



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

3

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 27.03.14

Drucksachen-Nr.: V/1066

Beschluss-Nr.: 698/45/14

Beschlussdatum: 27.03.14

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“**  
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

## Beratung im:

X	27.02.14	Hauptausschuss
X	13.03.14	Hauptausschuss
		Finanzausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss
		Betriebsausschuss

X	03.03.14	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
		Kulturausschuss

Neubrandenburg, 12.02.14

Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

**Beschlussvorschlag:**

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ und seiner Begründung in der Zeit vom 06.06.13 bis 08.07.13 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>	<b>Nr. lt. TÖB-Liste:</b>
<b>1. Berücksichtigte Stellungnahmen</b>	
1.1 Stadt Neubrandenburg, untere Verkehrsbehörde	2.5
1.2 Stadt Neubrandenburg, Straßenbaulastträger	2.12
1.3 Telekom	3.2
1.4 Neubrandenburger Stadtwerke - neu.sw	4.4
1.5 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	8.2
1.6 Landesamt für innere Verwaltung M-V	11.2
1.7 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V	15.2
<b>2. Teilweise berücksichtigte Stellungnahmen</b>	
2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	1.2
2.2 Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft - Neuwoba	19.4
2.3 Kommunale Entwicklungsgesellschaft - KEG (Rahmenplaner Innenstadt)	19.5
<b>3. Nicht berücksichtigte Stellungnahmen</b>	
keine	
<b>4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b>	
4.1 Wasser- und Bodenverband Obere Havel/Obere Tollense	5.8
4.2 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	13.1
4.3 Industrie- und Handelskammer Ostmecklenburg-Vorpommern	13.2
4.4 Bund für Umwelt und Naturschutz - BUND	18.1
4.5 Einzelhandelsverband Nord e. V.	18.4
<b>5. Stellungnahmen ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren</b>	
5.1 E.ON edis AG, Regionalbereich M-V	4.3
5.2 Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH	6.1
<b>6. Ohne Antwort</b>	
6.1 Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/Mittlere Peene	5.9
6.2 Neubrandenburger Wohnungsbaugesellschaft mbH - Neuwoges	19.3
<b>II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung</b>	
<b>1. Berücksichtigte Stellungnahmen:</b>	<b>0</b>
<b>2. Teilweise berücksichtigte Stellungnahmen:</b>	<b>1</b>
<b>3. Nicht berücksichtigte Stellungnahmen:</b>	<b>2</b>

### III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

#### 1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

- 1.1 Gemeinde Groß Teetzleben
- 1.2 Gemeinde Blankenhof
- 1.3 Gemeinde Woggersin
- 1.4 Gemeinde Wulkenzin
- 1.5 Gemeinde Zirzow
- 1.6 Stadt Burg Stargard
- 1.7 Gemeinde Blumenholz
- 1.8 Gemeinde Hohenzieritz

#### Änderungen, die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung aus der Abwägung ergeben:

##### - in der Planzeichnung – Teil A:

1. Die Grenze des Geltungsbereiches wird an der Südostecke des Planbereiches geringfügig verändert, um eine Überschneidung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 „Marktquartier“ zu beseitigen.
2. Für die Breiten der Krämer- und Dümperstraße werden Maßangaben (Abstand der Baugrenzen/Baulinien zur Grenze des Plangeltungsbereiches) ergänzt.
3. An der Ecke Dümperstraße/Beguinenstraße sowie an den Einmündungen der Krämerstraße und der Dümperstraße in die 2. Ringstraße werden die Abgrenzungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Tempo 30-Zone an die nunmehr vorliegende Straßenverkehrsplanung angepasst. In diesem Zusammenhang wird im Baufeld WA 1 an der Ecke Dümper-/Beguinestraße die südliche Baulinie geringfügig nach Nord verschoben, um die erforderliche Straßenbreite zu gewährleisten.
4. Durch Eintragung zweier weiterer Nutzungsbegrenzungslinien entstehen die Baufelder WA 2.2.1 und WA 2.4.1. Die auf diesen neu festgesetzte abweichende Bauweise a3 sichert durch die Beschränkung der Lage rückwärtiger Anbauten eine günstigere Belichtung der Hofbereiche der Baufelder WA 2.1 und WA 2.3.

##### - im Text – Teil B:

###### 1.1.4

Die Festsetzung wird gestrichen. Sie ist entbehrlich, da die Regelung bereits § 20 Abs. 3 BauNVO trifft. Die folgenden Nummerierungen unter 1.1. verschieben sich daher um einen Unterpunkt zurück.

###### 1.1.4 neu (vorher 1.1.5)

Es wird ergänzt, dass das maximal zulässige Maß für die Höhe der Tiefgaragen lediglich für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gilt. Zum Höhenbezug erfolgt ein Verweis auf Festsetzung 1.1.7.

###### 1.1.6 neu (vorher 1.1.7)

Es wird bestimmt, dass ab der festgesetzten zulässigen Oberkante der Wand auch hofseitig eine Traufe oder ein Wandrücksprung in der gesamten Gebäudebreite von mindestens 1,00 m Tiefe auszubilden sind.

###### 1.1.7 neu (vorher 1.1.8)

Ein einheitlicher Bezugspunkt für alle einzuhaltenden Höhenmaße (OK Gehweg am straßenseitigen Gebäudeeingang) wird bestimmt. Auf diesen Bezug wird in den Festsetzungen 1.1.4, 1.1.8 und 1.2.2 hingewiesen.

###### 1.1.9 neu (vorher 1.1.10)

Es wird neu bestimmt, dass die festgesetzten Traufhöhen nur für zur Straße gerichtete Gebäudeseiten, nicht mehr für die Wandhöhen gelten.

###### 1.1.10 neu (vorher 1.1.11)

Die Festsetzung zur Höhenbeschränkung von Grenzbebauung wird allgemeiner gefasst, vorher regelte sie lediglich die Höhe für Sichtschutzwände von hofseitigen Terrassen.

###### 1.2.1.5

Die neu hinzugekommene Festsetzung bestimmt, dass in der abweichenden Bauweise a3 Gebäudeteile nur auf den seitlichen Grundstücksgrenzen, die den Eckgrundstücken abgewandt sind, errichtet werden dürfen. Zum besseren Verständnis wurden die Festsetzungen 1.2.1.1 bis 1.2.1.4 redaktionell überarbeitet.

## 1.3.2

Die neu eingefügte Festsetzung bestimmt zum Straßenraum der Beguinenstraße hin ein abweichendes Maß der Abstandsflächen von Bebauung von 4 m.

## 1.4.4

Die neu eingefügte Festsetzung regelt, dass Carports auf der überbaubaren Fläche nur als hofseitige Anbauten an die Hauptgebäude zulässig sind.

## 2.1.2

Die Festsetzung wird ergänzt durch den Ausschluss von zur Straße gerichteten Dachterrassen

## 2.1.9

Die neu eingefügte Festsetzung regelt, dass Dächer von Carports als Gründächer auszubilden sind.

## 2.2.2 und 2.2.3

Es wird neu festgesetzt, dass je Gebäude und Straßenseite nur ein Tor in der Breite von höchstens 3,00 m zulässig ist.

## 2.3.1

Die Festsetzung wird um die Beschreibung der Einfriedung ergänzt.

Insgesamt werden die Festsetzungen durch Angabe der jeweiligen gesetzlichen Grundlage ergänzt.

- **in der Begründung:** Die geänderten Textpassagen werden gekennzeichnet.

In Plan und Begründung werden auf Grund der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 und des Denkmalschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V) durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12.07.10 die Angaben der Rechtsgrundlagen aktualisiert. Ebenso erfolgt eine Aktualisierung der Katasterdaten mit dem Stand Oktober 2013.

Die gegenüber dem Planentwurf vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Grundzüge des Plankonzeptes und bedingen keine erneute Auslegung.

# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Stellungnahme TÖB 1.2 Lkr MSP

Abwägungsvorschlag

**Landkreis  
 Mecklenburgische Seenplatte  
 Der Landrat**

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
 Platenerstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
 Abt. Stadtplanung  
 Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Regionalstandort  
 Neubrandenburg/Platenerstraße  
 Amt/SG  
 80/ Kreisplanung

Auskunft erteilt:  
 Frau Schütz  
 E-Mail: cindy.schutz@lk-seenplatte.de  
 Zimmer: 2.012  
 Telefon: 0395/57067-2453  
 Fax:

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.		L
T	Eingang am	B
R	15. Juli 2013	<input checked="" type="checkbox"/>
		V
		F
Antw. Eing.-Nr.	886	D

Ihr Zeichen: 61.40.110  
 Ihre Nachricht vom: 05. Juni 2013  
 Mein Zeichen: 80-ca  
 Datum: 10. Juli 2013

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“ der Stadt Neubrandenburg**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“ beschlossen.  
 Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Planverfahren führt die Stadt Neubrandenburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.

Zu dem mir nunmehr vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**I. Allgemeines**

1. Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt für den Bereich nordwestlich der Innenstadt, welcher umgrenzt ist von der 'Krämerstraße', 'Dümperstraße' und der '2. Ringstraße', nach bereits erfolgtem Abbruch der integrierten Gesamtschule „Mitte“ die Entwicklung eines neuen Wohnbaustandortes mit insgesamt ca. 120 Wohnungen.

Das ursprüngliche Straßenraster soll in diesem Zusammenhang auch wiederhergestellt werden. So soll die 'Beguinenstraße' zukünftig wieder mit der '2. Ringstraße' verbunden werden.

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Stellungnahme TÖB 1.2 Lkr MSP	Abwägungsvorschlag
<p>Mit diesem Planungsziel folgt die Stadt Neubrandenburg den Festlegungen des städtebaulichen Rahmenplans. Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“ sollen hierfür nunmehr planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,45 ha.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 10. Mai 2012 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Erfordernissen der Raumordnung.</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg hat in der Fassung der 5. Änderung und Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Bildungseinrichtung/ Schule" dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Neubrandenburg derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p> <p>Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend den Aussagen in der vorliegenden Begründung hinsichtlich der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ) weise ich vorsorglich darauf hin, dass diese Berichtigung dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden sollte, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.</p> <p>Bei dieser Berichtigung des Flächennutzungsplanes handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Gemeinde zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen.</p> <p><b>II. Anregungen und Hinweise</b></p> <p>1. Aus wasserrechtlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Auf Grund der geplanten verdichtenden Bebauung (festgelegten GRZ von 0,6 mit der Option der Überschreitung bis zu einem Versiegelungsgrad von 80%) kann das anfallende Niederschlagswasser nicht in allen Teilbereichen über das vorhandene öffentliche Regenwassernetz schadlos abgeführt werden. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken wird laut Abwägung zu o. g. Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht in Betracht gezogen.</p> <p>Dehalb kommt für die Parzellen, die direkt an die 2. Ringstraße grenzen, als einzige Lösung eine Ableitung des dort anfallenden Niederschlagswassers durch die Ringmauer mit anschließender Versickerung in den dahinterliegenden Wallgraben in Frage. Die Versickerungsfähigkeit muss im Vorfeld nachgewiesen werden.</p> <p>Dieser wesentliche Sachverhalt ist mit in die Begründung einzuarbeiten.</p> <p>Der letzte Satz unter Punkt 9.1 in der Begründung „Die Einleitung...zu klären.“ ist zu streichen, weil zum Zeitpunkt der Antragstellung (Entwässerungsantrag) die Entsorgung des Niederschlagswassers schon gelöst sein muss.</p>	<p><b>Zu I. Allgemeines</b>  <b>Zu 3. Dritter Absatz</b>                  Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird unverzüglich, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, berichtigt. Im Zuge der Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.</p> <p><b>Zu II. Anregungen und Hinweise</b></p> <p><b>Zu II.1 zu Wasserrecht Zweiter Absatz</b>                  Zu 1. Die SKH Ingenieurgesellschaft mbH hat im Auftrag der Stadt eine Konzeption zur Regenwasserableitung mit Datum vom 03.09.2013 für die geplante Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes erstellt. Es wurden zwei Varianten der Regenentwässerung untersucht. Die favorisierte und kostengünstigere Variante ist die Ableitung des Regenwassers über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Einbindung an das vorhandene Leitungsnetz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH sowie die Herstellung eines neuen Auslaufes in das vorhandene Grabensystem der Wallanlage mit Überleitung in den Vorfluter. Eine Versickerung ist nicht vorgesehen. Die Begründung Punkt 9.1 wird entsprechend geändert.</p> <p><b>Zu II.1 zu Wasserrecht Vierter Absatz</b>                  Der letzte Satz unter Punkt 9.1 der Begründung wird gestrichen.</p>

Stellungnahme TÖB 1.2 Lkr MSP	Abwägungsvorschlag
<p>Weltere Details, die bauliche Planung in Übereinstimmung mit den erforderlichen Erschließungen zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung zu bringen, sind mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zu klären.</p> <p><b>2. Seitens des Gesundheitsamtes ergeht folgende Stellungnahme.</b></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2001, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 05. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2562) sicherzustellen.</p> <p>Vor Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsleitung und der Hausanschlüsse ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs. 1 entspricht.</p> <p><b>3. Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf hingewiesen, dass sichergestellt werden muss, dass die in der Anlage „Festpunktbild (AP-Netz)“, dargestellten Festpunkte des geodätischen Festpunktfeldes weder entfernt noch beschädigt werden.</b>                  Die Festlegungen des § 26 Abs. 1-9 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Geoinformations- und Vermessungsgesetz (GeoVermG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2010 (GVVOB. M-V S. 713) sind zu beachten.</p> <p>Ich weise weiter darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 GeoVermG M-V Grenzmarken ebenfalls zu schützen sind. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldspflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden</p> <p><b>4. Aus naturschutz-, immissionsschutz- und abfallrechtlicher Sicht des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte gibt es zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Neubrandenburg keine weiteren Hinweise.</b></p> <p><b>III. Sonstiges</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In o. g. Bebauungsplan wird unter Punkt 1.3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Zulässigkeit eines <i>abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche</i> festgesetzt.</li> </ul> <p>Hierzu weise ich vorsorglich darauf hin, dass eine solche Festsetzung ausschließlich bei Festsetzung einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig ist, nicht aber bei Festsetzung einer abweichenden oder geschlossenen Bauweise.  <u>(Kommentierung Ems/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB, § 9 Rn. 42d)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Rechtsbezug der Festsetzung 1.5 ist zu berichtigen.</li> <li>• In der Festsetzung 2.3.1 wird lediglich eine Mindesthöhe für <i>Einfriedungen</i> zum öffentlichen Straßenraum bestimmt. Ich gehe aber davon aus, dass hier die <i>Maximalhöhe</i> gemeint ist.</li> <li>• Die Bestimmung des Tatbestandes einer <i>Ordnungswidrigkeit</i> in Punkt 2.4 sollte noch einmal geprüft werden, da hier lediglich auf die Dachgestaltung abgestellt wird.</li> </ul> <p>Des Weiteren benennt der § 84 Abs. 3 LBauO M-V eine andere Geldbuße.</p>	<p>Die Planung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgt mit den zuständigen Rechtsträgern der vorhandenen Leitungssysteme, an die das Gebiet angeschlossen wird.</p> <p><b>Zu 2. Gesundheitsamt</b>                  Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in der geforderten Beschaffenheit ist gesichert.</p> <p><b>Zu 3. Zu Kataster- und Vermessungsamt</b>                  Der Hinweis zum Festpunkt an der Ecke Krämerstraße/Dümperstraße wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Laut Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen vom 10.06.2013 befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes.                  Nach telefonischer Abstimmung mit Herrn Leschke, Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes, am 21.08.2013 ist der Aufnahmepunkt von untergeordneter Bedeutung und damit nicht schützenswert und somit auch nicht nachrichtlich zu übernehmen.</p> <p><b>Zu 4. Zu Naturschutz, Immissionsschutz, Abfallrecht</b>                  Keine Hinweise</p> <p><b>Zu III Sonstiges</b>                  Zu Sonstiges Erster Punkt:                  Der § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen. Die abweichende Festsetzung von der Abstandsflächentiefe kann sich auf die seitliche, vordere oder hintere Abstandsfläche beziehen. Bei einer geschlossenen Bauweise sind keine seitlichen Abstände verlangt. Die Einhaltung des vorderen straßenseitigen Abstandes, der laut Landesbauordnung M-V auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen kann, jedoch nur bis zu deren Mitte, kann aus städtebaulichen Gründen im Bereich der Beguinenstraße und der 2. Ringstraße nicht eingehalten werden. Hier muss, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen, ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgelegt werden.                  Ziel der Planung ist die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses mit Anpassung an die vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Bauhöhen von 10,50 m bis 14,60 m und an die für die Innenstadt typische geschlossene Bebauung.</p>

Stellungnahme TÖB 1.2 Lkr MSP	Abwägungsvorschlag
<p>• Die Rechtsgrundlage des <i>DSchG M-V</i> ist zu aktualisieren.</p> <p>Vorsorglich weise ich auch auf die bereits am 11. Juni 2013 im Bundesgesetzblatt I verkündete Änderung des <i>BauGB</i> hin.</p> <p>Im Auftrag</p> <p>                  Annette Böck-Friese                  Sachgebietsleiterin                  Kreisplanung</p> <p style="text-align: right;"><u>Anlage</u></p>	<p>Im Fall der schmalen Gassen der vorhandenen 2. Ringstraße (Breite 6,00 m) und der neuen Gasse der Verlängerung der Beguinenstraße (Breite 8,50 m) sind die bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernisse von 0,4 x der Höhe der angrenzenden Gebäude nicht mit den städtebaulichen Zielen der Planung vereinbar. Gegenüber der 6,25 m hohen Stadtmauer soll der Bebauungsplan in der 2. Ringstraße die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von maximal 9,00 m hohen traufständigen Gebäuden mit Firsthöhen von 14,50 m schaffen. In der Beguinenstraße soll der Bebauungsplan im Süden eine bis 11,50 m hohe Bebauung mit Firsthöhen von bis zu 16,00 m ermöglichen.</p> <p>Bei den geplanten Straßenbreiten von 6,00 m und 8,50 m wäre die geplante Bebauung an den straßenseitigen Baulinien bauordnungsrechtlich unzulässig, da sich die nach Landesbauordnung (0,4H der Gebäude) tiefen Abstandsflächen in der 2. Ringstraße von 4,33 m und in der Beguinenstraße von 5,20 m für die südliche Bebauung jeweils über die Straßenmitte erstrecken bzw. sich die Abstandsflächen gegenüberliegender Bauungen (Mauer-Gebäude) überschneiden.</p> <p>Die Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung 1.3 nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB mit einer vom Bauordnungsrecht abweichenden geringeren Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m in den Bereichen entlang der 2. Ringstraße und der nördlichen Dümperstraße ermöglicht. Im Bereich der Beguinenstraße wird dieses Maß auf 4,00 m festgesetzt. Dies wird im Plan ergänzt.</p> <p>Damit liegen die Abstandsflächen bis zur Mitte der jeweiligen angrenzenden Straße.</p> <p>Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen gilt nur für die straßenseitigen Außenwände.</p> <p>Die Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen von 0,4H auf 0,31H in der Beguinenstraße und auf 0,33H in der 2. Ringstraße hat keine wesentliche Auswirkung auf die Wahrung der Privatsphäre der zukünftigen Nutzung, da im Fall der 2. Ringstraße sich gegenüber der geplanten Wohnnutzung die Mauer befindet. Im Fall der Beguinenstraße ist durch die südlichen hofseitig liegenden Flächen ausreichend Platz für eine Privatsphäre vorhanden.</p> <p>Die Belüftung der Gebäude ist durch die offene Bauweise im nördlichen Quartier und durch die von der Bebauung frei gehaltene Hoffläche im südlichen Quartier gegeben.</p> <p>Für die Ermittlung der Besonnung wurden hilfsweise die Folien der Besonnungzeitmesser von Januar bis Dezember des Dipl.-Ing. Manfred Schmidt, Hygieneinstitut Karl-Marx-Stadt von vor 1980 verwendet.</p> <p>Im Bereich der nördlichen Bebauung der Beguinenstraße scheint laut der Besonnungzeitmesser ab April die Morgensonne von 8.00-9.00 Uhr bis zum Erdgeschoss der Gebäude. Ab Mai ist eine volle Besonnung der Wohnungen gegeben. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Zu Sonstiges Zweiter Punkt:</b>                  Der Rechtsbezug Festsetzung 1.5 wird folgendermaßen korrigiert:                  1.5 Maßnahmen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB</p>

Stellungnahme TÖB 1.2 Lkr MSP

Abwägungsvorschlag

Festpunktbild (AP-Netz)

*simya*

Maßstab ca. 1:1000

Neubrandenburg, den 13.06.2013

Numerierungsbezirk: 4559....



Zu Sonstiges Punkt 3.

Die „Festsetzung 2.3.1 - Einfriedungen von zum öffentlichen Straßenraum gerichteten nicht bebauten Flächen sind nur entlang der Baugrenzen/Baulinien in einer Höhe von mindestens 1,80 m in Mauerwerk (Sichtmauerwerk/Putz) zulässig.“ bezieht sich auf ein Mindestmaß der Höhe von Einfriedungen entlang der Bauflucht im Straßenbereich. Die Festsetzung betrifft insbesondere den nördlichen Teil des Plangebietes mit der Festsetzung einer offenen Bauweise und Baugrenzen. Ziel der Planung ist es, trotz der offenen Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen, die Gestaltung des Straßenraumes aus der Sicht des Fußgängers ortstypisch baulich geschlossen zu gestalten.

Zu Sonstiges Punkt 4

Ordnungswidrigkeit und Höhe der Geldbuße

Als Ordnungswidrigkeit werden nur die Verstöße geahndet, die für das Gesamtbild der Innenstadt gestalterisch bestimmend sind. Im Fall der vorliegenden Planung sind dies die Gestaltung, Form und Farbe der Dächer sowie die Größe von Dachaufbauten.

Die Festlegung zur Höhe der Geldbuße berücksichtigt die Größe der geplanten Einzelvorhaben in den Grundstückspartellen und entspricht der Höhe der festgelegten Geldbußen ähnlicher Planungen (B-Plan Nr. 109 Kleine Fischerstraße).

Zu Sonstiges Punkt 5.

Die Rechtsgrundlage zum Denkmalschutz wird im Punkt Hinweis im Plan folgendermaßen ergänzt:

*Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Altstadtbereich, der flächendeckend als Bodendenkmal geschützt ist (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14. Jan. 1998, zuletzt geändert am 12. Juli 2010, GVOBl. M-V Nr. 13 vom 28.07.2010, S. 383).*

Die Änderung des Baugesetzbuches vom 11. Juni 2013 und der Baunutzungsverordnung wird berücksichtigt und die Rechtsgrundlagen in Plan und Begründung geändert.



**Stellungnahme TÖB 2.5 Stadtverwaltung Neubrandenburg**

**Abwägungsvorschlag**

3.50  
Lutz Burmeister

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	B
R	23. Juli 2013	<del>X</del>
WVL	UB	V
Antw. Eing.-Nr.:	023	F
		D

22.07.13  
2419

2.20  
Stadtplanung  
Frau Brentführer

Bebauungsplan Nr. 110 "Krämerstraße/ Dümperstraße"  
Ihr Schreiben vom 22.07.13

Sehr geehrte Frau Brentführer,

Die mit o. g. Schreiben übergebenen Unterlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der verkehrlichen Belange geprüft.  
 Im Ergebnis bitte ich Sie, die Verkehrsabteilung bei der Straßenplanung für die neue Lage der Dümperstraße und der Beguinenstraße, vor Übernahme in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Lutz Burmeister

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Planungen zu den Straßen erfolgen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen des Bebauungsplanes, jedoch gesondert außerhalb des B-Plan-Verfahrens.  
 Der Straßenbaulastträger wurde am Verfahren beteiligt. Auf Grund seiner Stellungnahme und der in diesem Zusammenhang übergebenen Straßenplanung wurde der Bebauungsplan in den Bereichen Ecke Krämerstraße/ 2. Ringstraße , Ecke Dümperstraße/Beguinenstraße und Ecke Dümperstraße /2. Ringstraße an die Straßenplanung angepasst.

**Stellungnahme TÖB 2.12 Stadtverwaltung Neubrandenburg Straßenbaulastträger**

**Abwägungsvorschlag**

2.20.10, als Straßenbaulastträger  
Karola Schwahn

Abt. Stadtplanung		
Abt.	Az.	
	Eingang am:	L
	31. Jan. 2014	B
		X
		V
		F
Anlw.	Eing.-Nr. 121	D

31.01.2014  
MzS, 2373  
Az. 61 40.110

2.20.10  
Viola Brentführer

Einbeziehung in das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“

Zur Stellungnahme lagen vor:  
Bebauungsplan Nr. 110; Satzung; Stand September 2013  
Entwurfsplanung Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Neubrandenburg; Neugestaltung der Verkehrsflächen Dümper-, Beguinen- und Krämerstraße; Stand Januar 2014

Sehr geehrte Frau Brentführer,

im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme ich wie folgt Stellung:

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer sowie zur Sicherung der Fahrbeziehungen auf den öffentlichen Straßen sind Änderungen, die Straßenverkehrsflächen betreffend erforderlich.

**Bereich Beguinen- und Dümperstraße (siehe Nr. 1)**  
Die Abgrenzung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zur Tempo-30-Zone ist unter Berücksichtigung der Fahrbeziehungen sowie der sicheren Führung der Fußgänger entsprechend dem Bordverlauf, wie in der Anlage dargestellt, zu übernehmen. Die Baulinie und Baugrenze sind, wie in der Anlage enthalten, zu übernehmen.

**Bereich verlängerte Beguinen- und 2. Ringstraße (siehe Nr. 2)**  
Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist, wie in der Anlage enthalten, zu übernehmen.

**Bereich Krämer- und 2. Ringstraße (siehe Nr. 3)**  
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist in Richtung Osten bis zur Baulinie zu verschieben.

Mit freundlichen Grüßen

*Karola Schwahn*

Karola Schwahn

Anlage

Kopie  
9.40.10, Frau Jeske

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die drei in der Stellungnahme benannten Bereiche des Bebauungsplanes werden entsprechend der Stellungnahme und der beiliegenden Zeichnung an die Straßenplanung angepasst.



### Stellungnahme TÖB 3.2 Deutsche Telekom AG

### Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden berücksichtigt.



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Ihre Referenzen Ihr Schreiben vom 08.08.2013  
Ansprechpartner 219088-2013, PTI 23, PPB 7, Andreas Gröhl  
Durchwahl +49 30 835378323  
Datum 28.08.2013  
Betreff Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI NL NO, Rs.PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Entsprechend des übergebenen Lageplanes befinden sich im Bereich der Dümperstraße und 2. Ringstraße Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, die in den weiteren Phasen der Bauausführung berücksichtigt bzw. umverlegt werden müssen.

Im Punkt 9 der Begründung werden die nebenstehenden Hinweise ergänzt.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG wird zur gegebenen Zeit im Zuge der Baumaßnahmen berücksichtigt.

### Stellungnahme 3.2 Deutsche Telekom AG



Datum: 26.06.2013  
Empfänger: Stadt Neubrandenburg  
Blatt: 2

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

L.A.   
A. Gröhl

Anlagen  
1 Kabelschutzanweisung  
1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen  
1 Übersichtsplan

Bei der weiteren Planung der Straßen werden die nebenstehenden Hinweise berücksichtigt.  
Eine Überbauung der Telekommunikationslinien ist nicht vorgesehen.



Stellungnahme TÖB 4.3 E.ON edis AG

Abwägungsvorschlag



E.ON edis AG, Postfach 1441, 15804 Ffritzow/Spree

Stadt Neubrandenburg  
 Abteilung Stadtplanung

Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Altentreptow, 17. Juni 2013

Vorhaben: B-Plan Nr. 110 "Krämerstraße/Dümperstraße  
 Bestandsplan-Ansukunft-Nr.: Alt 0607/2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 06.06.2013 und teilen Ihnen mit:

Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Verteilungsanlagen. Im öffentlichen Verkehrsbereich befindet sich eine Fernmeldeleitung.

Aus Sicht unseres Unternehmens gibt es grundsätzlich keine Einwände gegen Ihren vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Regionalbereich unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung. Ansprechpartner ist für Fernmeldeanlagen:

Herr Nörenberg Telefon 03961 2291-2666

Mit freundlichen Grüßen

E.ON edis AG

*Irina Laubner*  
 Irina Laubner

*Kay-Patrick Beyer*  
 Kay-Patrick Beyer

Anlage

1 ||



E.ON edis AG  
 Regionalbereich  
 Mecklenburg-Vorpommern  
 Betrieb MS/NS/Gas  
 Müritz-Oderhaff

Standort  
 Altentreptow  
 Holländer Gang 1  
 17087 Altentreptow  
 www.eon-edis.com

Postanschrift  
 Altentreptow  
 Holländer Gang 1  
 17087 Altentreptow

Frau Laubner  
 T 0 39 61 22 91-3060  
 F 0 39 61 22 91-3030  
 Irina.Laubner  
 @eon-edis.com

Unser Zeichen NR-M-M-NA/

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
 Dr. Thomas Eding

Vorstand:  
 Bernd Dubberstein (Vorsitzender)  
 Manfred Pasch  
 Dr. Andreas Beichel

Sitz Fürststamm/Spree  
 Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
 HRB 7488  
 St.Nr. 003/700/00076  
 Ust-ID: DE 812/729747

Commerzbank AG  
 Fürststamm/Spree  
 Konto 6 307 115 88  
 BLZ 170 400 00  
 IBAN DE33 1704 0000 0650 7115 00  
 BIC COBADE33XXX

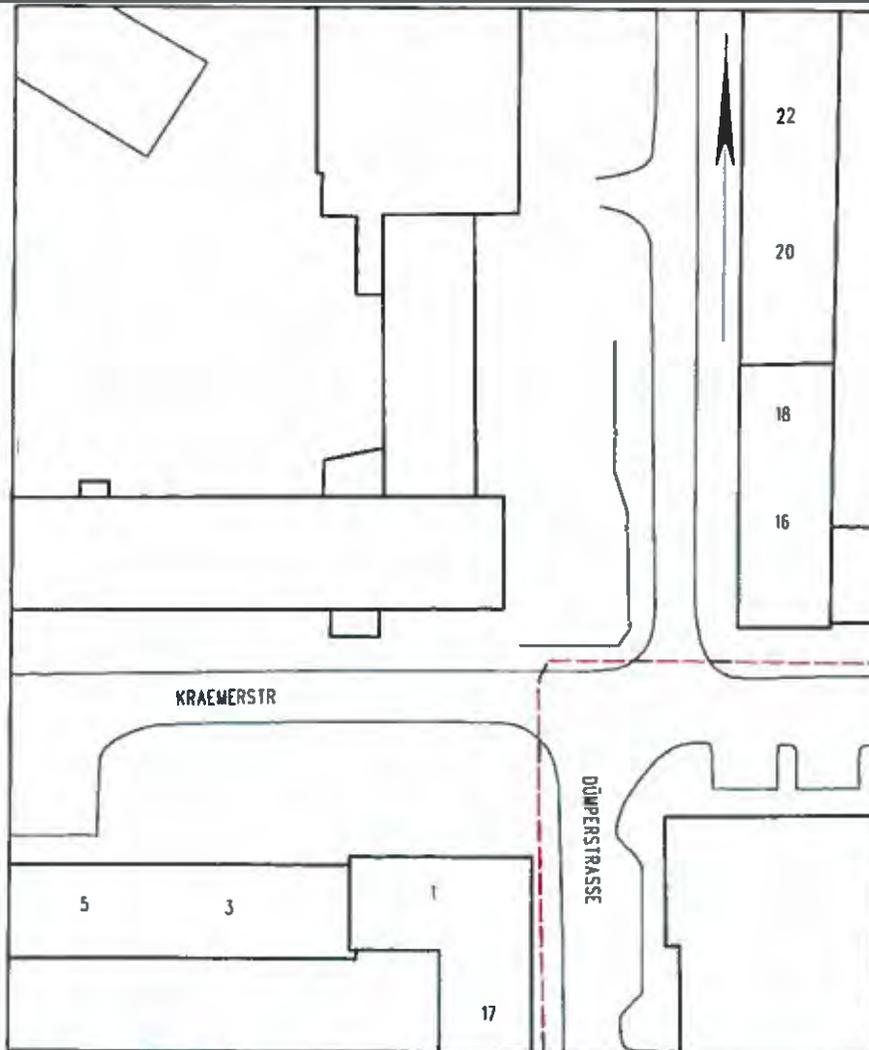
Deutsche Bank AG  
 Fürststamm/Spree  
 Konto 2 545 111 00  
 BLZ 250 700 00  
 IBAN DE75 2507 0000 0254 1111 00  
 BIC DEUTDE33XXX

Hinweise ohne Relevanz für das Planverfahren

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planung.  
 Die Lage der Fernmeldeleitung innerhalb des Straßenraumes wird zur Kenntnis genommen und in weiteren Planungsphasen zur Umgestaltung der Straßen berücksichtigt.

Stellungnahme TÖB 4.3 E.ON edis AG

Abwägungsvorschlag



<b>e-on edis</b>		<b>E.ON edis AG</b>		<b>1:500</b>																			
Kartensams: 3384-5935812		Die Karte ist Eigentum der E.ON edis AG. Nutzung oder Veröffentlichung nur mit Genehmigung des Kartellamts.		Ort/District: Neubrandenburg / Neubrandenburg																			
Ausgabenr.: 2092667		<table border="1"> <tr> <th colspan="2">Farblegende</th> </tr> <tr> <td>■</td> <td>Strom-01</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>Strom-05</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>Fernwärme</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>Gas-01</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>Gas-02</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>Gas-03</td> </tr> <tr> <td>■</td> <td>Stromnet</td> </tr> </table>		Farblegende		■	Strom-01	■	Strom-05	■	Fernwärme	■	Gas-01	■	Gas-02	■	Gas-03	■	Stromnet	Straße: <b>KRÄMERSTR</b>		Bemerkungen:	
Farblegende																							
■	Strom-01																						
■	Strom-05																						
■	Fernwärme																						
■	Gas-01																						
■	Gas-02																						
■	Gas-03																						
■	Stromnet																						
Benutzer: 14725																							
Ausgabedatum: 11.06.2013																							

Stellungnahme TÖB 4.4 neu.sw

**TÖB 4.4** neu,sw Das und mehr!\*

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Postfach 110258 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Stadtplanung  
 Frau Regine Kunkel  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	B
R	02. Juli 2013	<input checked="" type="checkbox"/> V <i>kk</i>
WVL		F
Anw. Eing.-Nr.:	806	D

*i.v.H.*

Neubrandenburger  
 Stadtwerke GmbH  
 Geschäftsführung  
 Monitzender  
 Holger Hansen  
 Inge Meyer

Ag Partizipat  
 Verwaltungsstelle  
 Caterina Meier

John Schiller-Straße 1  
 17021 Neubrandenburg

Telefon 0395 35208-0  
 Fax 0395 35208-118

www.neu-sw.de  
 info@neu-sw.de

Sportplatz  
 Neubrandenburg-Dierow  
 BfZ 150 502 03  
 X-Id: Nr. 3070406417

Amtsgericht  
 Neubrandenburg  
 HRB-1194

USt-IdNr.  
 DE 137770140  
 Stg.urnummer  
 07712580203

Dr. Zickler  
 Rev. Hechtold  
 Durchwahl  
 0395 3500-187  
 Ansprechpartner  
 Jens Urbach  
 Technische Investitionen  
 Datum  
 28. Juni 2013

Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme:  
 B-Plan Nr. 110 "Krämerstraße/Dümperstraße" Neubrandenburg  
 Unser Auftrag Nr.: 0731/13

Sehr geehrte Frau Kunkel,

die uns mit Schreiben vom 06.06.2013 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen von neu.sw und der neu-medianet GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich des o. g. B-Planes, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise und Voraussetzungen.

Die Stellungnahme zum Auftrag 1499/12 vom 26. November 2012, die in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 10 „Krämerstraße/Dümperstraße“ erteilt wurde, behält ihre Gültigkeit und wird durch nachfolgende Punkte ergänzt sowie richtig gestellt.

Zur Absicherung der geplanten städtebaulichen Entwicklung sind vorhandene Kanal-, Rohrleitungs- und Kabelanlagen im Zuge von Straßenbaumaßnahmen zu erneuern bzw. umzuverlegen. Weiterhin sind Netzerweiterungen erforderlich. Für die geplanten Maßnahmen wurde durch neu.sw/neu-medianet ein Konzept erarbeitet. Auf der Grundlage des v. g. Konzeptes wurde am 15.02.2013 der Entwurf eines Erschließungsvertrages an die KEG übergeben. Sofern die erforderlichen Erschließungsleistungen zwischen neu.sw/neu-medianet und der KEG vertraglich geregelt sind, können die Planungsleistungen durch neu.sw/neu-medianet beauftragt werden. Eine wesentliche Voraussetzung für die Planung unserer Leistungen ist die Koordinierung des unterirdischen Bauraumes mit Zuweisung der Medientrassen auf der Grundlage verbindlicher Straßenbau- und Freiflächenplanungen.

**Wasserversorgung**

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 28.11.2012 wurden unter Pkt. 9 der Begründung aufgenommen. Folgende Korrektur ist erforderlich: Seite 20, Pkt. 9.1, 4. Absatz 96 m³/H ist zu korrigieren in 96 m³/h.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden berücksichtigt.

**Zu Wasserversorgung:**  
 Die Korrektur der Begründung wird vorgenommen

Stellungnahme TÖB 4.4 neu.sw	Abwägungsvorschlag
<p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Bezüglich der Stellungnahme zum Auftrag 1499/12 vom 26. November 2012, haben wir folgende Änderung, Ergänzung und Streichung:</p> <p><b>Änderung Absatz 3</b></p> <p>Für die geplante Wohnbebauung (WA 2), unmittelbar an der 2. Ringstraße, ist ein neuer Schmutz- und Regenwasserkanal DN 200/300 zu verlegen. Das anfallende Regenwasser der versiegelten Flächen dieser Wohnbebauung ist über das neu zu verlegende System, mit Querung der Wallmauer, in den vorhandenen Graben (hinter der Wallmauer) abzuleiten und soll dort versickern. Die Versickerung ist im Zuge der Planungen über ein Baugrundgutachten nachzuweisen.</p> <p><b>Streichung des Absatzes 6 (folgender Wortlaut)</b></p> <p>„Wir bitten Sie zu beachten, dass im Zuge der weiteren Bearbeitung vom Planungsbüro die Nutzungsfähigkeit des vorhandenen Entwässerungsbestandes zu prüfen ...“</p> <p>In der Abwägung zum B-Plan sind unsere Ausführungen zu berücksichtigen.</p> <p><b>neu-medianet GmbH</b></p> <p>Gemäß TKG muss die Trasse im öffentlichen Bereich zum Ausbau und der Versorgung der neuen Bebauung freigehalten werden. Es muss zwingend eine Abstimmung mit der Straßenplanung vorgesehen werden.</p> <p>Bezüglich der Stellungnahme zum Auftrag 1499/12 vom 26. November 2012 haben wir folgende Richtigstellungen und Ergänzungen:</p> <p>In der Begründung zum B-Plan Nr. 10 muss auf der Seite 21 unter Punkt 9.2 die KFA in neu-medianet GmbH umbenannt werden.</p> <p>Weiterhin ist die Aussage, dass die neu-medianet GmbH durch den Ausbau ihrer Netze die Versorgung mit Kabelfernsehanlagen übernimmt, durch folgende Formulierung zu ersetzen: Die neu-medianet GmbH bietet durch den Ausbau Ihrer Breitbandnetze die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen, wie Fernsehen, Internet und Telefonie, an.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.</p> <p>Vorhandene Leitungen und Kabel sind zu sichern und zu schützen. Grundsätzlich sind Leitungen und Kabel, die durch eine geplante Bohrung/Pressung gekreuzt werden oder in unmittelbarer Nähe parallel verlaufen, freizulegen, um einer Beschädigung oder Zerstörung des Bestandes vorzubeugen.</p>	<p><b>Zu Abwasserversorgung:</b></p> <p>Die SKH Ingenieurgesellschaft mbH hat im Auftrag der Stadt eine Konzeption zur Regenwasserableitung mit Datum vom 03.09.2013 für die geplante Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes erstellt. Es wurden zwei Varianten der Regenentwässerung untersucht.</p> <p>Die favorisierte und kostengünstigere Variante ist die Ableitung des Regenwassers über neu herzustellende Regenwasserkanäle mit Einbindung an das vorhandene Leitungsnetz der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH sowie die Herstellung eines neuen Auslaufes in das vorhandene Grabensystem der Wallanlage mit Überleitung in den Vorfluter. Eine Versickerung des Regenwassers ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Begründung Punkt 9.1 wird entsprechend geändert.</p> <p><b>Zu neu- medianet GmbH:</b></p> <p>Im Rahmen der weiteren Planung zur Erschließung des Gebietes wird innerhalb der Straßenräume die Verlegung neuer Leitungen berücksichtigt.</p> <p>Die Überschrift im Punkt 9.2 wird geändert.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend geändert.</p> <p><b>Zu Allgemeine Hinweise:</b></p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen berücksichtigt.</p>

Stellungnahme TÖB 4.4 neu.sw	Abwägungsvorschlag
<p>Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p> <p> Henrik Arent</p> <p> Jens Urbank</p>	

Stellungnahme TÖB 4.4.1 neu.sw, Anlage frühzeitige Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

neu.SW Das und mehr!

Neubrandenburg Stadtwerke GmbH Postfach 11061 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Frau Viola Brentführer  
Postfach 11 02 61  
17042 Neubrandenburg

Neubrandenburger  
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung

Vorsitzender

Hilger Hesse

Inga Meyer

Aufgabenrat

Vorsitzende

Catrina Kluth

John Schier: Straße 1

17033 Neubrandenburg

Telefon 0395 3500-0

Fax 0395 3500-118

www.nsw-sw.de

info@nsw-sw.de

Sparkasse

Neubrandenburg-Demmin

BK 150 020 00

Einr.-Nr. 3010405617

Arbeitsgericht

Neubrandenburg

148-1194

LEA Adh.

DE 137270540

Sitzvernummer

07/12/03083

Im Zeichen: 0395 3500-573  
Anspruchspartner: Madine Nowak  
Datum: 28. November 2012  
Angelegenheit: Technische Dokumentation

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“  
(Vorentwurf 09/2012)  
unser Auftrag Nr. 1499/12

Sehr geehrte Frau Brentführer,

die uns übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen von neu.sw und der neu-medlanet GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Punkt 9.2 der Begründung ist folgendermaßen zu ändern.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt ausgehend von der vorhandenen Transformatorstation Krämerstraße über Kabel der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. In den Bereichen Nordseite Krämerstraße, Westseite Dümperstraße und in der 2. Ringstraße sind NS-Verteilungskabel neu zu verlegen.

**Gasversorgung**

Der Leitungsbestand DN 150 Stahl in der Dümperstraße wurde im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzeptes „Gasrückbau Innenstadt Neubrandenburg“ vom bestehenden Leitungsnetz getrennt und stillgelegt.

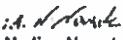
Im Bereich Beguinenstraße ist zur Baufeldfreimachung eine Gasleitung umzuverlegen. In Bezug auf das Gasrückbaukonzept ist für das geplante Wohngebiet keine Gasversorgung vorgesehen.

**Fernwärmeverteilung**

Die 2. Ringstraße, die nord-/westliche Dümperstraße sowie die nord-/westliche Krämerstraße sind fernwärmeseitig nicht erschlossen. Eine Erschließung des gesamten Baufelds mit Fernwärme kann ab

Die Ausführungen zur Stromversorgung, Gasversorgung, Fernwärmeverteilung, Trink- und Löschwasserversorgung werden in die Begründung Punkt 9 aufgenommen.

Stellungnahme TÖB 4.4.2 neu.sw, Anlage frühzeitige Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 2 zum Schreiben neu.sw                  vom 26. November 2012                  an Stadt Neubrandenburg                  Betreff: Stellungnahme Nr. 1499/12</p> <p>Ecke Krämerstraße/Dümperstraße (Richtung HKB) erfolgen. Das vorhandene Leitungssystem ist im öffentlichen Bereich verlegt.</p> <p><b>Trink- und Löschwasserversorgung</b></p> <p>Die Dümperstraße ist ausgehend von der Kreuzung Dümperstraße/Krämerstraße bis zur Kreuzung Dümperstraße/Beguinestraße trinkwasserseitig mit einer Versorgungsleitung DN 150 ET erschlossen. Bei einem grundhaften Straßenausbau ist diese Leitung aufgrund der daraus resultierenden Gefährdung als PE-Rohrleitung neu zu verlegen.</p> <p>Die Krämerstraße ist ausgehend von der Kreuzung Krämerstraße/Dümperstraße bis ca. 50 m vor der 2. Ringstraße endend trinkwasserseitig mit einer Versorgungsleitung DN 100 G erschlossen. Bei einem grundhaften Straßenausbau ist diese Leitung aufgrund der daraus resultierenden Gefährdung als PE-Rohrleitung neu zu verlegen.</p> <p>Die 2. Ringstraße und die im Bebauungsplan ausgewiesene Erweiterung der Beguinestraße in Richtung 2. Ringstraße sind trink- und löschwasserseitig nicht erschlossen. Gleiches gilt für den Bereich der Dümperstraße ausgehend vom Kreuzungsbereich Dümperstraße/Beguinestraße bis zur Kreuzung Dümperstraße/2. Ringstraße.</p> <p>Bei den notwendigen Neuerschließungen ist neben der Trinkwasserversorgung die Löschwasserversorgung entsprechend dem Löschwasservertrag der Stadt Neubrandenburg zu beachten. Als Löschwassermenge über das öffentliche Trinkwassersystem ist im Bereich des Bebauungsplanes eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar im Versorgungsnetz zu gewährleisten.</p> <p>Berücksichtigt man vorgenannte Anforderungen, sind alle Neuerschließungen mindestens in der Nennweite DN 100 durchzuführen. In den Knotenpunkten (Kreuzungsbereichen) sind Löschwasserhydranten anzuordnen.</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Für die geplante Wohnbebauung WA 1 ist zur Schaffung der Baufreiheit der vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanal in die Beguinestraße mit Anschluss an die 2. Ringstraße umzuverlegen. Die vorhandenen Leitungen auf dem Bau Feld sind zu verdämmen bzw. zurückzubauen. Über das neu zu verlegende Schmutz- und Regenwassersystem kann das WA 1 entsorgen. Jedes Grundstück erhält einen Anschlusskanal vom öffentlichen Bereich bis zur Grundstücksgrenze.</p> <p>Die Wohnbebauung WA 2, die unmittelbar an der Dümperstraße und Krämerstraße geplant ist, kann über das vorhandene Schmutz- und Regenwassersystem entsorgen. Bei der geplanten Regenwasserentsorgung ist zu beachten, dass die versiegelten Flächen der Neubebauung nur in der Größenordnung der bisher befestigten Flächen (ehemaliger Schulkomplex) Berücksichtigung finden.</p> <p>Für die Wohnbebauung unmittelbar an der 2. Ringstraße ist ein neuer Schmutz- und Regenwasserkanal zu verlegen. Das anfallende Regenwasser dieser Flächen kann aus Kapazitätsgründen nicht über das öffentliche Netz abgeleitet werden. Es ist geplant, das Regenwasser hinter der Wallmauer in den vorhandenen Graben abzuleiten und zu versickern. Die Versickerung ist über ein Baugrundgutachten nachzuweisen.</p> <p>Für den Anschluss an das öffentliche Netz ist je Medium ein Entwässerungsantrag an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.</p>	<p>Zur Abwasserentsorgung:</p> <p>Die Ausführungen zur Abwasserentsorgung und zum Umgang mit den vorhandenen Leitungen wird in Punkt 9 der Begründung aufgenommen.</p> <p>Auf dem ehemaligen Schulkomplex war eine Fläche von ca. 6260 m<sup>2</sup> versiegelt. Die Versiegelung durch die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 mit einer Fläche von 8220 m<sup>2</sup> kann bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 4932 m<sup>2</sup> betragen. Da Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht ausgeschlossen werden, sind Überschreitungen der Grundflächenzahl bis zu 0,8 zulässig. Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist eine völlige Überbauung der Grundstücke möglich. Dies ist bei der Regenwasserableitung zu berücksichtigen.</p> <p>Nach Angaben der neu. sw kann das anfallende Regenwasser der 2. Ringstraße aus Kapazitätsgründen nicht in das vorhandene öffentliche Netz abgeleitet werden. Zur Sicherung Regenwasserableitung wird von der neu. sw ein Konzept erarbeitet auf dessen Grundlage die Maßnahmen zur Regenwasserableitung getroffen werden.</p>

Stellungnahme TÖB 4.4.3 neu.sw, Anlage frühzeitige Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 3 zum Schreiben neu.sw vom 26. November 2012 an Stadt Neubrandenburg Betreff Stellungnahme Nr. 1499/12</p> <p>Entsprechend Abwasserbeseitigungssatzung besteht grundsätzlich keine Entsorgungspflicht für die Ableitung des anfallenden Regenwassers. Bei der Stadt Neubrandenburg ist der Nachweis zu führen, dass das Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken verwertet bzw. versickert wird.</p> <p>Wir bitten zu beachten, dass im Zuge der weiteren Bearbeitung vom Planungsbüro die Nutzungsfähigkeit des vorhandenen Entwässerungsbestands zu prüfen (Auswertung Kanalinspektionsdaten, ggf. neue Inspektion) und der Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf zu ermitteln ist. In der 2. Ringstraße wurden Regen- und Schmutzentwässerungen aufgefunden (A02066 vom 15.10.2012), deren Vollständigkeit, Verlauf und Bauzustand zu klären sind. Bei Fragen hierzu wenden Sie sich bitte an Herrn Meyer unter 0395 3500-548.</p> <p><b>neu-medianet GmbH</b></p> <p>Zur Umsetzung des Bebauungsplanes wäre es sinnvoll, die neu-medianet GmbH in die weiteren Planungen hinsichtlich der Kabeltrassen und der Grundstückszuleitungen einzubeziehen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen und Kabel sind zu schützen.</p> <p>Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p> <p> Henrik Arent</p> <p> Nadine Nowak</p> <p>Anlage CD-ROM (Bestandsdaten)</p>	<p>Es ist nicht geplant, dass das Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken verwertet bzw. versickert werden soll.</p> <p>Im Zuge der weiteren Bearbeitung wird die Nutzungsfähigkeit des vorhandenen Netzes durch die neu. sw geprüft.</p> <p>Die neu- medianet GmbH wird bei der weiteren Planung im Zuge der Einholung der Stellungnahmen einbezogen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden zur gegebenen Zeit berücksichtigt.</p>

Stellungnahme TÖB 5.8 Wasser- und Bodenverband

Abwägungsvorschlag

**WASSER - UND BODENVERBAND**  
**"Obere Havel / Obere Tollense"**

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



WV "Obere Havel/Obere Tollense", Hammer Str. 118, 17034 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Postfach 11 02 55  
 17034 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung Neubrandenburg, 18. Juni 2013

Abt. Az.		L
T	Eingang am:	B
R	22. Juni 2013	<input checked="" type="checkbox"/>
WVL	<i>UJ</i>	V
Antw	Eing.-Nr.	F
	755	D

Bearbeiter:  
 Herr Pfeiffer  
 Durchwahl:  
 03 95 / 4 50 49 20  
 Aktenzeichen:  
 MbdgBB 110/Krämer/Dümper

1. **Bezug:** Ihr Schreiben vom: 06.06.2013  
 Ihr Aktenzeichen: 61.40.110
2. **Betrifft:** Bebauungsplan Nr. 110 "Krämerstraße/Dümperstraße Neubrandenburg"
3. **Art der Maßnahme:** Neubebauung des Stadtquartiers
4. **Arbeitsunterlagen:** Anschreiben vom: 06.06.2013, Entwürfe des Bebauungsplanes und Begründung  
 Abwägung der zum Planvorentwurf abgegebenen Stellungnahmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im Gebiet des geplanten Bauvorhabens befinden sich nach unserem Kenntnisstand keine Gewässer, die in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Havel/Obere Tollense" liegen.

Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für das Bebauungsgebiet bedeutsam sein könnten, sind vom Wasser- und Bodenverband nicht vorgesehen.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung.

Mit freundlichem Gruß

*[Signature]*  
 A. Köhler  
 Geschäftsführerin

Stellungnahme ohne Hinweise

Der Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ ist von der Planung nicht betroffen.

**Stellungnahme TÖB 6.1 Stadtwirtschaft NB GmbH**

**Abwägungsvorschlag**

Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH • Eschenhof 11 • 17034 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Abteilung Stadtplanung  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg



• Ein Unternehmen der REMONDOS-Gruppe

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az		L
T	Empfang am	B
R	15. Juli 2013	<input checked="" type="checkbox"/>
/VL	<i>LEJ</i>	V
		F
Antw.	Eing. Nr. 881	D

NB, den 2013-07-08  
 HUKr  
 ☎ 0395/ 42960 – 27  
 ☎ 0395/ 42960 – 66  
 ✉ juergen.hirlemann@stawi-nb.de

**Bebauungsplan Nr. 110 Krämerstraße / Dümperstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planentwurf lag uns vor. Zum Vorhaben haben wir

keine Stellungnahme       folgende Stellungnahme

- die Zufahrt für die Entsorgung der Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorte während der Bauphase muss für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet sein
- bei der Errichtung von Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorten verweise ich auf folgende Vorschriften:

BGV C 27 Müllbeseitigung § 16 Müllbehälterstandorte

BGV D 29 Fahrzeuge § 45 Fahrwege

BGI 5104 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

Mit freundlichen Grüßen

Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH

*J. Hirlemann*  
 J. Hirlemann  
 Betriebsleiter

**Stellungnahme ohne Relevanz für den Bebauungsplan**

Die Hinweise werden zur gegebenen Zeit berücksichtigt.

Für den in der Dümperstraße liegenden Wertstoffbehälterplatz wird in weiteren Planungsphasen ein neuer Standort festgelegt.

Die Vorschriften zur Müllbeseitigung, zur Berufsgenossenschaft für Sicherheit und Gesundheit bei der Arbeit und die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwegen für die Sammlung von Abfällen werden eingehalten bzw. erfüllt.

## Stellungnahme TÖB 8.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

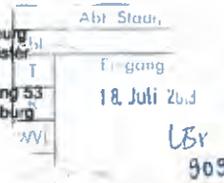
## Abwägungsvorschlag

Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mecklenburgische Seenplatte



StALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neubretzler Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Abt. Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg



Telefon 0395/360 60151  
Telefax 0395/36069160  
E-Mail: [Juliane.Rohde@sta-lu.mv-regierung.de](mailto:Juliane.Rohde@sta-lu.mv-regierung.de)

Beauftragte von: Frau Rohde  
Dienstort: StALU MS 12 c 0201  
5122 - 13 071 107  
Reg.-Nr. 118-13  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 15.07.2013

Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg  
Ihr Zeichen: 61.40.110

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Zuständigkeit für die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich keine Bedenken zum angezeigten Vorhaben.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen. Durch das StALU Mecklenburgische Seenplatte erfolgt aktuell keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung im Planungsbereich.

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Beisheim

Hauanschrift:  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte  
Neubretzler Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Telefon 0395/360-60  
Telefax 0395/360-69160  
E-Mail: [poststelle@sta-lu.mv-regierung.de](mailto:poststelle@sta-lu.mv-regierung.de)

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde am Verfahren beteiligt.

Bereits in der frühzeitigen Stellungnahme vom 29.01.2013 hat der Landkreis in Bezug auf Abfall- und Bodenschutzrecht keine Anregungen und Bedenken geäußert.

## Stellungnahme TÖB 11.2 LAiV-MV

## Abwägungsvorschlag

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Ziegelbergstraße 50  
D-17033 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 4773004-05  
E-Mail: raumbezug@laimv-mv.de  
Internet: <http://www.lverma-mv.de>  
Az: 341 - TOEB201300463

Schwerin, den 10.06.2013

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan 110 Krämerstr. Dümperstr. - Neubrandenburg

Ihr Zeichen: 61.40.110

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Hinweise werden berücksichtigt.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde beteiligt.

Es wurde ein Hinweis zu einem Festpunkt an der Ecke Krämerstraße/Dümperstraße gegeben.

Nach telefonischer Abstimmung mit Herrn Leschke, Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes, am 21.08.2013 handelt es sich um einen Aufnahmepunkt von untergeordneter Bedeutung, der nicht schützenswert ist und somit nicht nachrichtlich zu übernehmen ist.

**Stellungnahme TÖB 13.1 Handwerkskammer**



Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern  
 Hauptverwaltung Neubrandenburg 17018 Neubrandenburg Postfach 10 11 33  
**Stadt Neubrandenburg**  
 Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
 Abteilung Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

WF - So  
 0395 5593 - 134

Abl. Stadtplanung		13.06.2013
Abl. Az.:		
T	Eingang am	B
R	17. Juni 2013	<input checked="" type="checkbox"/>
WVL		V
Antw. Eing.-Nr.:	LF 741	F
		D

Bebauungsplan Nr. 110  
 „Krämerstraße/Dümperstraße“

Sehr geehrte Frau Brentführer,

mit Schreiben vom 6. Juni 2013 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das oben genannte Planverfahren einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.  
 Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zum Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden im Sinne zu erwartender Einschränkungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Christian Schilfner  
 Abteilungsleiter Wirtschaftsförderung

Dipl.-Chem. Günter Sonnenberg  
 Betriebsberater  
 Abteilung Wirtschaftsförderung

Hilfsverwaltungen mbH Rostock:  
 Steinhörsen-Langensand 6, 18056 Rostock  
 Telefon: 0381 44 11 00  
 Telefax: 0381 44 71 28  
 Geschäftsbereich:  
 Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg  
 Telefon: 0395 5593-0  
 Telefax: 0395 5593-199  
 Hauptverwaltung:  
 Postfach 10 11 33  
 17018 Neubrandenburg  
 E-Mail: rto@hvk-ostv.de  
 Internet: www.hvk-ostv.de



**Abwägungsvorschlag**

Stellungnahme ohne Hinweise

Von Seiten der Handwerkskammer bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Stellungnahme TÖB 13.2 IHK-NB

Abwägungsvorschlag



**IHK Neubrandenburg**  
 für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Geschäftsbereich Grundsatzangelegenheiten

041 Neubrandenburg	PP 11 02 53	1100 Neubrandenburg	IHK Ansprechpartner
Abt. Az.: Abt. Stadtplanung			Marten Belling
Stadt Neubrandenburg			
Abteilung Stadtplanung			
Frau Viola Brentführer	Eingang am		marten.belling@neubrandenburg.ihk.de
Postfach 11 02 53	05. Juli 2013		
17042 Neubrandenburg			0385 5597-213
			0385 5597-512
WVL			
Antw. Eing.-Nr. 835			D 1 v. A.
			4. Juli 2013

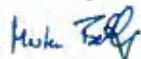
**Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße / Dümperstraße“ der Stadt Neubrandenburg  
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 6. Juni 2013 mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten.

Aus Sicht der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern gibt es keine Anregungen bzw. Hinweise zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

  
**Marten Belling**

Stellungnahme ohne Hinweise

Von Seiten der IHK bestehen keine Einwände gegen die Planung.

**Stellungnahme TÖB 15.2 Landesamt für Denkmalpflege**

**Abwägungsvorschlag**

Der Hinweis wird berücksichtigt.

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
 Mecklenburg-Vorpommern  
 – Archäologie und Denkmalpflege –**

Sekretariat des Oberbürgermeisters  
 Posteingang am:  
24. Juli 2013  
 Lagebuch-Nr.: 3172  
 Weiterleitung an: 2

<b>Abt. Az.:</b>	<b>L. Nr.:</b> Schreiben: 10.06.2013	<b>B. Nr. Zeichen:</b>
<b>Stadt Neubrandenburg</b>	<b>Eingang am:</b> 25. Juli 2013	<input checked="" type="checkbox"/> Bearbeiter von: Bauleitplanung
<b>Der Oberbürgermeister</b>		<b>T. Telefon:</b> 0385/5 68 79 - 311 Fr. Beuthing 0385/5 68 79 - 312 Fr. Böhmack 0385/5 68 79 - 313 Hr. Gorny
<b>Postfach 11 02 55</b>		<b>F. M. im Zeichen:</b> 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-110-01
<b>17042 Neubrandenburg</b>		<b>D. Schwerin, den 23.07.2013</b>
<b>Anw. Eing.-Nr.:</b> 9758		

**Bebauungsplan Nr. 110 "Krämerstraße/Dümperstraße" der Stadt Neubrandenburg, hier: Behördenbeteiligung  
 Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Bodendenkmale bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmälern sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

**Erläuterungen:**

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 (1) DSchG M-V). Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag nachrichtlich an:  
 Untere Denkmalschutzbehörde, NB

gez. Dr. Klaus Winands  
 Landeskonservator 1 Anlage -

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Das Bodendenkmal "Altstadt" wurde nachrichtlich in den Plan übernommen.

**Hausanschriften:**  
 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern  
 Verwaltung Archiblogie und Denkmalpflege Landesbibliothek  
 Dorfhof 4/6 Dorfhof 4/5 Johannes-Staling-Str 29 Landesarchiv Archiv Grellersfeld  
 19056 Schwerin 19053 Schwarn 19053 Schwarn Ortl. Scheib. Allee 2 Martin-Anderson-Heisd-Platz 1  
 Tel.: 0385 588 78 111 Tel.: 0385 588 78 101 Tel.: 0385 56844-0 Tel.: 0385 588 78 610 Tel.: 03834 5853-0  
 Fax: 0385 588 78 344 Fax: 0385 588 78 344 Fax: 0385 56844-24 Fax: 0385 588 78 612 Fax: 03834 5853-83  
 eMail: poststelle@kultur-nb-mv.de

töb 15.2

## Stellungnahme TÖB15.2 Landesamt für Denkmalpflege

## Abwägungsvorschlag

Anlage (Bodendenkmale)

Zum Schreiben vom: 23.07.2013 zum Az: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-110-01

Betr.: Bebauungsplan Nr. 110 "Krämerstraße/Dümperstraße" der Stadt Neubrandenburg, hier: Behördenbeteiligung  
weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 0385/68879-515

Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.

Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.

Nebenbestimmungen:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Auflage gebunden:*

*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.*

Erläuterungen:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur nach Anhörung gemäß [§ 7 (1) DSchG M-V] bzw. im Einvernehmen gemäß [§ 7 (6) DSchG M-V] mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V].

Hinweise:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwenn.

Die Auflage zur Genehmigung von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes ist im Plan als Hinweis enthalten und wird in der Begründung geändert.

**Stellungnahme TÖB 18.1 BUND**

**Abwägungsvorschlag**



Bund für Umwelt  
 und Naturschutz  
 Deutschland  
 Friends of the Earth  
 Germany

Landesverband  
 Mecklenburg-Vorpommern e.V.

BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg  
 Tel. & Fax (0395) 5 699 512 e-Mail info@bund-neubrandenburg.de

Stadt Neubrandenburg  
 - Fachbereich Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Abl. Az		Eingang am:
T		02. Juli 2013
R		
WVL		
vorab per Telefax an 0395 - 5699511		Nr. 808

Neubrandenburg,  
 den 30. Juni 2013

**Erstellung des B-Planes Nr.110 „Krämerstraße/Dümperstraße“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorstand des Bundes für Umwelt und Naturschutz, Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V., hat mich mit der Erstellung dieser Stellungnahme beauftragt und bedankt sich für die Einräumung des Mitwirkungsrechtes.

Der BUND stimmt dem vorliegenden Entwurf zu.

Mit freundlichen Grüßen

*A. Schmidt*

Alexander Schmidt  
 - Kreisvorsitzender -

**Stellungnahme ohne Hinweise**

Der BUND stimmt der Planung zu.

**Stellungnahme TÖB 18.4 Einzelhandelsverband Nord e.V.**

**Abwägungsvorschlag**

Geschäftsstelle Neubrandenburg



Einzelhandelsverband Nord e.V. – Jahrstraße 3d – 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft  
 und Bauordnung  
 Abt. Stadtplanung  
 PF 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Einzelhandelsverband Nord e. V.
Abt. Az.:		Hamburg • Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorpommern
T	Eingang am.	F
R	08. Juli 2013	X RK
WVL		V
Antw.	Eing. Nr. 851	F
		D i v e
		05.07.2013
		GSI-NB/-
		Dokument

**Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ der Stadt Neubrandenburg  
 hier: Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ der Stadt  
 Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Bettina  
Geschäftsführer

Stellungnahme ohne Hinweise

Der Einzelhandelsverband Nord e. V hat keine Bedenken geäußert.

Stellungnahme TÖB 19.4 NeuWOBA



NeuWOBA eG Postfach 200239 17013 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Abteilung: Stadtplanung  
 Frau Regine Kunkel  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abt.	Az.	L.
T	Eingang am:	B
R	15. Juli 2013	X
WVL	UEY	V
Adm	Eintr. Nr. 897	F
		D

Hausadresse:  
 Demminer Straße 69  
 17034 Neubrandenburg

Postanschrift:  
 Postfach 200239  
 17013 Neubrandenburg

Mitarbeiter Dennis Marsch  
 WEG-Verwalter

Tel.: 0395 4553-201  
 Fax: 0395 4222-050  
 Mobil: 01773961716  
 d.marsch@neuwo.de

Neubrandenburg, 11.07.2013  
 Ihre Zeichen:  
 Ihre Nachricht:  
 Unsere Zeichen: den

www.neuwo.de  
 neuwo@neuwo.de

Rechtsform:  
 eG mit Sitz in Neubrandenburg

Registrierungsgericht:  
 GRN-38

Steuernr. Nr.  
 072/135/00028

Vorstandssprecher  
 René Gansowig

Vorstandsmitglied:  
 Ingrid Grimm-Runge

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
 Andreas Gudd

Bankverbindungen:  
 Aresol Bank AG Hamburg  
 BLZ 200 104 24,  
 Konto 595

Raiffeisenbank Mecklenburger  
 Seengebiet e.G.  
 BLZ 150 016 18,  
 Konto 1574906



Planverfahren Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“  
 Planverfahren Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“

Sehr geehrte Frau Kunkel,

als bevollmächtigter Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Krämerstraße 1-7/ Dümperstraße 13-17/ Treptower Str. 2-14 überreichen wir Ihnen im Anhang die Stellungnahmen und Anregungen diverser Miteigentümer zum Planverfahren „Bebauungsplan Nr. 110 Krämerstraße/ Dümperstraße“.

Im Ergebnis der Versammlung am 08.07.2013 äußerten die anwesenden Eigentümer Bedenken über den zunehmenden Lärmpegel aufgrund der neuen Wohnbebauung/Straßenausbau und der sich daraus ergebenden Zunahme der Verkehrsdichte. Zur Vermeidung unnötiger Belastungen schlugen die Eigentümer vor, die bislang geltende Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zu reduzieren und die Bereiche Krämerstraße/ 2. Ringstraße; Dümperstraße/ 2. Ringstraße verkehrsberuhigt (30km/h) auszubauen wobei der Bereich Dümperstraße/ 2. Ringstraße zudem als Spielstraße ausgewiesen werden sollte. Grundsätzlich stellten die Eigentümer fest, dass die öffentliche Straßenfläche im B-Plan zwar ausgewiesen, es allerdings keine genauen Festlegungen zur Art und Gestaltung (Pflaster, Begrünungsfächen etc.) gibt. Dies sollte im B-Plan Berücksichtigung finden.

Bezugnehmend auf den B-Plan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ beziehen wir uns auf die bislang mit Herrn Riemer geführten Abstimmungen, in denen uns versichert wurde, dass die geplante Fischerstraße nicht als Durchgangstraße ausgebaut wird. Eine Abweichung von der ursprünglichen Planung und Schaffung einer Durchfahrt bedeutet für die angrenzenden Bewohner eine überdurchschnittliche Lärmbelastung, da die Straße dann unweigerlich auch durch den öffentlichen Verkehr genutzt wird. Zudem besteht ein erhöhtes Unfallrisiko für die Bewohner der Treptower Str. 14, da die Straße auf Grund des beengten Platzangebotes direkt am Hauseingang vorbei führen würde. Die gesamte Fischerstraße sollte ebenfalls als Spielstraße ausgewiesen werden.

Abwägungsvorschlag

Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 110 werden teilweise berücksichtigt.

Beim Plangebiet handelt es sich um ein Innenstadtquartier, welches im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes bebaut werden soll.

Alle Straßen im Plangebiet sind Wohnstraßen. Sie dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Mit dem Nutzungswechsel von einer Schule zu einer Wohnbebauung wird das erwartete Verkehrsaufkommen durch die Anzahl der Anlieger bestimmt und ist, da es sich bei den Verkehren ausschließlich um Quell- und Zielverkehr der geplanten Wohnnutzung handelt, begrenzt. Die Errichtung von Stellplätzen ist auf den einzelnen Grundstücken möglich. Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein allgemeines Wohngebiet werden nicht auftreten.

Die Bereiche 2. Ringstraße, die Beguinenstraße sowie der Verbindungsweg nördliche Dümperstraße bis zur 2. Ringstraße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich/ Mischverkehr) festgesetzt. Alle Straßenteilnehmer bewegen sich auf dieser Fläche gleichberechtigt. Dieser definierte „verkehrsberuhigte Bereich“ wird mit dem StVO Zeichen 325-326 gekennzeichnet.

Die genauen Festlegungen zur Gestaltung der Straßen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sowie zu den Straßenquerschnitten sind keine planungsrechtlich zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, da sie keinen Bezug zur Bodennutzung besitzen. Die Straßenplanungen erfolgen durch gesonderte Planungen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 109 betreffen nicht das Plangebiet und finden somit bei der Abwägung zum B-Plan 110 keine Berücksichtigung.

Stellungnahme TÖB 19.4 NeuWOBA	Abwägungsvorschlag
<p>Im Interesse der Innenstadtbewohner bitten wir um Berücksichtigung der vorgenannten Sachverhalte und ggf. um Einarbeitung in die B-Pläne vor der Beschlussfassung. Über eine zeitnahe Rückantwort würden wir uns freuen.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen unter Tel. 0395/4553 201 gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>ppa.  — I.A. </p> <p>Uta Christmann Dennis Marsch</p>	

**Stellungnahme TÖB 19.4.1 NeuWOBA, Dipl.-Ing. J. Lindenau**

Dipl.-Ing. Joachim Lindenau  
 Aalestraße 11  
 17033 Neubrandenburg  
 Telefon: 0395 / 5 44 11 25  
 Fax: 0395 / 5 44 59 86



**Fax**

**An:** NEUWOBA e. G., **Von:** Joachim Lindenau  
 Frau Christmann und Herr Marsch

---

**Fax:** 0395 / 42 22 - 050 **Datum:** 10. Juli 2013

---

**Telefon:** 0395 / 45 53 - 201 **Seiten:** 3

---

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 110 **Cc:**  
 Krämerstraße / Dümperstraße

Dringend  Zur Erledigung  Zur Stellungnahme  Zur Kenntnis

Sehr geehrte Frau Christmann,

sehr geehrter Herr Marsch,

mit diesem Fax sende ich Ihnen die Stellungnahme der Frau Gadewotz, wobei ich im mit dieser im Wesentlichen Übereinstimme.

Herr Grassel wollte sich direkt bei Ihnen melden.

Mit Herrn Boldt habe ich inhaltlich noch folgende Punkte besprochen und wir wünschen eine Übernahme in die Stellungnahme gegenüber der Gemeinde.

1. Der Geltungsbereich umfasst unsere Grünfläche, nicht jedoch den Gehweg. Dies ist für die Sanierung bzw. Erneuerung schwierig, wenn sich die öffentliche Verkehrsfläche teils in städtischem und teils privatem Eigentum befindet.
2. Die Verdichtung der Wohnbauflächen ist extrem hoch und mit dem historischen Vorbild nicht zu begründen. Dem entsprechend hoch sind dann auch die Belastungen für die nachbarlichen Grundstücke.
3. Zur Abfederung solcher Belastungen wird gewünscht, dass:
  - > die Krämerstraße verkehrsberuhigt geplant und ausgeführt wird.
  - > auf der ehemaligen Fläche der Gemeinschaft drei Stellplätze für Behinderte explizite für die ETG gebaut und ausgewiesen werden.
  - > die Fischerstraße keine Durchgangsstraße wird. (auch wenn dies in einem anderen B-Plan zu regeln ist.

Mit freundlichem Gruß

Joachim Lindenau

**Abwägungsvorschlag**

**Zu 1 Gehweg und Grünfläche vor dem Haus**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist parzellenscharf abgegrenzt. Für die Umgestaltung des Straßenraumes der Krämerstraße ist die Einbeziehung der Grünfläche und des bestehenden Wendehammers als öffentliche Verkehrsfläche notwendig. Der Gehweg auf dem direkt an die Gebäude Krämerstraße grenzenden Flurstück 65/5 (Eigentum NeuwoBa/Eigentümergeinschaft) wird für die Neugestaltung des Straßenraumes nicht benötigt.

**Zu 2 verdichtete Bebauung-Belastung der Nachbargrundstücke**

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 110 für das Quartier Krämerstraße/Dümperstraße/ 2. Ringstraße ist die Wiederherstellung des Altstadtcharakters durch eine Blockrandbebauung mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und selbstgenutzten Reihenhäusern und einer Eigentümerstruktur, die eine Vielfalt innerhalb des Plangebietes entstehen lässt. Mit der Planung eines allgemeinen Wohngebietes wird am Standort der ehemaligen Schule eine Nutzung geplant, die die vorhandene Nutzung der Umgebung ergänzt und die sich in Bezug auf die Höhe der Gebäude gestalterisch einfügen wird. Im Gegensatz zu den angrenzenden vorhandenen Stadtquartieren mit den großen gemeinsamen Höfen ist hier entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes eine Parzellierung geplant.

Durch eine Grundflächenzahl von 0,6 wird die Errichtung von Gebäuden in geschlossener Bauweise mit hofseitigen Anbauten ermöglicht. Das südliche Quartier wird von der Überbauung her der Bebauung in der Kleinen und Großen Wollweberstraße gleichen. Die überbaute Fläche der historisch bebauten Grundstücke liegt teilweise noch über 60 %.

Im Unterschied zu den historischen Altstadtquartieren wird der Hof des geplanten südlichen Quartiers frei von Nebengebäuden gehalten.

Die Entwicklung innerhalb des Plangebietes von einem einzigen Nutzer, der Schule, zu einem Allgemeinen Wohngebiet trägt zu einer Belebung der Innenstadt bei. Die Erschließung der ca. 120 Wohnungen, eine Größenordnung, die für die Innenstadtquartiere nicht unüblich ist, erfolgt über die vorhandenen Straßen bzw. im Fall der Beguinenstraße über eine neue Straße. Außergewöhnliche Belastungen für die benachbarten Grundstücke werden durch die geplante Bebauung nicht auftreten.

**Zu 3:erster und zweiter Anstrich Verkehrs- und Straßenplanung Krämerstraße**

Die Planung zur Erneuerung und zur Umgestaltung der Krämerstraße erfolgt gesondert, nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

**Zu dritter Anstrich Fischerstraße:**

Die Fischerstraße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Stellungnahme TÖB 19.4.2 NeuWOBA, M. Gadewolz	Abwägungsvorschlag
<p>Meeri Gadewolz Treptower Straße 6 17033 Neubrandenburg E-Mail: <a href="mailto:meerigadewolz@hotmail.com">meerigadewolz@hotmail.com</a> 015254222900</p> <p>Sehr geehrter Herr Lindenau,</p> <p>anbei meine Gedanken zum Bebauungsplan 110. Für mich kam es sehr kurzfristig, da ich bis 23.06.2013 spät im Urlaub war. Daher wäre es gut, wenn ich eine Mailadresse von Ihnen hätte. Eine Stellungnahme zum Plan kann ich nicht abgeben, daher nun meine Gedanken und Fragen zum Bebauungsplan:</p> <p><b>Seite 6</b> Verbindung Krämerstraße und Ringstraße</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wird die Ringstraße in beide Richtungen befahrbar sein?</li><li>- Kann man durch Einbahnverkehr Ruhe erzwingen?</li><li>- Heißt Anliegerstraßen, es dürfen nur Anlieger da lang fahren, oder es dürfen nur Anlieger parken?</li><li>- Werden auf den Straßen Ruheinseln eingeplant?</li><li>- Ich empfehle 30 km/h pro Stunde und nicht wie vorgesehen 50 km/h</li></ul> <p><b>Seite 7</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gut, dass im Innenhof Krämer/ Dümperstraße Stellplätze für Anwohner freigelassen werden</li><li>- Warum weicht der Bebauungsplan von den Festlegungen im Rahmenplan ab und setzt keine gemeinsame Stellplatzanlage im Quartierinneren für die neuen Wohngebiete fest? So könnte doch dem gefürchteten Parkplatzmangel für neue Bewohner in der Innenstadt entgegengewirkt werden? Ich denke, die neuen Bauungen sollten dringend auf ihrem Gebiet für ihre Stellplätze sorgen. Tiefgaragen wären optimal. Diese Entscheidung obliegt den neuen Eigentümern.</li></ul> <p><b>Seite 8</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- „Romantische Straße mit moderner Architektur“ enger geschlossener Straßenraum mit Gassencharakter – dabei muss man auf ruhigen Verkehr achten, an Radwege denken und Fußgängerzonen einplanen</li><li>- Die Höhe der Häuser darf m.E. drei Etagen nicht überschreiten</li><li>- Warum erhalten die Bauherren einen größeren Nutzung, -und Gestaltungsspielraum?</li></ul> <p><b>Seite 11</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Sind in der Fischerstraße auch Dachterrassen vorgesehen?</li><li>- Es wird wieder hervorgehoben, dass die Stellplatzabdeckung auf den Grundstücken der Hauseigentümer möglich ist, darauf müssen wir unbedingt achten, damit nicht von den für unsere Eigentümer vorhandenen Parkplätzen auf der Straße geparkt werden muss.</li></ul>	<p><b>Zu Seite 6</b> Die Aussagen auf der Seite 6 betreffen die Vorschläge der 2. Fortschreibung des Rahmenplanes, die in weiteren Planungsphasen zur Umgestaltung der Straßen Berücksichtigung finden werden. Der Bebauungsplan legt nur die Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen, im Fall der 2. Ringstraße, Beguinenstraße und nördliche Dümperstraße mit Verkehrsberuhigung fest. Die Gestaltung aller Straßen und die Verkehrsregelungen werden zu einem späteren Zeitpunkt bestimmt. Alle Straße übernehmen als Anliegerstraßen den Quell- und Zielverkehr in das Gebiet und aus dem Gebiet.</p> <p><b>Zu Seite 7:</b> Der Bebauungsplan setzt keine gemeinsame Stellplatzanlage im Quartierinneren für die Anwohner/innen fest. Im Gegensatz zu den angrenzenden vorhandenen Stadtquartieren mit den großen gemeinsamen Höfen, wird auch der Hofbereich entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes in die Parzellierung der Grundstücke einbezogen. Es bleibt den Eigentümern überlassen, wo sie Stellplätze für die Wohnungen auf den eigenen Grundstücken errichten. Die Stellplätze können nach Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl als Einzelgarage im Haus, als angebaute Garage /Carport, als Tiefgarage oder in Freiaufstellung auf den eigenen Hofflächen errichtet werden. Weiterhin wird die Stadt mit der Umgestaltung der im Plangebiet liegenden Straßen ortsüblich Stellplätze errichten.</p> <p><b>Zu Seite 8</b> Die Seite 8 in der Begründung zitiert die Aussagen der Stadtbildplanung aus dem Jahr 2001, die bei der Planung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurde.</p> <p><b>Zu Seite 11</b> Erster Anstrich: Die Bebauung der Fischerstraße liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 110. Zweiter Anstrich: nicht abwägungsrelevant</p>

Stellungnahme TÖB 19.4.2 NeuWOBA, M. Gadewolz	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 12</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Für mich ist eine Schank,-und Speisewirtschaft schon störendend?</li><li>- Die Möglichkeit der Tiefgaragen unterstütze Ich sehr.</li></ul> <p>Seite 13</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Wieder wird hervorgehoben, dass die Stellplätze auf den Grundstücken errichtet werden können.</li></ul> <p>Seite 14/16</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ich unterstütze den Bau von Tiefgaragen.</li><li>- Wir sollten dringend auf Verkehrsberuhigte Bereiche drängen.</li></ul> <p>Seite 20</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Überschreitung der Orientierungswerte (Beurteilungspegel der KFZ Geräusche) der DIN 18005 sollte vermieden werden.</li></ul> <p>Vielleicht sind meine Gedanken für Ihre (unserer Stellungnahme) nützlich. Hoffe es kommt nicht zu spät, aber früher wars einfach nicht möglich. Freundliche Grüße und bitte um eine Mailadresse,</p> <p>Meeri Gadewolz</p>	<p>Zu Seite 12</p> <p>Schank- und Speisewirtschaften sind in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig und mit den übrigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Bau NVO verträglich. Vierter Anstrich: Es werden keine Bedenken gegen den Bau von Tiefgaragen geäußert.</p> <p>Zu Seite 13, 14, 16</p> <p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu Seite 20</p> <p>Laut Verkehrs- und Parkraumkonzept, Fortschreibung 08/2012 der BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH Neubrandenburg, wird im Jahr 2025 für das gesamte Gebiet eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von 430 Kfz/24 h erwartet. Aufgeteilt auf die Krämerstraße und Dümperstraße ergeben sich Verkehrsstärken von durchschnittlich täglich 215 Kfz/24 h. Bei dieser Verkehrsbelegung und einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h wird es für die angrenzenden Nutzungen in der Krämerstraße und Dümperstraße zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB kommen.</p>

Stellungnahme TÖB 19.4.2 NeuWOBA, Frank Kruse	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">08.07.2013</p> <p><u>Frank Kruse Treptower Str. 2 17033 Neubrandenburg</u></p> <p>Frank Kruse Treptower Straße 2 17033 Neubrandenburg Tel. .0395/5441045 Handy:01701448575</p> <p>Frank Kruse Treptower Straße 2 17033 Neubrandenburg</p> <p><b>Stellungnahme Bebauungsplan „Krämerstraße/Dümperstraße“</b></p> <p><b>Sehr geehrte Damen und Herren,</b></p> <p>mit dem Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden. Speziell die Trauf- und Firsthöhen finde ich als viel zu hoch, der Blick auf die Historische Stadtmauer wird dadurch verschandelt.</p> <p>Außerdem müsse die Stadt grundsätzlich <u>bei Neubau</u> im Innenstadtbereich eine unterirdische oder Garagenähnliche Parkpflicht durchsetzen.</p> <p>Eine Lösung wie der Bau, Ecke Pfaffenstraße/Behmstraße finde ich als gut.</p> <p>Ansonsten habe ich nichts gegen die Bebauung mit Wohnungen im Innenstadtbereich.</p> <p>Mi der Lösung im Bereich Krämerstraße und Grenze Hofseite Treptower bin ich einverstanden.</p> <p>MfG Frank Kruse</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Der Bereich der 2. Ringstraße zwischen der Krämerstraße und der Dümperstraße ist laut der Stadtbildplanung vom Juni 2000 mit einer klaren modernen Formensprache und dreigeschossig neu zu bebauen. Hierbei soll der enge ruhige Straßenraumcharakter erhalten bleiben. Mit den festgesetzten Traufhöhen von 6,00 m - 9,50 m wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ermöglicht, die die Höhe der Stadtmauer durch zwingend zu errichtende Kanten durch horizontale Versätze ab Höhen von 5,50 m bis 7,50 m berücksichtigt. Die die Stadtmauer überragenden Dächer mit einer maximalen Höhe von 14,00 m müssen nach den örtlichen Bauvorschriften abgestimmt auf Material und Farbe der Mauer mit roten oder braunen Dachsteinen oder mit grauer Zinkdeckung erfolgen.</p> <p>Der Blick auf die historische Stadtmauer wird mit der geplanten Bebauung nicht gestört. Es ist nicht vorgesehen, bei Neubauvorhaben den Bau von Tiefgaragen oder Garagen durchzusetzen.</p>

### Stellungnahme TÖB 19.5 KEG, Rahmenplaner

architektur:fabrik:nb

lutz braun

bürogemeinschaft braun + viebke

freier architekt und stadtplaner stl dasl

architektur:fabrik:nb Architekt Lutz Braun,  
Nonnenhofer Straße 19, 17033 Neubrandenburg  
Stadt Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
F. – Engels – Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am	B
T	04. Juli 2013	<del>B</del> KL
R		V
WVL		F
Antw. Eing. Nr.:	825	D

Datum: 3. Juli 2013  
 Tel: (0395) 369 499 - 00  
 Fax: (0395) 369 499 - 19  
 Durchwahl: Herr Braun - 11  
 email: braun@architektur:fabrik:nb.de

Stadt Neubrandenburg  
Vorhaben der Stadtanleiherung  
Stellungnahme  
zum Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“ – Block 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem gegenwärtig in der Offenlegung befindlichen o. g. Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg gebe ich folgende Anregungen und Hinweise.

Ich bitte diese Hinweise und deren Folgewirkung im Entwurf zu beachten und diesen entsprechend anzupassen.

#### 1. Verkehrsflächen

Zugunsten der Bauflächen soll die Breite der Beguinenstraße (westlicher Teil) auf 6,00 m als Mischverkehrsfläche reduziert werden. Bei Einordnung einer Spielplatzfläche und Wegfall einer Baukante (außer Eckgebäude an der Dümperstraße) kann eine reduzierte Verkehrsfläche die Anforderungen an den Straßenraum erfüllen. Die Bauflucht im WA 1.1 und 1.2 kann nach Süden versetzt werden

#### 2. Baufeldausweisung

Die Ausbildung des Baufeldes WA 2.6 soll überprüft werden, damit im Bereich Krämerstraße/ Ringstraße eine für Neubrandenburgs Innenstadt typische etwas aufgeweitete Raumausbildung an der Ringstraße entstehen kann. Das ist aus der stadthistorischen Untersuchung und dem Rahmenplan sowie der Stadtbildplanung abzuleiten.

#### 3. Ausbildung und Einordnung von „Seitenflügeln“ im Hofbereich

### Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

#### Zu 1. Verkehrsflächen

Die Breite der Beguinenstraße beträgt 6,00 m. Der Belang wurde bereits im Entwurf berücksichtigt.

#### Zu 2. Baufeldausweisung

Für eine aufgeweitete Raumausbildung an der Ringstraße / Ecke Krämerstraße wurde eine 10,50 m breite Baugrenze festgesetzt. Der Belang wurde bereits im Entwurf berücksichtigt.

Stellungnahme TÖB 19.5 KEG, Rahmenplaner	Abwägungsvorschlag
<p>Die Festsetzungen dazu sollen überprüft werden, damit der Schutz der Belange des jeweiligen Grundstücksnachbarn besser gewahrt bleibt.</p> <p>Insbesondere ist dabei die Grundstückssituation der drei Eckgrundstücke Beguinenstraße/ Dümperstraße, Ringstraße/ Krämerstraße und Krämerstraße/ Dümperstraße zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Vermarktungsstrategie ist dieser Sachverhalt von hohem Interesse.</p> <p>4. Dachlandschaft</p> <p>Die Dachlandschaft ist für das Ensemble der Innenstadt von großer Bedeutung. Deshalb sollte zumindest für die Eckgrundstücke ein „geschlossen wirkendes Dach“ festgesetzt werden.</p> <p>Auch im Zusammenhang mit dem nachfolgenden Punkt 7 soll über die Dachform präzisierend geurteilt werden. Typisch sind Satteldächer mit symmetrischem angeordnetem Dachfirst. Selbstverständlich sind bei der Festsetzung einer solchen Grundform dann Abweichungen, Spielräume zu definieren. (Zusammenhang zu Festsetzung 1.1.10)</p> <p>5. Hausbreiten</p> <p>Um die gewollte städtebauliche Wirkung zu erzielen sollen maximale Hausbreiten mindestens an der öffentlich einsehbaren Seite festgesetzt werden.</p> <p>6. Firstrichtung</p> <p>Im Zusammenhang zu Punkt 4 soll auch die Firstrichtung beachtet werden, insbesondere gilt dies für BF WA 1.1 und WA 1.2.</p> <p>7. Höhe der Hoffassade</p> <p>Überprüft werden soll der Punkt 1.1.10 der Festsetzungen, da er eine Fassadenhöhe in Höhe der Firshöhe zulässig macht auf der Hofseite. Das kann weder Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein, noch nachbarschützend vorteilhaft wirken.</p> <p>8. Abweichende Bauweise</p> <p>In der Festsetzung 1.2.1 ist der letzte Satz zu prüfen. Die Zulässigkeit von Hofflügeln ab 6,00 m Gebäudetiefe scheint realitätsfern. Ich rege eine Überprüfung an.</p> <p>9. Plastizität der Fassaden</p> <p>Die Festsetzungen im Punkt 1.2.2 lassen eine sehr umfangreiche Plastizität zu, die abweichend von den Neubrandenburg typischen Elementen, wie Erker, Loggien, untergeordnete Bauteile, Gebäudeteile bis zu 2/3 der Fassadenlänge wahllos in Tiefe und Lage und Höhe ermöglichen, also eine Einordnung beliebig zulassen. Hier sollte Vielfalt ermöglicht werden, jedoch Chaos vorgebeugt werden.</p> <p>10. Größe und Umfang von Dachterrassen</p>	<p>Zu 3. Ausbildung und Einordnung von Seitenflügel im Hofbereich</p> <p>Die Einordnung der Seitenflügel auf der Hofseite des südlichen Quartiers wurde noch einmal geprüft. Um die Höfe der Eckgebäude im WA 2.1 und WA 2.3 besser zu belichten, werden südlich des WA 2.1 und westlich des WA 2.3 Anbauten nur auf der südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze für zulässig erklärt. Im Plan werden zwei Nutzungsbegrenzungslinien eingetragen und eine neue abweichende Bauweise a3 unter 1.2.3.2 folgendermaßen festgesetzt: <i>In der abweichenden Bauweise a3 sind Gebäudeteile nur auf der jeweilig zum Grundstück gehörenden südlichen und westlichen Grundstücksgrenze zulässig.</i> Die Begründung Punkt 6.3.1 wird entsprechend geändert.</p> <p>Zu 4. Dachlandschaft</p> <p>Für die Eckgrundstücke des südlichen Quartiers sind in Abstimmung mit dem Rahmenplaner symmetrische Dächer bereits im Entwurf festgesetzt worden.</p> <p>Zur Sicherung von geschlossen wirkenden Dächern dieser Eckgebäude werden hier neu zur Straße gerichtete Dachterrassen ausgeschlossen. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift 2.1.2 ergänzt.</p> <p>Zu 5. Hausbreiten</p> <p>Hausbreiten werden nicht festgesetzt. Da es sich bei dem Plangebiet um städtisches Eigentum handelt, kann die Stadt die Hausbreiten durch die Parzellierung und durch den Verkauf der Baugrundstücke in gewünschten Breiten selbst bestimmen. Der Belang wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Zu 6. Firstrichtung</p> <p>Da die Gebäude laut örtlicher Bauvorschrift 2.1.1 in Traufstellung zur Straße errichtet werden müssen, ist die parallel verlaufende Firstrichtung gesichert.</p> <p>Zu 7. Höhe der Hoffassaden</p> <p>Der Belang wird berücksichtigt. Die Festsetzung 1.1.10 wird geändert in: <i>Bei baulichen Anlagen, die in der abweichenden Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, sind die maximal festgesetzten Höhen zwingend einzuhalten. Überschreitungen durch Absturzgitter, Sichtschutzwände und ähnliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig (§16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).</i> Die Begründung Punkt 6.2.2 wird entsprechend geändert.</p> <p>Zu 8. Abweichende Bauweise</p> <p>Die Festsetzung 1.2.1 wurde überprüft und wird bei 6,00 m belassen. Auf der Hofseite besteht damit auch die Möglichkeit, die Haupthäuser variabel mit Versprüngen zu gestalten.</p> <p>Zu 9. Plastizität der Fassaden</p> <p>Um die einheitliche Gestaltung der Bebauung aus den 50er Jahren und die der Typenbauten aus den folgenden Jahren zu unterbrechen und eine Variabilität in der Gestaltung der Fassaden zu erhalten, wird in der Festsetzung 1.1.2 bestimmt, dass ab einer Höhe von 3,50 m 1,00 m breite Fassadenvorsprünge eingeordnet werden können. In der Krämerstraße und Dümperstraße können diese Versprünge bis zu 2/3 der Gebäudebreiten und in der 2. Ringstraße über die gesamte Gebäudebreite errichtet werden. In den schmalen Straßenräumen der 2. Ringstraße und der Beguinenstraße sind 1 m breite Rücksprünge über 1/3 der Gebäudelänge im Erdgeschoss zur Errichtung von z. B. Garageneinfahrten oder Eingangsbereichen zulässig.</p>

Stellungnahme TÖB 19.5 KEG, Rahmenplaner	Abwägungsvorschlag
<p>Die Festsetzung 1.2.2 sollte nur für „Stadhäuser“ zulässig gemacht werden. Hier sollen individuelle Formen insbesondere unterstützt/ ermöglicht werden. Hingegen gerade auf die Leitbauten, also die „Eckhäuser“ durch „mehr“ Vorschriften bereits im B-Plan Einfluss auf die Gestaltung genommen werden muss.</p> <p><b>11. Terrassen im Hof</b>                  Im Zusammenhang mit 1.1.1 sollte die Höhenlage der Terrassen definiert werden. Insbesondere im Zusammenhang mit der Festsetzung zu einer Höhe des Sichtschutzes von 2,50 m. Die Festsetzung 1.1.1 scheint im Widerspruch zu stehen zu 2.3.2 (unterschiedliche Höhenangaben), vor allem weil die Lage der Terrasse und ihr Umfang etc. nicht definiert sind. Die Terrasse könnte auch große Teile des Hofes einnehmen, im hinteren Bereich des Hofes angelegt werden, auf der Tiefgarage angelegt werden oder ähnliches.</p> <p><b>12. Fassadengestaltung</b>                  Zur Fassadengestaltung sind außer zu Vor- und Rücksprüngen keine Festsetzungen vorgesehen worden. Angeregt werden soll hier noch einmal die Bedeutung der Eckhäuser zu beachten. Bei aller gewünschten Vielfalt, die der Innenstadt gut tun wird, sollte das Charakteristikum des Stadtbaukörpers beachtet werden. Das ist in vorliegenden Planwerken dargestellt.                  Die Eckhäuser wirken dabei als „Leitbauten“ und sollten Festsetzungen erhalten. Bei der Neufassung von Stadtquartieren ist in den letzten Jahren das Prinzip der Leitbauten erfolgreich angewandt worden (Frankfurt, Dresden u. a.). Anregen möchte ich hierzu nochmals die Diskussion mit dem Ziel die Qualitäten aufzunehmen und erfolgreich mit neuen Anregungen anzureichern.                  Der Grundsatz sollte sein: Vielfältig weiterbauen, nicht in Unkenntnis versuchen „fremd wirkende Stempel“ aufzusetzen und die Stadt beliebig machen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                    Lutz Braun</p>	<p><b>Zu 10. Größe und Umfang von Dachterrassen</b>                  Dachterrassen werden bei den Eckhäusern des südlichen Quartiers nicht zugelassen. Zur Sicherung von geschlossen wirkenden Dächern dieser Eckgebäude werden hier neu zur Straße gerichtete Dachterrassen ausgeschlossen. Dies wird in der örtlichen Bauvorschrift 2.1.2 ergänzt.</p> <p><b>Zu 11. Terrassen im Hof</b>                  Die Festsetzung 1.1.11 zur Höhe von Sichtschutzwänden auf hofseitigen Terrassen wird gestrichen. Stattdessen wird neu festgesetzt, dass die maximal festgesetzten Höhen der Anbauten zwingend einzuhalten sind. Überschreitungen durch Absturzgitter, Sichtschutzwände und ähnliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig.                  Zur Abgrenzung von Sitzbereichen und Terrassen auf dem Hof sind über eine begrenzte Länge von 3,00 m pro Grundstück 2,00 m hohe Zäune oder Hecken zulässig. Die örtliche Bauvorschrift wird folgendermaßen geändert:  <i>2.3.2 Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Pro Grundstück sind über eine Länge von maximal 3,00 m Hecken und Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.</i></p> <p><b>Zu 12. Fassadengestaltung</b>                  Die Errichtung von stadttypischen Eckgebäuden als Leitbauten wird durch die Baulinien und durch die symmetrisch ausgebildeten Dächer ohne Dachterrassen gesichert. Zusätzliche Vorschriften zur Fassadengestaltung sollen den Bauherren im Sinne der Sicherung der Vielfalt nicht gemacht werden.</p>

**Stellungnahme Bürger Nr.1 Fr. Finning/Hr. Tretzka**

Erdmute Finning & Volker Tretzka  
 Torfsteg 4  
 17033 Neubrandenburg

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
 Abteilung Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.	Eingang am:	L
T	05. Juli 2013	B
R		<input checked="" type="checkbox"/> M
WVL		V
Anlw	Eing.-Nr. 845	F
		D

Neubrandenburg, 04.07.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 06.06.2013 haben wir uns über das Bebauungsgebiet Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ im Rathaus informiert. Die Unterhaltung hat unser Interesse an einem Baugrundstück bestärkt.

Auf einige Punkte unserer Unterhaltung möchten wir hiermit noch einmal eingehen:

- Aus unserer Sicht wäre ein befahrbarer Zugang (keine Durchfahrt) für den Innenbereich sinnvoll (für z.B. Maßnahmen in den „Gärten“, für Feuerwehr (?) und für spätere Instandhaltungsarbeiten für die Hofseite der Häuser).
- Es sollte eine Regelung getroffen werden, dass den Bau von Kellern ermöglicht, d.h. der Bauablauf müsste so gestaltet werden, dass den Bauherren mit Kellern ein etwas früherer Baubeginn als den Bauherren ohne Keller eingeräumt wird, so dass diese erst nach Abschluss der Verfüllung der Baugrube für den Keller mit ihren Arbeiten beginnen und dass während der Arbeiten am Keller die Nachbargrundstücke mit „genutzt“ werden dürfen (z.B. für die Baugrube). Eine andere Möglichkeit wäre, für alle Häuser Keller vorzuschreiben. Eine gemeinsame Unterkellerung würde den Bau vereinfachen und auch finanzielle Vorteile für die einzelnen Bauherren bieten.
- Ein mögliches Versteigerungsverfahren für die Grundstücke mit Einfamilienhäusern empfinden wir als sehr unfreundlich für junge Familie. Wir bitten, diese Variante zu überdenken und besonders jungen Familien zu ermöglichen, hier sesshaft zu werden. In Neubrandenburg gibt es kaum Grundstücke für den Neubau von Einfamilienhäusern. Deshalb bauen viele Familien in Burg Stargard, in einem anderen Ort um Neubrandenburg oder sie verlassen die Stadt und suchen sich ein Grundstück und Arbeit von hier entfernt. Dadurch verliert die Stadt weitere Einwohner und Arbeitskräfte. Unsere Familie ist vor einigen Monaten nach vielen Jahren wieder hier nach Neubrandenburg zurückgekehrt. Um sich hier wohlfühlen gehört aber auch bezahlbares Wohnen dazu. Uns wäre es allerdings nur schwer möglich, ein durch Versteigerung überbewertetes Grundstück zu erwerben.

Falls es in Neubrandenburg weitere stadt- und seenahe Grundstücke gibt, die für eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern vorgesehen sind, sind wir Ihnen für eine Information dankbar!

Mit freundlichen Grüßen,

Erdmute Finning und Volker Tretzka

**Abwägungsvorschlag**

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

**Zum ersten Anstrich:**

Jeder Bauherr hat die Möglichkeit, eine befahrbare Zufahrt in seinen Hofbereich zu errichten.

**Zum zweiten Anstrich:**

Die Errichtung von Kellern ist im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Da Festsetzungen zur Regelungen für den Bauablauf keinen planungsrechtlichen Bezug zur Bodennutzung besitzen, können sie nicht innerhalb eines Bauleitplanverfahrens vorgeschrieben werden.

**Zum dritten Anstrich:**

kein Abwägungsbelang

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### Stellungnahme Bürger Nr.2 raumkonzepte lattka

**raumkonzepte**  
 cornelia lattka  
 Friedrich-Engels-Ring 7  
 17023 Neubrandenburg



TEL 0395 4553075  
 FAX 0395 4553076  
 info@raumkonzepte-mv.de  
 www.raumkonzepte-mv.de

Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
 Abteilung Stadtplanung  
 PSF 110225

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.	Eingang am	L
T	08. Juli 2013	B
R		<input checked="" type="checkbox"/> K
WVL		V
Anhw. Eing.-Nr. 847		F
		D

#### Anmerkungen zum Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“

Sonntag, 7. Juli 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie meine Anmerkungen zum öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ mit der Bitte um Berücksichtigung im weiteren Verfahren.

#### Allgemeiner Hinweis

Im digitalen Zeitalter halte ich es für sinnvoll und angemessen, die öffentliche Einsichtnahme auch über die „neuen Medien“ - sprich Internet - zu ermöglichen.

Die Veröffentlichung z.B. von B-Plänen über das Geo-Datenportal der Stadt ist loblich und wird von mir intensiv genutzt.

Die Veröffentlichung von B-Plan-Entwürfen über das Medium Internet wäre ebenfalls ratsam und würde den demokratischen Prozess fördern. Allerdings sollte dies eher auf der Homepage der Stadt Neubrandenburg z.B. in der Rubrik „Aktuell“ erfolgen.

Nun zum B-Plan selbst.

#### Bezugshöhen

Punkt 1.1.5:

„... über der Geländefläche vor Mitte Haus ...“

- ▷ wahrscheinlich hofseitig, jedoch könnte das Grundstück „modelliert“ werden, sodass nachbarschaftliche Geländeflächen nicht die gleiche Höhe aufweisen

Punkt 1.1.8:

„... als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße ...“ wird „...die Oberfläche des Gehweges am straßenseitigen Gebäudeeingang bestimmt.“

- ▷ scheint am sinnvollsten, wenn Fertighöhen des Gehweges mit angegeben sind

### Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Zu Bezugshöhen:

Der Bezugspunkt wird folgendermaßen einheitlich bestimmt:

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße die Oberkante des Gehweges am straßenseitigen Gebäudeeingang bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Festsetzungen 1.1.4, 1.1.8 und 1.2.2 werden entsprechend geändert.

Stellungnahme Bürger Nr.2 raumkonzepte lattka	Abwägungsvorschlag
<p><b>Punkt 1.2.2:</b>                      „... erst ab einer Höhe von 3,50 m, gemessen vor Mitte Haus und OK dazugehöriger Straßenmitte“</p> <p>▸ hier bleibt die Frage: Welche Höhen gelten an der gehwegsseitigen Grundstücksgrenze bzw. Baulinie (Straßenmitte ± Quergefälle + Bordstein + Quergefälle Gehweg = ...) ?</p> <p>Wäre es für die weitere Planung nicht ratsam einen einzigen und damit eindeutigen Höhenbezugspunkt festzulegen?</p> <p><b>zu 1.1.5 Oberkante von Tiefgaragen</b>                      Das Anlegen von Tiefgarage wird durch die Begrenzung der Höhe auf „... 0,60 m über Geländeoberfläche vor Mitte Haus ...“ erschwert! (siehe: zu 2.1.8 Tiefgaragendächer)</p> <p><b>zu 1.2.1 abweichende Bauweise a1 und a2</b>                      Die Übergänge zwischen den straßenbegleitenden abweichenden Bauweisen a1 und a2 zu den geschlossenen Bauweisen der Eckgebäude werden insbesondere in den Bereichen der Eckparzellen WA 2.1, WA2.3, WA 2.5 und WA 2.6 zu planerischen Herausforderungen führen, insbesondere wenn gemäß 1.5.2 gilt: „Schlafräume und Kinderzimmer sind zur straßenabgewandten Seite zu orientieren.“</p> <p>Der durch die Innenecken deutlich verkürzte Wandanteil in den genannten Bereichen bietet verhältnismäßig wenig Raum für Schlaf- und Kinderzimmer.</p> <p>Deshalb wäre es ratsam, im Punkt 1.5.2 eine andere Formulierung zu wählen:                      „Die Lüftung von straßenseitig orientierte Schlafräume und Kinderzimmer ist mittels kontrollierter Lüftung mit einer Luftwechselrate von mind. 20 m<sup>3</sup> pro Person und Stunde zu gewährleisten.“</p> <p><b>zu 1.3 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB</b>                      Insbesondere in den Bereichen WA 2.6 und WA 2.7 gibt es durch den Abstand der Baulinie von 6,00 m ab Innenkante Wallmauer trotz der auf 3,00 m begrenzten Abstandsfläche eine Kollision mit den Abstandsflächen der in den Straßenraum hineinragenden Wieckhäuser (ca. 3,00 m ab Aussenkante Auskragung).</p> <p>Wie kann eine Regelung im Detail aussehen?</p> <p><b>Parkplätze/PKW-Stellplätze</b>                      Es ist kein Mindestmaß für das Vorhalten von PKW-Stellplätze angegeben (z.B. Anzahl Stellplätze je Wohneinheit).</p>	<p><b>zu 1.1.5 Oberkante von Tiefgaragen</b>                      Die nicht überbaubare Grundstücksfläche soll möglichst sichtbar offen gestaltet bleiben. Tiefgaragendächer, die höher als 60 cm aus der Erde ragen, sind Baulichkeiten, die bereits störend wahrgenommen werden.</p> <p><b>Zu 1.2.1 abweichende Bauweise a1 und a2</b>                      Der Punkt 1.5.2 wird folgendermaßen geändert:                      Schlafräume und Kinderzimmer sind möglichst zur straßenabgewandten Seite zu orientieren. Ansonsten sind bei der Gebäudeplanung geeignete Maßnahmen zur Lüftung vorzusehen.</p> <p><b>Zu 1.3 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen</b>                      Die Abstandsflächen der Wieckhäuser 18 und 21 liegen bei Traufhöhen von 8,13 m und bei Firsthöhen von 11,46 m mit 3,70 m über der Mitte des angrenzenden 6,00 m breiten Straßenraumes.                      Die Tiefe der Abstandsfläche nach Landesbauordnung von 0,4xH = 3,60 m, mindestens 3,00 m, ist innerhalb des angrenzenden 6,00 m breiten Straßenraumes bei einer gegenüberliegenden Bebauung mit Traufhöhen von 9,00 m und Firsthöhen von 14,50 m nicht einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche der Neubebauung entlang der 2. Ringstraße ist mit 3,00 m festgesetzt. Somit überlagern sich in den Bereichen der Wieckhäuser 18 und 21 die Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauung.                      Da jedoch die Wieckhäuser innerhalb der Mauer nur eine geringe Breite aufweisen und eine enge Bebauung parallel zur Stadtmauer städtebaulich gewünscht ist, ist in diesen Fällen eine Überlagerung der Abstandsflächen zumutbar.                      Der aus brandschutztechnischer Sicht geforderte Mindestabstand zwischen der Bebauung von 5,00 m wird eingehalten. Die Belüftung dieser Häuser, die von Vereinen und für Gemeinbedarfszwecke genutzt werden, kann durch direkte Lage an der Wallanlage gesichert werden.                      Die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ in den Wintermonaten von möglichst einer Stunde am 17. Januar kann nur beim Wieckhaus Nr. 18 nicht gewährleistet werden. Erst ab dem 21. April ist hier eine Besonnungsdauer von 4h möglich. Da dieses Wieckhaus nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, kann eine geringere Besonnungsdauer toleriert werden.                      Die Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen nach LBauO ist somit nicht unzumutbar.</p>

### Stellungnahme Bürger Nr.2 raumkonzepte lattka

Im Bereich WA2.2 ist die Zufahrt auf das jeweilige Grundstück vom Straßenraum der Dümperstraße erschwert (öffentlicher Raum). Es ist nur eine „zentrale“ Zufahrt erkennbar. Sind die Parkplätze im Straßenraum Dümperstraße für die Anwohner reserviert oder gibt es bereits ein Konzept für eine Nutzung, die dies erfordert?

#### zu 2.1.8 Tiefgaragendächer

Die Forderung nach (zumindest teilweise) intensiv begrüntem Tiefgaragendächern gemäß 2.1.8 ist durchaus lobenswert, erfordert aber ausserdem dickere Deckenaufbauten (tragendes Teil und Substratschicht). Durch die Begrenzung der Deckenoberkante (Substratoberkante) auf 0,60 m über Gelände ist automatisch die Deckenunterkante definiert. Diese liegt in einem Bereich, der bei zeitgemäßen lichten Raumhöhen von Tiefgaragen und einer geraden Rampe mit sogar 20% Gefälle (ohne Berücksichtigung von Rampenausrundungen) nur bei Großobjekten einen wirtschaftlichen Vorteil bringt.

Zudem stellt sich die Frage nach der Realisierbarkeit von nachbarschaftlichen Gebäuden mit bzw. ohne Keller /Tiefgarage (Höhenunterschied Gründungssohle).

*Eine zentrale Tiefgarage im Innenhof, mit dann realisierbarer Oberkante von 0,60 m über Gelände, mit einer zentralen Zu- und Abfahrt und einem für jede Anrainer- Parzelle hinreichendem, speziell zugewiesenem (quasi eigenem) Stellplatzangebot oder der Möglichkeit einer Zufahrt auf die eigene Parzelle auf Tiefgaragen-Niveau scheint ein Traum zu bleiben.*

*Allerdings ließe sich damit massiv Platz sparen (Entfall vieler einzelner Rampen) und die intensiv begrünte Tiefgaragen-Dachfläche könnte parkartig gestaltet für die Gemeinschaft nutzbar sein.*

*Der Kostenanteil einer solchen Anlage könnte sich - insbesondere bei Mehrfamilienhäusern - durchaus bezahlt machen.*

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. (FH) M. Dupke

### Abwägungsvorschlag

#### Zu Parkplätze / Pkw-Stellplätze

Eine Vorgabe für ein Maß an zu errichtenden Stellplätzen ist nicht vorgesehen. Es bleibt den Bauherren überlassen, wie viele Stellplätze sie auf ihrem Grundstück errichten.

Im Bereich des WA 2.2 können vom Straßenraum der Dümperstraße aus Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken errichtet werden. Es ist keine zentrale Zufahrt zu den Grundstücken geplant.

Zurzeit wird die Straßenplanung parallel zur Bebauungsplanung erarbeitet. Sie liegt noch nicht abschließend vor. Die Klärung der Nutzung von Stellplätzen für Anwohner wird nicht innerhalb des Bebauungsplanverfahrens erfolgen.

#### Zu 2.1.8 Tiefgaragendächer

Es ist nicht gesichert, dass nachbarschaftliche Gebäude zeitgleich errichtet werden. Die notwendigen baulichen Maßnahmen zur Errichtung von Gebäuden in Nachbarschaft vorhandener Gebäude sind bei der Gebäudeplanung zu treffen.

Es bleibt den Eigentümern überlassen, wo sie Stellplätze für die Wohnungen auf den eigenen Grundstücken errichten. Die Stellplätze können nach Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl als Einzelgarage im Haus, als auf der Hofseite angebaute Garage/Carport, als Tiefgarage oder als freier Stellplatz auf den eigenen Hofflächen errichtet werden.

Eine durch die Stadt errichtete zentrale Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

### Stellungnahme Bürger Nr.3 Dr. Jutta Eckelt

Dr. Jutta Eckelt, Architektin  
 Große Wolkestraße 33 | 17033 Neubrandenburg | Telefon +49 395 5443088 | info@architekt-dr-architekt.de

Abl. Stadtplanung		
Abt.	Az.	L.
J	Eingang am	B
R	12. Juli 2013	<input checked="" type="checkbox"/>
NVL	UBR	V
Antw.	Eing. Nr. 877	F
		D

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
 Abteilung Stadtplanung, Frau Regine Kunkel  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

tel. + 49 395.555 2286  
 fax + 49.395.

Neubrandenburg, 12.07.2013  
 cr.pr.h14 / SV\_130712\_bp110\_stellgn

© Verwalter ETG

Bebauungsplan Nr.110  
 Krämerstraße /Dümpersstraße Neubrandenburg

Stellungnahme gemäß BauGB §3  
 Nachbar Eigentümergemeinschaft (ETG) Treptower Straße / Dümperstraße / Krämerstraße

Sehr geehrte Frau Kunkel,

Bezug nehmend auf die Abstimmung mit der Verwaltung und Eigentümern der Eigentümergemeinschaft Treptower Straße / Dümperstraße / Krämerstraße und gemäß der festgesetzten Frist durch die Stadtverwaltung Neubrandenburg möchte ich zu o.a. Bebauungsplan Stellung nehmen.

Die o.a. Eigentümergemeinschaft ist als Nachbar unmittelbar durch den Bebauungsplan Nr. 110 und als einziger Nachbar der Bebauung durch den Bebauungsplan Nr. 109 betroffen. Da die zwei neu geplanten Stadtteile und das vorhandene Stadtquartier, nämlich die Wohnbebauung im Eigentum der o.a. Eigentümergemeinschaft, unmittelbar nebeneinander liegen und verkehrstechnisch gemeinsam erschlossen sind, betrachten wir im Weiteren diese Quartiere im Sinne einer gesamtheitlichen städtebaulichen Lösung im Zusammenhang.

Die zeitlich nacheinander erfolgte öffentliche Auslegung der zwei Bebauungspläne, die Bestrebung der Stadt zum Straßenumbau in der Treptower Straße und Krämerstraße, lässt im Nachhinein Stellungnahmen, wie sie vom Gesetz vorgesehen sind, d.h. mit dem Vorliegen der erforderlichen Informationen, um eine genügende Stellungnahme anfertigen zu können, zum zuerst ausgelegten Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ massiv anzweifeln. Da erst mit dem jetzigen Wissenstand, der jetzigen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 110 die gesamten Auswirkungen der insgesamt neuen Bebauung auf das Stadtquartier der o.a. Eigentümer erkennbar sind.

Die überhöhte Baukonzentration, die geplante Nutzung des Erdgeschosses für Gewerbe oder eine ähnliche Nutzung, die entstehenden massiven Anlagen des ruhenden Verkehrs – Parkstellplätze – und die Schaffung einer neuen Durchfahrtsstraße, Fischerstraße, eigens zur Erschließung der neu

### Abwägungsvorschlag

Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 110 für das Quartier Krämerstraße/Dümperstraße/ 2. Ringstraße ist die Wiederherstellung des Altstadtcharakters durch eine Blockrandbebauung mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und selbstgenutzten Reihenhäusern und einer Eigentümerstruktur, die eine Vielfalt innerhalb des Plangebietes entstehen lässt. Mit der Planung wird kein neuer Stadtteil geplant. Anstelle einer Schule, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, werden die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und auch die Höhe der baulichen Anlagen die umgebende Nutzung und Bebauung ergänzen.

Eine ausdrückliche Nutzung der Erdgeschosse für Gewerbe ist nicht vorgegeben. Nicht störende Gewerbebetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich in die Umgebung einfügen und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Die durch die geplante kleinteilige Parzellierung der zukünftigen Grundstücke mögliche Nutzung durch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe ist im Plangebiet zulässig und soll auch nicht ausgeschlossen werden.

Für diese Nutzungen können öffentliche Stellplätze innerhalb der neu zu gestalteten Straßenräume und auf zentralen Parkplatzflächen der Stadt genutzt werden. Für das Plangebiet ist keine massive Parkstellplatzanlage geplant. Die Stellplatzabdeckung ist auf den Grundstücken der Hauseigentümer möglich.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen der Dümperstraße und der Krämerstraße werden in der parallel zum Bebauungsplan laufenden gesonderten Straßenplanung ortsüblich straßenbegleitend Stellplätze vorgesehen.

Durch die Planung entstehen innenstadttypische Nutzungen, die keine unverhältnismäßigen Belastungen der Nachbarn nach sich ziehen.

Stellungnahme Bürger Nr.3 Dr. Jutta Eckelt	Abwägungsvorschlag
<p>geplanten Bebauung, belasten die o.a. Eigentümergemeinschaft und Nachbarn, unverhältnismäßig stark.</p> <p><b>Gründe</b></p> <p><b>1. Abweichung von der Festsetzung für Grundflächen- und Geschosflächenzahl</b></p> <p>Die drei o.a. Stadtteile werden gem. §1 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“, WA, klassifiziert. In §4 BauNVO werden die Zulässigkeiten für ein Allgemeines Wohngebiet geregelt.</p> <p>Im Bebauungsplan Nr. 110 wird mehrfach von den Festsetzungen der BauNVO, die für ein Allgemeines Wohngebiet gelten, abgewichen. Es werden z.B. eine höhere Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl festgesetzt, als der Gesetzgeber vorgibt. (Grundflächenzahl Soll: 0,4 / festgesetzt: 0,6 und 0,8; Geschosflächenzahl 1,2 / festgesetzt bis zu 2,8) Damit ist mit der neuen Bebauung eine wesentlich höhere Baukonzentration zu erwarten, als der Gesetzgeber für diese Gebietsklassifizierung festlegt.</p> <p>Die hohe Baukonzentration hat Auswirkungen auf das gesamte Stadtquartier. Sie schlägt sich in der parallelen Erhöhung der Konzentration der Anlagen für den ruhenden Verkehr, gemeint sind hier die Parkstellplätze nieder. Die z.Z. vorhandene Anzahl der Parkplätze in diesem Wohnquartier wird allein durch die Stadt Neubrandenburg mindestens um die doppelte Anzahl der Stellplätze erhöht. Hinzu kommen die Stellplätze, die von den Investoren für die neue Wohnbebauung zu schaffen sind. Schätzungsweise werden in diesem Stadtquartier ca. 120 Parkplätzen neu geschaffen werden.</p> <p>Folgerichtig erhöht sich in dem gleichen Maße der fließende Verkehr, Auto-Verkehr.</p> <p>Die BauNVO lässt Änderungen zu, wenn diese unter vorgegebenen Prämissen zulässig sind. Die Begründung im Textteil B zum Bebauungsplan gemäß §17 Abs.2 BauNVO, insbesondere Nr.1 und Nr.2 wird hiermit jedoch in Frage gestellt.</p> <p>Die geplante Konzentration an Autoverkehr hat unmittelbar Auswirkungen auf die Wohnqualität der Eigentümer der o.a. Eigentümergemeinschaft, insbesondere stört es die Wohnqualität der Eigentümer in der Treptower Straße 14 und der Krämerstraße 7, wo die Folgen der Planung am gravierendsten aufeinandertreffen. Im Weiteren werden diese ergänzend erläutert. Hier sind Lösungen aufzuzeigen und mit der Eigentümergemeinschaft zu kommunizieren, die dem entgegenwirken.</p> <p><b>2. Gebäudehöhe und Gebäudenutzung</b></p> <p>Die neue Wohnbebauung, die unmittelbar als Pendant gegenüberliegend der mittelalterlichen Stadtmauer geplant ist, schwankt von Eigenheimcharakter bis zu einer Gebäudehöhe von 11,50 m, das entspricht einer 4-Geschosshöhe.</p> <p>Es ist ein Widerspruch an sich, dass einerseits gegenüber der Stadtmauer die Wohnbebauung in der Altstadt niedrig sein soll und Einfamilienhauscharakter besitzt, siehe Bebauungsplan Nr. 110, (vergleichend dazu auch die Diskussion um die Neubebauung der Pfaffenstraße / Behmenstraße einschließlich Abriss eines mehrgeschossigen Gebäudes neben der Stadtmauer) und andererseits aktuell 4-Geschosshöhe neu gebaut werden soll.</p> <p>Für die Eigentümer der Treptower Straße 14 ist die Festsetzung der Bauhöhe der gegenüberliegenden neu zu errichtenden Bebauung mit einer Höhe von 11,50 m nicht akzeptabel. In ebendieser Bebauung, gegenüber der Treptower Straße 14, ist für das Erdgeschoss eine andere Nutzung als die des Wohnens vorgesehen. Was genau, wird nicht kommuniziert. Die Fläche vor dem Wohngebäude der Eigentümergemeinschaft Treptower Straße 14 wird als „Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung“ bezeichnet, für was genau diese Fläche in Nutzung gehen soll, ist im Bebauungsplan ebenfalls nicht erkennbar.</p>	<p><b>Zu Gründe</b></p> <p><b>Zu 1: Abweichung von der Festsetzung für Grundflächen- und Geschosflächenzahl</b></p> <p>Die Wiederherstellung der Stadtstrukturen von vor 1945, die durch eine stärkere Überbauung der Grundstücke in der zentralen Lage gekennzeichnet war und die Ermöglichung einer verdichteten Bebauung mit Altstadtcharakter sowie die Anpassung an vorhandene Höhen der umgebenden Bebauung sind besondere Gründe für die Überschreitungen der Obergrenzen für die Grundflächenzahl und für die Geschosflächenzahl. Das Ziel des Bebauungsplanes ist die höhere Baukonzentration, die mit einer Grundflächenzahl von 0,6 (Obergrenze für ein Mischgebiet) erreicht wird.</p> <p>Die Umsetzung der verdichteten Bebauung mit Höhen, die sich am Bestand orientieren, ist mit der Obergrenze der Geschosflächenzahl von 1,2 nach §17 BauNVO nicht erreichbar.</p> <p>Um das o. g. städtebauliche Ziel zu erreichen, ist insbesondere für die geplanten Eckbebauungen eine Geschosflächenzahl von bis zu 2,8 notwendig.</p> <p>Die Entwicklung innerhalb des Plangebietes von einem einzigen Nutzer, der Schule, zu einem Allgemeinen Wohngebiet trägt zu einer Belebung der Innenstadt bei. Die Erschließung der ca. 120 Wohnungen, eine Größenordnung, die für die Innenstadtquartiere nicht unüblich ist, erfolgt über die vorhandenen Straßen bzw. im Fall der Beguinenstraße über eine neue Straße.</p> <p>Da innerhalb des Plangebietes keine Parkplätze vorhanden sind, wird sich ihre Anzahl auch nicht verdoppeln. Der Bebauungsplan setzt keine gemeinsame Stellplatzanlage im Quartierinneren für die Anwohner/innen fest. Es bleibt den Eigentümern überlassen, wo sie Stellplätze für die Wohnungen auf den eigenen Grundstücken errichten. Die Stellplätze können nach Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl als Einzelgarage im Haus, als Tiefgarage oder auf den eigenen Hofflächen errichtet werden.</p> <p>Weiterhin wird die Stadt mit der Umgestaltung der im Plangebiet liegenden Straßen ortsüblich Stellplätze errichten.</p> <p><b>Zu 2. Gebäudehöhe und Gebäudenutzung</b></p> <p>Der Bereich der 2. Ringstraße zwischen der Krämerstraße und der Dümperstraße ist laut der Stadtbildplanung vom Juni 2000 mit einer klaren modernen Formensprache und dreigeschossig neu zu bebauen. Hierbei soll der enge ruhige Straßenraumcharakter erhalten bleiben. Mit den festgesetzten Traufhöhen von 6,00 m - 9,50 m wird eine zwei bis dreigeschossige Bebauung ermöglicht, die die Höhe der Stadtmauer durch zwingend zu errichtende Kanten in Form von horizontalen Versätzen ab Höhen von 5,50 m bis 7,50 m berücksichtigt.</p> <p>Die Treptower Straße 14 wird durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 nicht berührt.</p>

Stellungnahme Bürger Nr.3 Dr. Jutta Eckelt	Abwägungsvorschlag
<p>Da die Eigentümer der Eigentümergemeinschaft, insbesondere der Treptower Straße 14 als unmittelbarer Nachbar nicht beurteilen können, wie die geplante Nachbarbebauung genutzt wird, wird dieser Bebauung widersprochen. Dieser Widerspruch bezieht sich auch auf die Höhe der Bebauung und die nicht bekannte Nutzung o.a. Vorfläche. Dieser planerischen Lösung wird jedenfalls vorsorglich nicht zugestimmt. Die Kommunikation der Planung an dieser Stelle wird zunächst verlangt.</p> <p><b>3. Abweichung von der Gesetzgebung gemäß TA-Lärm</b></p> <p>Hinsichtlich der bereits o.a. Emissionsquellen und der zu erwartenden Immission, insbesondere an den Wohnungen der Eigentümergemeinschaft Treptower Straße 14 und Krämerstraße 7 ist vor der Beschlussfassung eine Lärmpegelprognose anzufertigen und bekannt zu machen. Die Klassifizierung des Stadtgebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ erlaubt gem. TA-Lärm, Immissionen von tags (7:00 bis 22:00 Uhr) 65 db und nachts (22:00 bis 7:00 Uhr) 45 db.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 wird genannt, dass die gesetzlichen Vorgaben gemäß der TA-Lärm nicht eingehalten werden würden. Es wird nicht dargestellt, auf welcher Grundlage diese Annahme basiert, wo sich welche Lärmquellen befinden und wie hoch die Immissionswerte genau an den o.a. Wohnungen der Eigentümer der Eigentümergemeinschaft sind.</p> <p>Das gleiche trifft für die Immissionsbelastung der Wohnungen der o.a. Eigentümergemeinschaft zu, die sich aus dem Bebauungsplan Nr. 109 ergibt. Eine z.B. Lärmpegelprognose ist nicht bekannt.</p> <p>Da die Eigentümer der Eigentümergemeinschaft, insbesondere der Treptower Straße 14, als unmittelbarer Nachbar, nicht beurteilen können, welche Immissions- und Lärmbelastung mit der geplanten Bebauung entstehen wird, wird der geplanten Bebauung widersprochen. Dieser planerischen Lösung wird jedenfalls vorsorglich nicht zugestimmt. Es wird verlangt, die zuvor genannte Lärmpegelprognose zur Beurteilung anfertigen zu lassen.</p> <p><b>4. Durchfahrtsstraße</b></p> <p>Zur Erschließung der neuen Bebauung soll eine Durchfahrtsstraße der Breite 4,50 m gebaut werden. Die Ringstraße ist zum Vergleich im Mittel 3,50 m breit.</p> <p>Diese Straße ist gegenüber der o.a. Eigentümergemeinschaft während der Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ bis einschließlich erste Juliwoche 2013 als Gehweg, allenfalls als in eine Richtung und nur bis zur neuen Bebauung reichende Anliegerstraße benannt worden. Dass unmittelbar vor dem Hauseingang in das Wohnhaus der Eigentümer Treptower Straße 14 eine derart breite und als Durchfahrt genutzte Straße gebaut wird, wird massiv widersprochen.</p> <p>Hinzu kommt, dass bei der Straßenplanung ein Grundstück des Eigentums der Eigentümergemeinschaft überplant und für den Straßenverlauf in Anspruch genommen wird. Dies wurde gegenüber der Eigentümergemeinschaft zu keiner Zeit kommuniziert.</p> <p>Aus den zuvor genannten Gründen widerspreche ich als Eigentümerin und damit als unmittelbarer Nachbar der geplanten Bebauung als auch im Namen einiger Eigentümer der Eigentümergemeinschaft der Bebauung gemäß der Bebauungspläne Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ und Nr. 110 „Krämerstraße / Dümperstraße“ in Neubrandenburg. Ich fordere die Überprüfung und Änderung dieser Bebauungspläne als auch eine erneute und zeitgleiche Auslegung der Bebauungspläne.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Dr. Jutta Eckelt Architektin</p>	<p><b>Zu 3. Lärmschutz</b></p> <p>Die Krämerstraße bleibt eine Anliegerstraße, die auch zukünftig nur der Erschließung der angrenzenden Nutzungen dient.</p> <p>Laut Verkehrs- und Parkraumkonzept, Fortschreibung 08/2012 der BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH Neubrandenburg, wird im Jahr 2025 für das gesamte Gebiet eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von 430 Kfz/24 h erwartet. Aufgeteilt auf die Krämerstraße und Dümperstraße ergeben sich Verkehrsstärken von durchschnittlich täglich 215 Kfz/24 h. Bei dieser Verkehrsbelegung und einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h wird es für die angrenzenden Nutzungen in der Krämerstraße und Dümperstraße zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB kommen.</p> <p>Eine Schallimmissionsprognose wird aus diesem Grund nicht erstellt.</p> <p><b>Zu 4. Durchfahrtsstraße</b></p> <p>Die Belange zur Durchfahrtsstraße betreffen nicht den B-Plan Nr. 110.</p>

Stellungnahme Nachbargemeinde Nr. 1.2 Groß Teetzleben

Abwägungsvorschlag

# Amt Treptower Tollensewinkel

Der Amtsvorsteher

handelnd für die Gemeinde: Groß Teetzleben

Stadt Neubrandenburg - Rathausstraße 1 - 17071 Altmirke

Stadt Neubrandenburg  
 Abteilung: Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Amt: Bauamt  
 Ansprechpartner: Frau Oswald  
 Telefon: 03961 / 2561-685  
 Mail: g.oswald@amt-treptow.de

Abt. Az	Abt. S	1
F	Eingangs am	F
R	11. Juli 2013	X
WVL	UBr	V
Anp.	872	F
M. 26.08.13	Oct / Datum	D

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom:

08 TUEZPL 09 07 2013

**Bebauungsplanentwurf Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“ Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 08.08.2013 wurden wir vom Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“ Neubrandenburg in Kenntnis gesetzt.

Es wurde um Stellungnahme gebeten.

Nach Rücksprache mit der Bürgermeisterin der Gemeinde Groß Teetzleben, bestehen von Seiten der Gemeinde keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Oswald*  
 Oswald

Bauamt

Von Seiten der Gemeinde Große Teetzleben bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme Nachbargemeinde Nr.2.1 Blankenhof

Abwägungsvorschlag

**BESCHLUSSAUSZUG**

Über die ordentliche Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde  
Blankenhof  
vom 19.06.2013

Öffentlicher Teil:

zu 8. Zustimmung zum B-Planentwurf Nr. 110 VO-40-BA-2013-051  
"Krämerstraße/Dümperstraße" Neubrandenburg

**Beschluss:**

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung zum B-Planentwurf Nr. 110  
„Krämerstraße/Dümperstraße“ der Stadt Neubrandenburg.  
Von Seiten der Gemeinde Blankenhof gibt es keine Bedenken und Hinweise zum  
B-Planentwurf Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg.

**Abstimmungsergebnis:**

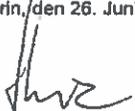
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	8
davon anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und  
Abstimmung ausgeschlossen.

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Neverin, den 26. Juni 2013

  
Gemeinde Blankenhof  
Bürgermeister/in



Von Seiten der Gemeinde Blankenhof bestehen keine Bedenken.

**Stellungnahme Nachbargemeinde Nr. 2.7 Woggersin**

**Abwägungsvorschlag**

**BESCHLIESSAUSZUG**

über die ordentliche Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Woggersin vom 19.06.2013

Öffentlicher Teil:

zu 11. Zustimmung zum B-Planentwurf Nr. 110 VO-41-BA-2013-034  
 „Krämerstraße/Dümperstraße Neubrandenburg“

**Beschluss:**

Die Gemeindeerteilt die Zustimmung zum B-Planentwurf Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ der Stadt Neubrandenburg. Von Seiten der Gemeinde Woggersin gibt es keine Bedenken und Hinweise zum B-Planentwurf Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg.

**Abstimmungsergebnis:**

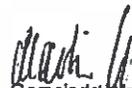
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	9
davon anwesend:	8
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Neversin, den 25. Juni 2013

  
 Gemeindegliederung  
 Bürgermeister/Beigeordnete  


Von Seiten der Gemeinde Woggersin bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme Nachbargemeinde Nr. 2.8 Wulkenzin

Abwägungsvorschlag

**BESCHLUSSAUSZUG**

über die ordentliche Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Wulkenzin  
vom 18.06.2013

Öffentlicher Teil:

zu 16. Zustimmung zum B-Planentwurf Nr. 110 VO-42-BA-2013-063  
„Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg

**Beschluss:**

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung zum B-Planentwurf Nr. 110  
„Krämerstraße/Dümperstraße“ der Stadt Neubrandenburg.  
Von Seiten der Gemeinde Wulkenzin gibt es keine Hinweise und Bedenken zum  
B-Planentwurf Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	10
davon anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Stimmhaltungen:	0

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und  
Abstimmung ausgeschlossen.

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Neverin, den 19. Juni 2013

  
Gemeinde Wulkenzin  
Bürgermeister/in



Von Seiten der Gemeinde Wulkenzin bestehen keine Bedenken.

**Stellungnahme Nachbargemeinde Nr. 2.9 Zirzow**

**Abwägungsvorschlag**

**BESCHLUSSAUSZUG**

über die ordentliche Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Zirzow  
 vom 13.05.2013

Öffentlicher Teil:

zu 14. Zustimmung zum B-Planentwurf Nr. 110 VO-43-BA-2013-030  
 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg

**Beschluss:**

Die Gemeinde erteilt die Zustimmung zum B-Planentwurf Nr. 110  
 „Krämerstraße/Dümperstraße“ der Stadt Neubrandenburg.  
 Von Seiten der Gemeinde Zirzow gibt es keine Hinweise und Bedenken zum B-Planentwurf  
 Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg.

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder:	6
davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Stimmhaltungen:	0

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 (1) Kommunalverfassung war kein Mitglied des Gremiums von der Beratung und  
 Abstimmung ausgeschlossen.

Der Auszug entspricht dem Inhalt der Beratung.

Neverin, den 17. Juni 2013

*Jahn*  
 Gemeinde Zirzow  
 Bürgermeister/in



Von Seiten der Gemeinde Zirzow bestehen keine Bedenken.

**Stellungnahme Nachbargemeinde 3.1 Stadt Burg Stargard**

**Abwägungsvorschlag**

**Stadt Burg Stargard**  
 Der Bürgermeister



Stadt Burg Stargard · Mühlentwede 30 · 17064 Burg Stargard

Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und  
 Bauordnung  
 Abteilung Stadtplanung  
 PF 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Burg Stargard	
Abt. Az.:		www.burg-stargard.de	
T	Eingang am:	B	
R	10. Juli 2013	<input checked="" type="checkbox"/>	
WVL	UB	V	
Antw.	Eing.-Nr.: 369	F	
		D	

Beauftragte/rin	Telefon	E-Mail	Datum
Frau Beitz	039003 2 53 39	l.beitz@stargarder-land.de	1. Juli 2013

**Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum Bebauungsplanentwurf  
 Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg**

Die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB dem Entwurf des  
 Bebauungsplanes Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg und der  
 Begründung zu.  
 Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
 Lorenz  
 Bürgermeister der Stadt Burg Stargard

Die Stadt Burg Stargard stimmt der Planung zu.

Stellungnahme Nachbargemeinde Nr. 4.2 Hohenzieritz

Abwägungsvorschlag

**AMT NEUSTRELITZ-LAND**  
 Der Bürgermeister  
 Gemeinde Blumenholz

Amtsangehörige Gemeinden:  
 Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grunow,  
 Hohenzieritz, Klein Mellen, Kratzburg, Möllenbeck,  
 Uzerin, Wokuhl-Dabelow

Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz  
 Gemeinde Hohenzieritz

Telefon 03961 / 457546  
 03961 / 457512  
 Bauamt  
 32  
 Frau Best  
 27.06.13  
 fbest@am.neustrelitz-land.de

Stadt Neubrandenburg  
 Friedrich – Engels-Ring 53  
 17 033 Neubrandenburg

Abr. Stadtplanung	
Abl. Az	L
T Eintragung	B
R 04. Juli 2013 Datum	<input checked="" type="checkbox"/> H
WVL	V
Anlw. Eing. Nr. ....	F
	D

*iv.k.*

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2  
 Baugesetzbuch  
 Bebauungsplanentwurf Nr.110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohenzieritz hat den Bebauungsplanentwurf Nr. 110  
 „Krämerstraße/Dümperstraße“ zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.  
 Die Bauleitplanung der Gemeinde Hohenzieritz wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Uta Schöb  
 Bürgermeisterin



Von Seiten der Gemeinde Hohenzieritz bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Stellungnahme Nachbargemeinde Nr. 4.1 Blumenholz

Abwägungsvorschlag

**AMT NEUSTRELITZ-LAND**  
 Der Bürgermeister  
 Gemeinde Blumenholz

Amtsangehörige Gemeinden:  
 Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow,  
 Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzburg, Möllenbeck,  
 Userin, Wokuhl-Dabelow

Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz  
 Gemeinde Blumenholz

Telefon : 03981 / 457546  
 : 03981 / 457512  
 Bauamt  
 : 32  
 Frau Best  
 : 11.06.13  
 : best@amtheustrelitz-land.de

Stadt Neubrandenburg  
 Friedrich – Engels-Ring 53  
 17 033 Neubrandenburg

*Abi. Studioplan*

Abi. Az.	Zimmer	L
T	Eingang an	B
R	U4. Juli 2013	Y
WVL	Antw. Eing. Nr. 83A	F
		D

*i.v.M.*

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs.2  
 Baugesetzbuch  
 Bebauungsplanentwurf Nr.110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blumenholz hat den Bebauungsplanentwurf Nr. 110  
 „Krämerstraße/Dümperstraße“ zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.  
 Die Bauleitplanung der Gemeinde Blumenholz wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

*Schock*  
 Schöck  
 Bürgermeister



Die Gemeinde Blumenholz hat keine Einwände gegen die Planung.

Beratungen nach Auslegung, Aktennotiz 10.07.2013

**A&S GmbH Neubrandenburg**  
 architekten . stadtplaner . ingenieure



A&S GmbH Neubrandenburg  
 August-Märch-Str. 1, 17033 Neubrandenburg

Unser Zeichen: A/Plan      Ihr Zeichen:      Neubrandenburg, 17.07.2013

**AKTENNOTIZ über eine Beratung zum Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Neubrandenburg**  
**Thema: Auswertung der Stellungnahmen der TÖB, weitere Änderungen, weiteres Verfahren**

**Datum:** 10.07.2013  
**Ort:** KEG - Kommunale-Entwicklungsgesellschaft mbH  
**Teilnehmer:** Herr Riemer KEG mbH Neubrandenburg  
 Herr Thiede KEG mbH Neubrandenburg  
 Frau Kunkel Stadt Neubrandenburg  
 Herr Braun architektur.fabrik Neubrandenburg  
 Frau Klohs A&S GmbH Neubrandenburg

1. Frau Klohs führte aus, dass noch nicht alle wichtigen Stellungnahmen vorliegen. Es fehlen die Stellungnahmen vom LK und vom LA für Denkmalpflege.  
 (Frau Kunkel sollte hier nachfragen. Frau Kunkel hat den Abteilungen der Stadtverwaltung, die bei der frühzeitigen Beteiligung Hinweise zur Planung gegeben hatten, den aktuellen B-Plan-Stand zur Information mitgeteilt. Hier ist die Abstimmung mit Frau Neise, Abteilung Bauordnung, nach Aussage von Herrn Riemer unbedingt durchzuführen. Frau Kunkel vereinbart mit Frau Neise einen Termin im August und lädt Frau Klohs dazu ein.)  
 In den vorliegenden Stellungnahmen gab es keine wesentlichen Bedenken gegen den Entwurf.  
 Die Stadtwerke neu.sw wiesen auf den für die Regenwasserableitung notwendigen Nachweis der Versicherungsfähigkeit des Walgrabens hin.
2. Herr Thiede informierte, dass für die Regenwasserableitung die Stadt verantwortlich ist. Aus diesem Grund wurde SKH Nbg. mit der Erarbeitung eines Regenwasserkonzeptes beauftragt. Ziel soll die zentrale Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet sein. Ansonsten sind Änderungen in den Festsetzungen des B-Planes zum Maß der Nutzung bzw. zum Umgang mit dem Regenwasser notwendig. Nach Vorlage des Konzeptes werden die Beteiligten am Planverfahren über das Ergebnis informiert.
3. Frau Kunkel wies auf redaktionelle Änderungen hin, die sie in einem Schreiben festgehalten hat und an Frau Klohs weiterreichen wird.  
 Z.B. sind die Verkehrsflächen in der Dümperstraße und Krämerstraße zu

N:\0018001\100\Aktennotiz\_10.07.2013.doc

Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung

• **Übersetzung für**  
 - Gebäude  
 - Freizeitanlagen  
 - Ingenieurbauwerke  
 - Verkehrsanlagen

• **Bauleistungen**

• **Planung für**  
 - Stadtkernung  
 - Dorfkerne  
 • **Landschaftspflege**  
 • **Verkehrspflege**  
 • **Örtlichen und**  
**Weiterentwicklung**  
 • **Sicherheits- und**  
**Gesundheitsschutz**  
 • **Energieerzeugung**  
 • **Brandschutzplanung**

**Eingereicht im Ortsh**  
 in das Verzeichnis der  
 Architektenkammer M-V  
 Erlang Nr. K - 1 - 88

**Geschäftsführer:**  
 Dipl.-Ing. Ulf-Peter Tawert

**Hauptschrift:**  
 August-Märch-Str. 1  
 17033 Neubrandenburg

**Internet:** www.a-  
 s-neubrandenburg.de  
 E-Mail: architek@es-  
 Neubrandenburg.de

**Tel. 0381 58102-0**  
**Fax 0381 58102-18**

**Bankverbindungen:**  
 HypoVereinsbank  
 UniCredit Bank AG  
 BLZ 251 200 00  
 Kto. 2512 0003  
 IBAN  
 DE41 2512 0000 0002 5005 0066  
 BIC: HYVEDE33  
 Deutsche Kreditbank AG  
 BLZ 120 30 500  
 Kto. 101 752 752  
 IBAN  
 DE99 12030009 01 7527 8142  
 BIC: DTDLDE33

**Geschäftsstand:**  
 Neubrandenburg  
 Register-Nr.  
 HRB 7140

**Steuernummer:**  
 07270500187

Beratungen nach Auslegung, Aktennotiz 10.07.2013

Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung

bemaßen, um die Lage der Baulinien und –grenzen (und damit die Lage der künftigen Grundstücksgrenzen) im Plan exakt darstellen zu können.  
 Herr Thiede informierte, dass die Planungen der Dümperstraße durch die Dorsch Consult GmbH, die der Krämerstraße durch Frau Webersinke zurzeit erarbeitet werden. Zum Abgleich mit den Festsetzungen des B-Planes übergibt Herr Thiede Frau Klohs die vorliegenden Entwürfe der Planungen im dxf-Format umgehend.

Von Seiten der Eigentümergemeinschaft Krämerstraße, vertreten durch NEUWOBA e.G., wird ein Einspruch zur Ausweisung ihrer Flächen als Verkehrsflächen in der Krämerstraße erwartet. Diese Flächen bleiben vorläufig im Bestand private Grünflächen, sind jedoch langfristig als öffentliche Verkehrsflächen in das städtische Verkehrsnetz einzubeziehen. Der Rahmenplan wird hier entsprechend geändert (Aussage von Herrn Riemer).

Für das Baufeld WA 1 soll im B-Plan ein Kinderspielplatz ausgewiesen werden. Nach Aussage von Herrn Riemer wird zurzeit ein Vermarktungskonzept erarbeitet, wonach die Reihenhäuser in der 2 Ringstraße jungen Familien angeboten werden sollen. In diesem Zusammenhang und weil für die Wohnnutzungen in der Innenstadt Spielplätze fehlen, soll an der Ecke Beguinenstraße – 2. Ringstraße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt werden. Herr Riemer wird diesen Vorschlag dem Stadtentwicklungsausschuss unterbreiten. Damit wird es nicht mehr notwendig, die Beguinenstraße 6,00 m breit zu errichten. Es würde eine 4,75 m breite Mischfläche ausreichend sein. Gleichzeitig soll die Bebauung im Baufeld WA1 kompakter und entlang der Dümperstraße erfolgen. Hier sollte der Plan eine Baulinie festlegen. Die Änderungen im B-Plan werden erst erfolgen, wenn das Vermarktungskonzept, das den Spielplatz beinhaltet, durch die kommunalen Gremien bestätigt wurde.

4. Nach Diskussionen zu den Inhalten der Planung wurden folgende Änderungen beraten:

Inbezug auf die Höhe der Tiefgaragen wird die Festlegung 1.1.5 folgendermaßen neu bestimmt:

Die Oberkante von Tiefgaragen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Bezugspunkt ist hierbei die natürliche Geländeoberfläche vor der hofseitigen Mitte des dazugehörigen Hauses.

Anmerkung: Die Tiefgaragen unter den Gebäuden können lt. LBauO M-V bis 1,40 m über der Geländeoberfläche liegen.

2,50 m hohe Mauern sollen nicht auf den Terrassen der Tiefgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entstehen können. Die Festsetzung 1.1.11 sollte die Abgrenzung durch Sichtschutzwände innerhalb der Baufelder auf den Anbauten regeln.

Da für die Anbauten eine maximale Höhe von 7,50 m vorgegeben ist, können die Bauherren innerhalb dieser Höhe eine Sichtschutzwand errichten.

Die Festsetzung 1.1.11 wird gestrichen.

Für Abgrenzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die örtliche Bauvorschrift 2.3.2 folgendermaßen geändert:

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Pro Grundstück sind über eine Länge von maximal 3,00 m auch Hecken und Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Anmerkung: Somit können auf den Grundstücken auch auf Tiefgaragen 3,00 m lange und 2,80 m hohe Abgrenzungen (Höhe Terrasse + Zaun ab natürlicher Geländehöhe) entstehen.

Hier wurde der Bezugspunkt geändert in:

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße die Oberkante des Gehweges am straßenseitigen Gebäudeeingang bestimmt.

## Beratungen nach Auslegung, Aktennotiz 10.07.2013

Um zu verhindern, dass im Erdgeschoss der Gebäude nur Zufahrten für Garagen entstehen, werden im Sinne der Gestaltung des Straßenraumes mit einem Wechsel von Toröffnungen und sonstiger Fassade folgende zusätzliche örtliche Bauvorschriften aufgenommen:  
2.2.2 Pro Gebäude und Straßenseite ist nur ein Tor zulässig.  
2.2.3 Es ist nur eine Breite der Tore von maximal 3,00 m zulässig.

Für die Sicherung einer ungestörten Dachfläche der Satteldächer der Eckgebäude in den Baugebietsteilen WA 2.1, WA 2.3 und WA 2.6 werden straßenseitig liegende Dachterrassen ausgeschlossen.  
Die textliche Festsetzung 2.1.2 wird folgendermaßen geändert:  
Die Hauptdächer in den Baugebietsteilen WA 2.1, WA 2.3 und WA 2.6 sind nur als symmetrisch ausgebildete Satteldächer mit Dachneigungen von 20° bis 48° trauf- und giebelständig zur Straße zulässig. Zur Straße gerichtete Dachterrassen sind ausgeschlossen.  
Zur optimalen Ausnutzung der Dächer wird die Festsetzung folgendermaßen geändert:  
2.1.6 Zur Straße gerichtete Dachaufbauten sind in einer Gesamtbreite von 30% der zugehörigen Fassadenbreite zulässig.  
Um die Höfe der Eckgebäude im WA 2.1 und WA 2.3 besser zu belichten, werden südlich des WA 2.1 und westlich des WA 2.3 Anbauten nur auf der südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze für zulässig erklärt. Im Plan werden zwei Nutzungsbegrenzungslinien und eine neue abweichende Bauweise a0 festgesetzt.

Herr Braun wies darauf hin, dass in den Gebieten WA 2.2 und WA 2.4 mit der Errichtung von Pultdächern, einer Traufe zur Straße und den festgesetzten Firsthöhen in den Höfen Gebäudehöhen von maximal 16 m entstehen können.  
Um diese Höhe zu mildern, wird die Festsetzung 1.1.7 folgendermaßen geändert:  
In den Teilgebieten WA 2.2 und WA 2.4 ist ab der festgesetzten zulässigen Oberkante der Wand hofseitig und straßenseitig eine Traufe oder ein Wandrücksprung in der gesamten Gebäudebreite von mindestens 1,00 m Tiefe auszubilden.  
Damit trifft auch die Festsetzung 1.1.10 nicht mehr zu.  
Sie wird geändert, in dem die Wandhöhen gestrichen werden.  
Die neue Festsetzung lautet dann:  
Die festgesetzten Traufhöhen gelten nur für die zur Straße gerichteten Gebäudeseiten.  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Nach Vorlage aller Stellungnahmen, Straßenplanungen, Regenwasserkonzept und gemeindlichen Abstimmungen zu dem Spielplatz erfolgen die Abwägungsvorschläge. Erst dann wird der Entwurf geändert und erneut beraten.  
Bei grundsätzlichen Änderungen des Entwurf und erneuter Auslegung, waren sich Herr Riemer und Frau Klohs einig, ist eine Nachtragsvereinbarung zur weiteren Bearbeitung des B-Planes bezüglich des Honorars zu schließen.

aufgestellt: 10.07.2013

  
Dipl.-Ing. Marita Klohs  
Architektin für Stadtplanung  
Projektbearbeiterin

  
Dipl.-Ing. Ulf-Peter Tannert  
Geschäftsführer

N:\2012\B001\50\Bschlussvorlagen\Tabellen\_Abwägung-03-02-14.doc

## Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung

Die neue Bauweise wurde mit a3 bezeichnet.

## Beratungen nach Auslegung, Antwort auf Aktennotiz 10.07.2013

**Marita Klohs**

Von: Lutz Braun (braun@architekturfabrik-nb.de)  
Gesendet: Freitag, 19. Juli 2013 14:57  
An: Marita Klohs; Kunkel, Regine; r.thiede@big-bau.de  
Betreff: Aktennotiz zur Besprechung am 10.07.2013, B-Plan Nr. 110

Sehr geehrte Kollegen,

nach Kenntnisnahme der Aktennotiz teile ich folgendes mit:

- Im Punkt 3 heißt es im vorletzten Absatz am Ende, der Rahmenplan wird bezüglich einer verbleibenden privaten Grünfläche in der Krämerstraße geändert; warum? insgesamt ist der Festsetzungskatalog nicht übersichtlicher geworden; es geht um die Gestalt der künftigen Häuser und insgesamt um den städtebaulichen Raum, dazu erschließen sich mir bei weitem nicht die Konsequenzen, die aus den getroffenen Festsetzungen für diese Belange folgen; Ich empfehle klare Festsetzungen – Ausnahmen können später beantragt werden. Dann ist höchstwahrscheinlich erkennbar, was der jeweilige Nachbar plant, man kann sich abstimmen; später wenn alle Häuser stehen, kann der Antrag am Bestand beurteilt werden bzw. verhandelt werden
- insbesondere gebe ich zu der Aktennotiz zu bedenken:
- kann der B-Plan die Regelungen der LBauO MV präzisieren, siehe Punkt 4. Vierter Absatz; die Tiefgaragen sollen eben nicht im Hof 1,40 m über die Geländehöhe (der Nachbarn) hinausragen, oder doch?
- Punkt 4, sechster Absatz: wollen wir wirklich innerhalb der bebaubaren Flächen Sichtschutzwände (wahrscheinlich mit dem Haus verbunden, oder freistehend?) In einer Höhe von 7,50 m zulassen? Für den Nachbarn bzw. die Nachbarn beidseitig entsteht dadurch eine für mich nicht akzeptable Härte
- Letzter Absatz auf der Seite, es sollen nun doch zum Nachbarn (auf der Grundstücksgrenze) Abgrenzungen in einer Gesamthöhe von 3,20 m (gemessen auf der Nachbarseite) zulässig sein, warum?
- Unter 4. Geht es weiter um die Lage der Anbauten, hofseitig; meiner Meinung nach trifft die Präzisierung auch auf Baufeld WA 2.4 zu

Insgesamt halte ich den Ansatz, ganz spezielle architektonische Vorstellungen für Gebäudeentwürfe einerseits in ganz allgemeingültige Festsetzungen des B-Planes andererseits zu verpacken und dann zu ermöglichen, für schwierig, unübersichtlich, verwirrend und nicht plausibel und vorhersehbar in Bezug auf die dann wirklich baubaren Entwürfe der späteren Erwerber der Parzellen. Neben der oben beschriebenen Obacht hinsichtlich der städtebaulichen Qualität, sollte auch der jeweilige Grundstücksnachbar mehr Sicherheit erhalten über das was in seiner unmittelbaren Nachbarschaft alles so passieren kann. Ich halte das mittlerweile für ein /ermarkungsschwerwiegend und lasse mich jedoch gern in einem Gespräch vom Gegenteil überzeugen.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Braun

Architekt Lutz Braun  
Nonnenhofer Straße 19  
17033 Neubrandenburg  
phone: +49 395/36 94 99 11  
fax: +49 395/36 94 99 19  
e-mail: braun@architekturfabrik-nb.de  
Internet: www.architekturfabrik-nb.de

1

## Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung

### Zu erster Anstrich

Eine Rahmenplanänderung ist nicht notwendig, da ein Spielplatz in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig ist.

### Zu dritter Anstrich

Die Oberkanten der Tiefgaragen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, also auf dem Hof, dürfen laut Festsetzung 1.1.4 nur 0,60 m über der Höhe der Oberkante des Gehweges am straßenseitigen Gebäudeeingang liegen.

### Zu vierter Anstrich

Die Festsetzung 1.1.10 legt fest, dass bei baulichen Anlagen, die mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die maximal festgesetzten Höhen von 7,50 m und 4,50 m zwingend einzuhalten sind. Ob es sich hierbei um einen Anbau oder um eine Wand handelt, wird nicht bestimmt. Beides hat für den Nachbarn die gleiche Wirkung. Überschreitungen durch Absturzgitter, Sichtschutzwände und ähnliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig (§16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

### Zu fünfter Anstrich:

#### Die örtliche Bauvorschrift

*Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Pro Grundstück sind über eine Länge von maximal 3,00 m Hecken und Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.*

ermöglicht maximal, dass auf 0,60 m hohen Tiefgaragen im Hof ein 2,00 m hoher Zaun über eine Länge von 3,00 m als Sichtschutz errichtet werden kann. Somit ist nur eine Gesamthöhe von 2,60 m über eine Länge von 3,00m zulässig. Dies ist aus nachbarschaftlicher Sicht zumutbar.

### Sechster Anstrich:

Die Aussage ist richtig. Die Änderung der Lage der Anbauten zur Belichtung des WA 2.3 betrifft das Teilgebiet WA 2.4.

Der Bebauungsplan gibt den Bauherren die Möglichkeit einer Architekturvielfalt, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmt ist. Die baulichen und gestalterischen Möglichkeiten, die er bei seinem Bauvorhaben ausschöpfen kann, kann auch sein Nachbar realisieren. Somit kennt er die Vielfältigkeit, die entstehen kann und kann sich darauf einstellen.

**Stellungnahmen Stadtverwaltung**

3.50  
Lutz Burmeister

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	B
R	23. Juli 2013	<del>S</del>
WVL	UB	V
Antw.	Eing.-Nr. 223	F
		D

22.07.13  
2419

2.20  
Stadtplanung  
Frau Brentführer

Bebauungsplan Nr. 110 "Krämerstraße/ Dümperstraße"  
Ihr Schreiben vom 22.07.13

Sehr geehrte Frau Brentführer,

die mit o. g. Schreiben übergebenen Unterlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der verkehrlichen Belange geprüft.  
Im Ergebnis bitte ich Sie, die Verkehrsabteilung bei der Straßenplanung für die neue Lage der Dümperstraße und der Beguinenstraße, vor Übernahme in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Burmeister



**Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung**

Die Planungen zu den Straßen erfolgen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen des Bebauungsplanes. Sie werden gesondert geplant und nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Stellungnahmen Stadtverwaltung SG Bauaufsicht	Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung
<p>2.10.10 22.07.2013 00422-13-12-Ns                      2.20                      Beteiligung der Abteilungen der Stadtverwaltung am Bauleitplanverfahren</p> <p>hier: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“</p> <p>Der Entwurf und die Begründung für den Bebauungsplan lagen mir vor.                      Zum Bebauungsplan habe ich folgende- Anregungen</p> <p>Es ist empfehlenswert die Rechtsgrundlage für Festsetzungen mindestens in der Begründung anzuführen.                      Festsetzungen</p> <p>1.1.3. Rechtsgrundlage: § 19 (4) Satz 3                      Werden Tiefgaragen errichtet, gilt die zulässige GRZ von 1.0</p> <p>1.1.4 Die Festsetzung ist entbehrlich, da Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der GFZ von Gesetzes wegen unberücksichtigt bleiben (§ 20 (3) BauNVO. Eine Tiefgarage , die nur 60 oder 80 cm aus dem Erdreich herausragen darf, ist kein Vollgeschoss im Sinne der Vollgeschossregelung § 87 (2) LBauO M-V</p> <p>1.1.5 Hier wird eine max. Höhe von 0,60 cm zugelassen, in der Begründung (S.15 Abs.6) sind es 0,80 cm. Als Grund für die Festlegung wird Nachbarschutz angeführt., wäre es da nicht zweckmäßig, den Bezugspunkt zur Höhenbestimmung an den seitlichen Grundstücksgrenzen festzulegen?                      Warum <u>müssen</u> Tiefgaragen in geschlossener Bauweise errichtet werden?</p> <p>1.1.11 Sichtschutzwand 2,50 , aber 2.3.2 sagt nur 2 m max. 3m lang. Die Festsetzung der Höhe von Sichtschutzwänden auf der Grundlage von § 16 (2) Nr.4 BauNVO ist zweifelhaft, als gestalterische Festsetzung sinnvoll, insoweit könnte 1.1.11 entfallen?</p> <p>1.2.1 Sollte überarbeitet werden, da missverständlich.</p> <p>1.2.1 Bezugspunkte zur Ermittlung der Höhen sollte an die unter 1.1.8 angepasst werden, 4. Anstrich ist nicht verständlich- was ist mit vorgegebenen Mindesthöhen gemeint?</p> <p>1.3 Die Festsetzung ist nicht ausreichend begründet., das kann zu Abwägungsprobleme führen, sh. dazu Urteil OVG Greifswald (OVG Mecklenburg-Vorpommern, 30.09.2005, 3 K 35/04). Es fehlt der Nachweis, dass diese Verringerung nicht unzumutbar ist gegenüber der gegenüberliegenden Bebauung (Brandschutz Mindestabstand 5m, Beleuchtung, Belichtung, Sozialabstand), Abwägung der Interessen.</p> <p>1.4.3 Formulierungsvorschlag:                      Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind im gesamten Gebiet unzulässig (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO).                      Nebengebäude nach § 14 (2) dürfen nicht ausgeschlossen werden, keine Ermächtigungsgrundlage- sind als Ausnahme im Gesetz vorgesehen.</p> <p>gez. Neise</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Helga Neise</p> <p>2.10.10 Sachgebiet Bauaufsicht                      Tel. 2474</p>	<p>Zu1.1.3 Der Rechtsbezug (§ 19 Nr. 4 Satz 3) wird im Plan ergänzt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.                      - redaktionelle Änderung-</p> <p>Zu 1.1.4 Die Festsetzung „Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben Tiefgaragen unberücksichtigt.“ wird im Plan gestrichen, da sie entbehrlich ist. Die Begründung wird folgendermaßen geändert: <i>Die Tiefgaragengeschosse bleiben, da sie keine Vollgeschosse sind, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl von Gesetzes wegen unberücksichtigt (§ 20 (3) BauNVO.) Da die Tiefgaragen nur 60 cm aus dem Erdreich herausragen dürfen, sind sie keine Vollgeschosse im Sinne der Vollgeschossregelung § 87 (2) LBauO M-V. - redaktionelle Änderung-</i></p> <p>Zu 1.1.5 Die maximale Höhe der Tiefgaragen soll 0,60 cm betragen. Dies wird in der Begründung korrigiert. Die Bezugsangabe zu den Grundstücksgrenzen wäre zu unbestimmt, da die Höhen an den seitlichen Grenzen variieren können. Zur Vereinheitlichung werden alle Höhenbezüge in der Festsetzung 1.1.8 (neu 1.1.7) geregelt. Zur besseren Bestimmung wird als Höhenbezug neu die Oberkante des Gehweges am straßenseitigen Gebäudeeingang festgelegt. Die Festsetzung 1.1.5 wird entsprechend geändert. <i>-redaktionelle Änderung-</i>                      Wird bei den geplanten geringen Grundstücksbreiten eine Tiefgarage geplant, so wird der Bauherr das gesamte Grundstück ausnutzen wollen, muss es aber nicht. Die in der Begründung stehende Passage in Punkt 6.3, dass bei einer vollständigen Überbauung des Grundstückes durch Tiefgaragen die geschlossene Bauweise gilt, wird gestrichen. <i>-redaktionelle Änderung-</i></p> <p>Zu 1.1.11. Für eine Sichtschutzwand von hofseitigen Terrassen ist ab der Oberkante des Terrassenfußbodens maximal eine Höhe von 2,50 m zulässig.                      Laut Beratung vom 10.07.2013 (siehe Aktennotiz) sollen die maximalen Höhen von 7,50 m und 4,50 m der Anbauten zwingend eingehalten werden. Sie dürfen auch nicht durch Absturzsicherungen, Sichtschutzwände und ähnliche bauliche Anlagen überschritten werden. Die Festsetzung 1.1.11 wird dementsprechend folgendermaßen geändert:  <i>Bei baulichen Anlagen, die mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, sind die maximal festgesetzten Höhen zwingend einzuhalten. Überschreitungen durch Absturzgitter, Sichtschutzwände und ähnliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig (§ 16 Abs. 4 Satz2 BauNVO).</i>                      Für Abgrenzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die örtliche Bauvorschrift 2.3.2 folgendermaßen geändert:  <i>Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Pro Grundstück sind über eine Länge von maximal 3,00 m auch Hecken und Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig. -redaktionelle Änderung-</i>                      Anmerkung: Somit können auf den Grundstücken, auch auf Tiefgaragen, 3,00 m lange und 2,60 m hohe Abgrenzungen (Höhe Terrasse + Zaun) ab natürlicher Geländehöhe entstehen.                      Grund für diese örtliche Bauvorschrift ist die Sicherung der Errichtung eines offenen durchgrünten Hofbereiches innerhalb des Stadtquartiers. Dies wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Zu 1.2.1 die Festsetzung wird folgendermaßen ergänzt: <i>-Rücksprünge von Baulinien von bis zu 2,00 m oberhalb der vorgegebenen Mindesthöhen der Traufe und der Wand. -redaktionelle Änderung-</i></p>

Stellungnahmen Stadtverwaltung SG Bauaufsicht	Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung
	<p><b>1.2.1 abweichende Bauweise a1, a2 und a3 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)</b>                      Zum besseren Verständnis wird die Festsetzung redaktionell folgendermaßen geändert:</p> <p><b>1.2.1.1</b> <i>In der abweichenden Bauweise a1, a2 und a3 sind Gebäude mit einer Grundstückstiefe von 6,00 m in geschlossener Bauweise zu errichten.</i></p> <p><b>1.2.1.2</b> <i>In der abweichenden Bauweise a1 und a3 können Gebäude bis zu einer Grundstückstiefe von 14,00 m, in der abweichenden Bauweise a2 bis zu einer Grundstückstiefe von 12,00 m, in geschlossener Bauweise errichtet werden.</i></p> <p><b>1.2.3</b> <i>Ab einer Grundstückstiefe von 6,00 m ist eine halboffene Bauweise zulässig.</i></p> <p><b>1.2.3.1</b> <i>In der abweichenden Bauweise a1 und a2 sind Gebäudeteile nur auf der jeweilig zum Grundstück gehörenden nördlichen, östlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze zulässig.</i></p> <p><b>1.2.3.2</b> <i>In der abweichenden Bauweise a3 sind Gebäudeteile nur auf der jeweilig zum Grundstück gehörenden südlichen und westlichen Grundstücksgrenze zulässig. -geringfügige inhaltliche Änderung zur Bauweise-</i></p> <p><b>zu 1.3</b> Die Festsetzung 1.3 wird folgendermaßen begründet:                      Der § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festzusetzen. Die abweichende Festsetzung von der Abstandsflächentiefe kann sich auf die seitliche, vordere oder hintere Abstandsfläche beziehen. Bei einer geschlossenen Bauweise sind keine seitlichen Abstände verlangt. Die Einhaltung des vorderen straßenseitigen Abstandes, der laut Landesbauordnung M-V auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen kann, jedoch nur bis zu deren Mitte, kann aus städtebaulichen Gründen im Bereich der Beguinenstraße, nördliche Dümperstraße und der 2. Ringstraße nicht eingehalten werden. Hier müssen, um das Ziel der Planung zu erreichen, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgelegt werden.</p> <p>Ziel der Planung ist die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses mit Anpassung an die vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Bauhöhen von 10,50 m bis 14,60 m und an die für die Innenstadt typische geschlossene Bebauung.</p> <p>Um eine verdichtete Bebauung zur Schaffung des Altstadtcharakters zu erhalten, sind auf Grund der festgelegten Höhen der Gebäude und der geringen Breiten der Straßenräume in den Bereichen verlängerte Dümperstraße, Beguinenstraße und 2. Ringstraße die nach Landesbauordnung geforderten Abstandsflächen <math>0,4 \times</math> Höhe des Gebäudes straßenseitig nicht einzuhalten.</p> <p>Im Fall der geplanten schmalen Gasse der 2. Ringstraße und der verlängerten Dümperstraße (Breiten 6,00 m) und der neuen Gasse - Verlängerung der Beguinenstraße (Profilbreite von Gebäude zu Gebäude 8,50 m) sind die bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernisse von <math>0,4 \times</math> der Höhe der angrenzenden Gebäude nicht mit den städtebaulichen Zielen der Planung vereinbar. Gegenüber der 6,25 m hohen Stadtmauer in der 2. Ringstraße und in der verlängerten Dümperstraße soll der Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von maximal 9,00 m hohen traufständigen Gebäuden mit Firsthöhen von 14,50 m schaffen. In der Beguinenstraße soll der Bebauungsplan im Süden eine bis 11,50 m hohe Bebauung mit Firsthöhen von bis zu 16,00 m ermöglichen.</p> <p>Bei den geplanten Straßenbreiten von 6,00 m und 8,50 m wäre die geplante Bebauung an den straßenseitigen Baulinien bauordnungsrechtlich unzulässig, da sich die nach Landesbauordnung (0,4H Gebäude) tiefen Abstandsflächen in der 2. Ringstraße und Dümperstraße von 4,33 m und die in der Beguinenstraße von 5,20 m für die südliche Bebauung jeweils über die Straßenmitte erstrecken bzw. sich die Abstandsflächen gegenüberliegender Bebauungen (Mauer – Gebäude) überschneiden.</p>

Stellungnahmen Stadtverwaltung SG Bauaufsicht	Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung
	<p>Die Umsetzung der Planung wird durch die Festsetzung 1.3 nach § 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB mit einer vom Bauordnungsrecht abweichenden geringeren Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m im Bereich der 2. Ringstraße und Dümperstraße sowie von 4,00 m im Bereich der Beguinenstraße ermöglicht. Dieses Maß der Tiefe der Abstandsflächen gilt nur für die straßenseitigen Außenwände.</p> <p>Die Reduzierung der Abstandsflächen von 0,4H auf 0,31H in der Beguinenstraße und auf 0,33H in der 2. Ringstraße und Dümperstraße hat keine wesentliche Auswirkung auf die Wahrung der Privatsphäre der zukünftigen Nutzung, da im Fall der 2. Ringstraße sich gegenüber der geplanten Wohnnutzung die Mauer befindet und in der Dümperstraße ein Wohnhof angrenzt. Im Fall der Beguinenstraße ist durch die südlichen hofseitig liegenden Flächen ausreichend Platz für eine Privatsphäre vorhanden.</p> <p>Die Belüftung der Gebäude ist durch die offene Bauweise im nördlichen Quartier und durch die von der Bebauung frei gehaltene Hoffläche im südlichen Quartier gegeben.</p> <p>Im Bereich nördlichen Bebauung der Beguinenstraße scheint laut Besonnungszeitmesser (Dipl.-Ing. Manfred Schmidt, Hygieneinstitut Karl-Marx-Stadt) ab April die Morgensonne von 8.00-9.00 Uhr bis zum Erdgeschoss der Gebäude. Ab Mai ist eine volle Besonnung der Wohnungen gegeben.</p> <p>Die Verringerung der Abstandsfläche ist somit nicht unzumutbar.</p> <p>Die Abstandsflächen der Wieckhäuser 18 und 21 liegen bei Traufhöhen von 8,13 m und bei Firsthöhen von 11,46 m mit 3,70 m über der Mitte des angrenzenden 6,00 m breiten Straßenraumes der 2. Ringstraße. Die Tiefe der Abstandsfläche nach Landesbauordnung von <math>0,4 \times H</math> des Gebäudes = 3,60 m, mindestens 3,00 m, ist innerhalb des angrenzenden 6,00 m breiten Straßenraumes bei einer gegenüberliegenden Bebauung mit Traufhöhen von 9,00 m und Firsthöhen von 14,50 m nicht einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche der Neubebauung entlang der 2. Ringstraße ist mit 3,00 m festgesetzt. Somit überlagern sich in den Bereichen der Wieckhäuser 18 und 21 die Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauung. Da jedoch die Wieckhäuser innerhalb der Mauer nur eine geringe Breite aufweisen und eine enge Bebauung parallel zur Stadtmauer städtebaulich gewünscht ist, ist in diesen Fällen eine Überlagerung der Abstandsflächen zumutbar. Der aus brandschutztechnischer Sicht geforderte Mindestabstand zwischen der Bebauung von 5,00 m wird eingehalten. Die Belüftung dieser Häuser, die von Vereinen und für Gemeinbedarfszwecke genutzt werden, kann durch direkte Lage an der Wallanlage gesichert werden. Die Belichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ in den Wintermonaten von möglichst einer Stunde am 17 Januar kann nur beim Wieckhaus Nr. 18 nicht gewährleistet werden. Erst ab dem 21. April ist hier eine Besonnungsdauer von 4h möglich. Da dieses Wieckhaus nicht zu Wohnzwecken genutzt wird, kann eine geringere Besonnungsdauer toleriert werden. Die Verringerung der Tiefe der Abstandsflächen nach LBauO ist somit nicht unzumutbar.</p> <p>Die Richtlinie über Feuerwehrezufahrten in M-V wurde bauaufsichtlich eingeführt und hat damit Gesetzeskraft. Für den Einsatz von Drehleitern muss zwischen den Gebäuden eine Breite von mindestens 8,50 m gewährleistet sein. Im Vorentwurf war dieser Abstand in der verlängerten Beguinenstraße und in der 2. Ringstraße nicht eingehalten. Zur Gewährleistung des Einsatzes für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie wurde der Abstand der geplanten Gebäude durch Zurücksetzen der Baugrenzen und Baulinien nördlich der Beguinenstraße um 1,50 m und südlich der Beguinenstraße um 1,00 m vergrößert, so dass der entsprechend der Richtlinie notwendige Abstand von 8,50 m zwischen den Baufluchten eingehalten werden kann. Das Zurückrücken der Baufluchten ist in diesem Bereich städtebaulich vertretbar. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Beguinenstraße wird festgesetzt, dass hier keine Sträucher und Bäume gepflanzt werden dürfen.</p>

Stellungnahmen Stadtverwaltung SG Bauaufsicht	Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung
	<p>Für den Bereich der 2. Ringstraße ist es aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, die Breite der Aufstellfläche auf 8,50 m zu vergrößern. Zur Gestaltung und zur effektiven Nutzung des innerstädtischen Bereiches soll hier auch die Höhe der zukünftigen Gebäude nicht geändert werden. Somit ist für Räume mit Öffnungen ab einer Brüstungshöhe von größer 8,00 m eine Rettung über Fenster nicht mehr möglich. Im Rahmen der einzelnen Bauvorhaben müssen die Rettungswege individuell durch die Bauherren bestimmt werden.</p> <p>Zu 1.4.3 Die Festsetzung stimmt mit der bestehenden Festsetzung überein. Der Rechtsbezug wird ergänzt. <i>-redaktionelle Änderung-</i></p>

Stellungnahmen Stadtverwaltung SG Bauplanung	Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung
<p>2.20.10 <span style="float: right;">05.07.13 ku/2286</span></p> <p><b>Einbeziehung in das Planverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 110 „Krämerstraße/ Dümperstraße“</b>                      hier: Hinweise zum Planentwurf</p> <p>Die Hinweise und Anregungen erfolgen zu den Entwürfen der Planzeichnung und der Begründung mit Bearbeitungsstand April/März 2013. An folgenden Darstellungen und Festsetzungen wird auf Grund planerischer Erwägungen und auf Grund von Hinweisen in Gesprächen bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Prüfung bzw. Überarbeitung empfohlen:</p> <p><b>Planzeichnung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Baufelder sind zwar in sich mit Maßen versehen, doch fehlt die maßliche Anbindung an die vorhandene Umgebung (z.B. Flurstücksgrenzen, vorhandene Bebauung, Straßen, ...). Lediglich entlang der Ringstraße gibt es durch die Angabe der Straßenbreite diesen Bezug.</li> <li>- Die zum Planentwurf hergestellten Visualisierungen zeigen die Kompliziertheit einer baulichen Lösung für Baufeld WA 1. Im Gegensatz zu der geschlossenen innenstädtischen Bebauung in WA 2 weist WA 1 zwei zueinander und zur Umgebung nur locker in Beziehung stehende Gebäude auf, die baustrukturell eher einer Siedlung zuzuordnen sind. Könnte hier ein geschlossener Baukörper (ähnlich B-Plan 109) besser die dem Baufeld zgedachten Funktionen – gute Wohnbedingungen bei innenstädtischer Dichte, optische Fassung der Straßenräume – erfüllen als die regellos wirkende Einzelhausbebauung?</li> <li>- Ein öffentlicher/privater Spielplatz, wie in den Visualisierungen zur öffentlichen Auslegung dargestellt, ist bei Aufnahme in den Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Anlage PlanZVO als öffentliche/private Grünfläche festzusetzen. Als Nebenanlage zur Hauptnutzung Wohnen wäre er ohne gesonderte Festsetzung möglich. Generell stellt die Anordnung eines Spielplatzes direkt neben den Erholungsbereichen der Wohngebäude (Westseite, andere Möglichkeiten eingeschränkt) ein Problem dar. Günstiger wäre, wenn ein öffentlicher Spielbereich vorgesehen werden soll, diesen an die kleine, platzartige Aufweitung nördlich der Krämerstraße an der Einmündung in die Ringstraße zu legen, wo er im öffentlichen Straßenraum bliebe und nebenbei die spitzwinklige, schwierig zu bebauende Quartiersecke entschärfen würde.</li> <li>- Im Baufeld WA 2.3 (Ecke Krämer-/Dümperstraße) ist bei Ausnutzung der Festsetzungen zu Höhe (First max. 19,5 m) und Dachform (min. 20°) eine TH von ca. 17 m (6 Vollgeschosse) möglich. Die Abstandsflächen nach LBauO begrenzen hier nicht. Da dort ein „normales“ Eckhaus ohne funktionelle Abweichung von der Umgebung entstehen wird, wäre eine Höhenangleichung an die vorhandenen Eckgebäude sinnvoll. Vorgeschlagen wird die Angabe einer max. TH wie bei den übrigen Baufeldern.</li> </ul> <p><b>Text Teil B</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die textlichen Festsetzungen nennen teilweise detailliert die gesetzliche Grundlage (1.1.1, 1.1.8, 1.2.2), meist erfolgt aber keine Angabe. Die Form sollte einheitlich sein. Wenn die genaue Festsetzungsgrundlage hier nicht angegeben wird, müsste das in der Begründung geschehen.</li> </ul>	<p><b>Zu erster Anstrich</b>                      Die Bemaßungen werden ergänzt.</p> <p><b>Zu zweiter Anstrich</b>                      Im Gegensatz zu dem geschlossenen südlichen Quartier mit dem großen Wohnhof soll auf der kleinen nördlichen Fläche zur besseren Belichtung und Belüftung eine offene Bebauung entstehen. Die Straßenräume werden durch die Gebäude gefasst, die auf den Baulinien errichtet werden müssen.</p> <p><b>Zu dritter Anstrich</b>                      Ein Spielplatz ist nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Sinne einer Anlage zu sportlichen Zwecken in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und braucht nicht gesondert festgesetzt zu werden.                      Für die Ecke Krämerstraße / 2. Ringstraße ist aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung vorgesehen.</p> <p><b>Zu vierter Anstrich</b>                      Zur Betonung der Eckbebauung gegenüber dem Marktplatzcenter und gegenüber dem hohen giebelständigen Wohngebäude Krämerstraße 14 mit einer Traufhöhe von 14,16 m und einer Firsthöhe von 19,37 m soll ein ebenso markantes mehrgeschossiges Gebäude entstehen können. Aus diesem Grund soll das neue Gebäude im Baufeld WA 2.3 eine Traufhöhe von mindestens 12,50 m aufweisen. Die Höhe des Firstes mit maximal 19,50m bezieht sich auf die gegenüberliegende Bebauung.</p> <p><b>Zu Text Teil B-                      Erster Anstrich</b>                      Die gesetzlichen Grundlagen werden im Plan ergänzt.</p>

Stellungnahmen Stadtverwaltung SG Bauplanung	Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der B-Plan-Entwurf ermöglicht ein Bauen mit KG (auch als TG), fordert dieses aber nicht. Wenn Grundstückseigentümer mit KG bauen möchten, ihr Nachbar/ihre Nachbarn ihr Gebäude aber bereits ohne KG errichtet haben, gibt es Probleme mit der Gründung. Vorherige Abstimmungen sind sicher nicht immer möglich. Gibt es Beispiele für Lösungen, die bereits mittels B-Plan festgesetzt werden können, aus anderen Orten mit ähnlichen Bedingungen?</li> <li>- Formulierungsvorschlag zur Klarstellung für Nr. 1.1.3, GRZ: Die in der Planzeichnung angegebenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl gelten nur für oberirdische Anlagen, für die Errichtung von TG ... Grundlage ist § 16 Abs. 5 BauNVO</li> <li>- Nr. 1.1.5, OK Tiefgarage: OK TG genauer bezeichnen, kann UK Decke, OK Rohdecke, OK FB über TG, Höhe seitlicher Aufkantungungen auf TG, ... sein. Zu prüfen wäre, ob für OK TG unter Gebäude und als Terrasse verschiedene Höhen festgesetzt werden sollten. Die seinerzeit im Vorentwurf angegebene Höhe von 1,20 m war wegen der Beeinträchtigungen der Grundstücksnachbarn im Gartenbereich vermindert worden – im Gebäudebereich stört sie dagegen nicht und begünstigt sogar das Erreichen der TG und den Schutz bei Fenstern im EG.</li> <li>- Nr. 1.1.8/1.2.2, Höhenbezug: In 1.1.8 wird als Bezug für (alle) Höhenmaße OK Gehweg am Hauseingang genannt, in 1.2.2 Mitte Haus/OK Straßenmitte, in 1.1.5 OK Gelände Mitte Haus. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte entweder ein gemeinsamer Bezug gefunden oder genau angegeben werden, welche Höhen welchen Bezug haben.</li> <li>- Nr. 1.1.10, TH zu Straßenseite: Ist die Festsetzung verzichtbar? Nr. 2.1.2 regelt „symmetrisch ausgebildete Satteldächer mit DN 20-48“. Bei symmetrischen Dächern sind zumindest in Traufstellung die TH Straße und Hof gleich, so dass die festgesetzte Höhe ohnehin für beide Seiten gilt. Ist mit Symmetrie vielleicht nur die gleiche Dachneigung gemeint?</li> <li>- Nr. 1.1.11, Höhe Sichtschutz: Vorschlag: allgemeinere Formulierung. Eine Sichtschutzwand sollte nicht nur in Kombination mit Terrassen zulässig sein, da die Anwohner z.B. auch eine Liegefläche im Rasen, ihren Wäscheplatz o.a. vor Blicken schützen möchten. Die Festsetzung ist insgesamt zu hinterfragen. In 2.3 werden Sichtschutzwände an Grundstücksgrenzen (Einfriedungen) mit sehr strikten Forderungen belegt. Die Wände in 1.1.11 stehen demnach nicht nur auf Grenzen – welches städtische Interesse liegt dann hier der Höhenbegrenzung zugrunde? Die Begründung sagt nichts aus. Reichen nicht die Regelungen der LBauO, v.a. auch in Hinblick auf eine Kontrolle?</li> <li>- Nr. 1.2.2, Abweichungen von Baulinien und -grenzen: Außer Abweichungen in der Tiefe sollten bei Baulinien auch solche in der Länge zugelassen werden, da die Wechsel von Baulinien und Baugrenzen durch die Maßangaben sehr genau festgesetzt werden. Vorgeschlagen wird, dass Abweichungen um max. 20 % von der jeweiligen Längenmaßfestsetzung im Grenzbereich Baugrenze/Baulinie zulässig sein sollten.</li> <li>- Nr. 1.4, Stellplätze und Garagen: Nach wie vor wird der Ausschluss von Carports innerhalb der Baugrenzen als zu einschneidende Festsetzung empfunden. Was nach 1.4.2 für oberirdische Garagen erlaubt ist (Anbau an Hauptgebäude, Standort innerhalb Baugrenzen), sollte auch für Carports gelten. Zum Schutz der Nachbarn kann, wie bei Flachdächern auf Garagen (Nr. 2.1.7), eine Dachbegrünung gefordert werden. Generell stellt der geforderte Anbau von Garagen die Nutzung der Erdgeschosse vor Probleme. Er schränkt die ohnehin geringen freien Fassadenlängen (geringe Grundstücksbreite, Zufahrt) um weitere ca. 6 m ein.</li> </ul>	<p><b>Zu zweiter Anstrich</b>          Festlegungen zur Art von Gründungen bzw. zum Bau von Kellergeschossen haben keinen Bodennutzungsbezug und sind planungsrechtlich nicht zulässig.</p> <p><b>Zu dritter Anstrich</b>          1.1.3 Für die Errichtung von Tiefgaragen gilt eine Grundflächenzahl von 1,0 (§§16 Abs.5 und 19 Abs.4 Satz3 BauNVO). Der Rechtsbezug wird in der Planzeichnung und in der Begründung Punkt 6.2.2 ergänzt.</p> <p><b>Zu Vierter Anstrich Nr. 1.15 OK Tiefgarage</b>          Die Oberkante der Tiefgarage ist die obere Kante des Bauwerkes der Tiefgarage. Die Festsetzung 1.1.4 wird dahingehend geändert, dass sich die Festlegung zur Höhe der Oberkante von Tiefgaragen von maximal 0,60 m nur auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche, nicht auf das gesamte Baugebiet bezieht.</p> <p><b>Zu fünfter Anstrich Nr. 1.1.8/1.2.2 Höhenbezug</b>          Es wird ein gemeinsamer Höhenbezug für alle Höhenangaben folgendermaßen festgesetzt: 1.1.7 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße die Oberkante des Gehweges am straßenseitigen Gebäudeeingang bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).</p> <p><b>Zu 6. Anstrich Nr. 1.1 10 TH zu Straßenseite</b>          Symmetrisch ausgebildete Dächer werden nur für die Eckgebäude Dümperstraße / Beguinenstraße, Dümperstraße / Krämerstraße und für die Ecke Krämerstraße / 2. Ringstraße festgesetzt. Alle anderen Gebäude können auch mit unsymmetrisch ausgebildeten Dächern entstehen. Geregelt ist in diesem Fall nur die Höhe der Traufen auf den Straßenseiten.</p> <p><b>Zu 7. Anstrich 1.1.11 Höhe Sichtschutz</b>          Die örtliche Bauvorschrift 2.3 <i>Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, also auf den Höfen, sollen pro Grundstück über eine Länge von maximal 3,00 m Hecken und Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig sein.</i> wird ergänzt um den Zusatz „pro Grundstück“. Damit werden höhere Einfriedungen zur Freihaltung des Hofbereiches minimiert und der Eigentümer kann selbst entscheiden, wo er diese höhere Einfriedung errichtet.          Die Festsetzung 1.1.11, neu 1.1.10 berücksichtigt neu den Sichtschutz auf den Anbauten nicht mehr. Innerhalb der festgelegten Höhe der Anbauten von 7,50 m und 4,50 m können alle baulichen Anlagen auch die für den Sichtschutz entstehen. Die Festsetzung 1.1.10 wird folgendermaßen geändert:  <i>Bei baulichen Anlagen, die mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, also bei den Anbauten an die Hauptgebäude, sind die maximal festgesetzten Höhen zwingend einzuhalten. Überschreitungen durch Absturzgitter, Sichtschutzwände und ähnliche bauliche Anlagen sind nicht zulässig.</i></p> <p><b>Zu 8. Anstrich Nr. 1.2.2 Abweichungen von Baulinien und Grenzen</b>          Die Baulinien wurden aus städtebaulichen Gründen zur Einhaltung einer geschlossenen Bebauung im südlichen Quartier bzw. zur Sicherung von Eckgebäuden und Baufluchten im nördlichen Quartier festgesetzt. Ihre Einhaltung ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Abweichungen sind im konkreten Fall zur gegebenen Zeit zu klären.</p>

Stellungnahmen Stadtverwaltung SG Bauplanung	Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung
<p>- Nr. 2.2, Zufahrten:                      Vorgeschlagen wird, aus gestalterischen Gründen max. eine Zufahrt je Grundstück bis max. 30 m (prüfen!) Frontlänge zu gestatten und entsprechend zu begründen. § 9 BauGB lässt diese Festsetzung nicht zu.                      Ebenfalls wird vorgeschlagen, aus gestalterischen Gründen maximale Gebäudebreiten, evtl. differenziert nach Straßen, festzusetzen, um zu verhindern, dass gleiche Eigentümer für nebeneinanderliegende Grundstücke ein wichtiges Gestaltungsziel des Planes unterlaufen.</p> <p>- Nr. 2.3.1, Einfriedungen:                      Die Festlegung ist nicht eindeutig genug. Soll die Einfriedung in Sicht-Mauerwerk erfolgen oder ist nur eine massive Wand, auch geputzt, gefordert? So ist es in der Begründung zu lesen, dann wäre aber die Unterkonstruktion ohne Bedeutung.                      Insgesamt bleibt der Sinn der Festsetzung fraglich. Nach Begründung soll sie innenstaduntypische Einfriedungen verhindern – was spricht aber gegen Holz oder Metall, zumal die Einfriedungen Türen und Tore aus diesen Materialien haben werden.</p> <p>R. Kunkel</p>	<p><b>Zu 9. Anstrich Nr. 1.4 Stellplätze und Garagen</b>                      Um die Hoffläche frei von hochbaulichen Anlagen zu halten, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert oder angebaut sind. Carportanlagen werden, da sie kostengünstiger als Garagen sind, neu ebenfalls als Anbauten an das Hauptgebäude auf der Hofseite der überbaubaren Fläche zugelassen. Die Dächer der Carports sind zur Gestaltung von Sichtbeziehungen als Gründächer auszubilden. Es wird folgende neue Festsetzungen im Plan aufgenommen:  <i>1.4.4 Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn sie hofseitig an ein Hauptgebäude angebaut sind.</i>                      Die örtlichen Bauvorschriften werden folgendermaßen ergänzt:  <i>2.1.9 Dächer von Carports sind als Gründächer auszubilden.</i></p> <p><b>Zu 10 Anstrich Nr. 2.2 Zufahrten:</b>                      Die Regelung zu den Zufahrten wurde geprüft. Aus gestalterischer Sicht werden folgende zusätzliche örtliche Bauvorschriften aufgenommen:  <i>2.2.2 Pro Gebäude und Straßenseite ist nur ein Tor zulässig.</i>                      und  <i>2.2.3 Es ist nur eine Breite der Tore von maximal 3,00 m zulässig.</i></p> <p><b>Zu 11. Anstrich Nr. 2.3.1 Einfriedungen</b>                      Die örtliche Bauvorschrift „2.3.1 Einfriedungen von zum öffentlichen Straßenraum gerichteten nicht bebauten Flächen sind nur entlang der Baugrenzen/Baulinien in einer Höhe von mindestens 1,80 m in Mauerwerk zulässig.“ wird ergänzt um die genauere Beschreibung des Mauerwerkes als Sichtmauerwerk oder geputztes Mauerwerk. Die Kombination Mauerwerk mit Holz/Metalltüren und Tore soll bei Einfriedungen die zusammenhängende straßenbegleitende massive Bebauung ergänzen.</p>

**Stellungnahmen Stadtverwaltung, SG Stadtplanung**

9.20.30  
 Andreas Vogel

17.07.2013  
 vo, 1805

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.		L
T	Eingang am	B
R	29. Juli 2013	<input checked="" type="checkbox"/>
WVL		V
		F
Antw. Eing.-Nr.	251	D

2.20.10  
 Frau Kunkel

Stellungnahme Entwurf B-Plan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“  
 hier: Einordnung einer Spielplatzfläche

Sehr geehrte Frau Kunkel,

wie in den Entwürfen zum B-Plan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ dargestellt, besteht der Vorschlag im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes (2. Ringstraße/Beguinestraße) eine Kinderspielplatzanlage einzubinden. Von Seiten des Städtischen Immobilienmanagements wird dieser Vorschlag befürwortet.

Mit dem Angebot einer ergänzenden Spielfläche an diesem Standort könnte das bestehende Defizit an Spielplatzfläche im Bereich der Innenstadt verringert werden. Nach der vom SIM im Jahre 2012 durchgeführten Spielplatzanalyse ergeben sich für die Innenstadt 0,25 m² Spielplatzfläche je Einwohner. Auch die angrenzenden Wohngebietsteile Jahnviertel mit 0,00 m² und Katharinenviertel mit 0,84 m² Spielplatzfläche sind unterversorgt. Der Richtwert von 2,00 m² Spielplatzfläche entsprechend des beschlossenen Handlungskonzeptes (Spielplatzentwicklungsplan DS: 370/35/92) ist deutlich unterschritten. Aus diesem Grund sprechen wir uns auch für die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes aus. Der Bebauungsplan sollte deshalb die Fläche als solche festsetzen und mit dem dafür vorgesehenen Planzeichen kenntlich machen.

Hinsichtlich der Lage der vorgeschlagenen Spielplatzfläche ist davon auszugehen, dass die Einrichtung von den Kindern im Umfeld bestehender und neu entstehender Wohnbebauung reichlich genutzt wird. Im Schutz der Wallmauer und der Wohnbebauung ist von einem gefahrlosen Spielen, abseits verkehrsreicher Straßen, auszugehen.

Mit einer Gesamtgröße von ca. 300,00 m² würde die Spielfläche ein Angebot für den wohnungsnahen Quartiersbereich für die Altersgruppe der 6- bis 12-jährigen erfüllen. Aufgrund des zu Verfügung stehenden Platzes wird aber nur eine Grundausstattung mit wenigen Geräten möglich sein (zu beachten sind hier auch die notwendigen Abstände und die Einbeziehung möglicher Fallschutzbereiche). Für die jüngeren Kinder empfehlen wir eine Sandspielfläche einzubeziehen.

Es ist erforderlich, die Objekt- und Ausführungsplanung mit dem SIM abzustimmen, um auch die Auswirkungen bezüglich des späteren Pflege- und Unterhaltungsaufwandes dabei zu betrachten.

Mit freundlichen Grüßen

Dirk Schwabe

Andreas Vogel

**Abwägungsvorschläge von Beratungsergebnissen nach Auslegung der Planung**

Ein Spielplatz ist nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 im Sinne einer Anlage zu sportlichen Zwecken in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und braucht nicht gesondert festgesetzt zu werden.