



öffentlich

Drucksachen-Nr.: VI/900 **Sitzungsdatum:** 17.05.18

Beschluss-Nr.: 579/32/18 **Beschlussdatum:** 17.05.18

Gegenstand: **Einfacher Bebauungsplan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung
Teilbereiche Innenstadt“
1. vereinfachte Änderung**
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister Hauptausschuss
 Betriebsausschuss Stadtvertretung

Beratung im	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Befang.	
Hauptausschuss	12.04.18	10	-	1	-	
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	16.04.18	8	3	-	-	
Betriebsausschuss						
Kulturausschuss						
Finanzausschuss						
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport						
Rechnungsprüfungs- ausschuss						
Hauptausschuss	26.04.18	11	-	1	-	
Stadtvertretung	17.05.18					mehrheitlich beschlossen

Neubrandenburg, 28.03.18

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes mit den Blöcken 3, 7, 8, 12, 13, 15, 17, 18 (teilweise), 20, 21, 22 und 23 der Innenstadt begrenzt durch

im Norden: Treptower Straße, Glinekestraße, Poststraße, Badstüberstraße
im Osten: Markgrafenstraße, Herbordstraße, 5. Ringstraße, 4. Ringstraße
im Süden: Große Wollweberstraße, Schulstraße, Pfaffenstraße
im Westen: Darrenstraße, Marktplatz, Dümperstraße

wird beschlossen.

Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

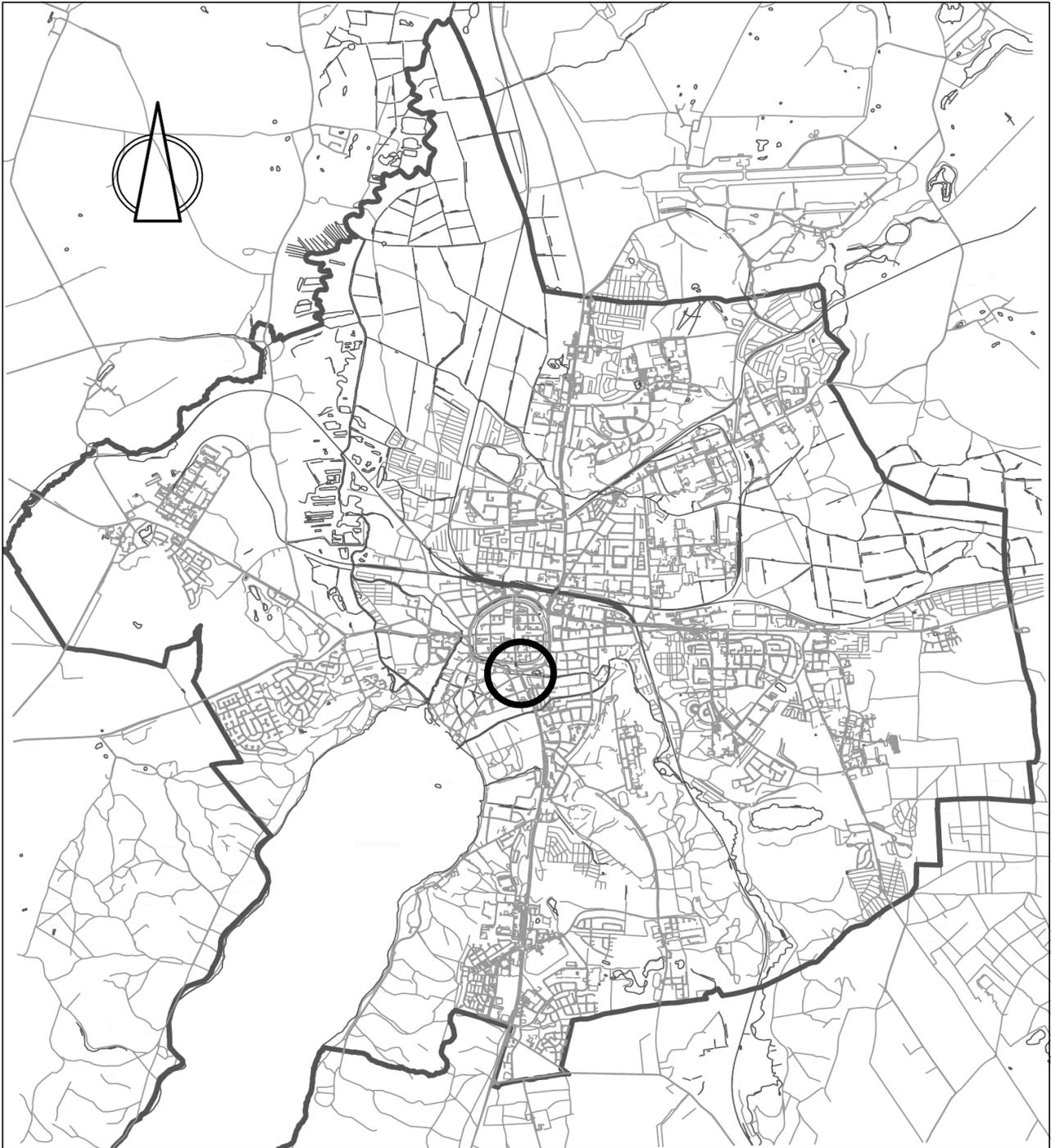
Veranlassung:

Anpassung der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes für das Flurstück 28/4, Flur 10 in der Gemarkung Neubrandenburg an die Sanierungsziele laut städtebaulichem Rahmenplan Innenstadt, 3. Fortschreibung. Im Verfahrensablauf der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes ist die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Hinweis:

Den dazugehörigen Plan erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme.

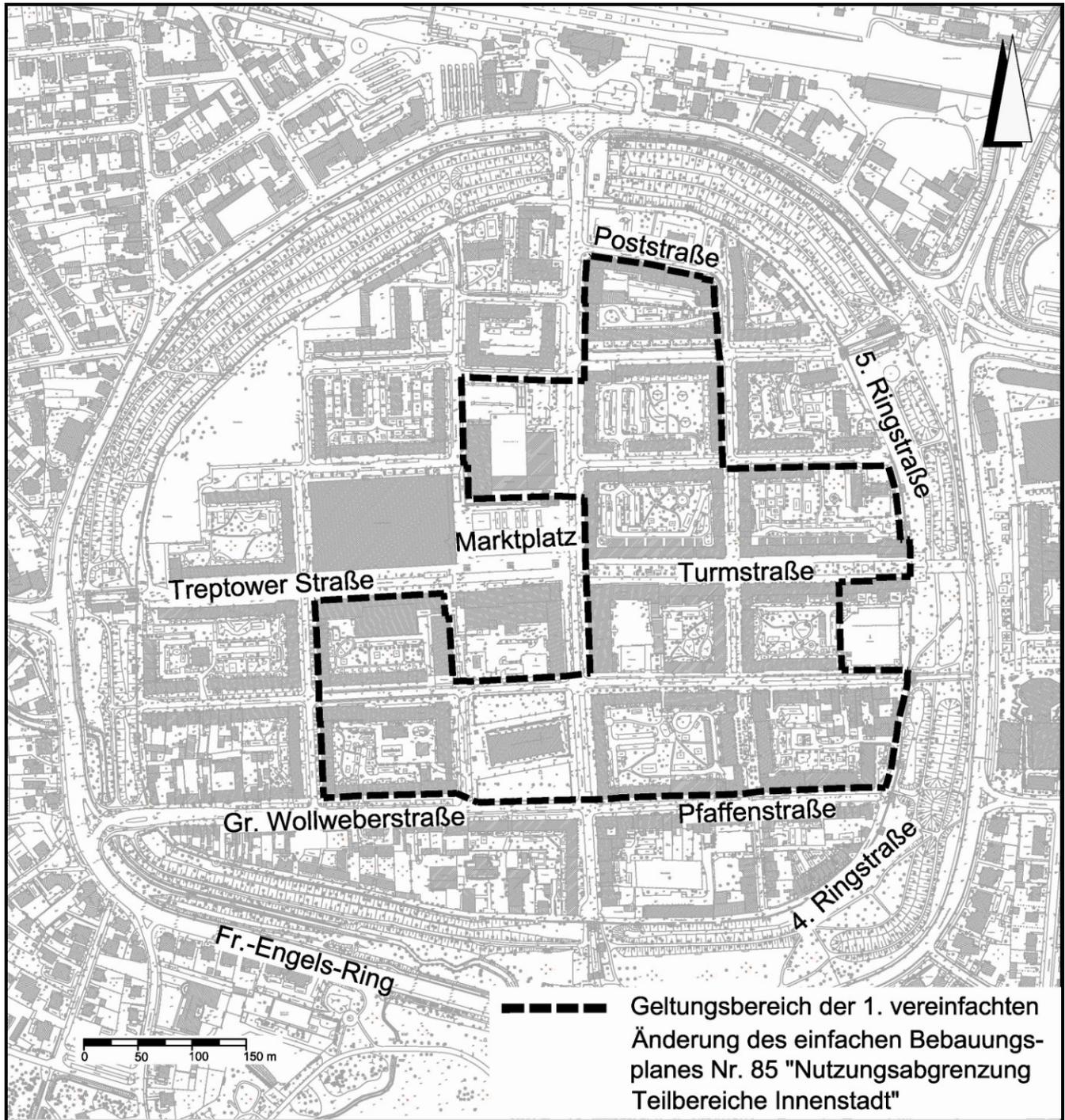
Übersichtsplan 1

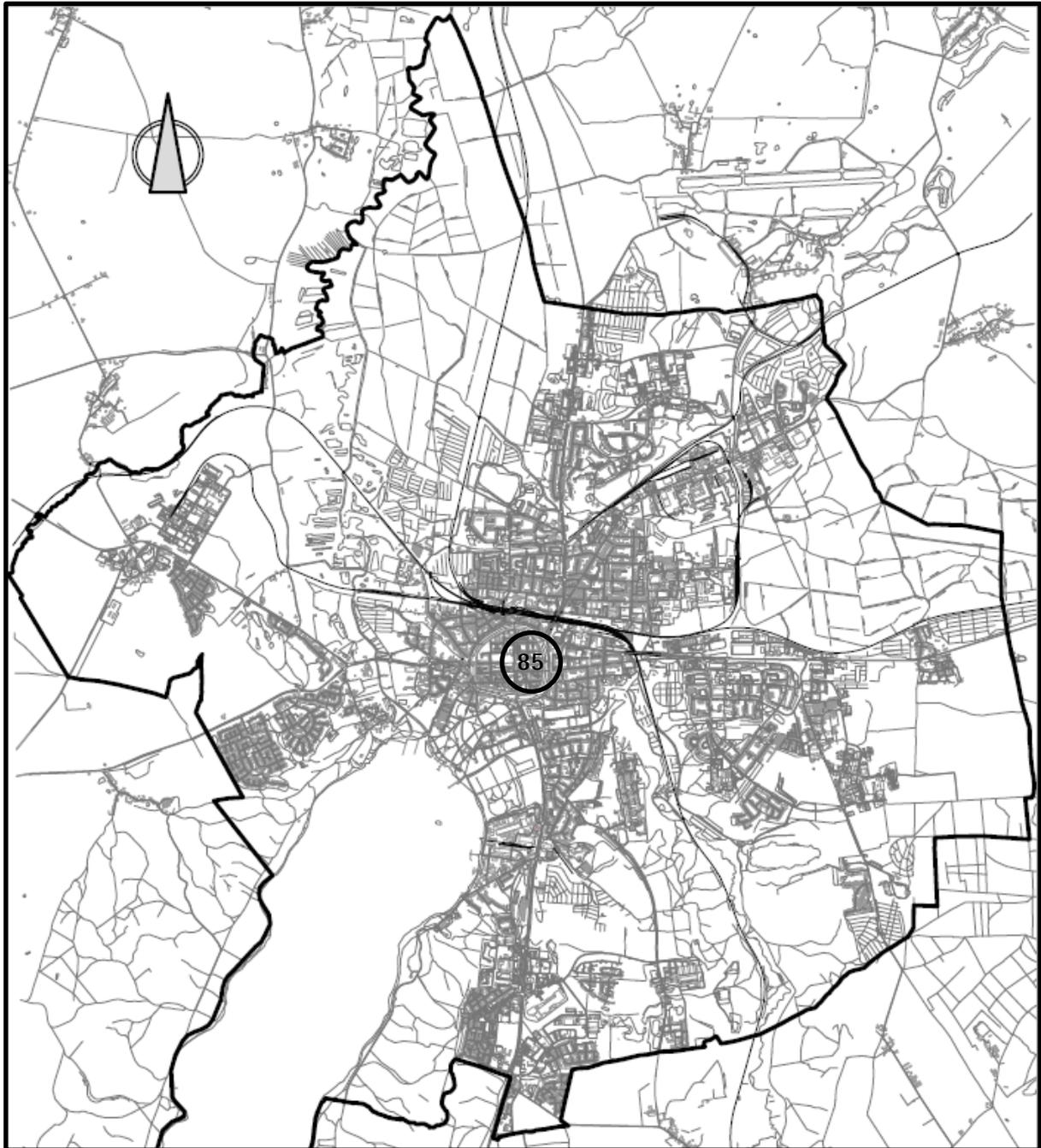


STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 85
„Nutzungsabgrenzung Teilbereiche
Innenstadt“ 1. vereinfachte Änderung

Übersichtsplan 2





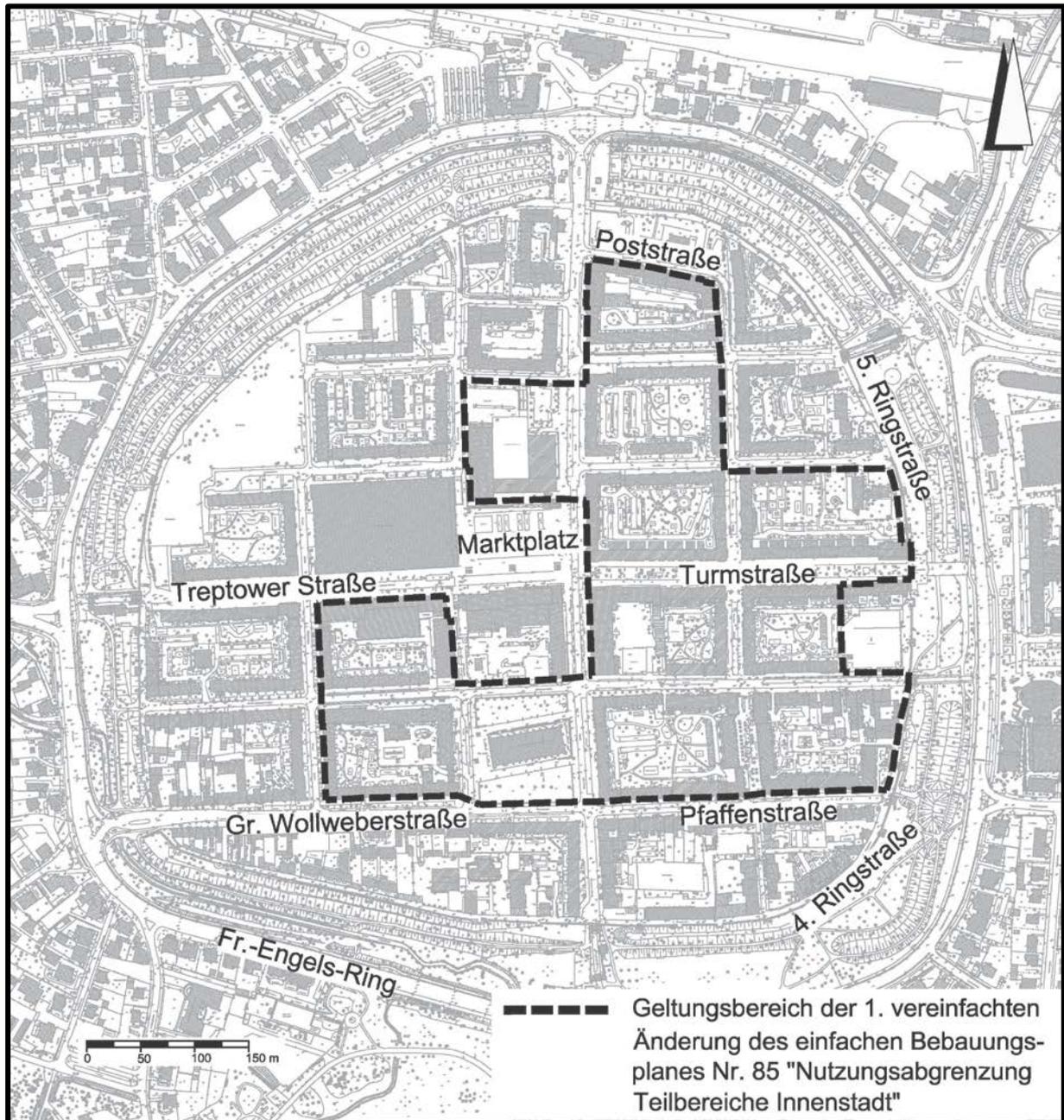
STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des einfachen
Bebauungsplanes Nr. 85
„Nutzungsabgrenzung
Teilbereiche Innenstadt“

Entwurf

Begründung

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zur ~~1.~~ vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“

Stand: ~~Satzungsbeschluss 8. Dezember 2016~~ Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass.....	2
2.	Grundlagen der Planung	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Planungsgrundlagen.....	5
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen.....	6
4.1.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	6
4.2.	Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt.....	6
4.3.	Einzelhandelskonzept.....	6
4.4.	Erhaltungssatzung Gebiet Innenstadt.....	7
5.	Beschaffenheit des Plangebietes.....	8
6.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	12
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	12
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1.	Art der baulichen Nutzung.....	12
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3.	Verkehr	16
7.	Immissionsschutz	16
8.	Denkmalschutz.....	18
8.1.	Bodendenkmale	18
8.2.	Baudenkmale	18
9.	Flächenbilanz	19
10.	Umweltbelange	19
10.1.	Artenschutz.....	19
10.1.1.	Bewertung möglicher betroffener Arten	19

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 29.08.02 beschlossen, für ausgewählte Bereiche der Innenstadt mit Cityfunktion einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund von geänderten Prioritätensetzungen wurde die Planung zwischenzeitlich nicht weiterverfolgt, sondern mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes verfeinert. Durch eine verstärkte Nutzung der Innenstadt sind jedoch die damals formulierten Konfliktlagen und Ziele weiterhin aktuell. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“ werden in einem zum Aufstellungsbeschluss geänderten Geltungsbereich die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von ca. 15,3 ha Fläche geschaffen.

Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung der Nutzungsvorgaben aus dem Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt. Durch die Planung soll insbesondere die Aufwertung der Funktion des Stadtzentrums durch die Sicherung zentrumstypischer Nutzungen in den zentralen Quartieren der Neubrandenburger Innenstadt gesichert werden. Gleichzeitig soll die Innenstadt als attraktiver Wohnstandort qualitativ und quantitativ erhalten und fortentwickelt werden.

Es sollen Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen werden, die lärmemittierende innenstadttypische Nutzungen innerhalb des B-Plangebietes und auf benachbarten Flächen ermöglichen, ohne Konflikte mit bereits vorhandenen Nutzungen (insbesondere Wohnen) auszulösen. Hierbei soll sowohl der derzeitige Bestand an Nutzungen gesichert werden, jedoch auch die Entwicklung von innenstadttypischen Nutzungen gefördert werden. Ziel ist die Ermöglichung des Wohnens neben anderen Nutzungen.

Mit der 1. vereinfachten Änderung wird die Übereinstimmung der Sanierungsziele laut städtebaulichem Rahmenplan Innenstadt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt. Die Ergänzung der Angaben zum Maß der baulichen Nutzung betrifft den Bereich des Hochhauses Waagestraße im Block 15, hergeleitet aus den Darstellungen der beschlossenen 3. Fortschreibung des Rahmenplanes Innenstadt.

Folgende Ziele für den Block 15 und Umgebung werden aufgeführt:

- gestalterische und funktionelle Aufwertung im Zentrum der Innenstadt
- homogene Blockrandausbildung zur Stärkung der Stadtstruktur
- Anbindung an die vorhandene Bebauung in der Treptower Straße
- Eckausbildung an der Kleinen Wollweberstraße
- Freistellung der Marienkirche in der Stadtsilhouette
- Straßenraumausbildung mit annähernd gleichen Fassadenhöhen für die wichtige Achse zwischen Marktplatz und Marienkirchplatz
- Reduzierung der vorhandenen Verschattung östlich und westlich gelegener Grundstücke
- Ausbildung einer Erdgeschosszone mit Einzelhandelsnutzung, Dienstleistungen und Gewerbe
- Beseitigung der Nachteile des Mittelganghauses hinsichtlich einseitiger Orientierung der Wohnungen

Planverfahren

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (§ 13 Abs. 1 Satz 1 Teilsatz 2) wird, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Bedingungen aus § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB sind erfüllt, da mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiet) bestehen.

Damit kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,

von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Während der qualifizierte Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen umfasst, enthält der einfache Bebauungsplan weniger Festsetzungen. Mit dem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 a BauGB sollen Aussagen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Im Gebiet eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 oder § 35 BauGB. In diesem Fall ist der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zur Beurteilung heranzuziehen. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine weitergehenden Nutzungsrechte einräumt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB somit nicht erforderlich. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes begründen kein Eintreten von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Um Lebensstätten geschützter Tierarten grundsätzlich nicht zu gefährden, wird darauf hingewiesen, dass der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden bzw. Beseitigung von Lebensräumen in Freiflächenbereichen durch den Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte möglichst frühzeitig anzuzeigen sind.

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 die Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634) ~~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 04.05.17 (BGBl. I S. 1057) ~~11.06.13 (BGBl. I S. 1548)~~
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 04.05.17 ~~22.07.11 (BGBl. I S. 1057) 509~~
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert §§ 2 und 2 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.16 ~~Gesetz vom 20.05.11 (GVObI. M-V S. 258) 323~~
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) ~~1~~ i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6 und 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVObI. M-V S. 331)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVObI. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 ~~4~~ des Gesetzes vom 27.05.16 ~~15.01.15 (GVObI. M-V S. 431) 2015-30-36~~
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UIP-Gesetz - LUIVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.2011 (GVObI. M-V 2011 S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVObI. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVObI. M-V 2011 S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15

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

- 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 Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1320 des Gesetzes vom 18.07.17 ~~Verordnung vom 31.08.15~~ (BGBl. I S. 2771 ~~1474~~)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 73 des Gesetzes vom 27.05.16 ~~17.12.15~~ (GVOBl. M-V S. 431 ~~583, 584~~)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Januar 2016
Stand Kataster:	Juni 2015
Höhenbezugssystem:	DHHN 92
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000

- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 32. Fortschreibung, 2016~~28.05.09~~
- ~~Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, Entwurf der 3. Fortschreibung (öffentliche Auslegung März = April 2015)~~
- Sanierungssatzung „Altstadt“ der Stadt Neubrandenburg, 04.10.00
- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt von Neubrandenburg, 01.05.01
- Kommunales Einzelhandelskonzept, 15.04.09, Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 15,5 ha. Er umfasst die Blöcke 3,7,8,12,13,15,17,18 (teilweise), 20, 21, 22, 23. der Innenstadt und erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg: 165, 214, 556, 627, 658, 2/5, 28/3, 28/4, 28/5, 41/2, 41/3, 41/6, 118/3, 119/3, 133/1, 136/2, 136/4, 142/1, 142/5, 185/1, 210/2, 210/3, 210/7, 210/8, 210/9, 210/10, 230/4, 232/6, 232/8, 232/9, 232/10, 232/11, 233/2, 233/3, 233/8, 233/9, 242/2, 242/3, 242/5, 242/6, 253/3, 253/4, 253/5, 291/1, 465/1, 466/1, 466/2, 467/1, 467/2, 468/1, 542/1, 560/1, 610/1, 619/4, 619/5, 620/1, 620/2, 620/3, 620/4, 620/5, 620/6, 621/1, 621/3, 621/4, 623/1, 623/2, 624/2, 625/1, 637/3, 637/5, 637/7, 637/10, 637/11, 637/12, 637/13, 637/14, 637/15

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden:	Treptower Straße, Glinekestraße, Poststraße, Badstüberstraße,
im Osten:	Markgrafenstraße, Herbordstraße, 5. Ringstraße, 4. Ringstraße,
im Süden:	Große Wollweberstraße, Schulstraße, Pfaffenstraße,
im Westen:	Darrenstraße, Marktplatz, Dümperstraße.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung der Teilflächen entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung, wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 17.12.14. Die Teilflächen, die im Bebauungsplan als Kerngebiet (MK) festgesetzt sind, sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Flächen, die im Bebauungsplan als Besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt sind, sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

4.2. Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

In der gültigen ~~3.2.~~ Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt werden bezüglich der Nutzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Aussagen getroffen:

- Erhalt einer flächenmäßigen Mischung aus Wohnen, Einkauf, Arbeiten und Freizeit in der Innenstadt
- Erhöhung des Arbeitsplatzbesatzes
- kleinteilige Nutzungsmischung durch Kombinieren von Dienstleistungseinrichtungen und Wohnnutzungen
- gezielte Förderung von Einzelhandelsstandorten
- Erhalt der vorhandenen Ladenzonen, ggf. Umnutzung von Ladenbereichen außerhalb der Einzelhandelslagen für beispielsweise kleinteilige soziale Einrichtungen
- Erhalt des Wohnungsbestandes und Verbesserung der Qualität und Ergänzung der Angebote
- vertikale Gliederung der Nutzungen in Teilbereichen der Innenstadt indem Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen werden (z. B. in der Turmstraße)
- Reparatur des östlichen Blockrandes Block 15 durch Rückbau und Neubau in Anlehnung an die Höhenabwicklung der benachbarten Blockbereiche

Die Gründe, warum das Hochhaus im Block 15 im Rahmenplan Innenstadt als städtebaulicher Missstand geführt wird, sind:

- zu hoch neben den historischen turmartigen Höhendominanten der Innenstadt,
- stellt keine Blockrandergänzung dar, ist eher ein Solitär bzw. wäre Element einer Gruppe oder Reihung und wirkt hier als Fremdkörper im Stadtgefüge,
- weicht von der „historischen“ und geplanten Bauflucht, siehe Ecke Treptower Straße, ab und
- hat keine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss an der wichtigen Verbindungsachse zwischen Marktplatz und Marienkirchplatz.

Im Entwurf des Bebauungsplanes finden die genannten Empfehlungen der ~~3.2.~~ Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Berücksichtigung. ~~Diese entsprechen im Wesentlichen auch den Empfehlungen der zurzeit in der Bearbeitung befindlichen 3. Fortschreibung.~~

4.3. Einzelhandelskonzept

Im von der Stadtvertretung beschlossenen Konzept (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, April 2009) wird die gesamte Innenstadt innerhalb der historischen Stadtmauer als A-Zentrum definiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil dieses Zentrums. Das Einzelhandelskonzept formuliert für die Entwicklung des Zentrums folgende Ziele:

- Verdichtung und Konzentration auf den Haupteinkaufsbereich (Fußgängerzone) der Innenstadt von der Treptower Straße bis zur Turmstraße
- Ergänzung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben (Sport, Spielwaren, Babyausstattung und Zubehör, Bücher)
- erforderliche Größen der Verkaufsflächen im Erdgeschoss mindestens 1.000 – 1.500 m²
- Anbindung der Enden der Stargarder Straße an den Haupteinkaufsbereich mit Ergänzung und Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes
- Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben aus den Streu- und Nebenlagen in den Haupteinkaufsbereich

Die Forderungen wurden bei den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

4.4. Erhaltungssatzung Gebiet Innenstadt

Die Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt gemäß § 172 BauGB fordert die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Auch Neubauten im Geltungsbereich sollen die vorhandenen Baustrukturen der Innenstadt aufnehmen und ergänzen.

Da der Bebauungsplan lediglich die Art und nicht das Maß der Nutzung festsetzt, werden die Ziele der Erhaltungssatzung nicht berührt.

Die Ergänzung in der 1. vereinfachten Änderung für das Maß der baulichen Nutzung im WB 2 (Block 15) berührt hier nicht die Ziele nach Erhaltungssatzung. Das Hochhaus gehört nicht zu den positiv prägenden Gebäuden oder prägt im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild oder ist sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Die Genehmigung nach § 172 BauGB stellt einen selbständigen Genehmigungstatbestand dar.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Bebauung

Es handelt sich um ein überwiegend bebautes Gebiet. Der Bestand der Bebauung der Innenstadt wird durch zwei grundsätzliche städtebauliche Muster bestimmt. Dazu gehören die Wiederaufbauquartiere, die auf gemeinschaftlichen Grundstücken existieren (meist der gesamte Block). Nach den städtebaulichen Vorgaben der Moderne sind dies eigentlich freistehende oder im Blockrand eingebaute drei- bis viergeschossige Zeilen. Ursprünglich war der Freiraum nicht dem einzelnen Hauseingang zugeordnet; es gab große gemeinsame Innenhöfe und Abstandsgrün vor dem Haus bis zur Fahrbahn.

Weiterhin sind Bereiche der parzellierten Altstadt vorhanden, darin befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, die größtenteils durch ihre Eigentümer selbst genutzt werden und nur zu einem geringen Teil zusätzliche Mietwohnungen enthalten. Nebenanlagen befinden sich auf dem eigenen Grundstück und sind dem Haus zugeordnet.

Mit dem Wiederaufbau der Innenstadt entstand sowohl für die Architektur der Blockränder, als auch der Blockinnenbereiche, eine besondere Eigenart. Die Blockränder wurden um ca. 2 Geschosse höher errichtet als ihre Vorgänger; dafür wurde der Blockinnenbereich fast ausnahmslos von Bebauung freigehalten.

Im Block 15 wurde anders als in den anderen Wiederaufbauquartieren 1968 am östlichen Blockrand, ohne den Maßstab der Umgebungsbebauung aufzunehmen, das Hochhaus als Mittelganghaus errichtet. Mit den vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Neubrandenburg und im Rahmenplan Innenstadt wurde das Gebäude als städtebaulicher Missstand eingestuft. Die städtebaulichen Gründe dafür sind:

- zu hoch neben den historischen turmartigen Höhendominanten der Innenstadt,
- stellt keine Blockrändergänzung dar, ist eher ein Solitär bzw. Element einer Gruppe/Reihung und wirkt hier im Zentrum als Fremdkörper im Stadtgefüge,
- weicht von der „historischen“ und geplanten Bauflucht, siehe Ecke Treptower Straße, ab und
- hat keine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss an der wichtigen Verbindungsachse zwischen Marktplatz und Marienkirchplatz.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbauten, die sich von der Blockstruktur unterscheiden. Dazu gehören u. a. die Marienkirche im Block 21 und das HKB (Haus der Kultur und Bildung) im Block 7 sowie größere Einzelhandelseinheiten.

Nutzungen

Die Innenstadt ist das Zentrum des Einzelhandels, der Dienstleistungen, der Kultur und Stadtgeschichte. Als bedeutende Kultureinrichtung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Konzertkirche. Das Gebäude erhielt in kurzer Zeit vier deutschlandweit beachtete Auszeichnungen und ist zum bedeutendsten regionalen Veranstaltungsort avanciert. Als sein Betreiber fungiert die Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH (VZN).

Mit dem Wiederaufbau der Innenstadt sind Bereiche mit umfangreicher Arbeitsplatzzahl entstanden, wie die Einrichtungen der Polizei, die Einrichtungen des Post- und Fernmeldewesens, das Hotel, das HKB, die Schulen, die Poliklinik (heute: Ärztehaus), das Kaufhaus in der Stargarder Straße (heute: Kaufhof). Im Innenstadtbereich befinden sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen. Dazu gehören zwei Schulstandorte, Kindertagesstätten, Senioreneinrichtungen und soziokulturelle Einrichtungen. In Wiekhäusern und bezüglich der ausgewiesenen Einzelhandelseinrichtungen „abgelegenen“ Ladenbereichen werden Flächen für soziokulturelle Nutzungen in Anspruch genommen, deren „Verortung“, inhaltliche Ausrichtung und Daseinsdauer wechseln.

Die Innenstadt ist aber auch Wohnort. Der Wohnungsbestand des Wiederaufbaus bis 1990 besitzt differenzierte Grundrissituationen mit zum Teil recht komfortablen Zuschnitten, aber auch zahlreiche Wohnungen mit kleinem Zuschnitt. Überwiegend sind die Gebäude saniert. Dabei sind an einigen Wohnungsgrundrissen Veränderungen vorgenommen worden. Mit Stand 31.12.14 gab es in der gesamten Innenstadt

einen Bestand von 2.168 Wohnungen, Leerstandsquote war zu diesem Zeitpunkt mit 1,3 % sehr gering. Gleichzeitig waren 3.642 Personen mit Hauptwohnsitz in der Innenstadt gemeldet.

Ein weiterer Nutzungsschwerpunkt in der Neubrandenburger Innenstadt stellt der Einzelhandel dar. Auch hier nimmt die Stadt als Oberzentrum eine Versorgungsfunktion für das Umland wahr, so dass die Verkaufsflächenanteile pro Einwohner höher liegen als im Durchschnitt. Der Einzelhandel gehört wesentlich zur Stärkung der Innenstadt, indem er Anziehungskraft innerhalb der Stadt und für die Region entfaltet. Mit Stand 2008 (Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg) waren in der Innenstadt 30.851 m² Verkaufsfläche im Einzelhandel vorhanden, davon entfielen 2.994 m² auf den Bereich Food und 27.857 m² auf Non-Food. Fast die Hälfte der Verkaufsfläche konzentriert sich mit ca. 15.000 m² im Marktplatz-Center, welches sich gesondert im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 57 befindet. Die übrigen Verkaufsflächen der Innenstadt verteilen sich, abgesehen von wenigen größeren Einheiten, auf kleinteilige Läden und befinden sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Freiflächen, Grün

Die öffentlichen Freiräume tragen zur Attraktivität der Innenstadt bei. Bis auf den Marienkirchplatz, unter dessen Altbäumen schattige Plätze zum Aufenthalt einladen, wird das äußere Erscheinungsbild des öffentlichen Freiraums von einem steinernen Bild bestimmt, welches auch der Historie entspricht. Hinzu kommen Alleen und Baumreihen, die die Aufenthaltsqualität einzelner Straßenzüge steigern. Hierzu zählt insbesondere die Turmstraße mit ihrer charakteristischen, in der Straßenmitte verlaufenden Allee.

Anders als in anderen Altstädten sind innerhalb der Blockbereiche (Blockinnenbereiche) der Innenstadt großzügiger Freiräume und Ruhezone als halböffentliche Räume vorhanden, die einen wesentlichen Beitrag zum Wohnwert in der Innenstadt leisten.

Umschlossen wird die Innenstadt durch die ehemalige Wallanlage, die sich als Parkanlage mit einem alten Baumbestand darstellt.

Verkehr

Das Plangebiet wird durch ein weitgehend rechtwinkliges Raster aus Straßen mit unterschiedlichen Funktionen erschlossen. Die Stargarder Straße, Glineckestraße, östlicher Teil Krämerstraße, Dümperstraße, Große Wollweberstraße, Schulstraße sowie der südliche Teil der Darrenstraße sind Sammelstraßen; Poststraße, Friedländer Straße, Badstüberstraße, nördlicher Teil der Wartlaustraße, Kleine Wollweberstraße, Neutorstraße, Pfaffenstraße, Markgrafenstraße, Herbordstraße, An der Marienkirche sind Wohnstraßen, die 4. und 5. Ringstraße sind Wohnwege und die Treptower Straße, Behmenstraße, Waagestraße und Turmstraße sind Fußgängerbereiche.

Topografie

Das Gelände ist relativ eben. Bei Geländehöhen von ca. 17 m bis ca. 18,50 m (Höhenbezugssystem: DHHN 92) betragen die Höhenunterschiede innerhalb des Gebietes max. 1,50 m.

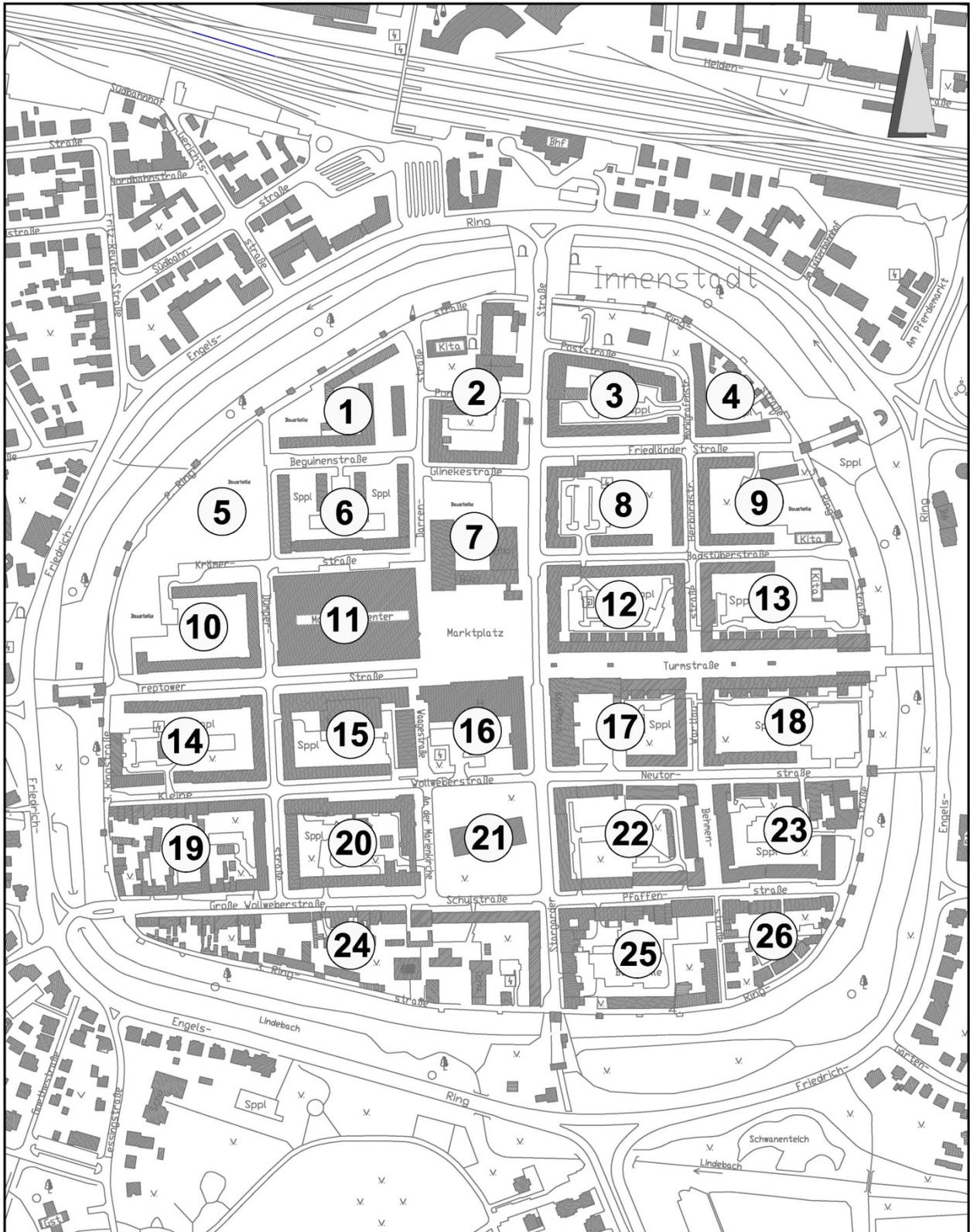


Abbildung 1: Nummerierung der Blöcke der Innenstadt

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 durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung eine Bebauung und deren Nutzung im Sinne eines Kerngebietes bzw. als besonderes Wohngebiet planungsrechtlich klargestellt werden. Ziele der städtebaulichen Planung sind insbesondere die Aufwertung der Funktion des Stadtzentrums durch die Sicherung zentrumstypischer Nutzungen im Quartier der Neubrandenburger Innenstadt. In den Quartieren sollen der Lage im Zentrum angemessene Nutzungen weiterhin ermöglicht und gestärkt werden.

Als Kreissitz des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist die Stadt Neubrandenburg mit ca. 64.000 EinwohnerInnen das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Ostmecklenburg-Vorpommerns. Die Stadt nimmt als Oberzentrum für mehr als 400.000 Menschen in den umliegenden Gemeinden zentrale Funktionen im Bereich Wirtschaft, Kultur, Bildung und Gesundheit wahr. Diese Funktionen sollen ermöglicht werden und gleichzeitig soll die Innenstadt als attraktiver Wohnstandort qualitativ und quantitativ erhalten und fortentwickelt werden.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Besondere Wohngebiete (WB 1 und WB 2) gemäß § 4a BauNVO

Weite Bereiche der Innenstadt sind von den Aufgaben und dem Charakter her einerseits durch eine vorherrschende Wohnnutzung geprägt und weisen andererseits aber auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen auf, die ebenfalls zur Gebietsprägung beitragen.

Eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO scheidet aus, da durch die Innenstadtbereiche auch oberzentrale Versorgungsfunktionen übernommen werden und auch außerhalb der Kerngebiete Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen vorhanden sind, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen. Der Anteil dieser Einrichtungen ist darüber hinaus auch nicht typisch für ein allgemeines Wohngebiet.

Die alternative Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO ist nicht zur Sicherung der Planungsziele geeignet, da damit nicht die besondere Sicherung der Wohnnutzungen gegenüber gewerblichen Nutzungen erreicht werden kann. Die in der Innenstadt vorherrschende Typik grenzt sich insbesondere durch die fehlende quantitative und qualitative Durchmischung von Wohnen und Gewerbe von einem Mischgebiet ab, da hier die Wohnnutzung bestimmend und prägend ist. Es ist auch nicht Ziel der Planung, diese zu einem Mischgebiet zu entwickeln.

Gleichzeitig sollen diese Bereiche auch nicht zu einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt werden, um zusätzliche Nutzungen wie z. B. Läden und Schank- und Speisewirtschaften, die nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen sowie sonstige Gewerbebetriebe, Büronutzungen etc. zu ermöglichen.

Die besonderen Wohngebiete dienen der Sicherung der vorhandenen Nutzungen. Der Nutzungsschwerpunkt liegt beim Wohnen. Sie dienen auch, allerdings in einer gegenüber dem Wohnen untergeordneten Bedeutung, der Unterbringung von Betrieben und Anlagen, die mit der Wohnnutzung "vereinbar" sind. Ziel der Planung ist es, die vorhandene Wohnnutzung in Quantität und Qualität zu erhalten und fortzuentwickeln.

Als besonderes Wohngebiet werden die Teile der Blöcke 3, 8, 12, 13, 15, 17, 18 sowie die Blöcke 20, 22 und 23 festgesetzt. Diese sind gekennzeichnet durch eine überwiegende Wohnnutzung sowie Ladenlokale und Dienstleistungseinrichtungen, aber auch soziale Einrichtungen im Erdgeschoss. Mit der Festsetzung als besonderes Wohngebiet wird die Zielsetzung des Erhaltens und der Entwicklung der Wohnnutzung bei gleichzeitiger Sicherung der besonderen Mischung von Wohnen, wohnverträglichem Gewerbe und Dienstleistungen sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen verfolgt.

Teilweise konzentrieren sich bestimmte Nutzungen in einzelnen Bereichen, so hat sich im Block 20 ein Konglomerat aus verschiedenen Nutzungen des Gesundheitsbereiches gebildet. Hier befinden sich Arztpraxen, gesundheitliche Dienstleistungen, Einzelhandel wie eine Apotheke und Geschäfte für Gesundheitsbedarf und andere gewerbliche Nutzungen. Durch die kleinteiligen unterschiedlichen Nutzungen stellen diese Flächen keine gesonderten Bauflächen dar, sondern gliedern sich in das besondere Wohngebiet ein. Demzufolge scheidet hier eine Festsetzung als Sondergebiet oder als Fläche für Gemeinbedarf aus. Damit wird auch eine gewünschte Flexibilität in der Nutzung sichergestellt.

Im besonderen Wohngebiet (WB 1 und WB 2) sind alle gemäß § 4 a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Dies sind:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen zentralen Einrichtungen der Verwaltung und Vergnügungsstätten sind, so wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen, als Ausnahme zulässig.

Mit der 1. vereinfachten Änderung wird im WB 2 die Festsetzung, dass gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig sind, aufgenommen.

Grundlage hierfür ist die Zielstellung im Einzelhandelsfachplan, wo die Waagestraße als Einzelhandelslage dargestellt ist.

Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO

Im Gegensatz zu den Teilbereichen mit der Festsetzung als besonderes Wohngebiet, soll in den als Kerngebiet festgesetzten Bereichen nicht nur der derzeitige Bestand gesichert, sondern insbesondere auch ein Entwicklungsziel formuliert werden. Hier sollen sich insbesondere die in § 7 BauNVO zulässigen innerstädttypischen Nutzungen entwickeln. Demnach dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. In diesen Gebieten sollen insbesondere auch die Funktionen eines Oberzentrums ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan werden zwei unterschiedliche Kerngebiete festgesetzt, die sich in der Zulässigkeit von Wohnnutzungen unterscheiden (MK1, MK2)

MK1 HKB, Kaufhof

Die als MK1 festgesetzten Bereiche sind durch Einrichtungen des Einzelhandels sowie der Kultur und Bildung geprägt, ein Wohnen findet hier derzeit nicht statt. Diese Charakteristik soll erhalten bleiben. Dies betrifft den Block 7 und den westlichen Bereich des Blockes 17.

Hier sind alle gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Dies sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Da sich in diesen Gebieten keine Wohnnutzung etablieren soll, sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht zulässig.

MK2 Nördlicher Innenstadtengang Poststraße, Stargarder Straße östlich des Marktplatzes, Treptower Straße, Turmstraße

Die als MK2 festgesetzten Gebiete zeichnen sich dadurch aus, dass hier im Gegensatz zum MK1 parallel zu den anderen Nutzungen insbesondere auch Wohnnutzungen vorhanden sind, die erhalten bleiben sollen. Dies betrifft insbesondere die Turmstraße, die gekennzeichnet ist durch Ladenlokale und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoss und in den darüber liegenden Geschossen Büros bzw. Wohnungen.

Außerdem ist auch am nördlichen Innenstadtengang ein Teilbereich als MK2 festgesetzt, an diesen grenzen kulturelle Einrichtungen wie das Stadtmuseum und das Franziskanerkloster sowie ein zukünftiger Hotelstandort an. Ziel ist hier eine Entwicklung einer gastronomischen Infrastruktur sowie die Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen sowie andere kerngebietstypische Nutzungen im nördlichen Bereich des Blockes 3 der Innenstadt. Darüber hinaus soll auch die vorhandene Wohnnutzung ermöglicht werden.

Im MK2 sind alle gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig. Dies sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Da gleichzeitig die Charakteristik des innerstädtischen Wohnstandortes erhalten bleiben und der Gebietscharakter eines Kerngebietes gewahrt werden soll, sind im Kerngebiet Wohnungen nur im Teilbereich MK2 zulässig. Der städtebauliche Rahmenplan gibt eine geschossweise Zonierung der Nutzungen vor, so ist es Ziel im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel und andere kerngebietstypische Nutzungen zu sichern und gleichzeitig in den Obergeschossen Wohnnutzungen zu ermöglichen. So wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO im zweiten Vollgeschoss Wohnungen ausnahmsweise und oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig sind.

Allgemeines

In allen als Kerngebiet (MK1 und MK2) und als besondere Wohngebiete (WB) festgesetzten Flächen werden die gemäß § 7 Abs. 3 bzw. § 4 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen eigenständigen Tankstellen ausgeschlossen, da sie in dem dicht bebauten innerstädtischen Gebiet städtebaulich nicht integrierbar sind und durch ihre Betriebsausübung und aufgrund eines deutlich erhöhten Verkehrsaufkommens störende Auswirkungen haben. Eine öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Form von Ladesäulen etc. stellt keine Tankstelle im Sinne der Baunutzungsverordnung dar. Ob eine öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur überhaupt ein Vorhaben im Sinne des Bauplanungsrechts darstellt (§ 29 des Baugesetzbuchs – BauGB), hängt davon ab, ob der baulichen Anlage planungsrechtliche Relevanz zukommt.

Flächen für Gemeinbedarf

Als Fläche für Gemeinbedarf wurden Bereiche festgesetzt, die außerhalb der Kerngebiete liegen und sich durch ihre besondere Nutzung nicht in die besonderen Wohngebiete einpassen. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke befindet sich im dem Block 21 der Innenstadt die Konzertkirche. Diese ist mit ihrem Konzertsaal mit 851 Sitzplätzen eine bedeutende Kultureinrichtung der Stadt mit regionaler und überregionaler Bedeutung.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im einfachen Bebauungsplan Nr. 85, außer im WB 2 mit den Ergänzungen aus der 1. vereinfachten Änderung, nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB hierbei nach § 34 BauGB.

Für das besondere Wohngebiet WB 2 erfolgen in Anpassung an die Sanierungsziele die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit Traufhöhen von 14,00 bis 15,50 m und Firsthöhen von 20,00 bis 21,00 m.

Für die Ausbildung einer Erdgeschosszone, die sich in der Höhe von den Obergeschossen abheben soll, wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt, dass im WB 2 das Erdgeschoss mindestens 3,50 m hoch auszubilden ist. (OKF 1. Obergeschoss > 3,50 m über Gelände)

Zur Bemessung der Höhen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße die Oberfläche des öffentlichen Gehweges am Gebäudeeingang bestimmt.

Bisherige Zielstellungen sind davon ausgegangen, dass die Wiederherstellung des Straßenrasters durch eine homogene Blockrandbebauung neben den ausgesparten Stadtplätzen Priorität besitzt. Unter dieser Voraussetzung sind eine Höhenreduzierung, Schließung der Ecke mit Bebauung, Nutzungsänderung im Erdgeschoss für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe als Mindestanforderungen aufgeführt. Mit diesen Veränderungen wird gleichzeitig eine Verbesserung des Erscheinungsbildes der historischen Bauten der Backsteingotik erreicht.

6.3. Verkehr

Erschließungsanlagen bzw. (öffentliche) Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

7. Immissionsschutz

Die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen. Für die Bewertung der Schallimmissionen im Bebauungsplan finden die Orientierungswert (ORW) des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 Anwendung.

Für Baugenehmigungsverfahren ist zusätzlich die TA-Lärm anzuwenden. Das „Besondere Wohngebiet“ (WB) wird unter Punkt 6.1 der TA Lärm jedoch nicht explizit aufgeführt, weshalb die angegebenen Werte im Analogieschluss aus der DIN 18005 hergeleitet werden müssen.

In der DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 werden Orientierungswerte aufgeführt, deren Einhaltung in der Bauleitplanung angestrebt werden soll. Demnach sind für besondere Wohngebiete Orientierungswerte für den Tag von 60 dB und für die Nacht von „45 dB bzw. 40 dB“ heranzuziehen (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Nr. 1.1, Buchst. d), wobei der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten soll.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 werden Orientierungswerte aufgeführt und nicht wie in anderen Regelungen der Begriff Grenzwerte verwendet. In Innenstädten sind deshalb regelmäßig die Orientierungswerte der DIN 18005 an die dort üblichen Verhältnisse und die planerischen Entwicklungsziele anzupassen. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist der Abwägung zugänglich, so dass entsprechend aktueller Rechtsprechung auch höhere Werte tolerabel sind. Z. B. spricht das OVG Hessen von einem „üblichen Abwägungsspielraum von 5 dB(A)“ bei der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Welcher Wert im konkreten Fall maßgeblich ist, richtet sich nach der im betreffenden besonderen Wohngebiet u. a. durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit.

Relevant dafür sind das Vorhandensein vieler Lärmquellen auf engem Raum und die Nutzungsmischung einer nachhaltigen Siedlungsstruktur der Innenstadt. Diese Anpassung der Orientierungswerte ist Gegenstand der städtebaulichen Abwägung in der Bebauungsplanung. Damit soll eine praktikable Lösung gefunden werden, die die Lebensqualität der Menschen und gleichzeitig die urbanen Nutzungen erhält.

Die Blockränder der Blöcke 3, 8, 22 entlang der Stargarder Straße sind durch Einzelhandels- bzw. Gastronomienutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen sowie durch die räumliche Nähe der Nutzungen im Kerngebiet charakterisiert. Zukünftig sollen die Blockränder u. a. durch die Nutzungen der angrenzenden Kerngebiete belebt werden. Die räumlich-funktionale Nachbarschaft von Handel, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen soll als zentrale zukunftsorientierte städtebauliche Zielstellung gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu müssen auch die innenstadttypischen Nutzungen gestärkt und planungsrechtlich abgesichert werden. Es bedeutet, die Nachbarschaft zur näheren und weiteren Umgebung planungsrechtlich zu sichern. Das betrifft in besonderer Weise die Frage, in welcher Höhe Geräuscheinwirkungen in der Nacht einerseits erzeugt werden dürfen und andererseits hinzunehmen sind.

Bei einer Gesamtwürdigung der genannten Kriterien ist im Ergebnis für die Blockränder der Blöcke 3, 8, 22 entlang der Stargarder Straße für die Nachtzeit ein niedrigeres Schutzniveau und damit eine Überschreitung des im Beiblatt 1 der DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ für besondere Wohngebiete genannten Orientierungswertes um 5 dB auf 45 dB anzusetzen. Der Bereich ist in der Planzeichnung (Teil A) als Hinweis gekennzeichnet.

Für die Konzertkirche lässt sich aus der DIN 18005 und der der TA-Lärm kein Immissionsrichtwert ableiten, weil sich der gesetzlich geregelte Schallschutz lediglich auf Wohn- und Arbeitsräume beschränkt. Dem Gebäude ist daher ein Schutzstatus ausdrücklich zuzuweisen, und dieser sollte sowohl dem hohen Anspruch an einen Konzertsaal, als auch den umgebenden Nutzungen – innenstädtischer Handel, Dienstleistung und Verkehr – gerecht werden. Angesetzt wird daher eine Schutzbedürftigkeit gegenüber Schallimmissionen wie ein Allgemeines Wohngebiet, jedoch mit gleichem Tag- und Nachtwert von 55 dB(A), da ein erhöhter Schutzgrad für die Nachtruhe bei der Nutzung als Konzertkirche nicht zu begründen ist.

Die Vorbelastung umfasst die relevanten gewerblichen Schallimmissionen, diese gehen sowohl von innerhalb des Bebauungsplanes als auch von den benachbarten Quartieren aus. Auf dem Marktplatz wird dienstags und donnerstags von 09:00 bis 17:00 Uhr ein Wochenmarkt abgehalten. Am Samstag findet zusätzlich alle zwei Wochen von 09:00 bis 14:00 Uhr der Grünmarkt statt.

Die zweite wesentliche Vorbelastung wird durch die Anlieferung für die Einzelhändler und Gastronomiebetriebe gebildet. Die Anlieferung erfolgt zum Teil über die Innenhöfe der Blöcke, wie zum Beispiel am Kaufhof, wo es im Hof eine offene Laderampe für LKW gibt, überwiegend erfolgt die Anlieferung jedoch i. d. R. im öffentlichen Straßenraum. Die Fahrzeuge befahren dabei auch die Fußgängerbereiche wie z. B. in der Turmstraße. Dabei kommt es je nach Warenspektrum zum Einsatz leichter LKW oder Kleintransportern. Viele Lieferungen werden heutzutage auch durch die Touren der Paketdienste abgewickelt. Insofern reicht die Bandbreite bei den Ladeoperationen von der händischen Entladung mit Austragen der Pakete (Paketdienst) über den Einsatz von gummibereiften Sackkarren bis zur bordeigenen Ladebordwand des LKW mit Nutzung von Rollcontainern oder Palettenhubwagen. Durch den in den letzten Jahren feststellbaren Mieterwechsel und die Möglichkeit auf verschiedene Lieferanten zurückzugreifen, muss mit ständiger Veränderung bei der Liefersituation gerechnet werden. Eine genaue Verortung der Ladevorgänge ist kaum möglich, die Ladepositionen werden i. d. R. aus der Situation heraus unter Berücksichtigung des verfügbaren Platzes (ruhender Verkehr, Möblierung des öffentlichen Raumes etc.) ausgewählt. Auf Grund der Erfahrungen bei anderen Einzelhandelseinrichtungen kann jedoch eingeschätzt werden, dass die Belieferung von kleinen Einzelhändlern im Nonfood-Bereich i. d. R. während der Öffnungszeiten – hier also (09:00) 10:00 bis 18:00 Uhr erfolgt.

Der Lieferverkehr der Blutspendezentrale bzw. des Ärztehauses findet hauptsächlich auf dem dortigen Innenhof statt. Die angesetzte Lieferzone im Straßenraum „An der Marienkirche“ beinhaltet somit Taxiverkehr, Krankentransporte, Paketdienste und die Lieferungen für das Sanitätshaus. Darüber hinaus ergibt sich punktueller Lieferverkehr für Veranstaltungen in der Konzertkirche sowie im HKB. Hauptsächlichste Lärmemissionen durch den Straßenverkehr ergeben sich an den Sammelstraßen Stargarder Straße, Glineckestraße, südlicher Teil Darrenstraße, Krämerstraße, Dümperstraße Große Wollweberstraße und Schulstraße sowie an den Zufahrten der Tiefgaragen Marktplatz und Marktplatz-Center.

8. Denkmalschutz

8.1. Bodendenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Bodendenkmal „Altstadt Neubrandenburg“ und ist nach § 2 Abs. 5 DSchG M-V geschützt.

Bodendenkmäler sind nach Gesetz bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden. Als Bodendenkmale gelten auch Zeugnisse von vergangenem menschlichen Leben oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit

Eingriffe in Bodendenkmale (z. B. durch Bebauung) stehen gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) unter Genehmigungsvorbehalt. Eine Genehmigung wird nur erteilt, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt sind. Die Kosten hierfür hat der Bauherr zu tragen (§ 6 DSchG M-V).

Darüber hinaus können bei Bauarbeiten jederzeit weitere archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Es ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neubrandenburg unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern in unverändertem Zustand zu erhalten.

8.2. Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mehrere Baudenkmale vorhanden. Die vollständige Liste der Baudenkmale kann darüber hinaus auf der Internetseite der Stadt Neubrandenburg unter <http://www.neubrandenburg.de> abgerufen werden.

Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen sind gemäß § 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) verpflichtet, diese im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht instand zu setzen, zu erhalten und pfleglich zu behandeln. Werden Denkmale nicht mehr entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt, ist durch die Eigentümer eine Nutzung abzusichern, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf Dauer gewährleistet. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen.

Gemäß § 7 DSchG M-V bedarf einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will bzw. in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Wird ein Denkmal veräußert, so haben gemäß § 8 DSchG M-V der frühere und der neue Eigentümer den Eigentümerwechsel unverzüglich, spätestens jedoch innerhalb eines Monats, der für die Führung der Denkmalliste fachlich zuständigen Behörde anzuzeigen. Die Anzeige eines Pflichtigen befreit den anderen. Darüber hinaus sind gemäß § 9 DSchG M-V Eigentümer, Besitzer und sonstige Nutzungsberechtigte verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die zur Erfüllung der Aufgaben des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege notwendig sind.

9. Flächenbilanz

Kerngebiet 1 (MK1)	17.380 m ²
Kerngebiet 2 (MK2)	25.437 m ²
Besonderes Wohngebiet (WB 1 und WB 2)	100.688 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	9.511 m ²
Gesamtfläche:	152.724 m²

Die Verkehrsflächen sind Bestandteil der einzelnen Flächen und sind nicht separat festgesetzt.

10. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist fast vollständig bebaut. Der angestrebten Sicherung der Nutzungen stehen die Umweltbelange nicht entgegen. Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß hinausgehen, werden aufgrund fehlender Festsetzungen planerisch nicht vorbereitet. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

10.1. Artenschutz

Die durch den Bebauungsplan überplante Fläche ist bereits überwiegend bebaut. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung werden mögliche Lebensraumfunktionen für Tier und Pflanzenarten nicht verändert, so dass nicht von Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan ausgegangen werden kann bzw. sich auf ggf. vorhandene besonders geschützte Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG derart auswirken, dass Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

10.1.1. Bewertung möglicher betroffener Arten

Pflanzen

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitate für prüfungsrelevante Pflanzenarten, so dass ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

Insekten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorkommen des Eremiten bekannt, jedoch kann ein Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Art auf der angrenzenden Wallanlage vorkommt. Der Eremit bewohnt mulmgefüllte Höhlen in dickstämmigen Laubbäumen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bäume bekannt, die derartige Habitatstrukturen aufweisen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf potenzielle Habitate des Eremiten aus, da der Baumbestand nicht von den Festsetzungen betroffen ist.

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitate für andere prüfungsrelevante Insektenarten, so dass ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

Amphibien

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitate für Amphibien, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Reptilien

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitate für die Zauneidechsen und andere Reptilien, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Landsäugetiere

Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitate für prüfungsrelevante Säugetierarten wie Biber, Fischotter, Wolf oder Haselmaus, so dass ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse

Das Plangebiet besitzt eine Funktion als Quartier und Nahrungshabitat für Fledermausarten. Die Funktion als Nahrungshabitat ist aufgrund der zum Teil geringen Strukturvielfalt eher gering, doch können die Gebäude sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier dienen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung werden mögliche Lebensraumfunktionen für Tier und Pflanzenarten nicht berührt.

Avifauna

Das Plangebiet besitzt eine Funktion als Brut- und Nahrungshabitat für gebäude- und gehölbewohnende Vogelarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung werden mögliche Lebensraumfunktionen für Tier und Pflanzenarten nicht berührt.