



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

9

öffentlich

Sitzungsdatum: 08.12.16

Drucksachen-Nr.: VI/572

Beschluss-Nr.: 392/22/16

Beschlussdatum: 08.12.16

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier,,**  
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister  
 Betriebsausschuss

Hauptausschuss  
 Stadtvertretung

## Beratung im:

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

Neubrandenburg, 26.10.16

Silvio Witt  
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 und seiner Begründung in der Zeit vom 29.04. - 30.05.16 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind. Durch einen Flächentausch gehen Teilflächen in der Waagestraße und am Markplatz in städtisches Eigentum über. Hierzu wird ein Vertrag geschlossen, in dem auch die Übernahme von Kosten für die Herrichtung der Waagestraße geregelt wird.

**Veranlassung:**

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 31.03.16 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung erfolgte in der Zeit vom 29.04. bis zum 30.05.16. Hierzu wurde ein Abwägungsvorschlag durch die Verwaltung erstellt, der der Stadtvertretung zum Beschluss vorgelegt wird.

Ziele der städtebaulichen Planung sind insbesondere die Aufwertung der Funktion des Stadtzentrums durch die Sicherung zentrumstypischer Nutzungen im Quartier sowie die Steuerung der städtebaulichen Gestaltung in der Gebäudemaßstäblichkeit der Neubrandenburger Innenstadt. Im Quartier sollen der Lage im Zentrum angemessene Nutzungen ermöglicht und gestärkt werden, wobei besonderes Augenmerk der Erdgeschosszone gilt. Vor allem an der Marktseite, die beste Voraussetzungen für den Besatz mit Gastronomie- und Einzelhandelseinrichtungen bietet, sollen diese konzentriert entstehen, um eine Lückenschließung zwischen den Einkaufsbereichen an der Turmstraße und der Treptower Straße herzustellen. Insbesondere die Ansiedlung der im Einzelhandelskonzept Neubrandenburg für das Stadtzentrum empfohlenen Fachgeschäfte/Fachmärkte mit Verkaufsraumflächen über 400 m<sup>2</sup> soll unterstützt werden. Darüber hinaus sollen weitere typische Kerngebietsnutzungen wie Geschäfts-, Büro-, Gastronomie-, Beherbergungs-, Vergnügungs-, Kultur-, Gesundheits-, Sozial- und Sporteinrichtungen zulässig sein.

## Inhaltsverzeichnis:

| <b>I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b> | <b>TÖB-Nr.</b> | <b>Datum</b> |
|--|----------------|--------------|
| <b>1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen</b>                       |                |              |
| Landkreis Mecklenburgische Seenplatte                                    | TÖB 1.2        | 02.03.15     |
| Landkreis Mecklenburgische Seenplatte                                    | TÖB 1.2        | 22.07.16     |
| Stadtverwaltung Neubrandenburg, Straßenbaubehörde                        | TÖB 2.11       | 09.09.15     |
| Einzelhandelsverband Nord e.V.   | TÖB 18.4       | 09.02.15     |
| <b>2. Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen</b>             |                |              |
| Landkreis Mecklenburgische Seenplatte                                    | TÖB 1.2        | 20.08.15     |
| Landkreis Mecklenburgische Seenplatte                                    | TÖB 1.2        | 01.06.16     |
| Stadtverwaltung Neubrandenburg, Straßenbaubehörde                        | TÖB 2.11       | 26.05.16     |
| Neubrandenburger Stadtwerke GmbH   | TÖB 4.5        | 29.01.15     |
| Immissionsschutzbehörde  | TÖB 8.4        | 20.05.16     |
| Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH                                | TÖB 19.3       | 16.11.15     |
| Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH                                | TÖB 19.3       | 31.05.16     |
| <b>3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen</b>                 |                |              |
| Neubrandenburger Stadtwerke GmbH   | TÖB 4.5        | 27.08.15     |
| Neubrandenburger Stadtwerke GmbH   | TÖB 4.5        | 24.05.16     |
| Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V                       | TÖB 8.1        | 24.05.16     |
| Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V                               | TÖB 15.2       | 09.03.15     |
| Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V                               | TÖB 15.2       | 16.09.15     |
| <b>4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b>        |                |              |
| Amt für Raumordnung und Landesplanung                                    | TÖB 1.1.       | 20.05.16     |
| Stadtverwaltung Neubrandenburg, Untere Verkehrsbehörde                   | TÖB 2.5        | 30.07.15     |
| e.dis AG   | TÖB 4.4        | 19.01.15     |
| Immissionsschutzbehörde  | TÖB 8.4        | 05.08.15     |
| Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern                                | TÖB 13.1       | 07.08.15     |
| Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern                                | TÖB 13.1       | 19.05.16     |
| IHK Neubrandenburg   | TÖB 13.2       | 02.09.15     |
| IHK Neubrandenburg   | TÖB 13.2       | 30.05.15     |
| Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V                               | TÖB 13.2       | 31.05.16     |
| Untere Denkmalschutzbehörde  | TÖB 15.3       | 28.07.15     |
| Untere Denkmalschutzbehörde  | TÖB 15.3       | 02.06.16     |
| Einzelhandelsverband Nord e.V.   | TÖB 18.4       | 24.08.15     |
| Handelsverband Nord e.V.   | TÖB 18.4       | 20.05.16     |
| <b>5. Stellungnahmen ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren</b>    |                |              |
| Stadtverwaltung Neubrandenburg, Untere Verkehrsbehörde                   | TÖB 2.5        | 17.05.16     |
| Deutsche Telekom Technik GmbH  | TÖB 3.2        | 02.02.15     |
| Deutsche Telekom Technik GmbH  | TÖB 3.2        | 11.05.16     |
| Stadtwirtschaft Neubrandenburg   | TÖB 6.1        | 05.08.15     |
| Remondis Seenplatte GmbH   | TÖB 6.1        | 02.06.16     |
| Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE                        | TÖB 8.2        | 26.05.16     |
| <b>II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b>                             |                |              |
| <b>1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen</b>                       |                |              |
| -  |                |              |
| <b>2. Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen</b>             |                |              |
| Bürger 4   |                | 09.11.15     |
| Bürger 14  |                | 27.05.16     |

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Hochschule Neubrandenburg            | 09.11.15 |
| milatz.schmidt architekten GmbH      | 29.11.15 |
| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH | 09.11.15 |

### 3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen

|  |          |
|--|----------|
| Bürger 1                                 | 02.11.15 |
| Bürger 2                                 | 02.11.15 |
| Bürger 3                                 | 09.11.15 |
| Bürger 5                                 | 09.11.15 |
| Bürger 6                                 | 09.11.15 |
| Bürger 7                                 | 10.11.15 |
| Bürger 8                                 | 03.12.15 |
| Bürger 9                                 | 03.12.15 |
| Bürger 10                                | 08.12.15 |
| Bürger 11                                | 03.12.15 |
| Bürger 12                                | 13.12.15 |
| Bürger 13                                | 13.12.15 |
| Architektur- und Planungsbüro Wachenfeld | 14.12.15 |
| Galeria Kaufhof GmbH                     | 06.11.15 |
| ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG      | 09.11.15 |
| Bürger 15                                | 29.05.16 |
| Bürger 16                                | 12.05.16 |

### 4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

-

### 5. Stellungnahme ohne Relevanz zum Bebauungsplanverfahren

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| SPD Fraktion Neubrandenburg | 13.02.16 |
|-----------------------------|----------|

## III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

### 1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen

-

### 2. Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen

-

### 3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Amt Neverin, Gemeinde Neuenkirchen | 13.10.15 |
|------------------------------------|----------|

### 4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

|   |          |
|---|----------|
| Amt Treptower Tollensewinkel, Gemeinde Tützpatz   | 27.10.15 |
| Amt Treptower Tollensewinkel, Gemeinde Teetzleben | 27.10.15 |
| Amt Neverin, Gemeinde Blankenhof                  | 13.10.15 |
| Amt Neverin, Gemeinde Neddemin                    | 13.10.15 |
| Amt Neverin, Gemeinde Neverin                     | 22.10.15 |
| Amt Neverin, Gemeinde Sponholz                    | 16.10.15 |
| Amt Neverin, Gemeinde Trollenhagen                | 13.10.15 |
| Amt Neverin, Gemeinde Woggersin                   | 13.10.15 |
| Amt Neverin, Gemeinde Wulkenzin                   | 10.11.15 |
| Amt Neverin, Gemeinde Zirzow                      | 13.10.15 |
| Stadt Burg Stargard                               | 16.10.15 |
| Amt Stargarder Land, Gemeinde Groß Nemerow        | 14.10.15 |
| Amt Stargarder Land, Gemeinde Holldorf            | 14.10.15 |
| Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz         | 13.10.15 |
| Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Hohenzieritz       | 13.10.15 |

## **Änderungen, die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung des 2. Entwurfes aus der Abwägung ergeben:**

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

- Festsetzung der im Geltungsbereich enthaltenen Teilbereiche des Marktplatzes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Entfernung der bereits gefälltten Bäume (naturschutzfachliche Ausnahmegenehmigung liegt vor)
- Ergänzung der Wandbilder Friedenstaubenmosaik (Lothar Weber) an den Eingangstüren der Waagestraße 2/2a/2b

### **im Text – Teil B:**

1.1.6 In den Teilbereichen MK2 und MK3 sind gemäß §7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO Wohnungen im zweiten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

1.8 Im Kerngebiet (MK) sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und einer Größe von mehr als 1.500 m<sup>2</sup> auf mindestens einem Anteil der Dachfläche von 70 % extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Die Begrünung muss mindestens als extensive Bepflanzung erfolgen. Die Festsetzung gilt nicht für Belichtungsflächen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

### **in der Begründung:**

Die geänderten Textpassagen wurden im Dokument gekennzeichnet.

**Hinweis:**

Die Anlage 1 (Abwägungstabelle) wird aus Kostengründen abweichend vom Verteiler gemäß DA Sitzungsdienst verteilt.

Verteiler Anlage 1:

je 2 Exemplare für die Geschäftsstellen der vier Fraktionen, je 1 Exemplar für Mitglieder des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses, 2 Exemplare für das Büro der Stadtvertretung

Alle anderen im Verteiler für Sitzungsunterlagen genannten Stellen erhalten die Beschlussvorlage ohne Anlagen. Die kompletten Unterlagen sind digital im Ratsinformationssystem hinterlegt.

# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 115  
„Südliches Marktquartier“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 115  
„Südliches Marktquartier“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

**Amt für  
Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung · Helm-Just-Str. 4 · 17036 Neubrandenburg

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

|                   |                |  |
|-------------------|----------------|--|
| Abt. Stadtplanung |                |  |
| Abl. Az.:         |                | L                                      |
| T                 | Eingang am:    | <input checked="" type="checkbox"/> MD |
| R                 | 23. Mai 2016   | G                                      |
| WYL               | UBr            | V                                      |
| Antw              | Eing.-Nr.: 615 | F                                      |
|                   |                | D                                      |

Bearbeiter: Herr Sasse  
Telefon: (0395) 777 551-107  
e-mail: merim.sasse@stfms.nv-regierung.de  
Mein Zeichen: ARL MS D1  
RDK-Reg.-Nr.: 4\_001/15  
Datum: 20.05.2016

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:

Im Rahmen der Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern erfolgte hierzu mit Schreiben vom 05.02.2015 eine landesplanerische Stellungnahme. Darin wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Zum vorliegenden Planentwurf ist festzustellen, dass keine neuen raumordnerisch relevanten Sachverhalte erkennbar sind. Die o. g. landesplanerische Stellungnahme behält daher ihre Gültigkeit.

**Der Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.**

Christoph von Kaufmann  
Leiter

nachrichtlich:  
- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung  
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Referat 410

Hausanschrift:  
Helm-Just-Str. 4  
17036 Neubrandenburg

Telefon: (0395) 777 551-0  
Telefax: (0395) 777 551-101  
e-mail: poststelle@stfms.nv-regierung.de

**TÖB 1.1. Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**20.05.2016**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag

Vorentwurf

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte  
Der Landrat**



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Platzmestraße 43, 17033 Neubrandenburg

|                                 |  |               |                      |
|---------------------------------|--|---------------|----------------------|
| <b>Stadt Neubrandenburg</b>     | Regionalstandort / Amt / SG            |               |                      |
| <b>Rathaus</b>                  | Warap (Müritz) / Bauamt / Kreisplanung |               |                      |
| <b>Friedrich-Engels-Ring 53</b> | Auskunft erteilt Cindy Schulz          |               |                      |
| <b>17033 Neubrandenburg</b>     | Zimmer 3,32                            | Vorwahl 03991 | Durchwahl 78-2453    |
|                                 | Zentrale                               |               | Fax 0395 57057 65965 |
|                                 | E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de   |               |                      |

|                          |                                       |                              |                       |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Ihr Zeichen<br>61.40.115 | Ihre Nachricht vom<br>14. Januar 2015 | Mein Zeichen<br>200/2015-502 | Datum<br>2. März 2015 |
|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|

**TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**02.03.2015**

Stellungnahme wird berücksichtigt

**Satzung über den Bebauungsplan Nr.115 "Südliches Marktquartier" der Stadt Neubrandenburg**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ 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.

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte wurde mit Schreiben der Stadt Neubrandenburg vom 14. Januar 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Danach wurde der Landkreis nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung, was dem Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB entspricht, beteiligt. Weiter wird im Text eindeutig beschrieben, dass es sich bei den Planunterlagen zu o. g. Bebauungsplan um einen Vorentwurf handelt. Insofern gehe ich entsprechend von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB aus.

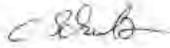
Zu dem mir vorliegenden Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes, ausschließlich aus der Planzeichnung bestehend (Stand: Januar 2015) kann als Träger öffentlicher Belange auf Grund dieser Verfahrensweise nur allgemein wie folgt Stellung genommen werden:

| 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  | Abwägungsvorschlag   | Vorentwurf |
|--|--|------------|
| <p style="text-align: right;">Seite 2 des Schreibens vom 2. März 2015</p> <p><b>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</b></p> <p>1. Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt das Quartier südlich des Marktplatzes eine Neubebauung insbesondere für Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe.</p> <p>Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 der der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür nunmehr planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 1,03 ha.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 05. Februar 2015 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan insgesamt den Zielen und Grundsätzen 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 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Diese unterlag bereist weiteren Änderungen, welche den in Rede stehenden Bereich aber nicht betreffen.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass sich der o. g. Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird insofern gefolgt.</p> <p>4. Zu den vorliegenden Planunterlagen, welche sich ausschließlich auf den Vorentwurf beschränken, möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende Aspekte aufmerksam machen.</p> <p>4.1. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB eine <b>Begründung</b> beizufügen, in der entsprechend dem Stand des Verfahrens sowohl die Grundgedanken und Leitziele sowie die den Bebauungsplan prägenden Festsetzungen und ihre wesentlichen Auswirkungen darzulegen sind. Die Begründung spiegelt das Ergebnis der gemeindlichen Abwägung auch hinsichtlich der im Umweltbericht bewerteten Umweltauswirkungen auf jeweils aktuellem Stand wider.</p> <p>Den mir vorliegenden Planunterlagen fehlt eine solche Begründung völlig. Darauf aufmerksam machen möchte ich daher vorsorglich, dass es grundsätzlich zwar unbeachtlich ist, wenn die Begründung zu einem Bauleitplan unvollständig ist. Das vollständige Absehen von der Erarbeitung einer Begründung zum Bauleitplan bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB.</p> <p>Die <b>Erarbeitung</b> einer Begründung ist für die Wirksamkeit des o. g. Bebauungsplan daher <b>unerlässlich</b>. Ich gehe davon aus, dass diese im weiteren Planverfahren dem noch zu erarbeitenden Entwurf beigelegt wird.</p> <p>Drüber hinaus ist die Vollständigkeit der Planunterlagen Grundvoraussetzung für die Abgabe einer im Hinblick auf das von der Stadt gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermittelnde Abwägungsmaterial abzugebende qualifizierte Stellungnahme.</p> | <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p>Beim zur Stellungnahme eingereichten Verfahrensstand handelt es sich um einen Vorentwurf. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, zu dem auch eine Begründung erstellt wird.</p> |            |

| 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte   | Abwägungsvorschlag  | Vorentwurf |
|---|---|------------|
| <p style="text-align: center;">Seite 3 des Schreibens vom 2. März 2015</p> <p>Bei künftigen Planverfahren ist dies außerdem zu beachten!</p> <p><b>4.2.</b> Zur Festsetzung der <b>Bauweisen</b> mache ich auf Folgendes aufmerksam.</p> <p>Im MK 1 und MK2 sollen sowohl eine geschlossene als auch eine davon abweichende Bauweise möglich sein. Diese Festsetzung ist nicht rechtseindeutig und insofern nicht zulässig.</p> <p>Grundsätzlich gilt bei der Festsetzung der Bauweise:<br/>Soweit es sich nicht um eine klare geschlossene Bauweise handelt, ist eine abweichende Bauweise festzusetzen. Die Abweichung ist entsprechend zu definieren.</p> <p>Für den vorliegenden Fall würde dies bedeuten, dass, auch wenn im MK1 die Gebäude zum Marktplatz hin und die Gebäude im MK2 zur Waagestraße hin geschlossen geplant ist, fällt dies auf Grund der auch beschriebenen Abweichungen insgesamt unter dem Gesichtspunkt einer <b>abweichenden</b> Bauweise.</p> <p><b>4.3.</b> Darüber hinaus sollen laut Festsetzung 1.3.3 bezogen auf die <b>Baulinien Abweichungen</b> von 1,0 m zulässig sein.</p> <p>Für Eingangsüberdachungen, Windfänge und ähnliche Gebäudeergänzungen werden laut vorliegendem Vorentwurf sogar „größere Abweichungen“ zugelassen.</p> <p>Diese „größeren Abweichungen“ sind somit nicht hinreichend bestimmt. Die Festsetzung genügt insofern <b>nicht</b> dem Bestimmtheitsgebot.</p> <p>Grundsätzlich sind Abweichungen sowie Ausnahmen in Art und Umfang <b>rechtseindeutig</b> zu treffen.</p> <p><b>II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b></p> <p>Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.</p> <p>Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird zu vorliegendem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Bei der weiteren Planung sind folgende naturschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.</p> <p>a) § 18 NatSchAG M-V,<br/>b) § 44 BNatSchG</p> <p>Zu a)<br/>Im Innenhof sowie an der westlichen Plangebietsgrenze stehen zahlreiche Bäume. Im Zuge der weiteren Planung sind nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V <b>geschützte Bäume</b> (Stammumfang &gt; 1,00 m, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden), die im Baufeld ste-</p> | <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die textlichen Festsetzungen zu den Bauweisen werden konkretisiert, so dass im MK 1.2 die abweichende Bauweise a1 und im MK2 die abweichende Bauweise a2 gilt.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die Festsetzung 1.3.3 wird entfernt, stattdessen werden die Festsetzungen 1.4.1 und 1.4.2 eingefügt in denen die zulässigen Abweichungen von der überbaubaren Grundstücksfläche und das Vortreten von Bauteilen definiert werden.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die notwendige Naturschutzgenehmigung wird beantragt.</p> |            |



| 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte   | Abwägungsvorschlag   | Vorentwurf |
|---|--|------------|
| <p style="text-align: right;">Seite 5 des Schreibens vom 2. März 2015</p> <p>3. Aus Sicht des Gesundheitsamtes sind die vorliegenden Planunterlagen nicht hinreichend beurteilungsfähig.</p> <p>Bei der Planung der Versorgungsleitungen ist das Gesundheitsamt in die Planung der Trinkwasserleitungen einzubeziehen.</p> <p>Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die Ausführungsplanungen dem Gesundheitsamt zur Beurteilung vorzulegen sind.</p> <p><b>III. Sonstige Hinweise</b></p> <p>Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:</p> <p>1. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf hingewiesen, dass nach § 26 Abs. 8 GeoVermG M-V <b>Grenzmarken</b> zu schützen sind.</p> <p>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 Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.</p> <p>2. Unter dem Gesichtspunkt der gebotenen Normenklarheit möchte ich hier im Wesentlichen auf die folgenden grundsätzlichen Aspekte verweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Präambel wird eine 1. Änderung benannt. Da der o. g. Bebauungsplan eine Erstaufstellung darstellt, ist eine redaktionelle Berichtigung der Präambel erforderlich.</li> <li>- Grundsätzlich sind alle Planzeichen, die verwendet werden, auch zu erklären – unter Angabe des jeweiligen Rechtsbezuges.</li> </ul> <p>Auf das in der Planzeichenerklärung aufgeführte Planzeichen für die gesetzlich geschützten Bäume sowie für den Schutz der Alleen weise ich besonders hin. Dieses ist zwar erklärt, aber nicht im Plan festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der Festsetzung 1.2.3 sollte geprüft werden, ob hier nicht die nach § 9 Abs. 3 BauGB festzusetzende Höhenlage gemeint ist.</li> <li>- Der im 'Übersichtsplan' markierte Bereich betrifft nicht das o. g. Plangebiet.</li> </ul> <p>Da es sich bei den vorliegenden Unterlagen um einen Vorentwurf handelt, gehe ich davon aus, dass die Gemeinde diese grundsätzlichen Gesichtspunkte im weiteren Verfahren berücksichtigen wird. Deshalb gehe ich hier im Einzelnen nicht weiter darauf ein.</p> <p>3. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.</p> | <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                 Beim zur Stellungnahme eingereichten Verfahrensstand handelt es sich um einen Vorentwurf. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargestellt werden. Eine Konkretisierung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes, zu dem auch eine Begründung erstellt wird, in der das Thema Trinkwasserversorgung thematisiert wird.</p> <p><b>Zu 8: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>                 Der Umgang mit den Grenzmarken ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für den Schutz, Ersatz bzw. die Errichtung neuer Grenzmarken ist der Grundstückseigentümer und Bauherr verantwortlich.</p> <p><b>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                 Die Präambel auf der Planzeichnung wird korrigiert.</p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                 Die gesetzlich geschützten Bäume werden noch im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kartiert und dann in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes ergänzt.</p> <p><b>Zu 11: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                 Die Rechtsgrundlage in der Festsetzung 1.2.2 wird korrigiert.</p> <p><b>Zu 12: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                 Der Übersichtsplan wird geändert.</p> <p><b>Zu 13: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                 Die Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend dieser Vorgaben.</p> |            |

| 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  | Abwägungsvorschlag                                      | Vorentwurf |
|--|---|------------|
| <p style="text-align: right;">Seite 6 des Schreibens vom 2. März 2015</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.</p> <p>Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche <b>Arten umweltbezogener Informationen</b> ausgelegt werden.<br/> Dies erfordert eine <b>schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.</b><br/> Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will.<br/> Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.</p> <p><b>Auf das Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 11. Oktober 2013 verweise ich hierzu.</b></p> <p>Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen.</p> <p>Es ist zwar unbeachtlich, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB.</p> <p>Im Auftrag<br/> <br/> Cindy Schütz<br/> SB Bauleitplanung</p> | <p style="text-align: center;">13</p> <p>siehe oben</p> |            |

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte**

Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Platenstraße 43, 17033 Neubrandenburg



|          |               |  |
|----------|---------------|--|
| Abl.     | Az.           | L  |
| T        | Eingang am:   | 0  |
|          | 25. Aug. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> RK   |
| WVL      | 1026          | Regionalstandort / Amt / SG              |
| Anw.     | Eng. Nr.      | Waren (Müritzer) / Bauamt / Kreisplanung |
|          |               | Auskunft erteilt Cindy Schulz            |
| Zimmer   | Vorwahl       | Durchwahl                                |
| 332      | 03991         | 78-2453                                  |
| Zentrale |               | Fax:                                     |
| 79-0     |               | 0395 57087 65985                         |
| E-Mail   |               | cindy.schulz@lk-seenplatte.de            |

**Stadt Neubrandenburg  
Rathaus  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg**

Ihr Zeichen: 61.40.115  
Ihre Nachricht vom: 21. Juli 2015  
Mein Zeichen: 2822/2015-502  
Datum: 20. August 2015

**Satzung über den Bebauungsplan Nr.115 "Südliches Marktquartier" 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. 115 „Südliches Marktquartier“ beschlossen.

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 vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Juli 2015) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**I. Allgemeines**

1. Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt das Quartier südlich des Marktplatzes eine Neubebauung insbesondere für Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,88 ha.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).

**TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**20.08.2015**

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt

| 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">2</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 05. Februar 2015 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan insgesamt den Zielen und Grundsätzen 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 mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Diese unterlag bereits weiteren Änderungen, welche den in Rede stehenden Bereich aber nicht betreffen.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass sich der o. g. Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird insofern gefolgt.</p> <p><b>II. Anregungen und Hinweise</b></p> <p>1. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen.</p> <p>Gemäß der vorliegenden Plankarte sollen, die vier an der Kleinen Wollweberstraße stehenden, nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V <b>geschützten Bäume</b>, gefällt werden. In diesem Zusammenhang ist <b>vor Satzungsbeschluss</b> Planungsträger eine <b>Naturschutzgenehmigung</b> bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einzuholen.</p> <p>Als Bestandteil des o. g. Bebauungsplanes war ein <b>artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</b> zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.</p> <p>Im vorliegenden 1. Teil dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurden eine allgemeine Potentialabschätzung und erste Artenaufnahmen vorgenommen. Da die Untersuchungen hier noch nicht abgeschlossen sind, kann eine <b>abschließende Beurteilung</b> der artenschutzrechtlichen Betroffenheit <b>nicht</b> abgegeben werden.</p> <p>Da aus den bereits vorliegenden Untersuchungsergebnissen geschlussfolgert werden kann, dass durch Vermeidungsmaßnahmen und FCS-Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung von Fledermaus- und Vogelarten ausgeschlossen werden kann, ist es bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, eine <b>Ausnahmegenehmigung</b> von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG <b>in Aussicht</b> zu stellen. Diese Ausnahmegenehmigung wird nach Antragstellung und Vorlage des 2. Teils des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kurz <b>vor Beginn der Hotelabrissarbeiten</b> erteilt.</p> <p>2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird mitgeteilt, dass das o. g. Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten der Stadt Neubrandenburg liegt, so dass sich daraus keine gesonderten Anforderungen ergeben.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>1</b> <b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die notwendige Naturschutzgenehmigung wurde beantragt. Die Fällung der Bäume wurde durch die untere Naturschutzbehörde genehmigt und ist zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits erfolgt.</p> <p><b>2</b> <b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Der 2. Teil des Artenschutzfachbeitrages wird der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und vor Beginn der Abrissarbeiten übergeben, falls erforderlich wird eine Ausnahmegenehmigung beantragt.</p> |

| 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">3</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird auf die notwendige Detailplanung und Abstimmung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung der großflächig versiegelten Flächen mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH hingewiesen. Ausdrücklich werden Maßnahmen zur Minderung der abzuleitenden Regenwassermenge erwünscht, wie die vorgesehenen Dachbegrünungen.</p> <p>3. Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass vorhandenen Abfälle in erster Linie entsprechend den Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten sind (§ 7 Kreislaufwirtschafts-gesetz KrWG vom 24. Februar 2012). Besteht keine Möglichkeit einer Verwertung, sind die Abfälle so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 15 KrWG).</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtigen nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.</p> <p>Zeigen sich bei Baumaßnahmen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen, wie z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte umgehend zu informieren."</p> <p>4. Nach Prüfung der Unterlagen ergeht zum o. g. Bebauungsplan seitens des Gesundheitsamtes folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Trinkwasserleitung ist entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verlegen.</li> <li>2. Vor Inbetriebnahme der Trinkwasserleitung ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs. 1 entspricht.</li> <li>3. Konkrete Bauausführungen sind dem Gesundheitsamt, Abteilung Hygiene vorzulegen.</li> </ol> <p><u>Rechtsgrundlage:</u><br/>Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2013, die durch Artikel 4 Absatz 22 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S.3154) geändert worden ist.</p> <p>5. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Neubrandenburg keine weiteren Anregungen oder Hinweise.</p> <p><b>III. Sonstiges</b></p> <p><u>Planzeichenerklärung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die <b>Baugrenze</b> wird regelmäßig auf Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.</li> </ul> <p>Auf die gemäß Planzeichenverordnung vorgegebene „Strich-Strich-Punkt“-Linie weise ich bezogen auf das für die Baugrenze verwendete Planzeichen in der Planzeichnung außerdem hin. Hierzu ist ein Abgleich vorzunehmen, auch hinsichtlich der Planzeichenerklärung.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>Die Abstimmungen zur Niederschlagswasserentsorgung erfolgt durch den Grundstückseigentümer und ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Die Dachbegrünung ist eine im Bebauungsplan vorgesehene Option der Dachgestaltung.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Der Punkt 6.7 der Begründung wird ergänzt.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Der Punkt 6.7 der Begründung wird ergänzt.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b></p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die Rechtsgrundlage in der Legende und die zeichnerische Darstellung der Baugrenze werden korrigiert.</p> |

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag

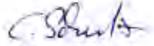
1. Entwurf

4

- Da die **Knödellinie** neben der Art auch das Maß der unterschiedlichen Nutzung abgrenzt, ist **§ 16 Abs. 5 BauNVO** noch zu **ergänzen**.

8

Im Auftrag



Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

**Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.**  
Die Rechtsgrundlage in der Legende zur Planzeichnung wird ergänzt.

1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte**  
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Rathaus  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

|                   |                    |   |
|-------------------|--------------------|---|
| Abt. Stadtplanung |                    |   |
| Abt. Az.          | Erzählung am:      |   |
| R                 | 06. Juni 2016      |   |
| WVL               |                    |   |
| Antw.             | Eing.-Nr.: 704/160 | D |

Regionalverband Amt/SG  
Waren (Münztz) / Bauamt Kreisplanung

Auskunft erteilt Johannes Hansen

|  |         |                  |
|--|---------|------------------|
| Zimmer                                       | Vorwahl | Durchwahl        |
| 3.32   | 0395    | 57067-2454       |
| Zentrale                                     |         | Fax              |
| 0395 057087 0                                |         | 0395 57067 65955 |
| E-Mail johannes.hansen@lks-<br>seenplatte.de |         |                  |

|             |                    |               |              |
|-------------|--------------------|---------------|--------------|
| Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom | Mein Zeichen  | Datum        |
|             | 28. April 2016     | 1827/2016-507 | 1. Juni 2016 |

**Bebauungsplan Nr.115 "Südliches Marktquartier" der Stadt Neubrandenburg**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Bebauungsplan Nr.115 "Südliches Marktquartier" beschlossen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der o.g. Planung erfolgte 20. April 2016. Zu dem mir vorliegenden **2. Entwurf** des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: März 2016), nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt, für das Gebiet „Südliches Marktquartier“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Gemäß der beiliegenden Begründung zum Bebauungsplan sollen damit die Rechtsgrundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des „Baublocks 16“ gemäß den Sanierungszielen des städtebaulichen Rahmenplans „Innenstadt“ geschaffen werden.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Mir liegt eine landesplanerische Stellungnahme des zuständigen Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte als untere Raumordnungsbehörde vom 20. Mai 2015 vor. Demnach entspricht der Bebauungsplan Nr. 115 „südliches Marktquartier“ den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

**TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**01.06.2016**

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt

| 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p style="text-align: right;">Seite 2 des Schreibens vom 1. Juni 2016</p> <p>3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan stellt das betreffende Areal als Gemischte Baufläche (M) nach § 1 BauNVO dar. Die geplante Festsetzung eines Kerngebietes gem. § 7 BauNVO wird somit vom Entwicklungsgebot gedeckt, weshalb der vorliegende Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg entwickelt gilt.</p> <p><b>II. Bedenken, Anregungen und Hinweise</b></p> <p><b>a. Umwelt und Natur</b></p> <p><b>Abfallrecht/Bodenschutz/Abfallwirtschaft</b><br/>                 Den Wortlaut „Abfallentsorgungssatzung der Stadt“ ersetzen durch „Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte“ in Pkt. 6.7. Abfallentsorgung, Altlasten Abs.1. Vorhandenen Abfälle sind in erster Linie entsprechend den Grundpflichten der Kreislaufwirtschaft ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 Kreislaufwirtschafts-gesetz KrWG v. 24.02.2012).</p> <p>Besteht keine Möglichkeit einer Verwertung sind die Abfälle so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 15 KrWG). Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die Pflichtenigen nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.</p> <p>Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen. Zeigen sich bei Baumaßnahmen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen, wie z. B. abartiger, muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Reste alter Ablagerungen, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.</p> <p><b>Naturschutz</b><br/>                 Für die Fällung der im B-Plangebiet stehenden geschützten Bäume wurde mit Schreiben vom 03.12.2015 und 26.01.2016 eine Naturschutzgenehmigung erteilt. Als Bestandteil des B-Planes war ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten, da bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden können. In diesem Fachbeitrag war zu prüfen, ob durch die Planung streng geschützte Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und einheimische, wildlebende Vogelarten beeinträchtigt werden können.</p> <p>Der unteren Naturschutzbehörde liegt derzeit nur der 1. Teil dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrages mit einer allgemeine Potentialabschätzung und erste Artenaufnahmen vor. Da die Untersuchungen hier noch nicht abgeschlossen sind, kann eine abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit nicht abgegeben werden.</p> <p>Da aus den bereits vorliegenden Untersuchungsergebnissen geschlussfolgert werden kann, dass durch Vermeidungsmaßnahmen und FCS-Maßnahmen eine erhebliche Beeinträchtigung von Fledermaus- und Vogelarten ausgeschlossen werden kann, ist es bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Aussicht zu stellen. Diese Ausnahmegenehmigung wird nach Antragstellung und Vorlage des 2. Teils des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages kurz vor Beginn der Hotelabrissarbeiten erteilt.</p> | <p style="text-align: right;">2. Entwurf</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold; color: red;">1</p> <hr style="border: 2px solid red; width: 1px; margin: 5px 0;"/> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold; color: red;">2</p> <hr style="border: 2px solid red; width: 1px; margin: 5px 0;"/> <p style="font-size: 24px; font-weight: bold; color: red;">3</p> </div> <div> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                     Der Punkt 6.7 der Begründung wird aktualisiert und ergänzt.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                     Der Punkt 6.7 der Begründung wird ergänzt.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>                     Der 2. Teil des Artenschutzfachbeitrages liegt der unteren Naturschutzbehörde vor. Im Ergebnis der Prüfung wurde festgestellt, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände beim Abriss des Gebäudes nicht berührt werden, wenn die durch die untere Naturschutzbehörde gestellten Bedingungen eingehalten werden (siehe Stellungnahme vom 22.07.2016).</p> </div> </div> |

| 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span>   |
|--|--|
| <p><b>Wasserwirtschaft/Gewässerschutz</b></p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten der Stadt Neubrandenburg, so dass sich daraus keine gesonderten Anforderungen ergeben. Es wird auf die notwendige Detailplanung und Abstimmung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung der großflächig versiegelten Flächen mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH hingewiesen. Ausdrücklich werden Maßnahmen zur Minderung der abzuleitenden Regenwassermenge erwünscht, wie die vorgesehenen Dachbegrünungen.</p> <p><b>b. Kataster- und Vermessungsamt</b></p> <p>Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen weder Bedenken gegen die Baumaßnahme, noch werden Bedingungen gestellt.</p> <p>Ich weise jedoch darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVOBi. M-V S. 713) <b>Grenzmarken</b> 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 Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.</p> <p><b>c. Gesundheitsamt/Hygiene</b></p> <p>Ausführungsplanungen zum „südlichen Marktquartier“ sind dem Gesundheitsamt zur Beurteilung vorzulegen.</p> <p><b>III. Sonstiges</b></p> <p>Es werden keine weiteren Anregungen mitgeteilt.</p> <p>Im Auftrag<br/> <br/>                 Rackow</p> | <p><b>Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>                 Die Abstimmungen zur Niederschlagswasserentsorgung erfolgt durch den Grundstückseigentümer und ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>                 Der Umgang mit den Grenzmarken ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Für den Schutz, Ersatz bzw. die Errichtung neuer Grenzmarken ist der Grundstückseigentümer und Bauherr verantwortlich.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>                 Die Ausführungsplanungen laufen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.</p> |



| 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  | Abwägungsvorschlag | 2. Entwurf |
|--|--------------------|------------|
| <p data-bbox="125 252 920 279">Diese Ausnahmegenehmigung kann zum jetzigen Zeitpunkt in Aussicht gestellt werden.</p> <p data-bbox="125 323 349 347">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="125 371 226 395">Im Auftrag</p>  <p data-bbox="125 443 371 488">Reinhard Simon<br/>SB Natur- und Artenschutz</p> |                    |            |

2.5 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Untere Verkehrsbehörde

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

3.50  
Lutz Burmeister

30.07.15

2.20  
Stadtplanung  
Frau Brentführer

|                  |            |        |
|------------------|------------|--------|
| Abt. Bau/Verkehr |            |        |
| Abt. As.         |            |        |
| T                | F          | U      |
| R                | 03.07.2015 | 8 2.k. |
| WVL              |            |        |
| Antw. Eing. Nr.  | 912        | 15.    |

Einbeziehung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ Neubrandenburg

Sehr geehrte Frau Brentführer,

die mit Schreiben vom 21.07.15 übergebenen Unterlagen zu o.g. Vorhaben wurden hinsichtlich der verkehrlichen Belange geprüft. Hiernach ergeben sich keine Hinweise, die für die Abwägung von Bedeutung sein könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Burmeister

TÖB 2.5 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Untere Verkehrsbehörde

30.07.2015

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

2.5 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Untere Verkehrsbehörde

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

1.10.10  
Andreas Neumann

2.20  
Viola Brentführer

|                   |                |   |
|-------------------|----------------|---|
| Abl. Stadtplanung |                |   |
| Abl. Az.:         |                | L                                       |
| T                 | Eingang am:    | <input checked="" type="checkbox"/> M/D |
| R                 | 18. Mai 2016   | G                                       |
| WVL               | LEY            | V                                       |
| Anw.              | Eing.-Nr.: 598 | F                                       |
|                   |                | D                                       |

17.05.2016

in Vert.

Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 Baugesetzbuch  
B-Plan 115 „Südliches Marktquartier“

Sehr geehrte Frau Brentführer,

die verkehrsrechtlich relevanten Belange des B-Plans 115 wurden geprüft.  
Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Waagestraße zum Fußgängerbereich ist die Einbeziehung des SG. 3.10.10 bereits in der Vorplanung notwendig. Aus verkehrsrechtlicher Sicht sind die beabsichtigte gemeinsame Führung von Fußgängern und Radfahrer sowie die zu überwindenden Höhenunterschiede von besonderer Bedeutung.  
Ich bitte Sie, mir die vorgesehene Lösungen ebenfalls zur Stellungnahme zu übergeben.  
Die Waagestraße ist in das Gesamtkonzept Fußgängerbereiche Marktplatz und Treptower Straße zu integrieren. Hierzu sind die amtlichen Verkehrszeichen 243-40 „Beginn/Ende eines Fußgängerbereichs“ in Verbindung mit dem Zusatz 1022-10 „Radfahrer frei“ nach StVO zu stellen. Einer ganztägigen Benutzung des Fußgängerbereichs durch Radfahrer wird jedoch nur unter dem Vorbehalt einer räumlichen Trennung voneinander zugestimmt. Ansonsten wird der Nutzung durch Radfahrer nur mit einer tageszeitlichen Beschränkung zugestimmt.  
Weiterhin sind Maßnahmen (Poller, Absperrpfosten im Sinne von § 43 StVO) gegen unberechtigtes Befahren durch Unberechtigte (Lieferverkehr u. ä.) vorzusehen.  
Hierzu ist ein Verkehrszeichenplan mit den dargestellten Verkehrszeichen 243-40 und den Verkehrseinrichtungen vorzulegen.  
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Kennzeichnung als Fußgängerzone erst dann vorgenommen werden darf, wenn die widmungsrechtlichen Voraussetzungen nach dem Straßen- und Wegegesetz M-V geschaffen wurden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag  
Andreas Neumann

TÖB 2.5 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Untere Verkehrsbehörde

17.05.2016

Stellungnahme ohne Relevanz zum Bebauungsplanverfahren

1

Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.

Im Bebauungsplan ist die Waagestraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerzone festgesetzt. Die detaillierte Ausführungsplanung für den Umbau der Waagestraße erfolgt jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, sondern zu einem späteren Zeitpunkt. Bei der Konkretisierung dieser Planungen wird die untere Verkehrsbehörde mit einbezogen.

2.11 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Straßenbaubehörde

Abwägungsvorschlag 1. Entwurf

2.20.10 als Straßenbaubehörde  
Karola Schwahn

|                   |               |  |
|-------------------|---------------|--|
| Abl. Stadtplanung |               |  |
| Abl. Az.          |               | 09.09.2015                             |
| I                 | Eingang am    | 11.09.2015                             |
| R                 | 09. Sep. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> RL |
| WVL               |               | <input type="checkbox"/> V             |
| Antw.             | Empf. Nr.:    | <input type="checkbox"/> F             |
|                   |               | <input type="checkbox"/> D             |

2.20  
Viola Brentführer

**Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ Neubrandenburg  
Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher  
Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch  
hier: Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

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

Pkt. 6.2 Verkehrskonzept

1. Absatz

Im 1. Satz wird auf den Fachplan Verkehr des städtebaulichen Rahmenplanes verwiesen. Hier ist die beschlossene 2. Fortschreibung zu ergänzen.

1

Im 2. Satz ... die bestehenden Klassifikationen ... Änderung von Marktplatz in Treptower Straße. Es ist zu erläutern, was unter „bleiben weitgehend erhalten“ zu verstehen ist.

2

2. Absatz

Bei einer baulichen Fassung der bisher unbebauten Ostseite ist in Westseite zu ändern. Neben einer großzügigeren Befestigung und Möblierung der wichtigen Verbindungsstraße ist in Fußgängerachse ... zu ändern.

3

3. Absatz

Grundlage für einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan kann meines Erachtens nur die vorhandene Beschlusslage sein. Das wäre hier die 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt. Hier wird jedoch ein Vorgriff auf einen nicht bestätigten Entwurf gemacht, der die Option zum Bau von Garagen – als Tiefgarage oder oberirdisch – zulässt. Damit besteht die Festsetzung betreffend ein Widerspruch zur bestätigten 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt, der rechtlich zu klären ist (Verletzung der Selbstbindewirkung).

4

Weiterhin verweise ich auf die Stellungnahme vom 13.02.2015 zum Vorentwurf und bitte um Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

*Karola Schwahn*  
Karola Schwahn

**TÖB 2.11 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Straßenbaubehörde**  
**09.09.2015**

Stellungnahme wird berücksichtigt

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Begründung wird ergänzt.

**Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Aussage wird konkretisiert: *Stargarder Straße als Sammelstraße, Kleine Wollweberstraße als Wohnstraße, Marktplatz und Waagestraße als Fußgängerbereiche*

**Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Begründung wird korrigiert.

**Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.**

Der 3. Absatz im Punkt 6.2 der Begründung wird ergänzt: *In der gültigen Fassung der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt ist für den Block eine Tiefgarage dargestellt.*

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des B-Planes 115 ist die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie und die Abwägung bereits erfolgt. Daraus ergeben sich keine Änderungen des Entwurfes 3. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt, so dass die Option der Tiefgarage oder oberirdischer Parkgeschosse ab dem 1. Obergeschoss in der künftigen Fassung des Rahmenplanes besteht. Der Beschluss 3. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt ist für den 08.12.2016 vorgesehen

2.11 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Straßenbaubehörde

2.20.10, als Straßenbaubehörde  
Haiko Szumny

|                       |                             |            |  |
|-----------------------|-----------------------------|------------|--|
| Abl. Stadtratsplanung |                             | 26.05.2016 |  |
| Abl. Az.:             |                             | L          |  |
| T                     | Eingang am:                 | B          |  |
| R                     | 26. Mai 2016                | G          |  |
| WVL                   |                             | V          |  |
| AWM                   | öffentlicher Belange in das | F          |  |
|                       | Eing.-Nr.:                  | D          |  |

2.20.20

Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“  
Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Zur Stellungnahme lagen vor:  
Entwurf, 2. Auslegung Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“, Stand: März 2016

Sehr geehrte Frau Brentführer,

im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme ich zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung:

Zunächst verweise ich auf die mit Schreiben vom 09.09.2015 abgegebene Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115, Stand Juli 2015, deren Hinweise nicht berücksichtigt wurden und deren Inhalt deshalb weiterhin gültig bleibt.

1. Begründung

Seite 7, Pkt. 4. Fortschreibung SRP

In der 3. Fortschreibung des SRP ist hinsichtlich des ruhenden Verkehrs neben der Anordnung einer Tiefgarage auch die Möglichkeit für die Errichtung eines Parkhauses (mit dem Hinweis Parkgeschoss ab 1. OG) im Block 16 berücksichtigt. In der 2. Fortschreibung war ausschließlich die Möglichkeit einer Tiefgarage vorgesehen. Als Begründung für die Änderung wird ausgeführt, dass „der Entwurf der 3. Fortschreibung die genaue Lage von Parkierungsanlagen im Quartier nicht mehr vorschreibt.“ Diese Begründung wird als nicht ausreichend und auch nicht nachvollziehbar angesehen, da auch der 2. Fortschreibung des SRP keine konkreten Lageangaben zu entnehmen sind. Vielmehr sind in der 3. Fortschreibung nunmehr Lageangaben durch die hinzugekommene Blauumrandung enthalten.

Die Änderung vom Misch- zum Kerngebiet (siehe Nutzungsplan des SRP) liefert ebenfalls keine schlüssige Erklärung für die Ergänzung des Parkhauses. Wenn also in der Begründung textliche Ausführungen für die vorgenommene Ergänzung als notwendig erachtet werden, sind diese nachvollziehbar auszuführen.

Der in der eingangs zitierten Stellungnahme enthaltene Hinweis auf die fehlende Beschlusslage zur 3. Fortschreibung des SRP bleibt davon unberührt.

Seite 9, Pkt. Topografie, Baugrund

Im Höhenbezugssystem DHHN 92 erfolgt meiner Kenntnis nach die Höhenangabe in x m ü. NNH und nicht in x m ü. HN. Gegebenenfalls sollte die Abteilung Geodatenerservice hierzu noch einmal befragt werden. Im Korrekturfalle findet sich die Angabe noch einmal auf Seite 21 der Begründung sowie im Textteil der Planzeichnung unter Pkt. 1.2.1.

1

2

3

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

TÖB 2.11 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Straßenbaubehörde

26.05.2016

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 09.09.2015 wurden eingearbeitet.

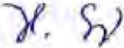
Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Aussage „die genaue Lage von Parkierungsanlagen“ bezieht sich nicht auf die räumliche Lage in der Fläche, sondern die Höhenlage bezogen auf die Geländeoberfläche (oberirdisch/unterirdisch). Der Entwurf 3. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt bietet somit die Option der Tiefgarage oder oberirdischer Parkgeschosse ab dem 1. Obergeschoss.

Die Festsetzung der Art der Nutzung als Kerngebiet steht in keinem Zusammenhang mit der Einordnung von Parkierungsanlagen und der Zulässigkeit einer Tiefgaragen oder eines Parkhauses.

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.

Der Bezug der Höhenangaben wird in der Begründung unter Punkten 2.2 und 5 sowie im in der textlichen Festsetzung 1.2.1 korrigiert.

| 2.11 Stadtverwaltung Neubrandenburg, Straßenbaubehörde  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span>   |
|---|--|
| <p>2. Planzeichnung<br/>Teil A</p> <p>Angrenzend an die nordwestliche Ecke der B-Planungsgrenzung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes das städtische Flurstück 41/7. Da sich die Umgrenzung in den anderen Bereichen in der Regel an den Gebäudekanten orientiert und d.g. Flurstück auch nicht Bestandteil des angrenzenden B-Planes Nr. 85 ist, sollte geprüft werden, ob die Geltungsbereichsgrenze auch hier auf die Gebäudekante zu verschieben ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Halko Szumny</p> | <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtvertretung mit dem Aufstellungsbeschluss festgelegt. Für das Flurstück 41/7 gibt es kein Planungserfordernis, so dass dieses nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.</p> |

4



| 3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">Vorentwurf</span>  |
|--|---|
| <p>DATUM 02.02.2015<br/> EMPFANGER Stadt Neubrandenburg<br/> SEITE 2</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A. <br/> S. Ollinger</p> <p>Anlagen<br/> 1 Kabelschutzanweisung<br/> 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen<br/> 1 Übersichtsplan</p> | <p><b>Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/> Es sind keine Baumpflanzungen mit konkretem Standort im Bebauungsplan festgesetzt. Bei zusätzlichen Baumpflanzungen ist der Grundstückseigentümer für die Sicherung der Leitungen und notwendige Schutzmaßnahmen verantwortlich.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH</p>  | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span></p>   |
|  <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b><br/>01059 Dresden</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Postfach 11 02 55</p> <p>17042 Neubrandenburg</p> <p><b>REFERENZEN</b> Ihr Schreiben vom 28.04.2016<br/><b>ANSPRECHPARTNER</b> 232826-01-2015, PTI 23, PPB 7, Stefan Ollinger<br/><b>TELEFONNUMMER</b> +49 30 8353 78322<br/><b>DATUM</b> 11.05.2016<br/><b>BETRIFF</b> Bebauungsplan Nr. 155 „Südliches Marktquartier“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: T-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.</p> <p>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, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.</p> | <p><b>TÖB 3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH</b> <span style="float: right;"><b>11.05.2016</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Relevanz zum Bebauungsplanverfahren</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>Der Hinweis bezieht sich auf die Bauausführung und nicht auf Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> |

| 3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span>  |
|--|---|
| <p>DATUM: 11.05.2016<br/>           EMPFÄNGER: Stadt Neubrandenburg<br/>           SEITE: 2</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. A. <br/>           S. Ollinger</p> | <div style="text-align: center;">  <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">1</span> </div> <div style="text-align: center;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">2</span> </div> <p><b>Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>           Es sind keine Baumpflanzungen mit konkretem Standort im Bebauungsplan festgesetzt. Bei zusätzlichen Baumpflanzungen ist der Grundstückseigentümer für die Sicherung der Leitungen und notwendige Schutzmaßnahmen verantwortlich.</p> |

4.4 e.dis AG

Abwägungsvorschlag

Vorentwurf

19.01.2015

TÖB 4.4 e.dis AG

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



E.DIS AG - Langewälder Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree

Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Frau  
Kunkel  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Altentreptow, 19. Januar 2015

**Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 115  
"Südliches Marktquartier" Neubrandenburg**

**Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Alt 0062/2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 14.01.2015 und teilen Ihnen mit:

Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich keine Verteilungsanlagen der E.DIS AG.

Die Bestandsplanauskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen.

Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich.

Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

i.A.:   
Uwe Schächlinger

i.A.:   
Thomas Drews

1/1

| Abb. Stadtplanung |                   |
|-------------------|-------------------|
| Abt.              | Az.               |
| T                 | Eintragung am     |
| R                 | 21. Jan. 2015     |
| WV                |                   |
| Antw.             | Eintr.-Nr. 63 6no |

**E.DIS AG**  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Müritz-Oderhaff  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow  
www.e-dis.de

**Postanschrift**  
Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17087 Altentreptow

Thomas Drews  
T 03961 2291-3042  
F 03961 2291-3030  
thomas.drews  
@e-dis.de

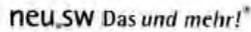
Unser Zeichen NR-M-M-ALT

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates  
Dr. Thomas König

Vorstand:  
Bernd Dübberstein  
(Vorsitzender)  
Manfred Paesch  
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 7488  
St.Nr. 063100/00076  
Ust-Id. DE 812729/562  
Gläubiger-Id. 0E972220000021511

Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 8 507 115  
BLZ 170 400 00  
IBAN DE52 1704 0000 0610 2115 01  
BIC COBADE33XXX  
Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 2 545 515  
BLZ 120 700 00  
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 01  
BIC DEUTDE33HAN

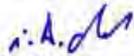
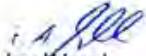
| 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH   | Abwägungsvorschlag |                 |                |                 |        |           |            |               |              |                 |   |
|--|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|--------|-----------|------------|---------------|--------------|-----------------|---|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Abteilung Stadtplanung<br/>Postfach 11 02 55<br/>17042 Neubrandenburg</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>Stadtplanungsamt<br/>17033 Neubrandenburg<br/>Tel: 0305 1000 0<br/>Fax: 0305 1800 18<br/>www.stadtplanung-nb.de<br/>info@neu.sw.de</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <table border="0" style="width: 60%;"> <tr> <td style="width: 15%;">Nr. Zeichen:</td> <td style="width: 15%;">Ihre Nachricht:</td> <td style="width: 15%;">Durchwahl:</td> <td style="width: 15%;">Angehrtername:</td> <td style="width: 15%;">Datum:</td> </tr> <tr> <td>61.40.115</td> <td>14.01.2015</td> <td>0395 3500-167</td> <td>Jens Urbanek</td> <td>29. Januar 2015</td> </tr> </table> <div style="width: 35%; text-align: right;"> <p>17033-010<br/>17033 Neubrandenburg<br/>Telefonnummer: 0305 1100 110</p> </div> </div> <p><b>Stellungnahme zum B-Plan Nr. 115 Südliches Marktquartier Neubrandenburg</b><br/><b>Unser Auftrag Nr.: 0087/15</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Kunkel,</p> <p>die uns mit Schreiben vom 14.01.2015 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen von neu.sw und der neu-mediant GmbH.</p> <p>Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.</p> <p>Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen sowie auch Kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p><b>Stromversorgung</b><br/>Auf dem Flurstück 15/4 betreibt neu.sw die Transformatorenstation Waagestraße. Zahlreiche MS- und NS-Kabel verlaufen über das B-Plangebiet.</p> <p>Neben der Funktion als zentrale Schaltstation des Mittelspannungsnetzes befinden sich auch 4 Stück Ortsnetztransformatoren zur Versorgung nachfolgender Gebäude in diesem Bauwerk:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haupt- und Notstromversorgung Marienkirche</li> <li>- Wohn- und Geschäftsgebäude Kleine Wollweberstraße</li> <li>- Wohn- und Geschäftsgebäude Stargarder Straße</li> <li>- Wohn- und Geschäftsgebäude Waagestraße 1</li> <li>- Hochhaus Waagestraße</li> <li>- Boulevard Turmstraße</li> <li>- Notstrom Kaufhof</li> <li>- Wohngebäude Dümperstraße</li> <li>- Ärztehaus</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div> | Nr. Zeichen:       | Ihre Nachricht: | Durchwahl:     | Angehrtername:  | Datum: | 61.40.115 | 14.01.2015 | 0395 3500-167 | Jens Urbanek | 29. Januar 2015 | <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> <p>Vorentwurf</p> <p><b>29.01.2015</b></p> </div> <p><b>TÖB 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</b></p> <p><b>Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>Es sind keine Baumpflanzungen mit konkretem Standort im Bebauungsplan festgesetzt. Bei zusätzlichen Baumpflanzungen ist der Grundstückseigentümer für die Sicherung der Leitungen und notwendige Schutzmaßnahmen verantwortlich.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Der Standort der Transformatorenstation ist nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Der Grundstückseigentümer und Bauherr wurde über die Anforderungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH informiert und hat bereits eine Lösung zur Sicherung der öffentlichen Stromversorgung gefunden, so dass keine zusätzlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.</p> |
| Nr. Zeichen:   | Ihre Nachricht:    | Durchwahl:      | Angehrtername: | Datum:          |        |           |            |               |              |                 |   |
| 61.40.115  | 14.01.2015         | 0395 3500-167   | Jens Urbanek   | 29. Januar 2015 |        |           |            |               |              |                 |   |

| 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Seite 2 zum Schreiben von neu.sw vom 29. Januar 2015 an Stadt Neubrandenburg<br/>                 Betreff B-Plan Nr. 115 Südliches Marktquartier Neubrandenburg<br/>                 Unser Auftrag Nr. 0087/15</p> <p>Einer Neubebauung des Quartiers kann erst nach Herstellung eines Ersatzes für die Transformatorstation und Umverlegung aller Kabel zugestimmt werden.</p> <p>Im westlichen Giebel des vorhandenen Hotelgebäudes (Flurstück 20/5) betreibt neu.sw die Transformatorstation Hotel Vier Tore. In dieser Station befinden sich 2 Stück Ortsnetztransformatoren zur Versorgung der nachfolgenden Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stromversorgung Marktplatz</li> <li>- Tiefgarage Marktplatz</li> <li>- Hotel (Anschluss entfällt mit Stilllegung des Hotels)</li> </ul> <p>Vor Abriss des Gebäudes ist ein Ersatz für die Einbautransformatorstation durch Aufstellung einer Kompakttransformatorstation in Nähe des Marktplatzes notwendig.</p> <p>Für alle v. g. Anlagen ist die Grundstücksmitbenutzung über eingetragene dingliche Dienstbarkeiten gesichert. Die gesamten Kosten der entstehenden Neubau- und Umverlegungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p><b>Straßenbeleuchtung</b><br/>                 In den öffentlichen Bereichen am östlichen, südlichen und westlichen Rand des B-Plangebietes befinden sich Straßenbeleuchtungsanlagen. Diese Anlagen sind im Bestand zu schützen.</p> <p><b>Gasversorgung</b><br/>                 Im genannten und gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechsträgerschaft von neu.sw.</p> <p><b>Wasserversorgung</b><br/>                 Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone unserer Wasserfassungen.</p> <p><b>Trinkwasserversorgung</b><br/>                 In der Stargarder Straße, der Waagestraße und der Kleinen Wollweberstraße befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen Versorgungsleitungen DN 200 Et und PE 180. Der Gebäudebestand MK 1 wird über eine Anschlussleitung PE 125 versorgt. Diese befindet sich im nordwestlichen Bereich des Marktplatzes. Der Gebäudebestand MK 3 verfügt über 2 Hausanschlüsse PE 63. Im Zuge der geplanten Umnutzung des Standortes sind bei neu.sw, Abteilung Netzservice ggf. Hausanschlüsse abzumelden bzw. neu zu beantragen.</p> <p><b>Löschwasserversorgung</b><br/>                 Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann vereinbarungsgemäß eine Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene und, falls erforderlich, über geplante Unterflurhydranten.</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b><br/>                 Das im B-Plan ausgewiesene Gebiet ist schmutz- und regenwasserseitig gut erschlossen. Die Leitungssysteme befinden sich östlich und südlich in den angrenzenden öffentlichen Straßen sowie nördlich und z. T. westlich an den Rändern des Geltungsbereiches des B-Planes. Alle v. g. Leitungen sind zu schützen und nicht zu überbauen. Ein Schutzstreifen ist einzuhalten. Nicht mehr benötigte Hausanschlussleitungen sind abzumelden, zurückzubauen und zu verschließen. Für Neuanlüsse sind Entwässerungsanträge u. a. mit Angaben zu Einleitmengen- und Frachten zu stellen.</p> | <p style="text-align: right;">Vorentwurf</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 100px;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p style="font-size: 2em; color: red; text-align: center;">2</p> <p style="font-size: 2em; color: red; text-align: center;">3</p> <p style="font-size: 2em; color: red; text-align: center;">4</p> <p style="font-size: 2em; color: red; text-align: center;">5</p> <p style="font-size: 2em; color: red; text-align: center;">6</p> </div> <div> <p><b>Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>                     Im Bebauungsplan sind keine Aussagen zur Straßenbeleuchtung enthalten.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                     Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum, so dass keine Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Über die notwendigen Maßnahmen im Umgang mit den Hausanschlüssen ist der Grundstückseigentümer und Bauherr bereits informiert.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                     Die Information zur Löschwasserversorgung wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>                     Die Belange betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Grundstückseigentümer und Bauherr steht mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH in Kontakt, so dass die Belange der Abwasserentsorgung bilateral geklärt werden.</p> </div> </div> |

| 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Seite 3 zum Schreiben von neu.sw<br/>vom 29. Januar 2015<br/>an Stadt Neubrandenburg<br/>Betreff B-Plan Nr. 115 Südliches Marktquartier Neubrandenburg<br/>Unser Auftrag Nr.: 0087/15</p> <p><b>Fernwärmeverteilung</b><br/>Die versorgungsrelevanten Fernheizleitungssysteme sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Eine feste Überbauung dieser Systeme ist auszuschließen. Bei Anordnungen von Bepflanzungen ist das Regelwerk DVGW GW 125 verbindlich.</p> <p>Kurz- und mittelfristige Maßnahmen an den Fernheizleitungssystemen sind nicht geplant.</p> <p><b>neu-medianet GmbH</b><br/>In der Waagestraße, der Kleinen Wolfweberstraße und der Treptower Straße befinden sich Bestandsanlagen der neu-medianet GmbH.</p> <p>Über die Anlagen in der Waagestraße sowie der Kleinen Wolfweberstraße wird der gesamte Gebäudekomplex (MK 1, MK 1.1 und MK 3) versorgt. Ebenfalls bestehen Anschlüsse an die Trafostation Waagestraße im Bereich MK 2 und umliegende Gebäude.</p> <p>Im Zuge einer Umgestaltung und Umnutzung des B-Plangebietes bzw. beim Versetzen der Trafostation Waagestraße können zahlreiche Rückbauten, Umschlüsse sowie Neuverlegungen von Kabeln, Leerrohren sowie Schächten notwendig werden. Eine genaue Aussage kann erst nach Vorlage detaillierter Planungsunterlagen erfolgen.</p> <p>Der Bestand in der Treptower Straße ist zu schützen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b><br/>Entstehende Planungs- und Baukosten können zu Lasten des Vorhabenträgers gehen. Im Bezug auf mögliche Baumaßnahmen sind entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und neu.sw abzuschließen.</p> <p>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schächterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.</p> <p>Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.</p> <p>Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.</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><br/>Henrik Arent</p> <p><br/>Jens Urbank</p> <p><b>Anlagen</b><br/>digitale Bestandsunterlagen als pdf-Daten</p> | <p style="text-align: right;">Vorentwurf</p> <p><b>9</b></p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>In Betrieb befindliche Fernheizleitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum. Leitungen auf den Bauflächen sind nicht mehr in Betrieb und für den Rückbau vorgesehen.</p> <p><b>10</b></p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum, so dass keine Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt werden müssen. Über die notwendigen Maßnahmen im Umgang mit den weiteren Anschlüssen, Leitungen und Rohren ist der Grundstückseigentümer und Bauherr bereits informiert und steht diesbezüglich im Kontakt mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH.</p> <p><b>11</b></p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>Die Belange betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Vor Beginn der Bauarbeiten hat sich der Bauherr mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH in Verbindung zu setzen, um ggf. notwendige Maßnahmen abzustimmen.</p> |



| 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Seite 2 zum Schreiben von neu.sw vom 27. August 2015 an Stadt Neubrandenburg, Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung Betreff B-Plan Nr. 115 "Südliches Marktquartier" Neubrandenburg (TÖB), Entwurf Unser Auftrag Nr.: 1178/15</p> <p><b>Trinkwasserversorgung</b><br/>In der Stargarder Straße, der Waagestraße und der Kleinen Wollweberstraße befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen Versorgungsleitungen DN 200 Et und PE 180. Der Gebäudebestand MK 1.2 wird über eine Anschlussleitung PE 125 versorgt. Diese befindet sich im nordwestlichen Bereich des Marktplatzes. Der Gebäudebestand MK 3 verfügt über 2 Hausanschlüsse PE 63. Im Zuge der geplanten Umnutzung des Standortes sind bei neu.sw, Abteilung Netzservice, ggf. Hausanschlüsse abzumelden bzw. neu zu beantragen.</p> <p>Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p><b>Löschwasserversorgung</b><br/>Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann vereinbarungsgemäß eine Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene und, falls erforderlich, über geplante Unterflurhydranten.</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b><br/>Für den o. g. B-Plan gilt noch immer die Stellungnahme 0087/15 vom 29.01.2015. Ergänzend haben wir dem Investor „ARCADIA“ mit Schreiben vom 13.04.2015 die notwendige Stabilisierung der Haltung 1002462980 - 1002462990 mittels Inliner mitgeteilt. Eine grundbuchrechtliche Sicherung zu Gunsten von neu.sw besteht für diese Leitung.</p> <p><b>Fernwärmeverteilung</b><br/>Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 29.01.2015. Hierzu bestehen keine weiteren Hinweise oder Ergänzungen.</p> <p><b>neu-medianet GmbH</b><br/>Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 29.01.2015. Hierzu bestehen keine weiteren Hinweise oder Ergänzungen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b><br/>Entstehende Planungs- und Baukosten können zu Lasten des Vorhabenträgers gehen. In Bezug auf mögliche Baumaßnahmen sind entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und neu.sw abzuschließen.<br/>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.<br/>Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum, so dass keine Leitungsrechte festgesetzt werden müssen. Über die notwendigen Maßnahmen im Umgang mit den Hausanschlüssen ist der Grundstückseigentümer und Bauherr bereits informiert.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Es sind keine Baumpflanzungen mit konkretem Standort im Bebauungsplan festgesetzt. Bei zusätzlichen Baumpflanzungen ist der Grundstückseigentümer für die Sicherung der Leitungen und notwendige Schutzmaßnahmen verantwortlich.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Die Information zur Löschwasserversorgung ist in der Begründung des Bebauungsplanes bereits enthalten.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>Die Belange betreffen nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Grundstückseigentümer und Bauherr steht mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH in Kontakt, so dass die Belange der Abwasserentsorgung bilateral geklärt werden. Aufgrund der grundbuchrechtlichen Sicherung der Leitung, ist eine Festsetzung eines Leitungsrechtes im Bebauungsplanes nicht erforderlich.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>Der Hinweis bezieht sich auf die Bauausführung und nicht auf Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> |

| 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH   | Abwägungsvorschlag                           |
|--|--|
| <p>Seite: 3 zum Schreiben von neu.sw<br/>vom 27. August 2015<br/>an Stadt Neubrandenburg, Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Baupflege<br/>Betreff B-Plan Nr. 115 "Südliches Marktquartier" Neubrandenburg (T08), Entwurf<br/>Linser Auftrag Nr.: 1178/15</p> <p>Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.</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> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <br/>             Henrik Arent         </div> <div style="text-align: center;"> <br/>             Jens Orbanek         </div> </div> <p><b>Anlagen</b><br/>digitale Bestandsunterlagen als pdf- und dxf-Daten</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> |

4.5 Neubrandenburg Stadtwerke

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

TÖB 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

24.05.2016

Stellungnahme wird nicht berücksichtigt

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH  
Geschäftsführung  
Vorsitzender  
Holger Hasen  
Ingo Meyer  
Ausschuss  
Verordnete  
Dr. Oliver Kuhn

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH | Postfach 110201 | 17042 Neubrandenburg

Städt. Neubrandenburg  
FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
Abt. Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH | Postfach 110201 | 17042 Neubrandenburg  
Kahn-Schiller-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel. 0395 3500-0  
Fax 0395 7506-118  
www.neu.sw.de  
info@neu.sw.de

Bank für die  
Neubrandenburg, Stettin  
IBAN DE44 1505 0200 5070 4036 17  
BIC: NOLANDE33HRS

Ämtergericht  
Neubrandenburg  
1705-1184

USt-IdNr.  
DE437200580

Im Auftrag: Herr Dieke  
28.04.2016

Übermittelt: 0395 3500-167

Anwortschreiber: Jens Urstianski  
Technische Investitionen

Datum: 24. Mai 2016

**Stellungnahme zum B-Plan Nr. 115 "Südliches Marktquartier"**  
**Unser Auftrag Nr.: 0783/16**

Sehr geehrter Herr Dieke,

die uns mit Schreiben vom 28.04.2016 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen von neu.sw und der neu-mediant GmbH.

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

Die Stellungnahme zum Auftrag 1178/15 vom 27.08.2015 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Dem vorgelegten B-Plan wird prinzipiell zugestimmt.

**Gasversorgung**

Es bestehen keine Änderungen oder Ergänzungen zum B-Plan.

**Wasserversorgung**

Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

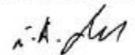
**Trinkwasserversorgung**  
In der Stargarder Straße, der Waagestraße und der Kleinen Wollweberstraße befinden sich in den Verkehrsflächen Versorgungsleitungen DN 200 Er und PE 180. Der Gebäudebestand MK 1,2 wird über eine Anschlussleitung PE 125 versorgt. Diese befindet sich im nordwestlichen Bereich des Marktplatzes. Der Gebäudebestand MK 3 verfügt über 2 Hausanschlüsse PE 63. Im Zuge der geplanten Umnutzung des Standortes sind bei neu.sw, Abteilung Netzservice ggf. Hausanschlüsse abzumelden bzw. neu zu beantragen.

Zurück als  
Landwirtschaftliches  
Vergewinnung

2015  
AUDIT  
Energieeffizienz

1

**Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.**  
Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum, so dass keine Leitungsrechte festgesetzt werden müssen. Über die notwendigen Maßnahmen im Umgang mit den Hausanschlüssen ist der Grundstückseigentümer und Bauherr bereits informiert.

| 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke   | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span>   |
|---|--|
| <p>Seite 2 zum Schreiben von neu.sw<br/>vom 24. Mai 2016<br/>an Stadt Neubrandenburg FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung<br/>Betreff B-Plan Nr. 115 "Südliches Marktquartier"<br/>Unser Auftrag Nr.: 0783/16</p> <p>Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p><b>Löschwasserversorgung</b><br/>Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann vereinbarungsgemäß eine Menge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene und falls erforderlich über geplante Unterflurhydranten.</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Nicht mehr benötigte Hausanschlussleitungen sind abzumelden, zurückzubauen und zu verschließen.</p> <p><b>Fernwärmeverteilung</b></p> <p>Es bestehen keine Änderungen oder Ergänzungen zum B-Plan.</p> <p><b>neu-mediant GmbH</b></p> <p>Es bestehen keine Änderungen oder Ergänzungen zum B-Plan.</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>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><br/>Henrik Arent</p> <p><br/>Jens Jrbaneck</p> <p>Anlagen<br/>digitale Bestandsunterlagen als pdf-Daten</p> | <p><b>Zu 2: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>Es sind keine Baumpflanzungen mit konkretem Standort im Bebauungsplan festgesetzt. Bei zusätzlichen Baumpflanzungen ist der Grundstückseigentümer für die Sicherung der Leitungen und notwendige Schutzmaßnahmen verantwortlich.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Die Information zur Löschwasserversorgung ist in der Begründung des Bebauungsplanes bereits enthalten.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>Der Hinweis bezieht sich auf die Bauausführung und nicht auf Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> |

6.1 Stadtwirtschaft Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf



TÖB 6.1 Stadtwirtschaft Neubrandenburg

05.08.2015

Stellungnahme ohne Relevanz zum Bebauungsplanverfahren

Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH | Sachgebiet 13.1 | 17042 Neubrandenburg | Best.-Nr. 13.1

Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

|        |   |
|--------|---|
| Abt. A | 1 |
| T      | 1 |
| D      | 1 |
| WVL    | 1 |
| Anw.   | 1 |

06. Aug. 2015  
i.v.K. Sch...  
NB, den 2015-08-05  
Hi/GI  
0395/ 42960 – 27  
0395/ 42960 – 66  
juergen.hirlemann@stawi-nb.de

**Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorentwurf und die Begründung für den Endausbau Straße A lagen 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 die Einhaltung folgender 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  
Betriebsleiter

1

2

**zu 1: Der Hinweis ist ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.**

Festlegungen zu Maßnahmen während der Bauphase von Gebäuden sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 BauGB.

**zu 2: Der Hinweis ist ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.**

Zur Errichtung von Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorten werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Die Einhaltung der Vorschriften wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Straßenplanung geprüft.

6.1 Remondis Seenplatte GmbH

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf



TÖB 6.1 Remondis Seenplatte GmbH

02.06.2016

Stellungnahme ohne Relevanz zum Bebauungsplanverfahren

REMUNDIS Seenplatte GmbH (Schach) (1) | 17042 Neubrandenburg | Remondis GmbH

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

|                   |               |              |
|-------------------|---------------|--------------|
| Abt. Stadtplanung |               |              |
| Abt. Az.:         |               | L            |
| T                 | Eingang am:   | <del>B</del> |
| R                 | 02. Juni 2016 | G            |
| WVL               |               | V            |
| Antw.             |               | F            |
| Eing.-Nr.:        | 007           | D            |

Jürgen Hirlemann  
Betriebsleitung  
T +49 395 42960-27  
F +49 395 42960-88  
juergen.hirlemann@remondis.de

Neubrandenburg, 02.06.2016

Bebauungsplan Nr. 115, Südliches Marktquartier

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planentwurf lag uns vor. Zum Vorhaben haben wir 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:
  - DGUV Vorschrift 43 § 16 Müllbehälterstandorte
  - DGUV Vorschrift D 29 Fahrzeuge § 46 Fahrwege
  - BGI 5104 Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

Mit freundlichen Grüßen

REMUNDIS Seenplatte GmbH

Jürgen Hirlemann

1  
2

**zu 1: Der Hinweis ist ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.**

Festlegungen zu Maßnahmen während der Bauphase von Gebäuden sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 BauGB.

**zu 2: Der Hinweis ist ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.**

Zur Errichtung von Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorten werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Die Einhaltung der Vorschriften wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Straßenplanung geprüft.

8.1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

**TÖB 8.1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V 24.05.2016**

**Stellungnahme wird nicht berücksichtigt**

**Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die beiden höchstrichterlichen Entscheidungen stützen nicht die Aussage des LUNG, dass das Verfahren der Schallemissionskontingentierung auf Kerngebiete nicht anwendbar sei.

Der Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1998 (BVerwG, 27.01.1998 4 NB 3/97) bestätigt vielmehr die generelle Zulässigkeit der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln zur Gliederung von Baugebieten in Bebauungsplänen. Das Urteil aus dem Jahr 1999 (BVerwG, Urteil vom 16.12. 1999 4 CN 7/98) befasst sich weder mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln noch mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln, sondern mit der überholten Festsetzungstechnik, der sogenannten Zaunwerte. Da im Bebauungsplanentwurf Nr. 115 keine Zaunwerte vorgesehen sind, ist dieses Urteil des Bundesverwaltungsgerichts für diesen Bebauungsplanentwurf irrelevant.

Da auch keine sonstige höchstrichterliche oder obergerichtliche Entscheidung ersichtlich ist, aus der sich eine Unzulässigkeit der Anwendung des Instruments der Schallemissionskontingentierung auf Kerngebiete ergeben würde, kann der Stellungnahme des LUNG vom 24.05.2016 in rechtlicher Hinsicht nicht gefolgt werden.

Die zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat dem Verfahren der Schallkontingentierung für den Bebauungsplan 115 zugestimmt und hält es für geeignet, die Lärmprobleme im Plangebiet und die Auswirkungen von Emissionen aus dem Plangebiet in die Nachbarschaft sachgerecht und ausgewogen zu lösen (siehe Stellungnahme vom 05.08.2015).

Darüber hinaus werden die immissionsschutzrechtlichen und lärmfachlichen Fragestellungen zusätzlich im Baugenehmigungsverfahren behandelt und die Einhaltung der vorgegebenen Werte geprüft.

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Diese akustischen Bedenken sind durch den Vorhabenträger geprüft worden. Diese Prüfung hat ergeben, dass die Schallemissionskontingentierung trotz des relativ kleinen Bebauungsplangebietes Nr. 115 auf dieses anwendbar ist und dass auf der Basis den verwendeten Kontingentierungsmodells die Einhaltung der Kontingente auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden kann. Darüber hinaus wird die Anwendung des Instruments der Schallemissionskontingentierung auf das Bebauungsplangebiet Nr. 115 dadurch erleichtert, dass das Neubauprojekt Mariencarrée aus einer Hand bebaut werden wird. Der Vorhabenträger hat das Ziel das Projekt in seiner Gesamtheit erfolgreich zu realisieren, so dass nicht zu befürchten ist, dass das Plangebiet sukzessive nach dem Windhund-Prinzip in der Weise bebaut wird, dass bereits mit dem ersten Abschnitt der Bebauung die Schallemissionskontingente weitgehend ausgeschöpft werden.

**Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern**  
 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 36, 16253 Güstrow

Stadt Neubrandenburg  
 Postfach 11 02 55  
**17042 Neubrandenburg**

Abt. Stadtplanung  
 Abl. Az.:  
 Eingang am: 30. Mai 2016  
 Eing.-Nr.: 053/16  
 Ihre Nachricht vom: 28.04.2016  
 Bearbeiter: Frau Kathrin Fleisch  
 Az.: LUNG\_518197-510

Tel.: 03843 777-117  
 Fax: 03843 777-8117  
 E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de  
 Datum: 24.05.2016

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Vorhaben:**  
**B-Plan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ Neubrandenburg**

**Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft**

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden die Schallimmissionsprognose und weitere Unterlagen:

- [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg, Entwurf vom März 2016
- [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg, Entwurf 2. Auslegung
- [3] CD-ROM mit:  
 Schallimmissionsprognose vom 22. Februar 2016

Die Möglichkeit der Gliederung von Gewerbe- und Industriegebieten, ggf. auch in Sondergebieten, mittels Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt. Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen wird dabei als deren besondere Eigenschaft im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO angesehen. Die Anwendung dieses Verfahrens in [3] im MK-Gebiet wird aus rechtlichen und akustischen Gründen (BVerwG, Beschl. v. 27.1.1998, 4 NB 3/97, BVerwG, Ur. v. 16.12.1999, 4 CN 7/98) abgelehnt. Es wird empfohlen, auf die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln im B-Plan zu verzichten und immissionsschutzrechtliche und lärmfachliche Fragestellungen im Baugenehmigungsverfahren zu behandeln. Die Schallimmissionsprognose sollte lediglich informativ verwendet werden.

Auch akustisch gesehen, habe ich Bedenken. Liegen Betriebsgrundstück und zu schützende Bebauung, wie in diesem Fall, zu dicht beieinander, sind die Einflüsse bestimmter lärmintensiver Einzelvorgänge (z.B. Fahrten von Gabelstaplern, An- und Abfahrten bei Parkhäusern) oder Aggregate (z.B. Lüfter) sehr groß und können das theoretische Verteilungsmodell der Kontingentierung in Frage stellen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

J.-D. von Weyhe

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| <b>Haupteinheit</b><br>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern<br>Postfach 13 36, 16253 Güstrow<br>Telefon: 03843 777-117<br>Telefax: 03843 777-8117<br>E-Mail: luv@lung.mv-regierung.de<br>Internet: www.lung.mv-regierung.de | <b>Regionaldirektion</b><br>Direktionsbereich Nordost (Lübeck/Flensburg)<br>Postfach 10 10, 23511 Lübeck<br>Telefon: 0451 200-1000<br>Telefax: 0451 200-1001<br>E-Mail: info@dnv.mv-regierung.de | <b>Regionaldirektion</b><br>Direktionsbereich West (Rostock)<br>Postfach 10 10, 18111 Rostock<br>Telefon: 0381 200-1000<br>Telefax: 0381 200-1001<br>E-Mail: info@dnv.mv-regierung.de | <b>Regionaldirektion</b><br>Direktionsbereich Süd (Stralsund)<br>Postfach 10 10, 18511 Stralsund<br>Telefon: 0383 200-1000<br>Telefax: 0383 200-1001<br>E-Mail: info@dnv.mv-regierung.de |
|--|--|---|--|

1

2

8.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

**Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte**

Abt. Stadtplanung  
Abt. Az. Eingang am: 30. Mai 2016  
Eing.-Nr.: 646/Guo

WVL  
AMWS

Städt. Logo

Telefon: 0395 38059106  
Telefax: 0395 38059160  
E-Mail: Iris.Hantel@stl.luris.mv-regierung.de

Bearbeitet von: Frau Hantel  
Geschäftszeichen: StALL MS 12.c - 0201/  
5122, Reg.-Nr.: 82 - 16  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 26.05.2016

**Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie Integrierte ländliche Entwicklung**

Zum o. g. Vorhaben gibt es keine Bedenken oder Hinweise.

**2. Naturschutz, Wasser und Boden**

Gegen das Vorhaben ergeben sich keine Einwände.

Ob ein Altlastverdacht auf der Planungsfläche besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte erfolgt aktuell keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung im Planungsbereich.

Auf dem Flurstück 15/10 der Flur 10 (Nähe Trafo-Haus) befindet sich eine Grundwassermessstelle aus dem Landesmessnetz M-V. Nach bisherigen Absprachen mit dem Planer (IPB Consult GmbH, Herrn Smol) für das Vorhaben „Marien-Carree Neubrandenburg“ wird durch den Vorhabenträger eine neue Messstelle auf dem Flurstück 232/14 mit eingetragener Grunddienstbarkeit errichtet und die alte Messstelle frühestens 2017 wegen der notwendigen Parallelbeobachtung fachgerecht zurück gebaut.

Das Vorhaben berührt kein FFH-Gebiet.

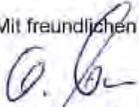
1

**TÖB 8.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE 26.05.2016**

**Stellungnahme ohne Relevanz zum Bebauungsplanverfahren**

**zu 1: Der Hinweis ist ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.**

Die Verlegung der Grundwassermessstelle ist nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die notwendigen Abstimmungen zur Errichtung einer neuen Messstelle und Rückbau der bestehenden sind durch den Grundstückseigentümer bereits erfolgt.

| 8.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt MSE  | Abwägungsvorschlag | 2. Entwurf |
|--|--------------------|------------|
| <p><b>3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft</b></p> <p>Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen bestehen aus immissionschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Christoph Linke<br/>Amtsleiter</p> |                    |            |

8.4 Untere Immissionsschutzbehörde

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

TÖB 8.4 Untere Immissionsschutzbehörde

05.08.2015

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Immissionsschutzbehörde

Fachbereich: Sicherheit und Ordnung  
Abteilung: Ordnung und Gewerbe  
Sachbearbeitung: Herr Pomowski

Mail: Uwe.Pomowski@neubrandenburg.de  
Tel.: 0385 555-1805  
Fax: 0385 555-1862

Dienstgebäude: Rathaus  
Zimmer: 559

Sprechzeiten:

Dienstag: 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Donnerstag: 09:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Stadt Neubrandenburg – Postfach 11 02 55 – 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
Abteilung Stadtplanung  
2.20.10

Abwägungsvorschlag

06. Aug. 2015

E. V. K. Schu

Unger Zeichen: Pom

Datum und Zeichen Ihres Schreibens:  
61.40.115

Datum:  
05.08.2015

Einbeziehung in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB – Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ Neubrandenburg

Sehr geehrte Frau Kunkel,

nach unserer gemeinsamen Abstimmung mit Dr. Lober am 4.08.2015 komme ich zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen im B-Plan in Verbindung mit der Beikarte „Kontingentierung der Schallemissionen“ geeignet sind, die Lärmprobleme im Plangebiet und die Auswirkungen von Emissionen aus dem Plangebiet in die Nachbarschaft sachgerecht und ausgewogen zu lösen. Einschränkungen für potentielle Investoren, die über die Einhaltung der gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz hinausgehen, kann ich nicht erkennen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Uwe Pomowski

8.4 Untere Immissionsschutzbehörde

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

TÖB 8.4 Untere Immissionsschutzbehörde

20.05.2016

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt



Stadt Neubrandenburg - Postfach 11 02 55 - 17040 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 52  
17033 Neubrandenburg

Bitte um und Zeichen Ihres Schreibens:

|                   |                     |                  |
|-------------------|---------------------|------------------|
| Abt. Stadtplanung |                     |                  |
| Abt. Az.:         |                     | L                |
| T                 | Eingang am:         | <del>X</del> F/D |
| R                 | 20. Mai 2016        | G                |
| WVL               |                     | V                |
| Antw.             | Eing.-Nr.: 1619 Pom | F                |
|                   |                     | D                |

Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Immissionsschutzbehörde  
Fachbereich: Sicherheit und Ordnung  
Abteilung: Ordnung, Verkehr und Gewerbe  
Sachbearbeiter: Herr Pomowski  
Mail: Uwe.Pomowski@neubrandenburg.de  
Tel.: 0385 555-1835  
Fax: 0385 555-1869

Dienstgebäude: Rathaus  
Zimmer: 609  
Sprechzeiten

Montag: 09 - 12 Uhr  
Dienstag: 09 - 12 Uhr, 13 - 18 Uhr  
Dienstag: 09 - 12 Uhr, 13 - 16 Uhr  
sowie nach Vereinbarung

Datum: 20.05.2016

Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“

Sehr geehrter Herr Dicke,

die abschließend entwickelte Kontingentierung wird von der Immissionsschutzbehörde akzeptiert.

Ich verweise jedoch zum Punkt 7.7 der Begründung des Bebauungsplanes hinsichtlich der unterschiedlichen Auffassungen zur Interpretation Immissionsschutzrechtlicher Vorschriften, hier der TA Lärm, auf meine Stellungnahme zum B-Plan 85 vom 3.5.2016:

Der Bezug auf Punkt 6.6 Satz 2 der TA Lärm widerspricht der Interpretation der Immissionsschutzbehörde diametral.

„Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen (hier Festsetzung Besonderes Wohngebiet) für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen (hier zum Beispiel der Bereich des Walles), sind nach Nummer 6.1 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.“

D. h., eine als besonderes Wohngebiet festgesetzte Fläche ist entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit nach der TA Lärm erst einmal als Wohngebiet zu bewerten.

Insofern ist die Argumentation hinsichtlich des Blockes 22 schwach. Eine Zielstellung, die einseitig auf Kosten der Bewohner auf eine Verschlechterung der Lebensqualität ausgerichtet ist, ist keine „nachhaltige Zukunftsentwicklung der Innenstadt“.

Mit freundlichem Gruß

im Auftrag

Uwe Pomowski

1

2

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist der Abwägung zugänglich, so dass entsprechend aktueller Rechtsprechung auch höhere Werte tolerabel sind. Z.B. spricht das OVG Hessen von einem „üblichen Abwägungsspielraum von 5 dB(A)“ bei der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.

Die TA-Lärm findet hier keine Anwendung. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die DIN 18005 angewendet. In der Begründung wird der Verweis auf die TA-Lärm gestrichen und eine Erläuterung zur Anwendung und punktuellen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (siehe oben) ergänzt.

13.1 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

|                      |               |  |
|----------------------|---------------|--|
| Abl. Stadtplanung    |               |  |
| Abl. Acc.            |               |  |
| T                    | Eingang am    | Handwerkskammer<br>Ostmecklenburg-Vorpommern |
| R                    | 11. Aug. 2015 | X RK   |
| WVL                  |               | V  |
|                      |               | F  |
| Antw. Eing. Nr. 9586 |               | D  |

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern  
 Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
 Abteilung Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

WF - So  
 0395 5593 - 134  
 07.08.2015

Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Neubrandenburg  
 „Südliches Marktquartier“

Sehr geehrte Frau Brentführer,

mit Schreiben vom 21. Juli 2015 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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 durch die mit dem städtebaulichen Konzept verfolgten Zielstellungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

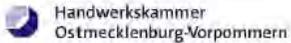
*Günter Sonnenberg*  
 Dipl.-Chem. Günter Sonnenberg  
 Betriebsberater  
 Abteilung Wirtschaftsförderung

**TÖB 13.1 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern 07.08.2015**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

13.1 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag 2. Entwurf  
**TÖB 13.1 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern 19.05.2016**  
**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**



Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern  
 Hauptverwaltung: Neubrandenburg, 17033 Neubrandenburg, Postfach 10 1130

Stadt Neubrandenburg  
 Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
 Herrn Dieke  
 Friedrich-Engels-Ring 52  
 17033 Neubrandenburg

ABGABEN: Wirtschaftsförderung  
 ANNAHMEDATUM: Herr Hafemeister  
 TELEFON: 0395 - 5593 131  
 FAX: 0395 - 5593 169  
 EMAIL: hafemeister.jens@hwk-ovm.de  
 DATUM: 19.05.2016



**Bebauungsplan Nr.115 "Südliches Marktquartier" der Stadt Neubrandenburg**

Sehr geehrter Herr Dieke,

mit Schreiben vom 28.04.2016 ist die Handwerkskammer gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über den Entwurf zum Bebauungsplan Nr.115 "Südliches Marktquartier" der Stadt Neubrandenburg informiert und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten worden.

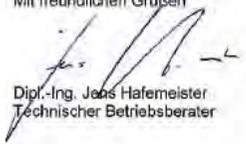
Wir teilen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Jens Hafemeister  
 Technischer Betriebsberater

Hauptverwaltungszweigstelle:  
 Schwabauer Landstraße 7, 10555 Berlin  
 Telefon: 030 61 4040-0  
 Telefax: 030 61 4040-109  
 Bauverwaltung:  
 Teltowplatz 10/11, 10245 Berlin  
 PLZ: 10245, Reg. Nr. 10194/12  
 BRAN DEUT 1200 0000 0001 1044 22  
 BRG: 0306000271001  
 Hauptverwaltungszweigstelle Neubrandenburg:  
 Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg  
 Telefon: 0395 5593-0  
 Telefax: 0395 5593-169  
 Bauverwaltung:  
 Teltow-Platz 10/11  
 PLZ: 150815 10 100, 1 891 022  
 BRAN DEUT 1500 0010 0001 0004 02  
 BRG: 0306000271101  
 E-Mail: info@hwk-ovm.de  
 Internet: http://www.hwk-ovm.de



Abwägungsvorschlag 2. Entwurf

**TÖB 13.1 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern 19.05.2016**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

13.2 IHK Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf



IHK Neubrandenburg · RF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg  
 Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
 Bauordnung  
 Abt. Stadtplanung  
 Frau Viola Brentführer  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Geschäftsbereich **Abt. Stadtplanung** Grundsanierungsangelegenheiten

|           |               |                                     |
|-----------|---------------|-------------------------------------|
| Abl. Az.: |               | L                                   |
| T         | Eingang am:   | B                                   |
| k         | 04. Sep. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> |
|           |               | V                                   |
|           |               | F                                   |
|           |               | D                                   |

Ihr Ansprechpartner  
 Marten Belling  
 E-Mail: Antw. Eing. Nr. 1076 G-0  
 Marten.belling@neubrandenburg.ihk.de  
 Tel. 0395 5597-213  
 Fax 0395 5597-512

*l.v. h.*

2. September 2015

**Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg  
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 21. Juli 2015 mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan bitten sowie auch für die gewährte Fristverlängerung bis zum 2. September 2015.

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

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

*Marten Belling*  
**Marten Belling**

**TÖB 13.2 IHK Neubrandenburg**

**02.09.2015**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

13.2 IHK Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf



Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 55 · 17042 Neubrandenburg  
 Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
 Bauaufsicht und Kultur  
 Abt. Stadtplanung  
 Frau Viola Brentführer  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Ihr Ansprechpartner  
 Marten Belling  
 E-Mail  
 marten.belling@neubrandenburg.ihk.de  
 Tel.  
 0395 5597-213  
 Fax  
 0395 5597-513

30. Mai 2016

**Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg  
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28. April 2016 mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Bauungsplan bitten.

Nach Prüfung der Unterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Anregungen oder Hinweise zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

  
**Marten Belling**

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| Abt. Stadtplanung |                                     |
| Abt. Az.:         |                                     |
| T                 | Eingang am                          |
| R                 | 01. Juni 2016                       |
| WVL               |                                     |
| Anlw.             | Eing.-Nr.: <i>151</i><br><i>658</i> |

**TÖB 13.2 IHK Neubrandenburg**

**30.05.2015**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**



| 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V  | Abwägungsvorschlag  | Vorentwurf |
|--|---|------------|
| <p>Anlage (Bodendenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 09.03.2015 zum Az: <b>01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-115-01</b></p> <p>Betr.: Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier" der Stadt Neubrandenburg, hier: Behördenbeteiligung zum Vorentwurf im beschleunigten Verfahren<br/> <b>weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 0385/58879-515</b></p> <p>Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Nebenbestimmungen:</b></p> <p><i>Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender <b>Auflage</b> gebunden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. 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 Mecklenburg-Vorpommern rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</i></li> <li><i>2. Gründungsvarianten, die Teile des Bodendenkmals zerstören, ohne dass eine Bergung und Dokumentation möglich ist – wie z. B. Pfahlgründungen mit Verdrängungstechnik sowie Injektionsverfahren –, sind nicht zulässig. Die geplante Gründungsvariante bedarf der Zustimmung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern.</i></li> </ol> <p><b>Erläuterungen:</b><br/>                     Erd Eingriffe 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 Mecklenburg-Vorpommern 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].</p> <p><b>Hinweise:</b><br/>                     Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Landesarchäologie, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.</p> | <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>                     Das vorhandene Bodendenkmal ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung bereits enthalten und wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.</p> |            |

2

| 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V  | Abwägungsvorschlag      | Vorentwurf  |  |                |                     |   |   |  |
|--|-------------------------|---|--|----------------|---------------------|---|---|--|
| <p>Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 09.03.2015 zum Az: <b>01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-115-01</b></p> <p>Betr.: Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier" der Stadt Neubrandenburg, hier: Behördenbeteiligung zum Vorentwurf im beschleunigten Verfahren<br/> <b>weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schirmer, 0385/58879-322</b></p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o. g. Vorhabens folgende Baudenkmale bekannt:</p> <table border="0"> <tr> <td>Neubrandenburg</td> <td>Stargarder Straße 10a/b</td> <td>ehem. Hotel (Büro - und Geschäftshaus)</td> </tr> <tr> <td>Neubrandenburg</td> <td>Waagestraße 2/2a/2b</td> <td>Wandbild Friedenstaubenmosaik (jeweils neben der Eingangstür)</td> </tr> </table> <p>Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind die Denkmale in den Plänen zu kennzeichnen und folgende Hinweise in den Textteil des Planes aufzunehmen:</p> <p><i>„Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Baudenkmale bekannt (vgl. beiliegende Liste). Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.“</i></p> <p>Es bedarf einer denkmalpflegerischen Zielstellung bei Veränderungen und Umnutzungen des o.g. Baudenkmal Stargarder Str. 10a/b (ehem. Hotel). Nicht nur das äußere, durch die Substanz überlieferte Erscheinungsbild, sondern auch das Gebäudeinnere mit seinen, den Denkmalwert artikulierenden Elementen wie etwa Grundrissstruktur und Erschließung ist zu erhalten. Eine entsprechende Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege zur Erarbeitung einer zustimmungsfähigen denkmalpflegerischen Zielstellung wird als notwendig erachtet. Historische Baufluchten des Quartiers, insbesondere von MK 1.1 zu MK 3, sind aufzunehmen. Die Dachdeckungen der Neubauten sind zur Einfügung in die nähere Umgebung entsprechend Umgebung rot/braun und nicht als glasierte oder stark glänzende engobierte Deckungen zu wählen.</p> <p><b>Hinweis:</b></p> <p><i>Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin</i></p> | Neubrandenburg          | Stargarder Straße 10a/b                                       | ehem. Hotel (Büro - und Geschäftshaus) | Neubrandenburg | Waagestraße 2/2a/2b | Wandbild Friedenstaubenmosaik (jeweils neben der Eingangstür) | <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>                 Das Denkmal Stargarder Straße 10a/b ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung bereits enthalten, die Friedenstaubenmosaike an der Waagestraße 2/2a/2b werden ergänzt.</p> |  |
| Neubrandenburg   | Stargarder Straße 10a/b | ehem. Hotel (Büro - und Geschäftshaus)                        |  |                |                     |   |   |  |
| Neubrandenburg   | Waagestraße 2/2a/2b     | Wandbild Friedenstaubenmosaik (jeweils neben der Eingangstür) |  |                |                     |   |   |  |

3

15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V

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

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 11 12 55 19011 Schwane

Fachbereich 2

Reg.-Nr.: 99

Eingang: 22. Sep.

Bearb./Erled. an: 23

Rückspr./VV: .....

Kopie an: .....

Abt. Stadtplanung  
Ihr Schreiben: 21.07.2015  
Ihr Zeichen: 61.40.115

Abl. Az. T R WVL  
Eingang am: 24. Sep. 2015  
U  
Antw. Eing.-Nr.: A.A.67

Bearbeitet von: Bauleitplanung  
Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling  
0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack  
0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny  
Mein Zeichen: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-115-02  
(Bitte immer angeben!)  
Schwerin, den 16.09.2015

**Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier" der Stadt Neubrandenburg, beschleunigtes Verfahren, hier: Behördenbeteiligung, Status Entwurf, Stand Juli 2015**  
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand mehrere **Denkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden.

Detaillierte Angaben zum Umgang mit im Vorhabensgebiet befindlichen **Bodendenkmälern** und **Bau- und Kunstdenkmalen** sind den dieser Stellungnahme beigelegten Anlagen 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. Detlef Jantzen  
Landesarchäologe

gez. Dr. Bettina Gnekow  
Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

TÖB 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V

16.09.2015

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt

1

**Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die vorhandenen Denkmale sind als nachrichtliche Übernahme bereits in der Planzeichnung enthalten.

| 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Anlage (Bodendenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 16.09.2015 zum Az: <b>01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-115-02</b></p> <p>Betr.: Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier" der Stadt Neubrandenburg, beschleunigtes Verfahren, hier: Behördenbeteiligung, Status Entwurf, Stand Juli 2015<br/> <b>weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schäfer, 0385/58879-515</b></p> <p>Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Für das Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Nebenbestimmungen:</b></p> <p><i>Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Die Gültigkeit der Genehmigung ist an die Einhaltung folgender <b>Auflage</b> gebunden:</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><b>Erläuterungen:</b><br/>                     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].</p> <p><b>Hinweise:</b><br/>                     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 Schwerin.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>                     Das vorhandene Bodendenkmal ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung bereits enthalten und wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.</p> |

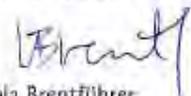
2

| 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V  | Abwägungsvorschlag      |   |  |                |                     |   |  |
|--|-------------------------|---|--|----------------|---------------------|---|--|
| <p>Anlage (Bau- und Kunstdenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 16.09.2015 zum Az: <b>01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-115-02</b></p> <p>Betr.: Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier" der Stadt Neubrandenburg, beschleunigtes Verfahren, hier: Behördenbeteiligung, Status Entwurf, Stand Juli 2015<br/> <b>weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Schirmer, 0385/58879-322</b></p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des o. g. Vorhabens folgende Baudenkmale bekannt:</p> <table border="0"> <tr> <td>Neubrandenburg</td> <td>Stargarder Straße 10a/b</td> <td>ehem. Hotel (Büro - und Geschäftshaus)</td> </tr> <tr> <td>Neubrandenburg</td> <td>Waagestraße 2/2a/2b</td> <td>Wandbild Friedenstaubenmosaik (jeweils neben der Eingangstür)</td> </tr> </table> <p>Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind die Denkmale in den Plänen zu kennzeichnen.<br/> Das Denkmal Waagestr. 2/2a /2b wird im Text weiterhin nicht erwähnt.<br/> Folgende Hinweise sind in den Textteil des Planes aufzunehmen:</p> <p><i>„Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Baudenkmale bekannt (vgl. beiliegende Liste). Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.“</i></p> <p>Es bedarf einer denkmalpflegerischen Zielstellung bei Veränderungen und Umnutzungen des o.g. Baudenkmal Stargarder Str. 10a/b (ehem. Hotel). Nicht nur das äußere, durch die Substanz überlieferte Erscheinungsbild, sondern auch das Gebäudeinnere mit seinen, den Denkmalwert artikulierenden Elementen wie etwa Grundrissstruktur und Erschließung ist zu erhalten. Eine entsprechende Abstimmung mit der Landesdenkmalpflege zur Erarbeitung einer zustimmungsfähigen denkmalpflegerischen Zielstellung wird als notwendig erachtet.<br/> Historische Baufluchten des Quartiers, insbesondere von MK 1.1 zu MK 3, sind aufzunehmen.<br/> Die Dachdeckungen der Neubauten sind zur Einfügung in die nähere Umgebung entsprechend Umgebung rot/braun und nicht als glasierte oder stark glänzende engobiierte Deckungen zu wählen.</p> <p><b>Hinweis:</b> Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin</p> | Neubrandenburg          | Stargarder Straße 10a/b                                       | ehem. Hotel (Büro - und Geschäftshaus) | Neubrandenburg | Waagestraße 2/2a/2b | Wandbild Friedenstaubenmosaik (jeweils neben der Eingangstür) | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/> Das Denkmal Stargarder Straße 10a/b ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung bereits enthalten, die Friedenstaubenmosaike an der Waagestraße 2/2a/2b werden ergänzt.</p> |
| Neubrandenburg   | Stargarder Straße 10a/b | ehem. Hotel (Büro - und Geschäftshaus)                        |  |                |                     |   |  |
| Neubrandenburg   | Waagestraße 2/2a/2b     | Wandbild Friedenstaubenmosaik (jeweils neben der Eingangstür) |  |                |                     |   |  |

3

|   |   |                  |                         |                 |                        |                             |                              |         |                              |            |  |
|---|---|------------------|-------------------------|-----------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------|------------------------------|------------|--|
| <p>15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V</p>  | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span></p> |                  |                         |                 |                        |                             |                              |         |                              |            |  |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege<br/>Mecklenburg-Vorpommern</b></p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="font-size: small; margin: 0;">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege<br/>Postfach 111252 19011 Schwerin</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><small>Bearbeitet von:</small></td> <td>Dr. Jan Schirmer</td> </tr> <tr> <td><small>Telefon:</small></td> <td>0385 588 79 322</td> </tr> <tr> <td><small>e-mail:</small></td> <td>j.schirmer@kulturerbe-mv.de</td> </tr> <tr> <td><small>Alterzeichen:</small></td> <td>3152 42</td> </tr> <tr> <td><small>Schwerin, den</small></td> <td>31.05.2016</td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange<br/>Ihr Schreiben vom 28.04.2016<br/>Ihr Zeichen Kein<br/>Neubrandenburg, Stadt<br/>Bebauungsplan Nr. 115<br/>Südliches Marktquartier<br/>Hier eingegangen am 03.05.2016</b></p> <p>In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.</p> <p>Weitere Anregungen werden nicht gegeben.</p> <p>Die Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist.</p> <p>Dr.-Ing. Michael Bednorz<br/>Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p> </div> | <small>Bearbeitet von:</small>  | Dr. Jan Schirmer | <small>Telefon:</small> | 0385 588 79 322 | <small>e-mail:</small> | j.schirmer@kulturerbe-mv.de | <small>Alterzeichen:</small> | 3152 42 | <small>Schwerin, den</small> | 31.05.2016 | <p><b>TÖB 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V <span style="float: right;">31.05.2016</span></b></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |
| <small>Bearbeitet von:</small>  | Dr. Jan Schirmer  |                  |                         |                 |                        |                             |                              |         |                              |            |  |
| <small>Telefon:</small>   | 0385 588 79 322   |                  |                         |                 |                        |                             |                              |         |                              |            |  |
| <small>e-mail:</small>  | j.schirmer@kulturerbe-mv.de   |                  |                         |                 |                        |                             |                              |         |                              |            |  |
| <small>Alterzeichen:</small>  | 3152 42   |                  |                         |                 |                        |                             |                              |         |                              |            |  |
| <small>Schwerin, den</small>  | 31.05.2016  |                  |                         |                 |                        |                             |                              |         |                              |            |  |



|   |   |              |   |   |             |              |   |               |   |     |     |   |       |               |   |  |  |   |  |
|---|---|--------------|---|---|-------------|--------------|---|---------------|---|-----|-----|---|-------|---------------|---|--|--|---|--|
| <p>15.3 Untere Denkmalschutzbehörde</p>   | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span></p> |              |   |   |             |              |   |               |   |     |     |   |       |               |   |  |  |   |  |
| <p>Der Oberbürgermeister<br/>als untere Denkmalschutzbehörde<br/>2.20</p> <p style="text-align: right;">Neubrandenburg, 02.06.2016<br/>pre Telefon 2097<br/>uID-16-108-pre</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">Abi. Stadtplanung</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Abl. Az.:</td> <td style="width: 60%;"></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">L</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>Eingang am:</td> <td style="text-align: center;"><del>B</del></td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>03. Juni 2016</td> <td style="text-align: center;">G</td> </tr> <tr> <td>WVL</td> <td style="text-align: right;">UFK</td> <td style="text-align: center;">V</td> </tr> <tr> <td>Antw:</td> <td>Eing.-Nr. 690</td> <td style="text-align: center;">F</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">D</td> </tr> </table> </div> <p>2.20.20<br/>Herr Dieke</p> <p><b>Neubrandenburg, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“<br/>Entwurf<br/>Denkmalrechtliche Stellungnahme als TÖB</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Dieke,</p> <p>Aus denkmalrechtlicher Sicht gibt es derzeit keine weiteren Hinweise, welche über die im Entwurf enthaltenen hinausgehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Viola Brentführer</p> | Abl. Az.:   |              | L | T | Eingang am: | <del>B</del> | R | 03. Juni 2016 | G | WVL | UFK | V | Antw: | Eing.-Nr. 690 | F |  |  | D | <p><b>TÖB 15.3 Untere Denkmalschutzbehörde</b> <span style="float: right;"><b>02.06.2016</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |
| Abl. Az.:   |   | L            |   |   |             |              |   |               |   |     |     |   |       |               |   |  |  |   |  |
| T   | Eingang am:   | <del>B</del> |   |   |             |              |   |               |   |     |     |   |       |               |   |  |  |   |  |
| R   | 03. Juni 2016   | G            |   |   |             |              |   |               |   |     |     |   |       |               |   |  |  |   |  |
| WVL   | UFK   | V            |   |   |             |              |   |               |   |     |     |   |       |               |   |  |  |   |  |
| Antw:   | Eing.-Nr. 690   | F            |   |   |             |              |   |               |   |     |     |   |       |               |   |  |  |   |  |
|   |   | D            |   |   |             |              |   |               |   |     |     |   |       |               |   |  |  |   |  |

18.4 Einzelhandelsverband Nord e.V.

Abwägungsvorschlag

Vorentwurf



Geschäftsstelle Neubrandenburg

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

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

17042 Neubrandenburg

|                   |                      |                                     |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------|
| Abt. Stadtplanung |                      |                                     |
| Abt. Az.          | Eingung am           | L                                   |
| T                 | 11. Feb. 2015        | B                                   |
| R                 |                      | <input checked="" type="checkbox"/> |
| WVL               |                      | V                                   |
| Anlw.             | Eing.-Nr. <i>ALB</i> | F                                   |
|                   |                      | D                                   |

Einzelhandelsverband  
 Nord e. V.  
 Hamburg • Schleswig-Holstein  
 Mecklenburg-Vorpommern

09.02.2015  
 GST-NB/-  
 Dok.Nr. 1171

**Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ 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 die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg vorgesehene vorrangige Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten erheben wir grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings möchten wir anregen, die planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil B) zu überdenken.

Im Punkt 1.1.4 werden für die Teilbereiche MK 1 einschließlich MK1.1 die Sortimente Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Möbel sowie Fahrzeuge für ausnahmsweise zulässig erklärt. Auf Grund der exponierten innerstädtischen Lage ist dieses vor dem Hintergrund einer Verbesserung der Innenstadttattraktivität kritisch zu hinterfragen. Auch die ausnahmsweise vorgesehene Zulässigkeit von Verbrauchermärkten in diesen Teilbereichen an sich, insbesondere aber mit einer größeren Frontlänge als 10,0 m, halten wir für wenig zielführend. Darüber hinaus sollten Wohnungen zur Nordseite (Marktplatz) grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

*[Handwritten Signature]*  
 Belg

1

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

**09.02.2015**

**Stellungnahme wird berücksichtigt**

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Festsetzung 1.1.1 wird dahingehend ergänzt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe/Fachmärkte (VFI über 800 m<sup>2</sup>) mit den Sortimenten Kfz- und Zubehörhandel/Kfz-Service, Baustoffe/Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Farben, Tapeten, Teppiche und Möbel im gesamten Kerngebiet unzulässig sind. In der Festsetzung 1.1.4 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Verbrauchermarkt und Wohnen gestrichen.

18.4 Einzelhandelsverband Nord e.V.

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf



Geschäftsstelle Neubrandenburg

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

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

17042 Neubrandenburg

|                   |                 |                                     |
|-------------------|-----------------|-------------------------------------|
| -St. Stadtplanung |                 | L                                   |
| Wirtschaft        | Eintrag am:     | B                                   |
| I                 | 31. Aug. 2015   | <input checked="" type="checkbox"/> |
| R                 |                 | V                                   |
| WYL               |                 | F                                   |
| Antw.             | Eintr.-Nr. 1045 | D                                   |

Einzelhandelsverband  
 Nord e. V.  
 Hamburg • Schleswig-Holstein  
 Mecklenburg-Vorpommern

24.08.2015  
 GST-NB/-  
 Dokument

**Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ 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. 115 „Südliches Marktquartier“  
 (Stand Juli 2015) der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

  
 Beig

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

**24.08.2015**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

18.4 Handelsverband Nord e.V.

Abwägungsvorschlag 2. Entwurf

Geschäftsstelle Neubrandenburg



Handelsverband Nord e.V. - Jehnstraße 3d - 17093 Neubrandenburg

Handelsverband Nord  
Hamburg - Schleswig-Holstein  
Mecklenburg-Vorpommern

Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
Bauaufsicht und Kultur

Abt. Stadtplanung  
PF 11 02 55

17042 Neubrandenburg

|                   |              |                 |
|-------------------|--------------|-----------------|
| Abt. Stadtplanung |              |                 |
| Abl. Az.          |              | L               |
| T                 | Eingang am:  | <del>X</del> MD |
| R                 | 31. Mai 2016 | G               |
|                   |              | V               |
| WVL               |              | F               |
| Antw. Eing.-Nr.:  | 657          | D               |

20.05.2016  
GSt-NB/-  
Dokument

*J. V. H.*

**Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ 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. 115 „Südliches Marktquartier“  
(Stand April 2016) der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

*[Signature]*  
Beig

TÖB 18.4 Handelsverband Nord e.V. 20.05.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

19.3 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

TÖB 19.3 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

16.11.2015

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH  
 Geschäftsführer: Frank Bemischke  
 Aufsichtsratsvorsitzender: Toni Jaschinski

Heidenstraße 6  
 17034 Neubrandenburg  
 Tel.: 0395 4501-450  
 Fax: 0395 4501-192

kundenzentrum@neuwoges.de  
 www.neuwoges.de

Aareal Bank AG  
 IBAN: DE22 2001 0424 0000 0005 90  
 BIC: AARBDE3300

Amtsgemein  
 Neubrandenburg  
 HRB 448

USt-IdNr: DE 137270373



Heidenstraße 6  
 Neubrandenburg  
 Fachbereich 2 - Stadtplanung  
 Frau Viola Brentführer  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung

|                 |               |  |              |
|-----------------|---------------|--|--------------|
| Abt. Az.:       |               |  | L            |
| T               | Eingang am    |  | B            |
| R               | 23. Nov. 2015 |  | <del>X</del> |
| WVL             |               |  | V            |
|                 |               |  | F            |
| Anhw. Eing. Nr. | 1486          |  | D            |

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen  
BMA-10/15

Ihr Ansprechpartner/Telefondurchwahl  
Herr Keil  
0395 4501-340  
manfred.keil@neuwoges.de

Datum  
16.11.2015

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 226/12/15 der Stadtvertretung Neubrandenburg vom 10.09.2015 einschließlich 1. Änderungsblatt**

Sehr geehrte Frau Brentführer,  
sehr geehrte Frau Kunkel,

grundsätzlich befürwortet die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des „südlichen Marktquartiers“. Als Eigentümer des Grundstückes Waagestraße 2, 2a, b haben wir uns insbesondere mit der Art der baulichen Nutzung und deren Auswirkungen auf unser Wohnhaus so wie in der beiliegenden Tabelle unter MK, MK 1.1 und MK 1.2 sowie MK 2 dargestellt befasst. Daraus ableitend ergeben sich für den Erhalt und die Bewirtschaftung unseres Wohnhauses folgende Fragestellungen:

1. **Zu 6.2 Verkehrskonzept**  
 Im Rahmen der Umgestaltung der Waagestraße ist auch die Möglichkeit der Anordnung von Funktionsunterlagerungen im Erdgeschoss des Wohnhauses Waagestraße 2, 2a, b mit zu berücksichtigen. Vorgesehene bauliche Maßnahmen müssen ein Neben- und Miteinander sicherstellen. Darüber hinaus sollte sichergestellt werden, dass die vorgesehene Ausbauplanung mit der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH zu gegebener Zeit abgestimmt wird.
2. **Zu 6.6.1 Lärmschutz**  
 Im Rahmen der Abwägung ist sicherzustellen, dass der Lärmschutz in den Festsetzungen gemäß Ziffer 1.7 in Verbindung mit Ziffer 7.7 auch zwingend umgesetzt werden muss und es für den Bauherren keine Interpretationsmöglichkeiten gibt. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass diese Problematik im Baugenehmigungsverfahren als festgesetztes Maß zu prüfen ist.
3. **Zu 6.6.2. Besonnung/Verschattung**  
 Unter Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung
  - MK 1.1 mit TH max. 15 Meter
  - MK 2 mit TH max. 15,50 Meter
  - und einer FH von 21 Metern (siehe auch Ziffer 7.2)

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt

**Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.**

Die zukünftige Gestaltung der Waagestraße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Im Bebauungsplan ist die Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Dies wirkt sich nicht auf die Erdgeschossnutzungen der Waagestraße 2, 2a und 2b aus. Bei der zukünftigen Ausbauplanung werden die Belange der Anlieger, soweit möglich und geboten, einfließen.

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die Einhaltung des Lärmschutzes wird durch die Festsetzung der Art der Nutzung sowie die Festsetzung 1.7 des im Bebauungsplanes sichergestellt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

**Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die sich durch die vorgesehenen Festsetzungen der maximalen Traufhöhen ergebenden Verschattungswirkungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein Gutachten zur Verschattungssituation untersucht und bewertet worden. Dieses Gutachten hat ergeben, dass die vorhandene Besonnungssituation durch eine umfangreiche Verschattungsvorbelastung aufgrund der benachbarten Marienkirche geprägt ist und die planungsbedingte Verschattung des betroffenen Wohngebäudes nur teilweise erhöht wird. In innerstädtischen Lagen kann nach der Rechtsprechung wegen der erhöhten baulichen Verdichtung eine direkte Besonnung von Wohnräumen nur in reduziertem Maße erwartet werden. Entsprechend wird in der Abwägung die zusätzliche Verschattung gegenüber den städtebaulichen Belangen der Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine der Zentralität angemessene Nutzung des südlichen Marktquartiers, der Wiederherstellung der im Stadtzentrum typischen Blockstruktur durch Schließung der Raumkanten und Festsetzung angemessener Gebäudehöhen geringer bewertet.



| 19.3 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>sehen wir erhebliche Probleme hinsichtlich der einzuhaltenden Parameter aus Besonnung/Verschattung. Da hierzu keine weiteren Aussagen im Auslegungsbeschluss zu finden sind, ist dies zwingend im Beschluss zur Abwägung mit darzustellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit zu prüfen.</p> <p><b>4. Zu 7.1 Art der baulichen Nutzung</b><br/>Abgestellt wird hier auf die tabellarische Übersicht über die zulässigen Nutzungen. Das Grundproblem für uns besteht darin, dass innerhalb des gesamten Kerngebietes – MK eine Zulässigkeit für Stellplätze/Garagen gegeben ist, damit aber auch die Einordnung im Bereich – MK 2 Waagestraße nicht ausgeschlossen ist.</p> <p>Ein Parkhaus in diesem Bereich wirft für uns diffizile Fragen nach der Einhaltung und Umsetzung der Prämissen von:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmschutz</li> <li>• Sichtschutz - Blendwirkung</li> <li>• Geschlossene Bauweise - Zu- und Abluft und Durchströmung des Gebäudekörpers</li> </ul> <p>auf.</p> <p>Diese Fragen sind im Rahmen der Abwägung unbedingt mit aufzunehmen und in den Abwägungsbeschluss mit darzustellen.</p> <p>Darüber hinaus schlagen wir vor, im Bereich MK 2 eine weitere Eingrenzung und Nutzungsbindung bezogen auf eine eventuelle Spezifik – Parken an der Waagestraße, als Baufeld MK 2.1 einzuordnen.</p> <p><b>5. Zu Ziffer 7.4.1 und 7.4.2. Baulinie/Baugrenze</b><br/>Mit Verweis auf Ziffer 4 sollte hier einheitlich auf eine Baugrenze abgestellt werden. Hinsichtlich der Abstandsflächenproblematik ist sicherzustellen, dass mögliche Balkonbauten in den Obergeschossen bzw. bauliche Erweiterungen im Erdgeschoss unseres Wohnhauses Waagestraße 2, 2a, b grundsätzlich zulässig bleiben.</p> <p><b>6. Zu Ziffer 7.5 Stellplätze und Garagen</b><br/>Auf unsere Anmerkung gemäß Ziffer 4 wird verwiesen. Die Festsetzungen für ein Parkhaus entlang der Waagestraße sind daher so festzuschreiben, dass für den Bauherren keine Interpretation zulässig ist und die Baubehörde dies pflichtgemäß zu prüfen hat.</p> <p><b>7. Zu 7.6.1 und 7.6.2 Straßen</b><br/>Auf das unter Ziffer 4 und 5 geschriebene wird verwiesen. Des Weiteren ist sicherzustellen, dass der Anliegerverkehr für die Bewohner des Wohnhauses, sofern dies nicht von der Hofseite aus möglich ist, auch weiterhin über die Waagestraße sichergestellt wird. Die Hauseingänge des Wohnhauses sind zur Waagestraße ausgerichtet. Aus diesem Grund sind für diesen Straßenbereich auch die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit mit einzuordnen.</p> <p><b>8. Zu 7.7 schädliche Umwelteinwirkungen</b><br/>Neben der Tatsache, dass die Schallemission ein wichtiges Kriterium darstellt, sehen wir es jedoch auch als wichtig an die Problematik der Geruchsemission in die Abwägung mit aufzunehmen.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>3 Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Die Auswirkungen einer im Plangebiet möglichen Hochgarage auf die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes benachbarten Grundstücke sind im Rahmen der Bebauungsplanung ermittelt worden. Insbesondere ist der Lärmschutz durch die Schallemissionskontingentierung gemäß Festsetzung Nr. 1.7 des Bebauungsplanentwurfs umfassend berücksichtigt worden.</p> <p><b>4 Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde, abgesehen von der nordwestlichen Ecke, eine Baulinie festgesetzt. Dies setzt die Zielstellung einer einheitlichen geschlossenen Blockstruktur um, so wie sie in der übrigen Innenstadt typisch ist. Die Festsetzung einer Baugrenze würde das Abrücken der Bebauung vom Blockrand ermöglichen und entspräche damit nicht der städtebaulichen Zielstellung.<br/>Das Wohnhochhaus in der Waagestraße genießt zwar Bestandsschutz, es stellt wegen seiner unmaßstäblichen Höhe und seiner Lage in der Straßenflucht der Waagestraße aus stadtplanerischer Sicht jedoch einen Fremdkörper dar, der auch so im städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt enthalten ist. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulichen Gründen nicht geboten, bauliche Erweiterungen dieses Bestandsgebäudes, die im Übrigen eine Sondernutzung des benachbarten öffentlichen Straßenraums darstellen würden, planerisch abzusichern.</p> <p><b>5 Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>siehe 4.</p> <p><b>6 Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Die Waagestraße ist derzeit verkehrsrechtlich als Fußgängerbereich gewidmet. Entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan für die Innenstadt soll dies erhalten bleiben, somit wurde im Bebauungsplanentwurf die Waagestraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt.<br/>Ob und in welchem zeitlichen Rahmen ausnahmsweise ein Befahren dieser Fußgängerzone mit Kraftfahrzeugen gestattet wird, ist keine bauleitplanerische, sondern eine von der Straßenverkehrsbehörde zu prüfende straßenverkehrsrechtliche Frage.</p> <p><b>7 Zu 8: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>In der Begründung wird unter Punkt 6 ein neuer Unterpunkt „Geruchsimmissionen“ eingefügt. Da die zu erwartenden Geruchsimmissionen nach ihrer Art und Intensität voraussichtlich in dem Bereich des Ortsüblichen bleiben werden, ist eine abschließende Bewältigung dieser Thematik auf der Ebene der Bebauungsplanung jedoch nicht erforderlich. Im Sinne eines zulässigen Konflikttransfers in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren kann die Stadt somit von bauleitplanerischen Festsetzungen zur Begrenzung möglicher Geruchsimmissionen absehen.</p> |

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| <p>19.3 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH</p>   | <p>Abwägungsvorschlag 1. Entwurf</p> |
| <p style="text-align: center;">- 3 -</p> <p>Wir bitten um Prüfung und Berücksichtigung. Für notwendige Rückfragen stehen Ihnen die Unterzeichner gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>NEUWOGES<br/>Neubrandenburger<br/>Wohnungsgesellschaft mbH</p> <p>ppa.  i. V. </p> <p>Michael Wendelstorf<br/>GBL Organisation<br/>und Bestandsentwicklung</p> <p><b>Verteiler</b><br/>BMA<br/>KUB</p> |                                      |

19.3 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH Abwägungsvorschlag 2. Entwurf

**TÖB 19.3 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH 31.05.2016**

**Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt**

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH  
 Fachbereich 2 - Stadtplanung  
 Frau Viola Brentführer  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

**NEUWOGES**  
 Neubrandenburger  
 Wohnungsgesellschaft mbH  
 Geschäftsführer  
 Frank Benfackho  
 Aufsichtsratsvorsitzender  
 Tom Jaschinski  
 Hallesestraße 4  
 17034 Neubrandenburg  
 Tel.: 0395 4501-400  
 Fax: 0395 4501-192  
 kundenzentrum@neuwoges.de  
 www.neuwoges.de  
 Agrar Bank AG  
 IBAN: DE22 2001 0424 0300 0005 910  
 BIC: AARBDE33  
 Amtsgericht  
 Neubrandenburg  
 HRB 469  
 USt-IdNr. DE 407270293

Abt. Stadtplanung

|          |                |   |  |
|----------|----------------|---|--|
| Abt. Az. |                |   |  |
| T        | Eingang am:    | X |  |
| R        | U 1. Juni 2016 | G |  |
| WVL      |                | V |  |
| Anw.     | Eing.-Nr.:     | F |  |
|          |                | D |  |

Im Zeichen/Ime Nachricht von: Unser Zeichen: BMA-10/15  
 Ihr Ansprechpartner/Telefondurchwahl: Herr Kell  
 0395 4501-340  
 manfred.kell@neuwoges.de  
 Datum: 31.05.2016

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 300/16/16 der Stadtvertretung Neubrandenburg vom 31.03.2016 – 2.Auslegung**  
**Unsere Stellungnahme gemäß Auslegungsbeschluss 226/12/15 vom 16.11.2015**

Sehr geehrte Frau Brentführer, sehr geehrter Herr Dieke,

unter Bezug auf die erneute Auslegung und ergänzend zu unserer bereits abgegebenen Stellungnahme vom 16.11.2015 folgende Ergänzungen:

**Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

Zu **Ziffer 1.2.3** (Maß der baulichen Nutzung) lehnen wir die 30%-Regelung unabhängig vom Verlauf der Abstandsfläche bezogen auf Erhöhung der Traufkante 18,50 m (Höhe der baulichen Anlage) ab. Mit der jetzigen Regelung ergibt sich für die NEUWOGES ansonsten ein weiterer nicht kalkulierbarer Nachteil hinsichtlich des Faktors Besonnung. Gegen eine Verringerung der TH um 30% bestehen keine Einwände.

Zu **Ziffer 1.3.2** (Bauweise) ist im Teilbereich MK II, so hier ein Parkhaus errichtet werden soll, eine zwingende geschlossene Bauweise festzusetzen.

Zu **Ziffer 1.4.1 und 1.4.2** (Überbaubare Grundstücksflächen) bezogen auf die Überbaubarkeit der Baulinie fehlt hier vollständig eine Festsetzung zur Möglichkeit der Überbaubarkeit des HH Waagestraße in den Geltungsbereich des B-Planes hinein. Die mögliche Anordnung von Balkonbauten ab einer Höhe von 4,00 m ist vorzusehen, auch wenn das Hochhaus nur an die Waagestraße allgemein und dem Geltungsbereich insbesondere anliegt.

Zu **Ziffer 1.5** (Stellplätze und Garagen) ist die Formulierung „unabgeschirmt“ bezogen auf ein Parkhaus so dieses errichtet wird, eindeutig eine geschlossene Fassade (siehe auch zu Ziffer 1.3.2) festzusetzen. Bereits in unserem Schreiben vom 16.11.2015 unter Ziffer 4 hatten wir auf die für uns wichtigen Prämissen hingewiesen.

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**  
 Zur Sicherung der Besonnung der Nachbarschaft wird die Festsetzung 1.2.3 dahingehend konkretisiert, dass eine Abweichung nur bei Beachtung von Forderungen der Sicherheit und des Nachbartschutzes zulässig ist. Darüber hinaus wird eine Überschreitung der maximalen Traufhöhe im Bereich des MK2 an der Waagestraße ausgeschlossen.

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**  
 Für den Teilbereich MK2 ist eine abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Diese beinhaltet eine weitgehende geschlossene Bauweise, ermöglicht jedoch einen seitlichen Gebäudeabstand. Diese ist insbesondere erforderlich, um einen Abstand zur bestehenden Bebauung an der Stargarder Straße (MK3) und die Einfahrt in den Innenhof des Blockes zu ermöglichen. Städtebaulich wird mit der abweichenden Bauweise ebenfalls eine geschlossene Blockstruktur umgesetzt.

**Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.**  
 Das Wohnhochhaus in der Waagestraße genießt zwar Bestandschutz, es stellt wegen seiner unmaßstäblichen Höhe und seiner Lage in der Straßenflucht der Waagestraße aus stadtplanerischer Sicht jedoch einen Fremdkörper dar, der auch so im städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt enthalten ist. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulichen Gründen nicht geboten, bauliche Erweiterungen dieses Bestandsgebäudes, die im Übrigen eine Sondernutzung des benachbarten öffentlichen Straßenraums darstellen würden, planerisch abzusichern.

**Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.**  
 Die Festsetzung 1.5 sichert die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes. Wie die in der Festsetzung geforderte Umsetzung der Abschirmung erfolgt, soll nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden und obliegt dem Bauherren.

- 1
- 2
- 3
- 4

| 19.3 Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH   | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span>  |
|--|---|
| <p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Zu <b>Ziffer 1.7</b> (Schutz gegen Umwelteinwirkungen) sind diese Festsetzungen zum zwingenden Prüferfordernis im Baugenehmigungsverfahren zu machen.</p> <p><b>Allgemeiner Nachsatz:</b></p> <p>Im Rahmen der Abwägung ist konsequent darauf abzustellen, dass die Interessen des Eigentümers NEUWOGES (Hochhaus Waagstraße 2, 2a,b) so gestellt werden, dass sich daraus keine Auswirkungen hinsichtlich des Eintretens von wirtschaftlichen Nachteilen aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immissionsschutz Lärm</li> <li>• Geruchsbelästigung aus dem Betrieb des Parkhauses</li> <li>• Visueller Fassadengestaltung des Parkhauses zur Waagstraße - Abkehr von einer geschlossenen Fassade so wie bisher von uns geglaubt</li> <li>• Abstandsfächenerweiterung bis zur Straßenmitte - Waagstraße, die zu einer Verhinderung von Balkonbauten am Wohnhaus führen</li> <li>• Einschränkung in der Besonnung durch indifferente Regelung der Traufhöhenenerweiterung</li> </ul> <p>die dann in Folge mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes (Hotel) zivilrechtlich zu klären sind. Der Satzungsgeber setzt mit dem Satzungsrecht Prämissen, auf die sich alle anliegenden Eigentümer im Sinne der Entwicklung ihres Eigentums verlassen müssen. Unklare Festsetzungen die zu einer wirtschaftlichen Benachteiligung des Eigentümers NEUWOGES führen sollten, müssen dann zu Lasten der Stadt gehen. Die Schaffung von Baurecht darf keine Einbahnstraße sein.</p> <p>Darüber hinaus sind die Anmerkungen aus unserem Schreiben vom 16.11.2015 ergänzend mit in die Abwägung zu nehmen und insofern Bestandteil dieser Stellungnahme.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>NEUWOGES<br/>Neubrandenburger<br/>Wohnungsgesellschaft mbH</p> <p>ppa  <span style="margin-left: 100px;">i. A. </span></p> <p>Michael Wendelstorf<br/>Geschäftsbereich<br/>Organisation und Bestandsentwicklung</p> <p><b>Verteiler</b><br/>BMA<br/>KUB</p> | <p><b>Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b><br/>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen verbindliche Vorgaben für alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführenden Vorhaben dar. Die Einhaltung der Vorgaben wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft, die erforderlichen Nachweise der Einhaltung des Schallschutzes sind durch den Bauherren zu erbringen.</p> <p><b>Zu 6: siehe 1 bis 5</b><br/>Der Allgemeine Nachsatz ist eine Zusammenfassung der bereits aufgeführten Belange.</p> |

# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 115  
„Südliches Marktquartier“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

**Bürger 1**

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

| Abt. Stadtplanung |                      |
|-------------------|----------------------|
| Abl. Az.:         | L                    |
| r                 | Eingang am:          |
| R                 | -5. Nov. 2015        |
| WVL               | UB                   |
| Antw              | Eing.-Nr.: 1364 Euro |
|                   | D                    |

2015-11-02

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Stellung zum B-Plan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ nehmen.

Wir wohnen in der Stargarder Str. 10 b in der 2. Etage mit Balkon zum Parkplatz des „Radisson“.

Es geht um die Auswirkungen aus MK 2: TH 14-15,5 m und FH 21 m i.V. m. der Festsetzung Nr. 1.3.2 Satz 3 ... seitlicher Gebäudeabstand einzuhalten, der höchstens 15 m betragen darf.  
 Wir befürchten durch die Gebäudehöhe Einbußen im Licht- und Sonnenstrahleneinfall in unsere Fenster und auf unseren Balkon.

Wir haben weiterhin die Befürchtung, dass es durch die Zufahrt zum Parkhaus zu einer stärkeren Straßenlärm- und Abgasbelastung kommt.

Freundliche Grüße

**Abwägungsvorschlag** 1. Entwurf

**Bürger 1** **02.11.2015**

**Stellungnahme wird nicht berücksichtigt**

**Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.**  
 Es gibt in der Bundesrepublik Deutschland keine ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen zu den Anforderungen an die Minimalbesonnung von Wohnungen. Ein Kriterium zur Beurteilung stellt die überarbeitete DIN-Vorschrift 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ dar. Die DIN 5034-1 beinhaltet die Empfehlung, dass die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen soll. Als Aufenthaltsraum einer Wohnung zählt im Sinne der DIN ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Kinderzimmer oder ein Aufenthaltsraum in einer Einrichtung, der Zwecken dient, die dem Wohnen vergleichbar sind. Im vorliegenden Fall wird die Empfehlung eingehalten, da sich in der betreffenden Wohnung ein Aufenthaltsraum am Giebel des Gebäudes befindet und nach Süden ausgerichtet ist und somit nicht durch eine Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verschattet wird. Darüber hinaus haben die DIN-Beurteilungswerte keinen (juristisch) verbindlichen Charakter; es handelt sich nicht um Grenzwerte, sie geben lediglich eine erste Orientierung für eine ausreichende Besonnung.

**Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.**  
 Durch die Zufahrt zum Parkhaus ist eine Erhöhung von Emissionen zu erwarten. Durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (siehe Punkt 1.7) wird im Bebauungsplan sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Hierzu zählt insbesondere die Geräuschkontingentierung. Durch eine Schallimmissionsprognose wurde gutachterlich nachgewiesen, dass damit die Vorgaben eingehalten werden.

| Bürger 2   | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1.Entwurf</span> |             |   |                |     |    |       |                  |   |
|--|---|-------------|---|----------------|-----|----|-------|------------------|---|
| <p>Stadtverwaltung Neubrandenburg<br/>                     Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung<br/>                     Abteilung Stadtplanung<br/>                     Frau Kunkel<br/>                     Friedrich-Engels-Ring 53<br/>                     17033 Neubrandenburg</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <table border="1"> <tr><td>T</td><td>Eingang am:</td></tr> <tr><td>R</td><td>- 6. Nov. 2015</td></tr> <tr><td>WVL</td><td style="text-align: right;">VB</td></tr> <tr><td>Antw.</td><td>Eing.-Nr.: 13665</td></tr> </table> </div> <p><b>Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier"</b><br/>                     hier: Öffentliche Auslegung</p> <p>Sehr geehrte Frau Kunkel,</p> <p>der o.g. Entwurf des Bebauungsplans wird derzeit auf Grundlage § 3 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt (Beschluss der Stadtvertretung vom 10.9.2015/Beschluss Nr.:226/12/15). Als Neubrandenburger Einwohner, die seit über 50 Jahren hier ununterbrochen ihren Lebensmittelpunkt haben und von Kindheit an mit großem Interesse die Entwicklung unserer Konzertkirche von einer Ruine zum wohl interessantesten Konzerthaus Europas verfolgen, machen wir hiermit von der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme Gebrauch.</p> <p>Wie man der Begründung der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan Nr. 115 "Südliches Marktquartier" entnehmen kann, ist Ziel der städtebaulichen Planung, insbesondere die Aufwertung der Funktion des Stadtzentrums durch die Sicherung zentrumstypischer Nutzungen im Quartier sowie die Steuerung der städtebaulichen Gestaltung in der Gebäudemaßstäblichkeit der Neubrandenburger Innenstadt.</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Nutzung in Zentrumslage mit weiteren Verkaufsflächen kann man sicherlich unterschiedlicher Auffassung sein. Wir gehen jedoch davon aus, dass in den verantwortlichen Bereichen der Stadtverwaltung entsprechend fundierte Untersuchungen gemacht wurden und in deren Auswertung die Fachleute zu dem Ergebnis kamen, dass weitere Verkaufsflächen notwendig und mit Blick auf Auswirkungen für den bereits bestehenden Einzelhandel, insbesondere in der Innenstadt, auch sinnvoll sind.</p> | T   | Eingang am: | R | - 6. Nov. 2015 | WVL | VB | Antw. | Eing.-Nr.: 13665 | <p style="text-align: right;"><b>02.11.2015</b></p> <p><b>Bürger 2</b></p> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</b><br/>                     Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen in den zulässigen Nutzungen, den Flächengrößen und zulässigen Sortimenten dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.<br/>                     Die Festsetzungen basieren auf der Empfehlung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, in der Innenstadt (A-Zentrum der Stadt) die Entwicklung eines axialen Systems in bester Einkaufslage zu fördern. Hierzu sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf einen Haupteinkaufsbereich zu konzentrieren und zu verdichten, dieser besteht aus der Fußgängerzone von der Treptower Straße über den Markt bis zur Turmstraße. Vor allem ist die bestehende Lücke am Markt durch die Integration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern zu schließen. Insbesondere wird im Einzelhandelskonzept die Ergänzung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben (die erforderliche Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschoss beträgt hierbei mindestens 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup>) als wichtige Maßnahme definiert. Deren Umsetzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 115 ermöglicht.</p> |
| T  | Eingang am:   |             |   |                |     |    |       |                  |   |
| R  | - 6. Nov. 2015  |             |   |                |     |    |       |                  |   |
| WVL  | VB  |             |   |                |     |    |       |                  |   |
| Antw.  | Eing.-Nr.: 13665  |             |   |                |     |    |       |                  |   |

| Bürger 2   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Nicht akzeptabel ist aus unserer Sicht die Gestaltung der Südseite/Kleine Wollweberstraße. In der derzeitigen Nutzung (Hotel) erfolgt von dieser Seite aus die Belieferung des Gebäudekomplexes. Darüber hinaus befinden sich auf der Fläche diverse Parkplätze. Im Kontext zur bestehenden Bebauung in der Kleinen Wollweberstraße wirkt diese Fläche wie ein "Wirtschaftshof", was zum Teil durch die vorhandenen Bäume abgemildert wird.</p> <p>Mit dem vorliegenden Entwurf wird diese Situation keinesfalls, wie es als Ziel der städtebaulichen Planung formuliert wurde, verbessert. Vielmehr lässt die aktuelle Planung zu, hier in bester Innenstadtlage, ein mehrgeschossiges Parkhaus zu errichten.</p> <p>Mit Sorge betrachten wir, dass dieses Parkhaus unmittelbar neben dem bauhistorisch und kulturell wichtigsten Bauwerk Neubrandenburgs von jedem Besucher wahrgenommen wird und zweifellos den Gesamteindruck des gesamten Ensembles mehr als beeinträchtigen wird. Aus unserer Sicht wird hier ein städtebaulicher Missstand provoziert.</p> <p>Wir müssen als Stadt alles tun, um den Standort unseres einzigen kulturhistorisch wertvollen Bauwerks weiter aufzuwerten.</p> <p>Die Investoren haben keinen persönlichen Bezug zu unserer Stadt und deren Entwicklung. Von den Investoren muss man nicht erwarten, dass sie Rücksicht auf andere Gebäude, den Tourismus, die Wirtschaft, den Verkehr, das Gesamtbild der Innenstadt usw. nehmen. Sie interessieren in erster Linie eigene Mieteinnahmen und Rendite ihrer Immobilie.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass alle Einwohner Neubrandenburgs, insbesondere die Stadtvertreter, dass Bauvorhaben von Beginn an kritisch begleiten sollten, um eine sinnvolle Stadtplanung, die alle städtischen Aspekte berücksichtigt, umzusetzen.</p> <p>Gegenüber dem derzeitigen Beschlussentwurf wären aus unserer Sicht folgende Alternativen sinnvoller:</p> <p><u>1. Tiefgarage</u><br/>Im Beschluss der Stadtvertretung vom 18.12.2014 zur Aufstellung des betreffenden Bebauungsplans war die Rede von der Option des Baus einer Tiefgarage, was gegenüber dem jetzigen Entwurf sicherlich vorzuziehen wäre (Quelle: www.neubrandenburg.de/stadtvertretung/Beschlüsse).</p> <p>Der nunmehr ausliegende Entwurf des Bebauungsplans lässt nach der Formulierung ein mehrgeschossiges Parkhaus zu. Von einer Tiefgarage ist keine Rede mehr.</p> <p>Dadurch entspricht der Entwurf inhaltlich, zumindest diesbezüglich, den Wünschen des Investors, für den - wie in der Tagespresse nachzulesen war - eine Tiefgarage aus Zeit- und letztlich Kostengründen nicht in Frage kommt.</p> <p>Die Stadtvertreter können hier nur aufgefordert werden ihre weiteren Entscheidungen ganz genau zu bedenken. Eine schnelle, vielleicht dadurch überhastete Entscheidung, bringt nur</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die innenstadttypische Baustruktur mit geschlossenen Blöcken hergestellt wird. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird die Blockrandbebauung verpflichtend.<br/>Der Bebauungsplan schreibt im MK2 kein Parkhaus vor. Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt. Zur Sicherstellung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</b><br/>Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden bei Aufstellung des Bebauungsplanes in mehreren Stufen eine Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung Träger öffentlicher Belange, durchgeführt. Darüber hinaus wurden ein Gestaltungsbeirat gegründet sowie Veranstaltungen zur Information der Bürger durchgeführt. Zum Abschluss des Verfahrens entscheidet die Stadtvertretung als gewähltes Gremium über die Satzung des Bebauungsplanes.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Durch zusätzliche Nutzungen im Block werden Stellplätze benötigt, um einem breiten Personenkreis eine Teilhabe am öffentlichen Leben und die Wahrnehmung von Angeboten der Innenstadt zu ermöglichen. Die Stellplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können den Wegfall bestehender Stellplätze in der Innenstadt, wie zum Beispiel durch zukünftige Bebauung an der Postraße, in der Neutorstraße oder durch die Umgestaltung der Straßenräume, kompensieren. Gleichzeitig profitieren durch die Stellplätze die Nutzer benachbarter Einrichtungen wie zum Beispiel das Ärztehaus oder die Konzertkirche.<br/>Der Bebauungsplan schreibt im Geltungsbereich kein Parkhaus vor, eine Tiefgarage ist weiterhin möglich. Im Kerngebiet sollen vielfältige Nutzungen ermöglicht werden, dazu zählt auch ein Gebäude mit Parketagen. Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt. Um die Erdgeschosszone für die erwünschten Nutzungen Handel, Gastronomie und Dienstleistung zu sichern, werden Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Erdgeschoss ausgeschlossen.</p> |

| Bürger 2  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>dem Investor Vorteile. Mit den Folgen müssen alle Neubrandenburgerinnen und Neubrandenburger über Jahrzehnte leben. Außerdem wären diese aus unserer Sicht für die Entwicklung der Innenstadt kontraproduktiv.</p> <p>Als Alternative für zusätzliche Parkflächen bietet sich die Nutzung der vorhandenen Tiefgarage unter dem Marktplatz an. Die Tiefgarage unter dem Marktplatz wird nach unserer Wahrnehmung zu normalen Geschäftszeiten nur sehr eingeschränkt angenommen. Hier findet man zu unterschiedlichsten Zeiten immer ein bis zwei Drittel freier Parkflächen vor. Einen direkten Zugang zum neuen Gebäude herzustellen, dürfte auch für den Investor finanziell überschaubar sein.</p> <p>Zudem gehen wir davon aus, dass ein neu errichtetes Parkhaus ebenso wie eine neue Tiefgarage</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zusätzlichen Fahrzeugverkehr in die Stadt ziehen,</li> <li>2. die ohnehin angespannte Verkehrssituation in der Innenstadt weiter verschärfen wird und</li> <li>3. auf Grund der relativ bequemen Zugänglichkeit der neu entstehenden Parkflächen viele Fahrzeuge aus dem nicht ausgelasteten Parkhaus unter dem Marktplatz abziehen wird.</li> </ol> <p>Somit wären Belange des Straßenverkehrs, der Schall- und Abgasemissionen und auch wirtschaftliche Interessen der Stadt, als Eigentümerin der Tiefgarage unter dem Marktplatz, zu berücksichtigen.</p> <p><u>2. Gestaltung der Südseite/Wollweberstraße</u></p> <p>Nach dem vorliegenden Entwurf soll von dieser Seite des Grundstücks sämtliche Belieferung/ Ver- und Entsorgung vorgenommen werden. Dies wird bei der vorgesehenen Nutzungsform des Hauptgebäudes zu einem ganz erheblichen Lieferverkehr führen. Wenn von hier aus auch noch sämtlicher Fahrzeugverkehr für Besucher abgewickelt wird, kann man jetzt schon sicher sein, dass der Charakter des "Wirtschaftshofs" von dieser Grundstücksseite noch weiter verstärkt wird, zumal die derzeit noch vorhanden Bäume der neuen Bebauung, ob Parkhaus oder Tiefgarage, sicherlich weichen müssen.</p> <p>Im Kontext zur angrenzenden historischen Bebauung kann das von der Mehrheit der Bevölkerung keinesfalls gewollt sein.</p> <p>Wir halten auf dieser Seite des Grundstücks eine Bebauung entsprechend der Gebäudemaßstäblichkeit der Wollweberstraße und Stargarder Straße für wesentlich sinnvoller. Hier z.B. gastronomische Angebote anzusiedeln, die mit Blick auf die Konzertkirche, insbesondere auch vor bzw. nach den Konzerten, ein Erleben unseres Konzerthauses ermöglichen, würden das Umfeld erheblich aufwerten. Für Neubrandenburger und Besucher wäre bei dieser Lösung die Konzertkirche besser wahrnehmbar. Zudem würde sich nach unserer Auffassung diese Nutzung harmonisch in die vorhandene Bebauung einordnen.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">4</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde die Maßstäblichkeit zur benachbarten Bebauung berücksichtigt.</p> <p style="text-align: center;">5</p> <p>Aufgrund der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet ist mit zusätzlichem Liefer- und Besucherverkehr zu rechnen. Dieser muss vertraglich abgewickelt werden. Im Hinblick auf die vier Seiten des Blockes erwies sich eine Erschließung des Blockes über die Kleine Wollweberstraße am geeignetsten, da eine Anbindung über Stargarder Straße, Waagestraße oder den Marktplatz erheblich konfliktrichtiger ist und darüber hinaus nicht den Zielen der Stadtplanung entsprechen.</p> <p>Durch die Zufahrt zum Parkhaus und die Belieferung der Einzelhandelseinheiten ist eine Erhöhung von Emissionen auf der Südseite des Blockes zu erwarten. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Hierzu zählt insbesondere die Geräuschkontingentierung. Durch eine Schallimmissionsprognose wurde gutachterlich nachgewiesen, dass damit die Vorgaben eingehalten werden.</p> <p>Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet. Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.</p> |

| Bürger 2   | Abwägungsvorschlag | 1. Entwurf |
|--|--------------------|------------|
| <p>Im Interesse unserer Stadt würden wir uns freuen, wenn unsere Hinweise bei den weiteren Planungen Berücksichtigung finden würden.</p> |                    |            |

|   |   |             |   |                |     |            |       |                          |   |
|---|---|-------------|---|----------------|-----|------------|-------|--------------------------|---|
| <p>Bürger 3</p>   | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span></p> |             |   |                |     |            |       |                          |   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Abt. Stadtplanung<br/>Fr.-Engels-Ring 53<br/>17033 Neubrandenburg</p> <p><b>Einwände und Bedenken zum B-Plan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,<br/>hiermit möchte ich meinen Einwand dagegen erheben, dass der vorliegende B-Planentwurf es ermöglicht, in der Kleinen Wollweberstraße entlang der Baulinie ein oberirdisches Parkhaus zu errichten.<br/>Die diesbezüglich veröffentlichte Planungsabsicht des Investors widerspricht den bisherigen Planungen und Satzungen der Stadt und muss in diesem Punkt verhindert und nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan sanktioniert werden.<br/>Warum werden mit den Festsetzungen des B-Planentwurfs zur Zulässigkeit von oberirdischen Parkebenen die Ziele des gültigen Rahmenplanes verletzt, in dem eine Tiefgarage und eine Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe und Wohnen beschrieben sind?<br/>Warum wird die Vorgabe der Erhaltungssatzung nicht erfüllt, die vorhandenen Baustrukturen aus der Innenstadt aufzunehmen und weiter zu führen?<br/>Mit dem Bau des Marktplatzcenter wurde bereits eine Tiefgarage realisiert und die Stadt Neubrandenburg selbst hat viel Geld dafür investiert unter dem Markplatz zentral, aber „versteckt“ zu parken. Ein Parkhaus gehört nicht zur Innentadttypik. Warum hält die Stadt nicht an diesem Prinzip der unterirdischen Stellplatzanlagen für solche Größenordnungen fest?</p> <p>Eine Garagenfassade wird in ihrer Tag- und Nachtwirkung dem Anspruch an den Kirchplatz und der Einfügung in die Innenstadt nicht gerecht. Es ist besonders zu beachten, dass ein Parkhaus nachts eine Sicherheitsausleuchtung benötigt, die im Stadtbild sehr störend wirken würde und unmittelbar die Fassade der Marienkirche negativ beeinflussen wird. Das Licht würde nur dann nicht nach außen dringen, wenn die Fassade völlig geschlossen ist und so eine Fassade ist ebenfalls völlig untypisch in der Neubrandenburger Innenstadt.<br/>Die Vorgaben zur Fassadengestaltung lt. Pkt. 2.1.1 und 2.1.2 werden durch den Punkt 2.1.4 wieder aufgehoben für „zweckgerechte Fassadengliederungen bei entsprechender Gebäudenutzung“. Was zweckgerecht ist, wird nicht definiert, aber in der Begründung steht, dass Garagen zu diesen Ausnahmenutzungen gehören.</p> <p><b>Begründung für den Einwand:</b><br/>Der Platz an unserer ganz besonderen Konzertkirche ist dem Marktplatz von der Bedeutung her gleichwertig. Es handelt sich nicht um eine Rückseite für das Marktquartier, an welche man die unattraktiveren Nutzungen schieben könnte. Die Fassadenfront eines Parkhauses, wie aufwändig es auch immer gestaltet wird, kann für den Platz an der bedeutenden Kirche nicht den Rahmen bilden. Für die Bewohner, aber vor allem auch Besucher dieser Stadt muss die Chance genutzt werden, die Platzfront an der Konzertkirche so aufzuwerten, dass sie dem hohen Rang des Bauwerks und der öffentlichen Wahrnehmung in der sie steht gerecht wird.<br/>Mit dem Marktquartier wird das Filetstück der Stadt bebaut. Wenn hier ein funktionell grundlegender Fehler bauliche Gestalt erhält, ist das für Jahrzehnte irreparabel.</p> </div> <div style="width: 45%; border-left: 2px solid red; padding-left: 10px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="font-size: small;">ADL. AZ..</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">T</td> <td>Eingang am:</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R</td> <td style="text-align: center;">- 9. Nov. 2015</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">WVL</td> <td style="text-align: center;"><i>UBF</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Antw.</td> <td>Eing.-Nr.: <u>1402 G</u></td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 8px; font-weight: bold; color: red;">1</span> </div> </div> </div> | T   | Eingang am: | R | - 9. Nov. 2015 | WVL | <i>UBF</i> | Antw. | Eing.-Nr.: <u>1402 G</u> | <p style="text-align: right;"><b>09.11.2015</b></p> <p><b>Bürger 3</b></p> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Der städtebauliche Rahmenplan beinhaltet in seiner 3. Fortschreibung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegung auf eine bestimmte Form von der Anordnung der Stellplätze und lässt damit die Errichtung sowohl einer Tiefgarage als auch eines Parkhauses zu. Der Bebauungsplan schreibt im Geltungsbereich ebenfalls kein Parkhaus vor, die Errichtung einer Tiefgarage ist weiterhin möglich. Im Kerngebiet sollen vielfältige Nutzungen ermöglicht werden, dazu zählt auch ein Gebäude mit Parketagen. Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt. Um die Erdgeschosszone für die erwünschten Nutzungen Handel, Gastronomie und Dienstleistung zu sichern, werden Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Erdgeschoss ausgeschlossen.</p> <p>Für die Innenstadt ist eine Blockrandstruktur typisch, diese soll gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan auch für neu zu bebauende Bereiche der Innenstadt umgesetzt werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die innenstadttypische Baustruktur mit geschlossenen Blöcken hergestellt wird. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird die Blockrandbebauung verpflichtend.</p> <p>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt. Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.</p> |
| T   | Eingang am:   |             |   |                |     |            |       |                          |   |
| R   | - 9. Nov. 2015  |             |   |                |     |            |       |                          |   |
| WVL   | <i>UBF</i>  |             |   |                |     |            |       |                          |   |
| Antw.   | Eing.-Nr.: <u>1402 G</u>  |             |   |                |     |            |       |                          |   |

| Bürger 3  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Außerdem erhebe ich Bedenken gegen die Festsetzung, in der Kleinen Wollweberstraße eine Baulücke zum alten Hotel von 15m zuzulassen.<br/>                 Das denkmalgeschützte Hotel hat an dieser Stelle einen geschlossenen Giebel, der einen direkten Anbau vorbereitet. Es sind keine zwingenden Gründe benannt, warum diese wichtige Platzecke zur Konzertkirche nicht geschlossen bebaut werden kann.<br/>                 Eine Begründung soll die Erschließung sein. Da in der Kleinen Wollweberstraße nur 2 Zufahrten (Ein- und Ausfahrt) erlaubt sind, muss die Lücke aber nicht 15m breit sein. Außerdem können die Zufahrten überbaut werden.<br/>                 Die Abstandsflächenproblematik ist über den B-Plan zu regeln.<br/>                 Warum zeichnet der B-Plan-Entwurf auch in diesem Punkt die bisherigen Planungen des Investors nach?</p> <p>Die B-Plan-Vorgaben sollen allgemeingültig sein. Sie sollen den zukünftigen Investoren Stellplätze in einer Tiefgarage oder im Hofbereich vorgeben und keine Baulücke an der gut einsehbaren Quartierecke Kleine Wollweberstraße / Stargarder Straße zulassen.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>                 Aufgrund der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet ist mit zusätzlichem Liefer- und Besucherverkehr zu rechnen. Dieser muss verträglich abgewickelt werden. Im Hinblick auf die vier Seiten des Blockes erwies sich eine Erschließung des Blockes über die Kleine Wollweberstraße am geeignetsten, da eine Anbindung über Stargarder Straße, Waagestraße oder den Marktplatz erheblich konflikträchtiger ist und darüber hinaus nicht den Zielen der Stadtplanung entsprechen.<br/>                 Der Gebäudeabstand an der Kleinen Wollweberstraße ermöglicht die Anlage der Hauptzufahrt zum Innenhof. Daneben schafft er einen Abstand zum Giebel und zur achtbaren hofseitigen Fassade des Alten Hotels und sichert deren Belichtung der benachbarten Bebauung.<br/>                 Gleichzeitig wird durch die Ermöglichung eines Abstand Rücksicht auf benachbarte denkmalgeschützte Gebäude genommen.<br/>                 Derartige Lücken in den Blockrändern sind in der Innenstadt von Neubrandenburg nicht untypisch, auch an anderen Stellen der Innenstadt gibt es ähnliche Öffnungen in den Blockrändern für Zufahrten oder durch Unterbrechung in der Gebäudestruktur.<br/>                 Der Bebauungsplan Nr. 115 stellt einen Angebotsplan dar, der den notwendigen städtebaulichen Rahmen vorgibt und auch erforderliche Festsetzungen zur Ausgestaltung trifft. Ziel ist es hierbei auch, den Gestaltungsspielraum nicht zu stark einzuschränken. So eröffnet der Bebauungsplan lediglich die Möglichkeit einer Lücke, eine Überbauung ist weiterhin möglich.</p> |

Bürger 4

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

an die  
Stadt Neubrandenburg  
Stadtverwaltung  
Fachbereich Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

|       |                            |                                     |
|-------|----------------------------|-------------------------------------|
| T     | Eingang am:                | B                                   |
| R     | - 9. Nov. 2015             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| WVL   | <i>UJY</i>                 | V                                   |
| Antw. | Eing.-Nr.: <i>1104 Ewo</i> | F                                   |
|       |                            | D                                   |

**Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des BP Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ erhebe ich zeitgerecht Einwendungen.

**1. Kein Parkhaus am Marienkirchplatz**

Die Stadt Neubrandenburg hat sich mit dem Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt selbst verpflichtet, dessen abgestimmte Ziele umzusetzen. Der Platz an der Marienkirche wird dort neben dem Marktplatz als wichtigster Platz der historischen Innenstadt bewertet. Wichtige Plätze einer Stadt heben sich durch Ihre bauliche Gestaltung und/oder durch ihre Nutzung hervor, das kann ihre touristische Bedeutung, das kann als Wirtschafts- oder als Wohnstandort sein, bzw. Kombinationen sind möglich. Baulich bedeutet es, dass auch die Platzränder eine besondere Ausprägung haben müssen, immerhin ist die Marienkirche eines der bedeutendsten Beispiele der norddeutschen Backsteingotik. Ihre Sanierung und Erhaltung ist eine große Aufgabe, die die Stadt übernommen hat.

Nun ist es nicht nachvollziehbar, dass die Randbebauung im Bereich des BP 115 ein Parkhaus zulässt. Es werden zwar besondere Anforderungen an die Fassadengestaltung formuliert, aber das ist nicht ausreichend. Ein Parkhaus hat nie die lebendige Ausstrahlung, die genutzte Wohn- oder Geschäftshäuser haben, das ist für den wichtigsten Platz der Stadt aber von Bedeutung. Die tote Fassade eines mehrgeschossigen Parkhauses darf diesen wichtigen Platz nicht bestimmen.

Das bisher geplante Parkhaus stellt den Marienkirchplatz nur als Rückseite des Marktplatzes dar. Bei der Größe des gesamten Quartiers kann das aber nicht notwendig sein.

Nicht nachvollziehbar ist es, dass die Randbebauung des Marienkirchplatzes nicht für Wohn- oder Geschäftsnutzung vorbehalten sein soll. Um ein lebendiges Stadtbild zu schaffen, müssen an diesen Platzrändern genutzte/bewohnte Gebäude stehen, ein Parkhaus gehört nicht dazu.

Alle Neubaustandorte in der Innenstadt können die Nachfrage nach Wohnungen nicht decken, weitere größere Wohnbaustandorte stehen in der Innenstadt kaum zur Verfügung, die ausreichende Nachfrage ist damit gesichert.

Alternativ kann das Parkhaus in den Blockinnenbereich oder in das Untergeschoss des BP Nr. 115 verlegt werden (auch Marktplatz und HKB haben Tiefgaragen).

Ich fordere, die Festsetzungen so zu ändern, dass im Blockrandbereich über alle Geschosse nur Geschäftsräume und Wohnungen sein dürfen. Stellplätze und Stellplatzanlagen dürfen nur im Inneren des Blocke oder unterirdisch untergebracht werden.

1

**Bürger 4**

**Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt**

**Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Der städtebauliche Rahmenplan beinhaltet in seiner 3. Fortschreibung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegung auf eine bestimmte Form von der Anordnung der Stellplätze und lässt damit die Errichtung sowohl einer Tiefgarage als auch eines Parkhauses zu. Der Bebauungsplan schreibt im Geltungsbereich ebenfalls kein Parkhaus vor, die Errichtung einer Tiefgarage ist weiterhin möglich. Im Kerngebiet sollen vielfältige Nutzungen ermöglicht werden, dazu zählt auch ein Gebäude mit Parketagen. Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt. Um die Erdgeschosszone für die erwünschten Nutzungen Handel, Gastronomie und Dienstleistung zu sichern, werden Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.

Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu den zentralen Bereichen der Innenstadt von Neubrandenburg, hier sollen die Funktionen eines Oberzentrums umgesetzt und dementsprechende Nutzungen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wurde ein Kerngebiet festgesetzt. Vorwiegende Zweckbestimmung eines Kerngebietes ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Es soll gemäß dem Gesetzgeber nicht vorwiegend dem Wohnen dienen, sondern vielfältige Nutzungen mit einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung der Stadt und eines größeren Einzugsbereichs schaffen. Dies entspricht auch den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt.

| Bürger 4  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p><b>2. Nebenanlagen Marienkirche</b><br/>Das Raumkonzept der Marienkirche als Konzertkirche von Weltrup ist äußerst knapp bemessen. Flächen für Mitwirkende, Pausenräume für Mitwirkende und Gäste sowie für die Gastronomie sind nur in einem kleinen Umfang vorhanden. Eine Änderung der inneren Flächenaufteilung oder eine weitere Bebauung auf dem Marienkirchplatz haben sicher keine Realisierungschance. Die einzige nutzbare Fläche befindet sich auf dem heutigen Hof des Vier-Tore Hotels, also innerhalb des neuen BP Nr. 115.</p> <p>Hier sollten an der Ecke Kleine Wollweberstraße / Waagestraße (Ecke des BP Nr. 115) Flächen vorgesehen werden, die im Zusammenhang mit der Nutzung der Marienkirche stehen. Eine mögliche gastronomische Einrichtung mit Außenangebot könnte den Konzertbesuchern vor und nach den Veranstaltungen zur Verfügung stehen und auch die gastronomische Pausenversorgung in der Konzertkirche übernehmen. Vom Eingang derselben ist das der kürzest mögliche Weg und dazu noch an der Verbindung zum Marktplatz/HKB/Tiefgarage.</p> <p><u>Ich schlage vor, hier Flächen/Räume in Zusammenhang mit der Konzertkirche vorzusehen, oder eine gastronomische Einrichtung anzubieten.</u></p> <p><b>3. Höhenabstufung der Marktfront</b><br/>Der angrenzende Marktplatz wird von vier gleichwertigen Seiten, aber mit unterschiedlichen Nutzungen und Gestaltungen geprägt. Vom Markt gehen 7 Straßen aus.</p> <p>Eine Höhenabstufung der Schauseiten des geplanten BP Nr. 115 zum Marktplatz halte ich nicht für nachvollziehbar. Eine vom Investor vorgestellt Abstufung des Gebäudekörpers in Richtung Treptower Straße hat keine städtebauliche Begründung, warum soll die Treptower Straße schon am Marktplatz niedriger bebaut werden? Es sollte den Gebäuden in der Treptower Straße (C&amp;A) nicht die Möglichkeit der späteren Höhenangleichung an die Marktbebauung genommen werden. Der BP Nr. 115 nimmt diese Vorstellung des Investors zwar nicht ausdrücklich auf, lässt aber diese Abschläpfung in Richtung Treptower Straße zu.</p> <p><u>Der BP Nr. 115 soll eine einheitliche Traufhöhe oder Firsthöhe zum gesamten Marktplatz festsetzen. Zugelassen werden sollte eine herausgehobene Gestaltung und evtl. auch Höhenüberschreitung der beiden Eckgebäude.</u></p> <p><b>4. Baumschutz</b><br/>Auf dem heutigen Hof des Hotels stehen einige Laubbäume, die sich gut entwickelt haben und eine Bereicherung des Stadtraumes darstellen. Es ist für mich zwar nachvollziehbar, dass der Investor Baufreiheit für sein gesamtes Grundstück haben möchte, warum werden dann aber auch die Bäume in randlicher Stellung als „Fällung“ gekennzeichnet? Sie stellen optisch für den grünen Stadtraum an der Marienkirche eine Vergrößerung bis an die bestehende Bebauung dar und sollten daher erhalten bleiben. Sie können auch eine Bereicherung für die vorgeschlagene Gastronomie mit Außenbewirtschaftung im Eckgebäude Waagestraße/Kleine Wollweberstraße darstellen.</p> <p><u>Die vier Bäume an der Kleinen Wollweberstraße unmittelbar am Gehweg sollen als „Erhaltung“ festgesetzt werden.</u></p> <p><b>5. Baulinien und Baugrenzen</b><br/>Im Rahmen des Wiederaufbaues der Neubrandenburger Innenstadt nach dem 2. Weltkrieg wurden die meisten Straßen entsprechend moderner Anforderungen verbreitert. Leider fielen kleinere Straßen der Wiederaufbauplanung zum Opfer. Zurzeit wird im Rahmen der Neubebauung am Treptower Tor eine dieser verlorengegangenen Straßen entsprechend des Rahmenplanes wiederhergestellt.</p> <p>Der Durchgang Waagestraße zur Marienkirche wurde durch das bisherige Vier-Tore Hotel verdeckt und größtenteils überbaut. Nun darf heute die Verbindung zwischen Markt und Kirchplatz wieder bestehen.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</b><br/>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen die vorgeschlagenen Nutzungen nicht aus. So sind gemäß § 7 Absatz 2 Baunutzungsverordnung in einem Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten allgemein zulässig.<br/>Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>In den dem Marktplatz zugewandten Bereichen sind Traufhöhen von 14,00 bis 15,25 im MK 1.2 16,00 bis 16,50 im MK 1.1 zulässig. Damit passen sich die Höhen der umliegenden Bebauung an. So entsprechen die Trauf- und Firsthöhen der geplanten Bebauung dem Gebäudebestand an der Stargarder Straße. Darüber hinaus sind vielfältige Gebäudesprünge zwischen den Blöcken am Marktplatz (z.B. HKB, Marktplatzcenter) bereits vorhanden, so dass die zukünftige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hier keine Ausnahme darstellt.<br/>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Um das städtebauliche Ziel der Errichtung einer Blockrandstruktur unter Aufnahme der Fluchten der benachbarten Baublöcke zu erreichen, ist es erforderlich, die innerhalb der Baulinien befindlichen Bäume zu entfernen. Die Fällung der Bäume wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte genehmigt.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Um den Kirchturm in einer Flucht vom Marktplatz aus vollständig sichtbar zu machen, müsste der Blockrand erheblich eingerückt bzw. die Traufhöhen stark verringert werden oder eine Bebauung vollständig entfallen. Dies widerspricht dem Ziel eine geschlossene Blockrandstruktur, wie sie in der Innenstadt von Neubrandenburg typisch ist, herzustellen. Mit dem Zurückrücken der Baugrenze im nordwestlichen Bereich wird im Vergleich zum ursprünglichen Hotelgebäude der Eingang zur Waagestraße verbreitert.</p> |

| Bürger 4   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <p>Auch werden halb überbaute Bereiche wie das westliche Ende des Hotels heute in dieser Form nicht mehr gebaut, da sie als städtebaulich und sozial zumindest „unbefriedigend“ gelten.</p> <p><u>Ich fordere, die Blockrandbebauung zur Waagestraße bis an die im Plan blau dargestellte Flurstücksgrenze zurück zu nehmen. Evtl. können abschnittsweise Ausnahmen zugelassen werden, generell soll die Waagestraße aber eine größere Breite erhalten, um städtebaulich erlebbar zu sein und als Freiraum zu dienen.</u></p> <p>Dieses ist umso notwendiger, als die Begründung zum BP Nr. 115 den Ausbau der Waagestraße für Radfahrer und Fußgänger mit Aufenthaltsqualität fordert. Zusätzlich liegen hier die Haustüren des Hochhauses Waagestraße mit Einfahrt für Pflegebedürftige und Taxen. Im Sinne einer sicheren Verkehrsberuhigung ist eine Verbreiterung der Waagestraße notwendig.</p> <p><b>6. Stellplätze und Garagen</b><br/>Im Kapitel 7.5 der Begründung werden gestalterische Forderungen erhoben, das „abgestellte Fahrzeuge vom öffentlichen Raum aus unmittelbar und ungeschirmt [nicht] sichtbar sind“.</p> <p>Diese Festsetzung ist völlig unzureichend. Zum einen ist nicht geklärt, was denn eine „mittelbare“ Sichtbarkeit wäre und ob trotz versuchter Abschirmung immer noch Fahrzeuge sichtbar sind?</p> <p>Daneben bleiben Fahrzeuggeräusche und typische Parkhausgerüche immer noch erhalten und belästigen Passanten auf ihrem Weg um die Marienkirche.</p> <p><u>Ich fordere den Verzicht auf das Parkhaus in Blockrandlage.</u></p> <p><b>7. Dachfarben</b><br/>Es muss vermieden werden, dass große spiegelnde Dachflächen entstehen und sichtbar werden, wenn Besucher vom HKB-Turm oder vom Turm der Marienkirche auf die Innenstadt schauen.</p> <p><u>Zusätzlich zur Farbgebung „rot/braun/anthrazit“ ist festzusetzen, dass keine glänzenden oder spiegelnden Dachmaterialien (Dachsteine, Dachpfannen) verwendet werden dürfen.</u></p> <p><b>8. Flurstück 331/9</b><br/>Am Nordrand des Planbereiches befindet sich das Flurstück 331/9 (sich Planzeichnung). Es scheint Teil des Geltungsbereiches des BP zu sein. Eine Festsetzung des BP kann ich für diesen Bereich nicht erkennen. Bisher ragen hier Gebäudeteile des Hotels in den Marktplatz hinein</p> <p><u>Ich schlage eine Festsetzung als „verkehrsberuhigte Fläche / Marktplatz“ vor.</u></p> <p><b>9. Barrierefreiheit</b><br/><u>Um eine barrierefreie Nutzung für alle zu ermöglichen, schlage ich vor, dass die Erdschossfußbodenhöhe der geplanten Häuser sich an die heutige Höhe der umgebenden öffentlichen Fußwege ausrichten muss. Eine Höhenangabe sollte verwendet werden.</u></p> <p><b>Ergänzende Bemerkung: zeitlicher Ablauf</b><br/>Für den Bürger ist nicht erkennbar, in welchem zeitlichen Ablauf die Neubebauung geplant ist und ob evtl. jahrelang mit Baulücken in der Innenstadt gelebt werden muss. Der Investor sprach bisher davon, dass ihm die Marktplatzseite wichtig sein und die Fläche zur Kleinen Wollweberstraße nur als Baufläche notwendig sei, die vielleicht jahrelang brach bleibt. Gibt es im städtebaulichen Vertrag dazu Festlegungen?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>5</b></p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt. Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet. Durch die Zufahrt zum Parkhaus und die Belieferung der Einzelhandelseinheiten ist eine Erhöhung von Emissionen auf der Südseite des Blockes zu erwarten. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden. Hierzu zählt insbesondere die Geräuschkontingentierung. Durch eine Schallimmissionsprognose wurde gutachterlich nachgewiesen, dass damit die Vorgaben eingehalten werden.</p> <p><b>6</b></p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Im Sinne der Gestaltungsfreiheit soll die Dachgestaltung über die bereits vorhandenen Festsetzungen nicht weiter eingeschränkt werden.</p> <p><b>7</b></p> <p><b>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die Planzeichnung wird geändert und die Fläche zwischen der nördlichen Baugrenze und der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt.</p> <p><b>8</b></p> <p><b>Zu 9: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Gesonderte Festsetzungen zur Barrierefreiheit werden im Bebauungsplan nicht aufgenommen. Hierzu gibt es umfangreiche Verordnungen und Richtlinien, die Anwendung finden, so dass dies nicht zusätzlich im Bebauungsplan geregelt werden muss. Die Sicherung einer Barrierefreiheit liegt darüber hinaus im Interesse der Bauherren, um eine Nutzbarkeit für einen möglichst breiten Nutzerkreis zu ermöglichen.</p> <p><b>9</b></p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Im Bebauungsplan ist keine Bauverpflichtung mit konkreten Fristen enthalten und eine gesonderte vertragliche Regelung wird nicht angestrebt. Der Bauherr ist bereits mit den Planungen für das Gesamtprojekt weit vorangeschritten und hat signalisiert, dass die Bebauung in absehbarer Zeit erfolgt.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Bürger 5</p>   | <p>Abwägungsvorschlag<br/>1. Entwurf</p>   |
| <p>An den Oberbürgermeister der Stadt Neubrandenburg, Herrn Silvio Witt,<br/>an die Fraktionen der Stadtvertretung Neubrandenburg<br/>Bündnis 90-Grüne_Piraten, CDU, DIE LINKE, SPD<br/>(in alphabetischer Reihenfolge)</p> <p style="text-align: right;">Neubrandenburg, 09.11.2015</p> <p><b>Betreff: Bebauungsplan 115 der Stadt Neubrandenburg, Südliches Marktquartier, Stellungnahme</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,<br/>sehr geehrte Damen und Herren Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter,</p> <p>als Angehöriger der Kammergruppe „Mecklenburgische Seenplatte“ der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern habe ich im Frühjahr 2015 meine Bereitschaft erklärt, an der Bestimmung und Abstimmung städtebaulicher Ziele in diesem für das Stadtzentrum so bedeutsamen Areal mitzuwirken, weil mit dem unerwarteten Wegfall der Hotelnutzung und den veröffentlichten Investorenabsichten erkennbar viele, bisher ungestellte Fragen der städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort aufgeworfen worden sind. Eingeladen wurde ich daraufhin zur Teilnahme an einem „Beratungsgremium zur städtebaulichen und architektonischen Gestaltung des südlichen Marktquartiers in Neubrandenburg“, bei dem ich auf der ersten Beratung im Juli meinen stadtplanerischen Anspruch, den ich in einer Ganzheit von Nutzung und Gestaltung sehe, begründet habe. Fragen der Nutzung wurden jedoch aus der Diskussion ausgeklammert. Protokolliert ist dazu: „Es wird darauf orientiert, dass im Gremium vorrangig Gestaltungsfragen besprochen werden sollen - die weiteren angesprochenen Themen sind in der Diskussion zum Rahmenplan Innenstadt und zum Bebauungsplan, dessen öffentliche Auslegung noch erfolgt, zu führen.“ Diese Beschränkung wurde auch nach erneuter Betonung der Notwendigkeit einer ganzheitlichen Betrachtung nicht zurückgenommen, so dass ich meine weitere Teilnahme abgesagt habe und mich nun als Bürger dieser Stadt im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplanes äußern will.</p> <p>Mein Standpunkt: Das Stadtquartier hat keine Rückseiten! Funktion und Gestalt des Stadtquartiers verdienen für seine Hinwendung zum Platz mit der Konzertkirche dieselbe feinfühligere Betrachtung und hohe Wertschätzung wie die Marktplatzseite. Auch die Waagestraße als direkte stadträumliche Verbindung zwischen Marktplatz und Eingang zur Konzertkirche hat eine enorme und völlig unterschätzte Bedeutung für die Eindrücke, die die Bürger und Besucher unserer Stadt aus dem Stadtzentrum mitnehmen.</p> <p>Insbesondere die im Bebauungsplan festgeschriebene untergeordnete, ja völlig unterbewertete Bedeutung der Kirchplatzseite veranlasst mich, Sie zu bitten, den Bebauungsplan in der ausgelegten Form nicht zu beschließen!</p> | <p><b>Bürger 5</b><br/><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> <p style="text-align: right;"><b>09.11.2015</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu den zentralen Bereichen der Innenstadt von Neubrandenburg, hier sollen die Funktionen eines Oberzentrums umgesetzt und dementsprechende Nutzungen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wurde ein Kerngebiet festgesetzt. Vorwiegende Zweckbestimmung eines Kerngebietes ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Es soll gemäß dem Gesetzgeber nicht vorwiegend dem Wohnen dienen, sondern vielfältige Nutzungen mit einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung der Stadt und eines größeren Einzugsbereichs schaffen. Dies entspricht auch den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt.</p> <p>Der städtebauliche Rahmenplan beinhaltet in seiner 3. Fortschreibung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegung auf eine bestimmte Form von der Anordnung der Stellplätze und lässt damit die Errichtung sowohl einer Tiefgarage als auch eines Parkhauses zu. Der Bebauungsplan schreibt im Geltungsbereich ebenfalls kein Parkhaus vor, die Errichtung einer Tiefgarage ist weiterhin möglich. Im Kerngebiet sollen vielfältige Nutzungen ermöglicht werden, dazu zählt auch ein Gebäude mit Parketagen. Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt. Um die Erdgeschosszone für die erwünschten Nutzungen Handel, Gastronomie und Dienstleistung zu sichern, werden Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Erdgeschoss ausgeschlossen.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die innenstadttypische Baustruktur mit geschlossenen Blöcken hergestellt wird. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird die Blockrandbebauung verpflichtend.</p> <p>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.</p> <p>Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses am Platz der Marienkirche ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.</p> |

| Bürger 5   | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span>  |
|--|---|
| <p>Nach meiner Beurteilung orientiert sich die Formulierung stadtplanerischer Verbindlichkeiten im Bebauungsplan zu stark an den bekannten Nutzungsabsichten der Investoren (Einzelhandel, Hochgarage) und zu wenig an unabhängigen stadt-eigenen Zielen zur Aufwertung des Stadtzentrums.</p> <p>Warum rangiert das Umfeld der wegen ihrer außergewöhnlich hohen architektonischen und funktionalen Qualität weit über Neubrandenburg hinaus bekannten Konzertkirche noch hinter der Bebauung MK3 an der Stargarder Straße? Warum wird nicht die bestehende bauliche Tristesse an 3 Platzseiten der Marienkirche kritisch beleuchtet und für die Neubebauung an der vierten Seite nicht ein anderer Qualitätsanspruch, Individualität und Vielfalt gesucht und festgeschrieben?</p> <p>Nachdem der beschlossene Rahmenplan für das betreffende Quartier unter anderem eine Tiefgarage, geeignete gewerbliche Nutzungen und Wohnen mit Blick auf die Kirche als Entwicklungsziel beinhaltet, soll es heute genauso richtig sein, am Kirchenplatz z.B. eine großflächige Handelseinrichtung für Nahrungs- und Genussmittel mit einer Hochgarage darüber zu errichten, zwei Quartierzufahrten zu integrieren und eine Abstandslücke von bis zu 15m Breite zur Stargarder Straße hin zu belassen. Das ist zweifellos funktional gedacht, wird aber dem wertvollen Stadtraum nicht gerecht!</p> <p>Es ist ein unzureichender Restanspruch, dass eine etwaige Hochgarage eine erdfarbene Lochfassade mit rechteckigen, stehenden Fensterformaten haben muss, die die dahinter aufgereihten Kraftfahrzeuge verdecken muss. Es ist „zu kurz gegriffen“, wenn im Bebauungsplan Gestaltung reglementiert werden soll und die Nutzung beliebig bleibt!</p> <p>Warum stellt die Stadt ihre beschlossenen stadtplanerischen Ziele so scheinbar bereitwillig zurück, wenn eine Investitionsabsicht etwas anderes in den Raum stellt? Warum werden Nutzungen nicht ausdrücklich gefordert, die der von der Stadtvertretung beschlossene Rahmenplan vorgibt und die dazu beitragen können, den Platz an der Konzertkirche angemessen zu bereichern, vielfältig und interessant zu gestalten und Verkehr nicht unnötig zu auf sich zu ziehen? Warum wird nicht festgeschrieben, dass, wenn schon Hochgarage, davor z.B. Wohnen und eventuell wahlweise auch Büros freier Berufe gebaut werden müssen, mit traumhaftem Blick auf Kirche und Kirchenplatz aus wechselnden Perspektiven und mit idealer Ausrichtung nach Süd? Das ist höchst attraktiv und stimuliert eine außergewöhnliche, individuelle Architektur. Über eine eingebaute Parkhausfassade muss sich niemand Gedanken machen.</p> <p>Warum wird nicht ausdrücklich kleinteilige Gastronomie oder Handel in dieser wunderbaren städtischen Situation gefordert, wie das in anderen Bebauungsplänen der Stadt gefordert und nicht nur zugelassen wird? Wo zeigen sich die besondere Wertschätzung für den Platz mit der Konzertkirche und das Bedürfnis nach Aufwertung an der Waagestraße?</p> <p>Stellen Sie sich bitte die banale Außenwirkung der zulässigen, auf Zugang und Außenwerbung fokussierten Gestalt aller Ihnen bekannten größerflächigen Einzelhandelseinrichtungen vor und den Verkehr, den diese auf sich zieht. Denken Sie sich darüber die Leblsigkeit einer mehrgeschossigen Parkhausfassade, deren vorrangiger Anspruch es sein soll, das dahinter Liegende zu verbergen.</p> <p>Ich bitte Sie darum, den Bebauungsplan in seiner heutigen Form nicht zu beschließen und deutlich ehrgeizigere Ziele für die städtebauliche Gestalt des südlichen Marktquartiers einzufordern.</p> | <p style="text-align: center;"><b>1</b></p> <p>Aufgrund der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet ist mit zusätzlichem Liefer- und Besucherverkehr zu rechnen. Dieser muss verträglich abgewickelt werden. Im Hinblick auf die vier Seiten des Blockes erwies sich eine Erschließung des Blockes über die Kleine Wollweberstraße am geeignetsten, da eine Anbindung über Stargarder Straße, Waagestraße oder dem Marktplatz erheblich konfliktträchtiger ist und darüber hinaus nicht den Zielen der Stadtplanung entsprechen.</p> <p>Der Gebäudeabstand an der Kleinen Wollweberstraße ermöglicht die Anlage der Hauptzufahrt zum Innenhof. Außerdem schafft er einen Abstand zum Giebel und zur benachbarten hofseitigen Fassade des Alten Hotels und sichert deren Belichtung.</p> <p>Gleichzeitig wird durch die Ermöglichung eines Abstandes Rücksicht auf das benachbarte denkmalgeschützte Gebäude genommen.</p> <p>Derartige Lücken in den Blockrändern sind in der Innenstadt von Neubrandenburg nicht untypisch, auch an anderen Stellen der Innenstadt gibt es ähnliche Öffnungen in den Blockrändern für Zufahrten oder durch Unterbrechung in der Gebäudestruktur.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 115 stellt einen Angebotsplan dar, der den notwendigen städtebaulichen Rahmen vorgibt und auch erforderliche Festsetzungen zur Ausgestaltung trifft. Ziel ist es hierbei auch, den Gestaltungsspielraum nicht zu stark einzuschränken. So eröffnet der Bebauungsplan lediglich die Möglichkeit einer Lücke, eine Überbauung ist weiterhin möglich.</p> <p>Darüber hinaus sind die Belange der Grundstückseigentümer ebenfalls in die Abwägung einzubeziehen. In diesem Fall entsprechen die Ziele des Eigentümers auch den Zielen der Stadt Neubrandenburg zur Entwicklung dieses Standortes.</p> |

|  |   |                                     |   |   |                |                                     |     |            |   |       |                     |   |  |  |   |   |
|--|---|-------------------------------------|---|---|----------------|-------------------------------------|-----|------------|---|-------|---------------------|---|--|--|---|---|
| <p>Bürger 6</p>  | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span></p> |                                     |   |   |                |                                     |     |            |   |       |                     |   |  |  |   |   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 25%;"> <p>Stadtverwaltung Neubrandenburg<br/>F.-Engels-Ring 53<br/>FB Stadtplanung, Wirtschaft &amp; Bauordnung<br/>Abt. Stadtplanung</p> </div> <div style="width: 45%; border: 1px solid black; padding: 2px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; text-align: center;">T</td> <td style="width: 60%;">Eingang am:</td> <td style="width: 20px; text-align: center;">B</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R</td> <td style="text-align: center;">- 9. Nov. 2015</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">WVL</td> <td style="text-align: center;"><i>Ubr</i></td> <td style="text-align: center;">V</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Antw.</td> <td style="text-align: center;">Eing.-Nr.: 1405 Eng</td> <td style="text-align: center;">F</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">D</td> </tr> </table> </div> <div style="width: 25%;"></div> </div> <p><b><u>Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 115 "Südliches Marktquartier"</u></b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Studium der im Internet-Portal der Stadt öffentlich verfügbaren Dokumente zu o.g. B-Plan habe ich dazu die folgenden Hinweise &amp; Anregungen:</p> <p><b>1. Völliges Fehlen des Einbeziehens von Radverkehr</b></p> <p>Es gibt in den Dokumenten keinerlei Festlegungen zur Führung von Radverkehr:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) auf der wiederherzustellenden Waagestraße und</li> <li>b) auf dem an die Neubebauung des Quartiers angrenzenden Südteil des Marktplatzes.</li> </ol> <p>Angesichts der bekannten Probleme des motorisierten Verkehrs in der (historischen) Innenstadt wären hier Lenkungswirkungen für mehr Rad- und weniger Autoverkehr der Lebens- &amp; Aufenthaltsqualität in der Innenstadt sehr zuträglich. Im vorliegenden Entwurf wurde dies leider vollkommen außer Acht gelassen.</p> <p>Eine Forderung aus Sicht des Radverkehrs wäre hier:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Befahrbarkeit der Waagestraße für Fahrräder zulassen und</li> <li>2. Befahrbarkeit des Marktplatzes für Fahrräder zumindest nicht einschränken!</li> </ol> <p>Weiterhin vermisse ich in den Entwürfen Forderungen nach ädaquaten Abstellanlagen für Fahrräder, während über die Unterbringung der PKWs sehr detailliert nachgedacht wird. Bei der zu erwartenden Anzahl &amp; Größe der dort anzusiedelnden Geschäfte ist es sinnvoll, auch eine Anzahl Rad-Abstellanlagen vorzusehen; im Idealfall sogar überdacht! Dies kann ein weiteres Angebot sein, statt dem Auto - für das selbstverständlich überdachte Flächen vorgesehen werden - auch öfter mal das Rad zu benutzen.</p> <p>Es ist wie überall: gibt es wenig oder nur sehr unkomfortable Angebote, werden diese auch nicht wahrgenommen!</p> | T   | Eingang am:                         | B | R | - 9. Nov. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> | WVL | <i>Ubr</i> | V | Antw. | Eing.-Nr.: 1405 Eng | F |  |  | D | <p><b>Bürger 6</b> <span style="float: right;"><b>09.11.2015</b></span></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich lediglich die Waagestraße. Diese ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Die Freigabe für den Radverkehr erfolgt durch eine verkehrsrechtliche Regelung und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der nördlich angrenzende Marktplatz ist im Bebauungsplan Nr. 57 ebenfalls Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Hier ist der Bereich per verkehrsrechtlicher Regelung für den Radverkehr freigegeben, eine Änderung ist derzeit nicht geplant.</p> <p>Die Einordnung von Abstellanlagen für Fahrräder erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gemäß Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. Ein Hinweis darauf wird in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.2 ergänzt.</p> |
| T  | Eingang am:   | B                                   |   |   |                |                                     |     |            |   |       |                     |   |  |  |   |   |
| R  | - 9. Nov. 2015  | <input checked="" type="checkbox"/> |   |   |                |                                     |     |            |   |       |                     |   |  |  |   |   |
| WVL  | <i>Ubr</i>  | V                                   |   |   |                |                                     |     |            |   |       |                     |   |  |  |   |   |
| Antw.  | Eing.-Nr.: 1405 Eng   | F                                   |   |   |                |                                     |     |            |   |       |                     |   |  |  |   |   |
|  |   | D                                   |   |   |                |                                     |     |            |   |       |                     |   |  |  |   |   |

| Bürger 6  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span>   |
|---|--|
| <p><b>2. Fehlender Bezug auf historische Marktplatzbebauung - letzte Chance!</b></p> <p>In den Ausführungen zu Stadtbildplanung (4.) und Gestaltung (6.4) ist nur die Rede von:</p> <p>"Die Stadtbildplanung empfiehlt die Gestaltung der Achse Treptower Straße/Markt/Turmstraße als lebendigen städtischen Einkaufsboulevard <i>mit moderner Architektur...</i>"</p> <p>und kein Hinweis ist zu finden auf die Verwendung von Bezügen zur verlorengegangenen historischen Marktplatz-Bebauung, welche identitätsstiftend wirken könnte in einer Stadt, in der es von solchen Objekten aus bekannten Gründen nur noch sehr wenige gibt. Stattdessen wird sogar:</p> <p>"Nicht gefordert wird eine Nachbildung der geputzten Fassaden der Wiederaufbauphase des Stadtzentrums, <i>es sollen standortbewusste Lösungen mit kreativen, zeitgemäßen Gebäudeansichten</i> ermöglicht werden."</p> <p>Was solche "zeitgemäßen" Gebäude für eine von Kriegszerstörungen arg gebeutelte Stadt wie Neubrandenburg bedeuten, könne wir an den Gebäuden an der Nord- und Westseite des Marktplatzes (und teilweise an der Südseite) sehr genau beobachten. Mit solchen einfalllosen Baukörpern jedenfalls wird Neubrandenburg endgültig eine der "Städte ohne Seele", welche der Schriftsteller Günter Kunert schon 2007 so treffend in seinem Essay im "Cicero Online" beschrieb und bedauerte!</p> <p>Heute noch zu finden im Internet unter:<br/> <a href="http://www.cicero.de/salon/städte-ohne-seele/38373">www.cicero.de/salon/städte-ohne-seele/38373</a></p> <p>Eine der treffendsten Passagen aus diesem Text sei hier zitiert:</p> <p>-----<br/>                 Ob Plattenbau der DDR oder die „Kristallpaläste“ einer Moderne, die sich längst vom Individuum abgewandt hat: Die vorgeblichen Sachzwänge haben die Identität des Bürgers mit seinem Gemeinwesen gründlich beschädigt. Identität herrscht nur dort, wo geschichtliche Grundlagen mitbestimmend sind; wo Bauwerke mehr sind als vereinsamte Relikte inmitten des Kasten-Environments der „autogerechten“ Stadt...<br/>                 -----</p> <p>Müssen wir uns in Neubrandenburg mit diesem pessimistischen Ausblick abfinden und einen "Plattenbau der DDR" nur wieder durch einen kaum besseren "Kristallpalast der Moderne" ablösen? Oder sollten wir nicht eher an der letzten verbliebenden "Baulücke" (jedenfalls einer zukünftigen) des zentralen Marktplatzes eine Bebauung fordern, die deutlich erkennbare Bezüge zu historischen Gebäuden zeigt, die bis 1945 hier standen?</p> <p>Eine 1:1 Herstellung etwa des Rathauses oder des alten Palais löst dieses Dilema natürlich nicht - sowas wäre auch gar nicht zu fordern. Aber deutliche Anspielungen an eines oder sogar beide damals prägenden Bauten würde dem Marktplatz und damit der Stadt Neubrandenburg ein Stück seiner historischen Identität zurückgeben! Nutzen wir diese Chance - es wird die letzte für die nächsten 100 Jahre sein!</p> <p>Wie sowas aussehen könnte, habe ich im Anhang anhand einer Skizze ganz allgemein beispielhaft darzustellen versucht - ohne Anspruch auf eine konkrete Ausführung in dieser Form oder der Fassadenabfolge in dieser Reihenfolge.<br/>                 Jedoch bietet die Dreigliederung der Fassade zum Marktplatz hin die Möglichkeit, sowohl Elemente des alten Palais (hier: Seitenflügel) und/oder des Rathauses (hier: Eingangportal</p> | <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>1945 wurde ein großer Teil der historischen Bausubstanz der Innenstadt von Neubrandenburg zerstört. Im Vergleich zu anderen Orten, in denen Altstädte zum Teil in den Folgejahren des Zweiten Weltkrieges getreu dem historischen Vorbild rekonstruiert wurden, entschied man sich in Neubrandenburg für einen Wiederaufbau in moderner Formensprache. Dabei orientierte sich die neue Bebauung an dem ursprünglichen orthogonalen Stadtgrundriss und Straßennetz. So entstand ein Stadtbild, welches historische Gebäude und Stil- und Zeitschichten der Nachkriegszeit in sich vereint. Hervorzuheben ist dabei, dass auch die Architektur der DDR-Zeit inzwischen stadtbildprägend und ein fester Bestandteil der Silhouette Neubrandenburgs ist. Neben dem Haus der Kultur und Bildung (HKB) stehen viele andere Gebäude aus dieser Epoche unter Denkmalschutz. Insbesondere hat der Marktplatz sein Gesicht bereits vielfach gewandelt, durch die Neugestaltung des Platzes, den Bau des Marktplatzcenters und den Umbau und die Sanierung des HKB wurde die Innenstadt erfolgreich revitalisiert.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die innenstadttypische Baustruktur mit geschlossenen Blöcken hergestellt wird. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird die Blockrandbebauung verpflichtend.</p> <p>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt. Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.</p> |

2

| Bürger 6  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>und Dachreiter) einzubringen und damit gleichermaßen einen Übergang von der Bebauung an der Stargarder Straße zu der an der Treptower Straße zu schaffen.</p> <p>Ob dabei alle 3 markanten Objekte (Seitenflügel und Mittelrisalit) in der gleichen Ausführung oder jeweils unterschiedlich sind, kann der Ausführungsplanung überlassen werden. Auch eine sehr modern wirkende Bebauung zwischen den 3 Teilen tut dem Gesamteindruck hier keine Abbruch, da ein so großes kompaktes Gebäude an diesem Platz hier ohnehin auch in der Vergangenheit nie gestanden hat. Die Gestaltungsmöglichkeiten jedoch vervielfachen sich!</p> <p>Die zweitbeste Möglichkeit wäre dann noch, eben nicht völlig auf die o.g. "Nachbildung der geputzten Fassaden der Wiederaufbauphase" zu verzichten, sondern diese zumindest punktuell einzubeziehen und damit wenigstens einen Bezug zur östlichen Bebauung des Marktplatzes zu erreichen.</p> <p>Ich denke, mit meine Ausführungen habe ich nicht nur meine Ansicht, sondern die Meinung vieler Bürger der Stadt zum Ausdruck gebracht. Gespräche mit Bekannten, Freunden und Kollegen in der Stadt haben mich darin bestärkt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="position: absolute; top: 130px; left: 460px; border: 2px solid red; border-radius: 50%; width: 30px; height: 30px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div>  |

|   |   |   |                 |   |  |
|---|---|---|-----------------|---|--|
| <p>Bürger 7</p>   | <p align="center"><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p align="right">1. Entwurf</p> |   |                 |   |  |
| <div data-bbox="324 199 974 406" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p align="center">Neubrandenburg, den 10.11.2015</p> <p>Sekretariat des Oberbürgermeisters<br/>Posteingang am:</p> <p align="center">12. Nov. 2015</p> <p>Tagebuch-Nr.: <b>4581</b><br/>Weiterleitung an:</p> </div> <div data-bbox="324 231 672 375" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Eingang: <b>16. Nov. 2015</b></p> <p>Bearb./Erled. an: <b>2.10</b></p> <p>Rückspr./WV: .....</p> <p>Kopie an: .....</p> </div> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Der Oberbürgermeister</p> <p><b>Einspruch zum Abriss des Radisson Blu-Hotels und Errichtung eines Geschäftshauses an dieser Stelle</b></p> <p>Meine Gründe zum Einspruch sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Das Radisson Blu-Hotel wurde erst im Jahre 1972 als Interhotel Vier Tore fertiggestellt. Es wurde inzwischen modernisiert und ist sehr gut erhalten.</li> <li>Das Hotel beherbergt und bewirbt laufend Gäste. Alle waren und sind mit der Hotelführung und seinen Leistungen sehr zufrieden.</li> <li>Das Hotel ist das einzige in der Innenstadt und wird besonders für Besucher der Konzertkirche, von Kongressen im HKB und von Stadtbesichtigungen dringend benötigt.</li> <li>Es wird kein so großes Geschäftshaus in der Innenstadt nahe dem Marktplatz-Center benötigt. Schon jetzt ist die Verkaufsfläche pro Einwohner doppelt so groß wie im Bundesdurchschnitt und das, obwohl die Kaufkraft nur 80 Prozent beträgt.</li> <li>Die Innenstadt von Neubrandenburg wird umschlossen von der am besten erhaltenen mittelalterlichen Befestigungsanlage mit seinen prächtigen vier gotischen Toren. Die Stadt sollte mehr durch Fußgänger entdeckt und besichtigt werden. Ein großes Geschäftshaus würde den Kraftverkehr drastisch erhöhen.</li> <li>In unserer Innenstadt wird schon seit Jahrzehnten ununterbrochen abgerissen und gebaut. Das ist für den Tourismus sehr abträglich. Wer will schon eine Baustelle besuchen.</li> <li>Der Abriss eines gut erhaltenen, voll funktionsfähigen und dringend benötigten Gebäudes ist ein großer ökonomischer Unsinn, eine Verschwendung von Ressourcen und Energie und es fehlt die Nachhaltigkeit. Ein großer Architekt hat vor kurzen zu so einem Abriss gesagt: Er sei genau so verwerflich, wie die Abholzung einer riesigen Waldfläche.</li> </ol> <p>Es ergibt sich die Frage: War der Verkauf des Vier Tore Hotels durch die Treuhand so billig, dass jetzt das Bauland mit Abriss des Hotels so günstig erworben werden konnte? Werden wir vielleicht nun das Opfer einer Bauspekulation?</p> <div data-bbox="67 1332 414 1436" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p align="center">Abt. Stadtplanung</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">bl. Az.:</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">I</td> </tr> <tr> <td>τ   Eingang am:</td> <td style="text-align: center;">B</td> </tr> </table> </div> | bl. Az.:  | I | τ   Eingang am: | B | <p><b>Bürger 7</b></p> <p align="right"><b>10.11.2015</b></p> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Ein Zwang zum Erhalt der Hotelnutzung gegenüber dem Grundstückseigentümer ist nicht möglich. Für eine Untersagung des Abrisses des Gebäudes fehlen die rechtlichen Voraussetzungen. Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal geschützt, so dass ein Abbruch nicht versagt werden kann.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen in den zulässigen Nutzungen, den Flächengrößen und zulässigen Sortimenten dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.<br/>Die Festsetzungen basieren auf der Empfehlung im kommunalen Einzelhandelskonzept, in der Innenstadt (A-Zentrum der Stadt) die Entwicklung eines axialen Systems in bester Einkaufslage zu fördern. Hierzu sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf einen Haupteinkaufsbereich – die Fußgängerzone von der Treptower Straße über den Markt bis zur Turmstraße - zu konzentrieren und zu verdichten. Vor allem ist die bestehende Lücke am Markt durch die Integration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern zu schließen.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</b><br/>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu den zentralen Bereichen der Innenstadt von Neubrandenburg, hier sollen die Funktionen eines Oberzentrums umgesetzt und dementsprechende Nutzungen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wurde ein Kerngebiet festgesetzt. Vorwiegende Zweckbestimmung eines Kerngebietes ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Es soll vielfältige Nutzungen mit einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung der Stadt und eines größeren Einzugsbereichs schaffen. Dies entspricht auch den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt.<br/>Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt hat die Stadtvertretung auch die politische Entscheidung zur Verkehrsentwicklung in der Innenstadt getroffen. Damit wird nicht das Konzept einer „autoarmen Innenstadt“ verfolgt. Ziel ist die Erhaltung eines funktionsfähigen Netzes zur Gewährleistung des Verkehrs für den motorisierten Individualverkehr sowohl für Bewohner als auch Besucher. Dazu gehört auch Absicherung des Anlieferungs- und anderen Lkw-Verkehrs zur Bedienung der Innenstadt.<br/>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen auf der Südseite des Blockes der Parksuchverkehr minimiert.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Ein Zwang zum Erhalt des vorhandenen Gebäudes gegenüber dem Grundstückseigentümer ist nicht möglich, für eine Untersagung des Abrisses fehlen die rechtlichen Voraussetzungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nimmt die Stadt Einfluss auf die zukünftige Bebauung des Blockes. Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt.</p> |
| bl. Az.:  | I   |   |                 |   |  |
| τ   Eingang am:   | B   |   |                 |   |  |

| <p><b>Bürger 8</b></p> <p>2.20.20</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%;">Neubrandenburg</td> <td style="width: 50%;">03.12.2015</td> </tr> <tr> <td>Ort</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>Regine Kunkel</td> <td>61.40.115</td> </tr> <tr> <td>Bearbeiter</td> <td>Aktenzeichen</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 20px;"> <input type="checkbox"/> Aktennotiz                      <input checked="" type="checkbox"/> <b>Gesprächsnotiz</b> </p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Betreff</b><br/>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südliches Marktquartier“</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">Teilnehmer</th> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 10%;"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 20px;"> <p>Frau B gibt folgende Stellungnahme zum B-Plan-Entwurf zur Niederschrift ab:</p> <p>Die derzeitige Bebauung des Stadtquartiers, das Radisson-Hotel, stellt sich optisch als „Klotz“ dar. Die Stadt sollte mit dem Bebauungsplan verhindern, dass die Neubebauung nicht ebenso massiv wirkt.</p> <p>Die beiden großen Plätze in der Innenstadt – der Markt und der Kirchplatz – bilden deren Herz. Beide sind gleichermaßen wichtig für das Erleben des Zentrums, der steinerne, moderne, geschäftige Markt- platz und der ruhigere, grüne Kirchplatz mit dem bedeutenden Denkmal. Im Bebauungsplan sollten daher großzügige Verbindungen als Sicht- und Laufachsen festgesetzt werden.</p> <p>Im Planentwurf findet die Kirchseite des Quartiers gegenüber der Marktseite zu wenig Beachtung, was sich auch in der Zulässigkeit eines Parkhauses an der Kleinen Wollweberstraße ausdrückt.</p> <p>Die von den Eigentümern der Grundstücke im Quartier beabsichtigte, fast ausschließliche Nutzung der geplanten Neubauten durch Läden sollte mit der Bebauungsplanung eingeschränkt werden. Nicht nur Verkauf, auch Kommunikation, Verweilen, Gastronomie beleben die Innenstadt und machen sie attraktiv für die Neubrandenburger und Besucher der Stadt.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> </div> <p>aufgenommen: R. Kunkel</p> </div> | Neubrandenburg | 03.12.2015 | Ort | Datum | Regine Kunkel | 61.40.115 | Bearbeiter | Aktenzeichen | Teilnehmer |  |  |  |  |  |  |  |  | <p style="text-align: right;"><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Bürger 8</b> <span style="float: right;"><b>03.12.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Für die Innenstadt ist eine Blockrandstruktur typisch, diese soll gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan auch für neu zu bebauende Bereiche der Innenstadt umgesetzt werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass diese innenstadttypische Baustruktur mit geschlossenen Blöcken hergestellt wird. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird die Blockrandbebauung verpflichtend.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Um den Kirchturm in einer Flucht vom Marktplatz aus vollständig sichtbar zu machen, müsste der Blockrand erheblich eingerückt bzw. die Traufhöhen stark verringert werden oder eine Bebauung vollständig entfallen. Dies widerspricht dem Ziel eine geschlossene Blockrandstruktur, wie sie in der Innenstadt von Neubrandenburg typisch ist, herzustellen. Mit dem Zurückrücken der Baugrenze im nordwestlichen Bereich wird im Vergleich zum ursprünglichen Hotelgebäude der Eingang zur Waagestraße verbreitert.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Der städtebauliche Rahmenplan beinhaltet in seiner 3. Fortschreibung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegung auf eine bestimmte Form von der Anordnung der Stellplätze und lässt damit die Errichtung sowohl einer Tiefgarage als auch eines Parkhauses zu. Der Bebauungsplan schreibt im Geltungsbereich ebenfalls kein Parkhaus vor, die Errichtung eine Tiefgarage ist weiterhin möglich. Im Kerngebiet sollen vielfältige Nutzungen ermöglicht werden, dazu zählt auch ein Gebäude mit Parketagen. Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt. Um die Erdgeschosszone für die erwünschten Nutzungen Handel, Gastronomie und Dienstleistung zu sichern, werden Stellplätze und Garagen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Erdgeschoss ausgeschlossen.</p> <p>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.</p> <p>Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Der Bebauungsplan lässt durch die Festsetzung als Kerngebiet einen vielfältigen Nutzungsmix zu und schließt die vorgeschlagenen Nutzungen nicht aus. So sind gemäß § 7 Absatz 2 Baunutzungsverordnung in einem Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten allgemein zulässig.</p> |
|--|----------------|------------|-----|-------|---------------|-----------|------------|--------------|------------|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| Neubrandenburg   | 03.12.2015     |            |     |       |               |           |            |              |            |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| Ort  | Datum          |            |     |       |               |           |            |              |            |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| Regine Kunkel  | 61.40.115      |            |     |       |               |           |            |              |            |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| Bearbeiter   | Aktenzeichen   |            |     |       |               |           |            |              |            |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
| Teilnehmer   |                |            |     |       |               |           |            |              |            |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|  |                |            |     |       |               |           |            |              |            |  |  |  |  |  |  |  |  |   |
|  |                |            |     |       |               |           |            |              |            |  |  |  |  |  |  |  |  |   |

- 1
- 2
- 3
- 4

| Bürger 9  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span> |                              |                              |     |  |  |       |                    |   |                                    |                 |               |                   |                   |   |
|---|--|------------------------------|------------------------------|-----|--|--|-------|--------------------|---|------------------------------------|-----------------|---------------|-------------------|-------------------|---|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">R</td> <td style="padding: 2px;">- 8. Dez. 2015</td> <td style="padding: 2px;">Neubrandenburg, 3. Dez. 2015</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">WVL</td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Antw.</td> <td style="padding: 2px;">Eing.-Nr.: 1561 Gw</td> <td style="padding: 2px;">D</td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Sekretariat des Oberbürgermeisters</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Posteingang am:</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px; text-align: center;">07. Dez. 2015</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Tagebuch-Nr.: 494</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Weiterleitung an:</td> </tr> </table> </div> <p>FB 2</p> <p>An die Stadtverwaltung Neubrandenburg<br/>z. H. des Herrn Oberbürgermeister</p> <p>Friedrich-Engels-Ring 53<br/><u>17033 Neubrandenburg</u></p> <p>Am 29. November 2015 erschienen im "Blitz am Sonntag" "Bedenken zum Hotelabriss", denen ich mich voll inhaltlich anschließe:</p> <p>Der erste Bauabschnitt des Hotels an der Stargarder Straße war mit eines der ersten Gebäude beim Wiederaufbau der kriegszerstörten Innenstadt Neubrandenburgs. Eine Erweiterung des Hotels war also von vornherein vorgesehen und erfolgte somit mit dem heutigen Radissonhotel. Deshalb ist es nicht fassbar, dass dieses Karree verschwinden soll. Es würde eine Verringerung der Attraktivität des Marktplatzes bedeuten.</p> <p>Als Stadtplaner hatte ich vierunddreißig Jahre Anteil am Aufbau Neubrandenburgs und wohnte auch viereinhalb Jahrzehnte in der Innenstadt.</p> <p>Ich protestiere gegen den Abriss des Hotels, das zur jüngeren Stadtgeschichte gehört. Trotz dieser, auch in der Bevölkerung vertretenen Ansicht, sprechen die bekannten Fakten bereits für den von der Verwaltung "demokratisch" bestätigten Hotelabbruch!</p> | R  | - 8. Dez. 2015               | Neubrandenburg, 3. Dez. 2015 | WVL |  |  | Antw. | Eing.-Nr.: 1561 Gw | D | Sekretariat des Oberbürgermeisters | Posteingang am: | 07. Dez. 2015 | Tagebuch-Nr.: 494 | Weiterleitung an: | <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> <b>Bürger 9</b><br/> <b>03.12.2015</b> </div> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/> Ein Zwang zum Erhalt der Hotelnutzung gegenüber dem Grundstückseigentümer ist nicht möglich. Für eine Untersagung des Abrisses des Gebäudes fehlen die rechtlichen Voraussetzungen. Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal geschützt, so dass ein Abbruch nicht versagt werden kann. Sowohl die untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben dem Abriss des Gebäudes zugestimmt.</p> |
| R   | - 8. Dez. 2015   | Neubrandenburg, 3. Dez. 2015 |                              |     |  |  |       |                    |   |                                    |                 |               |                   |                   |   |
| WVL   |  |                              |                              |     |  |  |       |                    |   |                                    |                 |               |                   |                   |   |
| Antw.   | Eing.-Nr.: 1561 Gw   | D                            |                              |     |  |  |       |                    |   |                                    |                 |               |                   |                   |   |
| Sekretariat des Oberbürgermeisters  |  |                              |                              |     |  |  |       |                    |   |                                    |                 |               |                   |                   |   |
| Posteingang am:   |  |                              |                              |     |  |  |       |                    |   |                                    |                 |               |                   |                   |   |
| 07. Dez. 2015   |  |                              |                              |     |  |  |       |                    |   |                                    |                 |               |                   |                   |   |
| Tagebuch-Nr.: 494   |  |                              |                              |     |  |  |       |                    |   |                                    |                 |               |                   |                   |   |
| Weiterleitung an:   |  |                              |                              |     |  |  |       |                    |   |                                    |                 |               |                   |                   |   |

|   |   |
|---|---|
| <p>Bürger 10</p>  | <p>Abwägungsvorschlag<br/>1. Entwurf</p>  |
| <p style="text-align: right;">1</p> <p>Stadtverwaltung<br/>„Stadtplanung“<br/>17033 Neubrandenburg</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungs-<br/>planelntwurf<br/>„Südliches Marktquartier Neubrandenburg“</p> <p>Sehr geehrte Damen u. Herren,</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-<br/>entwurf werden die dringend notwendigen<br/>Qualifikationen und funktionalen Erforder-<br/>nisse für eine Neubebauung des Stadt-<br/>quartiers nicht erreicht.</p> <p><u>1. Qualität der Fassade am Markt:</u><br/>Die Fassade ist viel zu lang – großstädtisch –<br/>und erhöht dadurch die bisherige monü-<br/>mentale Platzgestaltung des Marktes.<br/>Die Platzgestaltung hat bisher keine <u>Umwelt-</u><br/><u>qualität</u>. Die Einfassade muss dazu<br/>einen Beitrag leisten.</p> | <p><b>Bürger 10</b> <span style="float: right;"><b>08.12.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> <p style="text-align: center;">1</p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt. Bei Festsetzungen zur Gestaltung wurde im Bebauungsplan bewusst eine Flexibilität der zukünftigen Bebauung ermöglicht.</p> |

| Bürger 10   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p style="text-align: right;">2</p> <p>Die Marktplatzfassade muss von den vorhandenen gleichlaufenden Fassaden der Turmstraße und der Treptower Straße deutlich abgekoppelt werden. D. h. die Edelelemente müssen deutlich hervortreten, die Platzdeckenfert machen, den Platzraum klar von den Straßentäumen abtrennen. Die Fassade sollte überwiegend 3-geschossig sein. Ein hohes EG mit durchlaufenden Arkaden würde zu einer hohen Integration der Bebauung in den Marktplatz führen. Wird diese Hauptfassade 8-10m in nördl. Richtung auf den Marktplatz vorgeschoben, ergibt sich für den Bürger eine wettergeschützte Verweilzone (Arkaden vor dem Bankkörper im EG - jetzige Front des Hotels), der Investor gewinnt in den Obergeschossen 1400m<sup>2</sup> Nutzfläche, die man sehr gut zu Gunsten der Verkäuflichkeit der Waagestraße einsetzen kann. Der Investor könnte ohne städtebauliche Nachteile ein zurückgesetztes 3. Obergeschoss nutzen.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p style="text-align: center;">①</p> |

| Bürger 10  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p style="text-align: right;">3</p> <p>Der Marktplatz bekäme eine angenehere kleinstädtische Dimension. ↑ ①</p> <p><u>2. Bereich Waagestraße</u></p> <p>Der Bereich Waagestraße ist der Haupt-<br/>raum zwischen Marktplatz und Marien-<br/>Kirchplatz. <sup>(Skizze 2)</sup> Die riesige Chance den<br/>Turm der Marienkirche bis auf den Markt-<br/>platz wirken zu lassen – was wäre das<br/>für ein Städtebauliches Gewinn !!! Umge-<br/>kehrt wird vom Marienkirchplatz aus der<br/>Blick bis auf den Mühlenturm frei. Es wird<br/>auch damit der Raum gegeben, langfristig<br/>über eine innerstädtisch bedeutsame<br/>Rekonstruktion oder Umgestaltung des<br/>Seniorenwohnhouses in der Waagestraße<br/>nachzudenken. Diese Chance darf einfach<br/>nicht verstaubt werden! Durch die primäre<br/>Fußgängigkeit in diesem Stadtraum ist<br/>er verhältnismäßig ruhig – also beste<br/>Wohnlage! Hier wäre der Standort für<br/>ein neues Seniorenheim – aber auch ideal<br/>für das neue Hotel der Stadt. Es könnte<br/>Vorfahrt und Eingang am Marienkirchplatz</p> <p style="text-align: right;">②</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Um den Kirchturm in einer Flucht vom Marktplatz aus vollständig sichtbar zu machen, müsste der Blockrand erheblich eingerückt bzw. die Traufhöhen stark verringert werden oder eine Bebauung vollständig entfallen. Dies widerspricht dem Ziel eine geschlossene Blockrandstruktur, wie sie in der Innenstadt von Neubrandenburg typisch ist, herzustellen. Bereits das Marktplatzcenter rückt aus den Baufluchten hervor. Mit dem Zurückrücken der Baugrenze im nordwestlichen Bereich wird im Vergleich zum ursprünglichen Hotelgebäude der Eingang zur Waagestraße verbreitert. Für das Hochhaus Waagestraße können im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden, da sich dieses außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115 befindet.</p> |

| Bürger 10   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p style="text-align: right;">4</p> <p>haben und sich mit Stadtwohnanlage<br/>an der Ecke Treptower Straße / Markt<br/>präsentieren <sup>(siehe 3)</sup>. D. h. der Bebauungsplan<br/>muss verhindern, dass hier ein Autocontainer<br/>platziert wird („Mariengarage“ - ein Holz!).<br/>Es wäre vorstellbar, dass die notwendige<br/><u>Tiefgarage</u> auf den Bereich der Waagestraße<br/>ausgedehnt wird. Was im Bereich des<br/>Marktplatzes möglich war, muss auch<br/>für den Bereich der Stadtquartiers gefordert<br/>werden. Der <u>Ausschluss</u> von Garagenplätzen<br/>in den <u>Obergeschossen</u> muss sich auf die<br/>Fassadenfronten an der Waagestraße und<br/>der Kleinen Wollweberstraße beziehen,<br/>wie auch hier „Wohnen“ möglich werden<br/>muss.</p> <p><u>3. Stargarder Straße</u></p> <p>Der heutige bauliche Übergang vom alten<br/>Hotelgebäude zum Radisson Blu-Hotel<br/>an der Stargarder Straße ist verbesserungs-<br/>bedürftig. Der Bebauungsplan<br/>sollte gestatten, den jetzigen Fußgänger-<br/>bereich mit einer Arkade 6-8 m breit<br/>zu überbauen. Das dann insgesamt</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Siehe Erläuterungen unter Nummer 1.</p> |

| Bürger 10   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p style="text-align: right;">5</p> <p>vorgeschobene Gebäude würde mit der Gebäudeergänzung in Richtung Markt einen Bankkörper ergeben können, der aus Richtung Turmstraße gesehen, nicht nur der Gebäudegiebel empfunden wird, sondern ein westvoller Umlenk-<br/>(Skizzen) punkt in Richtung Markt ist. Das Vorziehen des Bankkörpers in die Stargarder Straße ergibt im leichten Bogen des Straßentaumles eine willkommene Lärmschutzwand. Ich habe die möglichen neuen städtebaulichen Situationen skizziert an der Turmstraße und der Treptower Straße skizziert, um deutlich zu machen, welche neue städtebauliche Qualität ins Zentrum Einzug halten könnte, wenn der Bebauungsplan diesen erforderlichen Rahmen setzen würde.</p> <p>Wenn der Investor die städtebauliche notwendigen Schritte nicht mitgehen kann und der heutige Zustand bleiben müsste, wäre das das kleinere Übel. Eine Versteinerung städtebaulicher</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p style="text-align: center;">3</p>  |

Bürger 10

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

6

Unfähigkeit unserer Generation ist das größere Übel und sollte ausgeschlossen sein! Die Stadt muss offen bleiben für weitere Jahrzehnte qualitativer Entwicklung. Mit dem jetzt vorliegenden Projekt, dem Monster als Geschäftshaus, wodurch das heutige Stadtzentrum weiter ausbluten wird; (Die 2. Etage geht auf Kosten der Turmstraße u. Treptower Str.)! und dem Auto-Container als Fassaden in der Waagestraße und an der Marienkirche, der neben dem „Hochhaus“ in der Waagestraße ein weiterer städtebaulicher Missstand sein wird, ist die Stadt auf einem Irweg. Die Stadt braucht weitere Attraktivität! Weitere Touristen, Hotels in Qualität, die Kaufkraft der Region hat ihre Grenzen! Die „Stadt der Sports“ und der „Backstein-Gotik“ hat einen Namen - braucht keine städtebaulichen Missstände!  
 - „Stadt der vier Tore!“ nicht  
 Stadt der Mariengarage!  
 Hoffentlich können meine Skizzen das Geagte untermauern. Anlage: 3 Skizzen

3

Bürger 10

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf



Bürger 10

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

Das neue Hotel sollte an der Waagestraße mit Kopfbau am Markt und Eingang u. Vorfahrt in der Kleinen Wollweberstraße sein!

die Marienkirche wäre am den Marktplatz optisch angebinden

der Marktplatz erhält wieder einen kleinstädtischen Maßstab

Raumfolge: Straßenraum - Platzraum

2

Wiedererbauung eines Marktstandes (Stradtrassen) mit 5-6-7-er-Verknüpfung

Blick in die Waagestr. zur Marienkirche u. Marienstraße

Maria

30.11.2015

Bürger 10

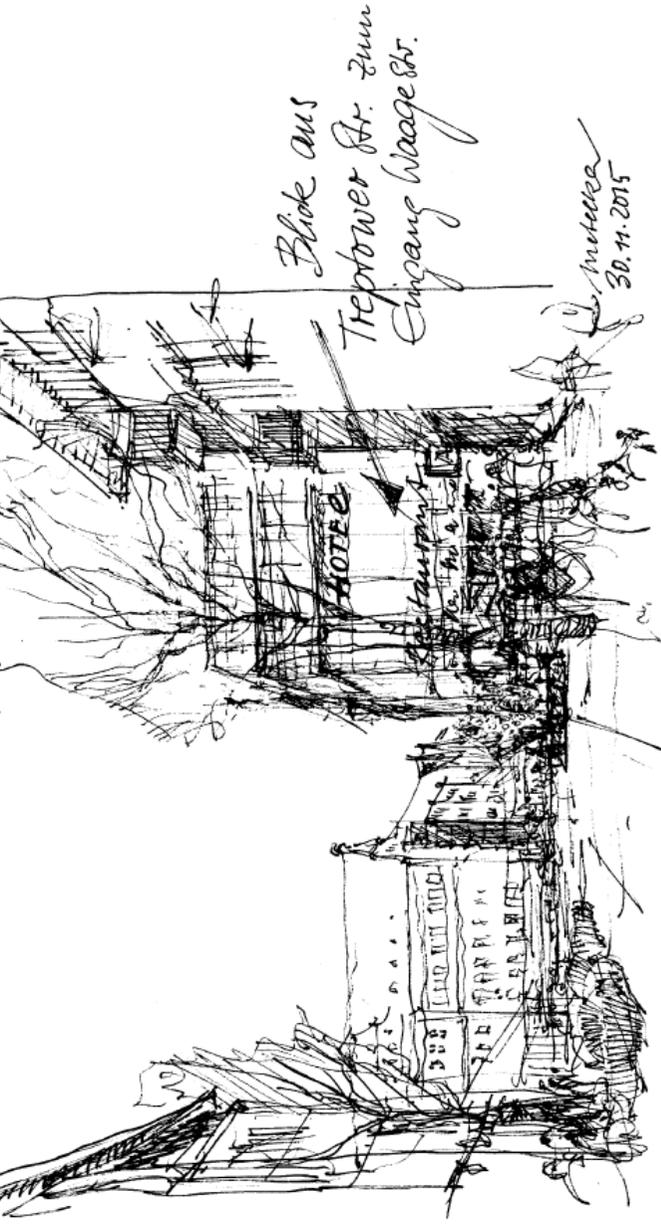
Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

3

Die neue Marktplatzebebauung muss ca. 10 m in Richtung Markt geschieben werden, damit die Treptower Str. und die Turmstraße einen optischen Abschluss erhalten.

Raumfolge: Straßenraum - Platzraum!



Blick aus  
Trepower Str. zum  
Eingang Waage Str.

D. Müller  
30.11.2015

| Bürger 11  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span>  |
|--|---|
| <p><b>Äußerung Planung südliches Marktquartier<br/>- Neubau Rathaus Neubrandenburg</b></p> <p>Nach dem Abriss des Radisson Hotels am Marktplatz im Jahr 2016, ist an gleicher Stelle ein Neubau eines Geschäftshauses geplant. Die Frage ist:<br/>Gibt es keine weiteren Alternativen?</p> <p>Diese Stelle ist ideal für den Neubau des Rathauses, denn das jetzige ist nicht zeitgemäß und repräsentiert nicht ansatzweise die Stadt Neubrandenburg. Fast jede deutsche Stadt hat ihr Rathaus an einem Marktplatz, so wie es in Neubrandenburg bis zur Zerstörung des alten Rathauses am Markt auch einmal war. Durch den Neubau können sich die Bewohner mit ihrem Rathaus identifizieren und der Marktplatz dient nicht nur als Vorgarten der hiesigen Einkaufscenter.</p> <p>Natürlich sollen auch die Investoren in Neubrandenburg bedient werden, was sehr gut möglich ist. Durch den Abriss des jetzigen Rathauses entsteht Baugrund in bester Lage. Laut dem Einzelhandelskonzept für NB von 2009 hat das Zentrum, also die Innenstadt, zwei Ergänzungsbereiche außerhalb der Stadtmauer. Zum einen das nördliche Bahnhofsareal und zum anderen das Areal zwischen Kino und Parkhaus auf der östlichen Seite. Damit gehört der Baugrund nicht nur zum Zentrum, sondern auch zur direkten Nähe der A Lage der Innenstadt. Diese A Lage führt von der Treptower Straße auf Höhe des Marktplatzcenters über den Marktplatz bis zum Ende der Turmstraße. Somit ist ein guter Ort für Investoren vorhanden. Des Weiteren wird der Verkehr aus der Stadt herausgeholt bzw. wird er nicht verstärkt. Auch die jetzige Parkplatzsituation wird nicht noch weiter verschlechtert. Der wichtigste Punkt und positivste Aspekt ist, dass im westlichen Bereich durch den Marktplatz, dem Center und dem Rathaus ein hochwertiger Anfangspunkt für die Turmstraße entsteht, welcher durch einen hochwertigen Endpunkt, mit einem neuen Center, im östlichen Bereich ergänzt wird. Durch diese gleichwertigen Anfangs- und Endpunkte entsteht eine Passagensituation für die Turmstraße, welche diese belebt, die Laufkundschaft erhöht und für die Zukunft attraktiver macht. Das ist vor allem für die regionalen Einzelhändler von Vorteil, da sie von den aktuellen Plänen in keiner Weise profitieren.</p> <p>Da dieses eine fast einmalige Chance für die nächsten Jahrzehnte ist, sollte die Entscheidung über die Randbebauung des Marktes nicht leichtfertige getroffen werden. Nicht nur die Investoren sollen die Stadt planen, deshalb die Frage:<br/>Gibt es keine weiteren Alternativen?</p> <p>Ich hoffe meine Stellungnahme stellt einen Denkanstoß und Diskussionsgrundlage da. Vielen Dank.</p> | <p style="text-align: right;"><b>Bürger 11</b> <span style="float: right;"><b>03.12.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Die Stadtvertretung hat beschlossen, das bestehende Rathaus zu sanieren und keinen Neubau an gleicher oder anderer Stelle vorzusehen. Darüber hinaus befindet sich die Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 115 nicht im Eigentum der Stadt Neubrandenburg.</p> |

|   |   |             |   |               |     |  |       |                  |  |
|---|---|-------------|---|---------------|-----|--|-------|------------------|--|
| <p>Bürger 12</p>  | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span></p> |             |   |               |     |  |       |                  |  |
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"> <p>179.6a.....</p> <p>16. Dez. 2015</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Bearb./Erl. an: 2.10</p> <p>Rückspr./WV: .....</p> <p>3. Dezember 2015</p> </div> <p>Oberbürgermeister der Stadt Neubrandenburg<br/>Herrn Silvio Witt</p> <p>Friedrich-Engels-Ring 53<br/>17033 Neubrandenburg</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; width: fit-content; margin-left: auto;"> <p>Sekretariat des Oberbürgermeisters<br/>Posteingang am:</p> <p>15. Dez. 2015</p> <p>Tagebuch-Nr.: 5049</p> <p>Weiterleitung an:</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px; width: fit-content; margin-left: auto;"> <p>Abt. Stadtplanung</p> <p><del>ABLAZ</del></p> <table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr><td>T</td><td>Eingang am:</td></tr> <tr><td>R</td><td>18. Dez. 2015</td></tr> <tr><td>WVL</td><td></td></tr> <tr><td>Antw.</td><td>Eing.-Nr.: 16186</td></tr> </table> </div> <p><u>Bebauungsplanung Marien-Karree am Neubrandenburger Marktplatz</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,</p> <p>die Versammlung am 1. Dezember im Rathaus habe ich, gleich den vorangehenden Publikationen zur selben Sache, mit Interesse verfolgt. Dabei haben mich die Entwürfe der Architekten ebenso betroffen gemacht, wie die Behandlung der Aufgabe durch Stadt und Bauherrschaft. Auch die Bewertungen des Angebotes durch sachkundige Bürger, deren Urteil in Sachen Architektur und Städtebau woanders geschätzt ist, geben zu denken.</p> <p>Unter diesen Eindrücken neige ich, trotz der Möglichkeit in Fettnäpfchen zu treten, zu der Auffassung, dass das Angebot noch nicht der gegebenen kulturhistorischen Aufgabe entspricht. Es scheint nur Mittelmaß zu sein und könnte realisiert, möglicherweise später als städtebaulicher Missstand bewertet werden.</p> <p>Als Aufgabe sehe ich aber hier, dem Neubau im Stadtkern mit Markt und Marienkirche, neben den merkantilen und stadtfunktionalen Attributen, auch ein würdiges Gesicht zu geben. Das setzt allerdings bei Bauherrschaft und Stadt gemeinsamen Willen und Talent voraus für die wirtschaftliche und architektonische Bewältigung des Projektes bei dem gegebenen Baurecht.</p> <p>Herr Oberbürgermeister, ich schlage Ihnen vor, gemeinsam mit dem Investor und mit den beteiligten Architekten, der Aufgabe den gebührenden gesellschaftspolitischen Rang einzuräumen mit dem Ziel, eine von der breiten Öffentlichkeit unterstützte exzellente Gestaltung durchzusetzen, die der Nachbarschaft des Werkes von Friedrich Wilhelm Buttel würdig ist.</p> <p>Ich bin voller Zuversicht, dass diese Herausforderung bewältigt werden kann, zwangsläufig eben auch ohne Architekturwettbewerb.</p> | T   | Eingang am: | R | 18. Dez. 2015 | WVL |  | Antw. | Eing.-Nr.: 16186 | <p><b>Bürger 12</b> <span style="float: right;"><b>13.12.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> |
| T   | Eingang am:   |             |   |               |     |  |       |                  |  |
| R   | 18. Dez. 2015   |             |   |               |     |  |       |                  |  |
| WVL   |   |             |   |               |     |  |       |                  |  |
| Antw.   | Eing.-Nr.: 16186  |             |   |               |     |  |       |                  |  |

| Bürger 12   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Im Folgenden möchte ich, trotz unzureichender Detailkenntnisse, einige Punkte erörtern, die mir auch bedenkenswert erscheinen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Vom Investor wurde vermittelt, dass der ganze unterirdische Bauraum aus wirtschaftlichen Gründen nicht voll genutzt werden soll, obwohl dessen Kubatur auch Potenzial und Effektivität des Standortes ausmacht.<br/>Kann und will sich Neubrandenburg das wirklich leisten?</li> <li>Auf die gezielte archäologische Untersuchung des Baufeldes soll verzichtet werden um zu sparen und um den disponierten Bauzeitplan nicht zu stören.<br/>Ist so eine Position zulässig in Anbetracht von Neubrandenburgs Geschichte und der Artefakte aus den Grabungen von Marienkirche und Marktplatz?</li> <li>Vom Bauherrn wurde vorgestellt, die Markt Fassaden in Sandstein auszuführen - für den Rest wurden Putz Fassaden erörtert.<br/>Frage: Kann es die Absicht sein, die schwarzgrauen Effekte der ehemals „prismenförmig“ gedachten WBK-Platten der alten Hotelfassade nun auf bewittertem Sandstein der Nordfassade nachzuempfinden?</li> <li>Neubrandenburgs stadtbildprägenden Bauwerke sind, ebenso wie andere überkommene Bauten unserer Region, durch bekannt eingesetzten Backstein und Klinker präsent. Sie sind damit kulturgeschichtlich von Rang!<br/>Ist es da nicht gerechtfertigt, auch bei den geplanten, modernen Gebäuden Backstein einzusetzen, zumal die benachbarte Konzertkirche diesen Gedanken sogar herausfordert und die Ziegelindustrie zeitgemäße Produkte anbietet?</li> <li>Der Bauwuch zwischen dem alten Hotel (1.BA) und dem geplanten Parkhaus soll zum Kirchplatz hin als Wirtschaftshof und zur Belieferung offen bleiben. Damit wird das Ensemble der Konzertkirche unzulässig beeinträchtigt werden!<br/>Die Überbauung dieser Hofeinfahrt könnte solchem Mangel begegnen.</li> <li>Die auf dem Dach des Parkhauses vorgesehenen PKW-Stellplätze können den Denkmalwert des Kirchplatzes beeinträchtigen, wenn sie visuell in das kulturhistorisch bedeutende Ensemble wirken.</li> </ol> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, zum Schluss hoffe ich niemand gekränkt, aber doch einen konstruktiven Beitrag zur Auseinandersetzung um das Marien-Karree gemacht zu haben. Die weitere Entwicklung des Projektes werde ich gleich vielen Mitbürgern interessiert verfolgen und wünsche Ihnen dabei allen Erfolg!</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>PS<br/>Die Stadt Köln baute vor Jahren neben dem Dom ein damals modernes Parkhaus. Später entschied sich die Bürgerschaft der Stadt gegen diesen städtebaulichen Missstand aus Beton und ersetzte es (s.d.)</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Eine Bauverpflichtung für unterirdische Gebäudeteile ist im Bebauungsplan nicht enthalten, da hierfür keine städtebauliche Begründung vorliegt. Die Ausnutzung des Grundstückes soll dem Bauherren überlassen werden.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Eine Verpflichtung zu archäologischen Grabungen erfolgt im Bebauungsplan nicht. Wenn der Bauherr nicht in das Bodendenkmal eingreift ist er nicht zu archäologischen Grabungen verpflichtet.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>1945 wurde ein großer Teil der historischen Bausubstanz der Innenstadt von Neubrandenburg zerstört. Im Vergleich zu anderen Orten, in denen Altstädte zum Teil in den Folgejahren des Zweiten Weltkrieges getreu dem historischen Vorbild rekonstruiert wurden, entschied man sich in Neubrandenburg für einen Wiederaufbau in moderner Formensprache. Bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Fassadengestaltung wurde bewusst auf eine Verpflichtung zur Umsetzung einer historisierenden Fassade und des Einsatzes von Backstein verzichtet. Dies ist auch das Ergebnis der Beratungen des Gestaltungsgremiums (siehe 3)</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Aufgrund der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet ist mit zusätzlichem Liefer- und Besucherverkehr zu rechnen. Dieser muss vertraglich abgewickelt werden. Im Hinblick auf die vier Seiten des Blockes erwies sich eine Erschließung des Blockes über die Kleine Wollweberstraße am geeignetsten, da eine Anbindung über Stargarder Straße, Waagestraße oder den Marktplatz erheblich konfliktträchtiger ist und darüber hinaus nicht den Zielen der Stadtplanung entsprechen würde.<br/>Der Gebäudeabstand an der Kleinen Wollweberstraße ermöglicht die Anlage der Hauptzufahrt zum Innenhof. Außerdem schafft er einen Abstand zum Giebel und zur achtbaren hofseitigen Fassade des Alten Hotels und sichert deren Belichtung. Gleichzeitig wird durch die Ermöglichung eines Abstandes Rücksicht auf benachbarte denkmalgeschützte Gebäude genommen.<br/>Derartige Lücken in den Blockrändern sind in der Innenstadt von Neubrandenburg nicht untypisch, auch an anderen Stellen der Innenstadt gibt es ähnliche Öffnungen in den Blockrändern für Zufahrten oder durch Unterbrechung in der Gebäudestruktur.<br/>Der Bebauungsplan Nr. 115 stellt einen Angebotsplan dar, der den notwendigen städtebaulichen Rahmen vorgibt und auch erforderliche Festsetzungen zur Ausgestaltung trifft. Ziel ist es hierbei auch, den Gestaltungsspielraum nicht zu stark einzuschränken. So eröffnet der Bebauungsplan lediglich die Möglichkeit einer Lücke, eine Überbauung ist weiterhin möglich.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</b><br/>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass bei Kfz-Stellplätze und Garagen die abgestellten Fahrzeuge vom öffentlichen Raum nicht unmittelbar und unabgeschirmt sichtbar sein dürfen.</p> |

Bürger 13

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

Bürger 13

15.01.2016

Stellungnahme wird nicht berücksichtigt



15.01.2016

Betreff: Hotel Vier Tore

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

mit Befremden muss ich nach meiner Rückkehr aus Zypern feststellen, dass dieses Hotel abgerissen werden soll und einem NICHT notwendigem Einkaufszentrum weichen soll.

Architektonisch und dem Stadtbild nicht angemessen wird eine Kultur zerstört und immer noch sollen die Interessen westlicher Profithaie umgesetzt werden.

Es ist schon bedauerlich dass nach über 26 Jahren immer noch von OST und WEST gesprochen wird. Die DDR existierte realistisch nicht so lange

WIR SIND EIN DEUTSCHLAND

Diese Phase können Sie ändern oder so schnell wie Sie kamen sind Sie auch wieder weg!!

Neuwahlen kann man in einer Demokratie erzwingen.

Ich stelle hiermit den Antrag auf DENKMALSCHUTZ für das Hotel (wie auch dummerweise mit dem Kulturfinger - leider passiert) und werde am Montag eine richterliche Verfügung beantragen.

Wirtschaftlichen Verbrechern sollte man rechtzeitig das Handwerk legen.

Auf eine Antwort und Ihr Handeln bin ich sehr gespannt

1

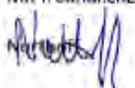
Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Ein Zwang zum Erhalt der Hotelnutzung gegenüber dem Grundstückseigentümer ist nicht möglich. Für eine Untersagung des Abrisses des Gebäudes fehlen die rechtlichen Voraussetzungen. Das Gebäude ist nicht als Baudenkmal geschützt, so dass ein Abruch nicht versagt werden kann. Die zuständigen Denkmalschutzbehörden wurden im Planverfahren beteiligt und haben keine Einwände vorgebracht. Sowohl die untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege haben dem Abriss des Gebäudes zugestimmt.

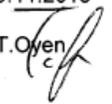
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu den zentralen Bereichen der Innenstadt von Neubrandenburg, hier sollen die Funktionen eines Oberzentrums umgesetzt und dementsprechende Nutzungen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wurde ein Kerngebiet festgesetzt. Vorwiegende Zweckbestimmung eines Kerngebietes ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Einzelhandel entsprechen in den zulässigen Nutzungen, den Flächengrößen und zulässigen Sortimenten dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg. Die Festsetzungen basieren auf der Empfehlung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, in der Innenstadt (A-Zentrum der Stadt) die Entwicklung eines axialen Systems in bester Einkaufslage zu fördern. Hierzu sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf einen Haupteinkaufsbereich zu konzentrieren und zu verdichten, dieser besteht aus der Fußgängerzone von der Treptower Straße über den Markt bis zur Turmstraße. Vor allem ist die bestehende Lücke am Markt durch die Integration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern zu schließen.

Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.

|  |  |
|--|--|
| <p>SPD Fraktion Neubrandenburg, Herr Northoff</p>  | <p>Abwägungsvorschlag<br/>1. Entwurf</p>   |
| <p>Prof. Dr. Robert Northoff<br/>SPD Fraktion Neubrandenburg (Vors)<br/>Rathaus Neubrandenburg<br/><br/>13. Februar 2016<br/><br/>Südliches Marktquartier<br/>Anregung an die Investoren<br/><br/>Sehr geehrte Damen und Herren,<br/><br/>in obiger Sache konnte ich ja leider nur zu Beginn an dem Treffen in Neubrandenburg teilnehmen.<br/><br/>Ich denke es wurde klar, dass sich die SPD Fraktion vor allem eine ansprechende Achse zwischen Marktplatz und Kirche und eine eventuelle Parkmöglichkeit als Tiefgarage wünscht, damit wäre auch das Lärmproblem eher zu bewältigen.<br/><br/>Falls es doch zu einem Parkhaus kommen sollte, wäre auf die besondere Bedeutung des Platzes für unsere Stadt Rücksicht zu nehmen. Ein Parkhaus im Inneren hatten Sie abgelehnt, weil zur Kirche hin eine Verschattung andere Nutzungen ausschließe. Ich bitte das ggf. neu zu durchdenken. Wie wäre es, wenn Sie im Erdgeschoß eine durch zwei lange Gänge an der Seite zur Kirche und zur Waagestraße hin gekennzeichnete Galerie vorsehen, mit einem repräsentativen Eingang an der Ecke zum Ärztehaus und großen Glasfassaden an den beiden Fronten. Die Galerieobjekte würden ohnehin künstlich ausgeleuchtet, könnten auch vom Eingang aus und von außen gut übersehen werden. Die Etagen darüber könnten ähnlich kreativ genutzt werden ...<br/><br/>Würde mich freuen, wenn Sie dadurch dazu beitragen würden, das Herz der Stadt attraktiver werden zu lassen.<br/><br/>Mit freundlichen Grüßen<br/></p> | <p><b>SPD Fraktion Neubrandenburg, Herr Northoff</b> <b>13.02.2016</b></p> <p><b>Stellungnahme ohne Relevanz zum Bebauungsplanverfahren</b></p> <p><b>1</b> <b>Zu 1: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</b><br/>Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung ermöglichen die vorgeschlagene Nutzung, so dass kein Änderungsbedarf am Bebauungsplan besteht. Die Vorschläge für eine Galerie wurden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.<br/><br/>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt. Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.</p> |

| Hochschule Neubrandenburg   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <div data-bbox="353 199 683 406"> <p>Abt. Stadtplanung</p> <p>Abt. Az.: [ ]</p> <p>T Eingang am: B</p> <p>K 13. Nov. 2015</p> <p>WVL [ ]</p> <p>Abt. Nr.: 1442 Gnc</p> </div> <div data-bbox="705 199 1097 478"> <p>Hochschule Neubrandenburg<br/>University of Applied Sciences</p> <p>FACHBEREICH<br/>LANDSCHAFTSWISSENSCHAFTEN<br/>UND GEOMATIK<br/>Fachgebiet Landschaftsbau<br/>Prof. Dipl.-Ing. Thomas Oyen</p> <p>Bearbeiter/in:<br/>Aktenzeichen: Oyl</p> <p>Telefon: 0395 5693-4509<br/>Telefax: 0395 5693-4999<br/>E-Mail: oyen@hs-nb.de</p> <p>Datum: 9.11.2015</p> </div> <div data-bbox="156 598 481 646"> <p>Betr.: Bebauung südl. Marktquartier<br/>Auslegung / Anhörung</p> </div> <div data-bbox="156 670 459 694"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> </div> <div data-bbox="156 718 548 742"> <p>zur Anhörung habe folgende Anmerkungen:</p> </div> <div data-bbox="156 766 963 853"> <p>6.3 / S 11 Kompensation durch Pflanzung von Linden an der Marienkirche nicht sinnvoll, hier gibt es bereits genug Vegetation.<br/>Besser: innovative Bepflanzung auf dem Marktplatz (Hochschule macht hierzu gerne Vorschläge)</p> </div> <div data-bbox="156 877 963 949"> <p>6.6.2 / S 12 Es erscheint nicht sinnvoll, Bestandsschutz für das Gebäude Waagestraße in den B-Plan aufzunehmen. Wenn Sie jemals das Gebäude verändern wollen, müssen Sie den vorliegenden B-Plan ebenfalls ändern.</p> </div> <div data-bbox="156 973 963 1093"> <p>7.5 Die Festlegung, zielt auf eine Hochgarage. Wie soll hier eine „attraktive u. interessante Fassade“ aussehen – was ist darunter zu verstehen?<br/>Was im Entwurf bisher erkennbar war, ist weder attraktiv noch interessant. Diese Begriffe sind juristisch nicht faßbar und machen den B-Plan angreifbar!<br/>Bitte definieren Sie genau, wie die Fassade des Parkhauses zu gestalten ist.</p> </div> <div data-bbox="156 1117 963 1157"> <p>7.6.2 Wie wollen Sie in der Kleinen Wollweberstraße eine Zufahrt von 70 m realisieren. Gerade das müssen Sie im B-Plan exakt angeben, sonst kann letzterer gekippt werden!</p> </div> <div data-bbox="156 1181 963 1316"> <p>7.8 Dachbegrünung mit „Sedum-Grasschicht“ ist unlogisch. Die Gräser werden binnen 2 Jahren das Sedum überwuchern. Entweder ein Xerophyten-Dach mit Sedum, Hauswurz usw. oder ein Grasdach.<br/>Generell halte ich ein Gründach in dieser Umgebung für gestalterisch falsch und Augenwischerei. Bedenken Sie, daß Sie Dachneigung vorgeschrieben haben. Besser wäre eine weitere Kompensation an anderer Stelle</p> </div> <div data-bbox="156 1340 907 1364"> <p>8.1.4 Abweichungen sollten nicht zugelassen sein, weil sie sofort zur Regel werden.</p> </div> <div data-bbox="156 1388 750 1412"> <p>8.1.5 Erdfarben – was ist das juristisch? Nicht klar genug definiert.</p> </div> | <div data-bbox="2049 167 2161 191"> <p>1. Entwurf</p> </div> <div data-bbox="1108 199 2161 231"> <p><b>Hochschule Neubrandenburg</b> <b>09.11.2015</b></p> </div> <div data-bbox="1108 263 1680 295"> <p><b>Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt</b></p> </div> <div data-bbox="1108 343 2161 486"> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>An der Marienkirche sind freie Bereiche, in denen der bestehende Baumbestand ergänzt werden kann. Für den Marktplatz besteht bereits ein Gestaltungskonzept. Hier sind in weiten Bereichen Baumpflanzungen aufgrund der darunter liegenden Tiefgarage und des dichten Leitungsbestandes nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich.</p> </div> <div data-bbox="1108 510 2161 678"> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Das Hochhaus Waagestraße befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, so dass über die Zukunft des Gebäudes durch den Bebauungsplan Nr. 115 keine Festlegung getroffen wird. Der Bestandsschutz für das Gebäude ist keine Annahme oder Festsetzung des Bebauungsplanes, sondern ein vorliegender Fakt da es sich um ein materiell rechtmäßig errichtetes Gebäude handelt.</p> </div> <div data-bbox="1108 702 2161 901"> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt. Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.</p> </div> <div data-bbox="1108 925 2161 1069"> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Im Bebauungsplan wird keine Zufahrt von 70 Metern Breite festgelegt. Stattdessen legt die Festsetzung Nr. 1.6 fest, dass an der Kleinen Wollweberstraße höchstens zwei Zufahrten zum Quartier zulässig sind. In der Planzeichnung wird festgesetzt, in welchen Bereichen keine Zufahrten zulässig sind.</p> </div> <div data-bbox="1108 1093 2161 1236"> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Aus der Festsetzung Nr. 1.8 wird der Begriff „Sedum-Gras-Schicht“ gestrichen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter dem Punkt 7.8 die Festsetzung erläutert und als Möglichkeiten einer extensiven Bepflanzung sowohl ein Xerophyten- als auch ein Grasdach aufgeführt, so dass beide Arten zulässig sind.</p> </div> <div data-bbox="1108 1260 2161 1348"> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die Festsetzung Nr. 2.1.4 zu möglichen Abweichungen der Fassadengestaltung wird aus den textlichen Festsetzungen (Teil B) gestrichen.</p> </div> <div data-bbox="1108 1372 2161 1428"> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Die entsprechenden Farbtöne werden in der Begründung unter Punkt 8.1.5 erläutert.</p> </div> |

| Hochschule Neubrandenburg  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span>  |
|--|---|
| <p>8.2.2/4 50 % Dachausbauten als Gauben erscheint mir viel.</p> <p>8.2.5 Wieso keine Photovoltaik, wenn Sie Gründächer erlauben? Photovoltaikanlagen bekommen Sie heute auch als Dachpfannen in anthrazit.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>9.11.2015</p> <p>T. Oyen </p> | <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border-left: 2px solid red; border-right: 2px solid red; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 2px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">8</div> <div style="margin-left: 5px;"><b>Zu 8: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></div> </div> <p>Bei einem Anteil von max. 50 % an Dachaufbauten ist eine Verunklärung der beabsichtigten Wirkung der Traufhöhen an dieser Stelle im Stadtgefüge nicht gegeben.</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="border-left: 2px solid red; border-right: 2px solid red; height: 20px; margin-right: 5px;"></div> <div style="border: 2px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-right: 5px;">9</div> <div style="margin-left: 5px;"><b>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.</b></div> </div> <p>Die Festsetzung 2.2.5 wird wie folgt geändert:<br/> <i>Auf den den Straßen zugewandten Dachseiten sind Solar- und Photovoltaik-Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Auf den übrigen Dachseiten sind sie nur zulässig, wenn sie auf die Dachfläche montiert bzw. in diese integriert sind, aufgeständerte Konstruktionen sind unzulässig.</i><br/>         Die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 8.2.5 ergänzt. Damit können nach vorheriger Prüfung der Voraussetzungen auf allen Dachflächen Solar- und Photovoltaik-Anlagen zugelassen werden.</p> |



| milatz.schmidt architekten GmbH  | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p>Parken soll nun ab dem 1. Obergeschoss ermöglicht werden. Das hat mit Stadtplanung im eigentlichen Wortsinn nichts zu tun!</p> <p>Entgegen der Argumentation des Investors ist die Bebauung an der Kleinen Wollweberstraße ab dem 1. Obergeschoss für Wohnungsbau prädestiniert (Südseite, Blick auf die Kirche,...). Dass es in der Innenstadt Bedarf und Nachfrage an Wohnungen gibt, steht außer Frage. Selbst einseitig nach Süden orientierte Wohnungen sind denkbar und eine realistische Alternative zu einem Parkhaus.</p> <p>Während andere deutsche Städte auf den Klimawandel reagieren und die klimagerechte Stadt planen, soll in Neubrandenburgs Innenstadt der Bau eines Parkhauses ermöglicht werden. So wird z.B. in Tübingen das Radfahren aktiv gefördert und parallel der Individualverkehr per PKW reglementiert.</p> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister, lassen Sie uns eine städtebauliche Entwicklung der Innenstadt fördern, die auf einem ausgewogenen Verhältnis der einzelnen Nutzungen basiert, die öffentlichen Räume belebt und klimagerecht ist.</p> <p>Lassen Sie uns gemeinsam verhindern, dass die Nordseite des Platzes an der Marienkirche zur Rückseite des Marktquartiers degradiert wird. Wenn das zusätzliche Parken nicht zu verhindern sein sollte, dann muss das unter der Erde erfolgen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ullrich Schmidt<br/>Architekt BDA</p>  | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 10px;">  <div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">1</div> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">2</div> <div style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">3</div> </div> </div> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Im Teil B werden die textlichen Festsetzungen 1.1.6 und 1.1.7 ergänzt, die eine Wohnnutzung in den Teilbereichen MK2 und MK3 ermöglichen.</p> <p><i>1.1.6 In den Teilbereichen MK2 und MK3 sind gemäß §7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO Wohnungen im zweiten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.</i></p> <p><i>1.1.7 In den Teilbereichen MK2 und MK3 sind gemäß §7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.</i></p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>siehe 1.</p> </div> |

| Architektur- und Planungsbüro Wachenfeld  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Kurz-E-Mail <span style="float: right;">Projekt-Nr.: Stadt Neubrandenburg</span></p> <p>Projekt : ---</p> <p>Auftraggeber : ---</p> <hr/> <p>Akt. Objekt <span style="float: right;">Sachbearbeiter</span><br/>           nb01-em01 <span style="float: right;">WA/ HW</span></p> <p style="text-align: right;">Ort, Datum<br/>           Waren (M.), 14.12.2015</p> <p>Arbeitstitel : Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg<br/>           • Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Übermittelte Seiten: insg. 001 DIN A4-Seite</p> <p>Empfänger : Frau Regine Kunkel, Fachplanung Stadtgestaltung, FB 2/ Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung,<br/>           17033 Neubrandenburg/ Germany, Friedrich-Engels-Ring 53.</p> <p>Mit der Bitte um : Kenntnisnahme</p> <p>Sehr geehrte Frau Kunkel,</p> <p>aufgrund der hoch sensiblen städtebaulichen Rahmenbedingungen des Plangebietes (u.a. „Marienkirche“ + Marktplatz) ist m.E. ein entsprechender Architektenwettbewerb notwendig.</p> <p>Falls Sie Rückfragen haben sollten, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>Werner Wachenfeld</p> <p><u>P.S.:</u><br/>           Es ist wünschenswert, wenn das gesamte Verfahren des o.g. Bebauungsplanes incl. Begründung/ Fachplanungen/ Beschlüsse der Stadtvertretung, im Internet zur Verfügung stünde. Ein entsprechendes Bürgerinformationssystem der Stadt Neubrandenburg würde der Transparenz dienen.</p> <p><small>Diese Kurz-E-Mail, incl. Anlagen, enthält vertrauliche Informationen. Falls Sie nicht der richtige Empfänger dieser Kurz-E-Mail sind, senden Sie uns bitte eine Information an unsere u.g. E-Mail-Adresse und löschen Sie diese Kurz-E-Mail, incl. Anlagen. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Kurz-E-Mail, incl. Anlagen, und der darin enthaltenen Informationen sind nicht gestattet.</small></p> <p><b>Architektur- und Planungsbüro Wachenfeld * 17192 Waren (Müritz)/ Germany * Strandstraße 1<br/>           Telefon: +49 (0) 39 91/ 66 96 40 * Telefax: +49 (0) 39 91/ 66 96 44 * E-Mail: <a href="mailto:architekt.wachenfeld@t-online.de">architekt.wachenfeld@t-online.de</a></b></p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Architektur- und Planungsbüro Wachenfeld</b> <span style="float: right;"><b>14.12.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>           Auf die Durchführung eines Architektenwettbewerbes wurde verzichtet. Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.</p> |

|   |   |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
|---|---|---|---------------|---|---|---------------|---|----------------|-----|---|-------|---|-------------------|---|------------------------------------|---------------|-----------------|--------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------------------|---|------------|---|
| <p>Galeria Kaufhof GmbH</p>   | <p style="text-align: right;">Abwägungsvorschlag<br/>1. Entwurf</p> |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>GALERIA Kaufhof GmbH<br/>Postfach 10 13 33, 17020 Neubrandenburg</p> <p>Herrn Oberbürgermeister<br/>Silvio Witt<br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/>17033 Neubrandenburg</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>galeria-kaufhof.de</p> </div> </div><br><table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Abt. Stadtplanung</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%;">Abl. Az.:</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">L</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td style="text-align: center;">Eingang am: B</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td style="text-align: center;">- 9. Nov. 2015</td> </tr> <tr> <td>WVL</td> <td style="text-align: center;">V</td> </tr> <tr> <td>Antw.</td> <td style="text-align: center;">F</td> </tr> <tr> <td>Eing.-Nr.: 13986w</td> <td style="text-align: center;">D</td> </tr> </table><br><table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sekretariat des Oberbürgermeisters</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">09. Nov. 2015</td> </tr> <tr> <td>Posteingang am:</td> <td style="text-align: center;">Tagebuch-Nr.: 4514</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Weiterleitung an:</td> </tr> </table><br><table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Bereich/Abteilung</td> <td style="width: 25%;">Telefon-Direktwahl/Bearbeiter</td> <td style="width: 25%;">Telefax/E-Mail</td> <td style="width: 25%;">Datum/Zeichen</td> </tr> <tr> <td>Geschäftsleitung</td> <td>0395-5681-101<br/>Dr. Elke Manachowa</td> <td>0395-5665373<br/>elke.manachowa@kaufhof.de</td> <td>06.11.2015</td> </tr> </table><br><p>Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ in der Neubrandenburger Innenstadt</p> <p>Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister!</p> <p>Galeria Kaufhof und ECE unterstützen die Stadt Neubrandenburg in ihrem Bestreben, den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken und die künftige Entwicklung in erster Linie dort- und nicht außerhalb der Innenstadt – weiter voranzutreiben. Beide Unternehmen sehen in der mit dem Projekt „Block 16“ diesbezüglich verbundene Absicht, zusätzliche Einzelhandelsverkaufsflächen in der Neubrandenburger Innenstadt in einem Umfang von rund 8.600 Quadratmetern zu realisieren, die Chance zur Festigung der Innenstadt als zentrale und bedeutendste Einkaufsdestination der Gesamtstadt. Mit dem Vorhaben wird die derzeit bestehende Lücke des Geschäftsbesatzes von der Treptower Straße bis zur Turmstraße sinnvoll geschlossen. So werden bestehende Einkaufslagen an zentraler Stelle nachhaltig, und auch im Sinne der Verbraucher, miteinander verknüpft. Die Innenstadt hat somit die Chance, sich als homogene und in sich geschlossene Einkaufseinheit zu präsentieren bzw. zu vermarkten.</p> <p>Wichtig wird dabei sein, die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Einkaufsort durch eine sinnvolle Ergänzung bzw. Abrundung bestehender Angebotsstruktur zu gestalten. Würden sich die neuen Angebote als Kontrapunkte zu den bestehenden Einzelhandelsstrukturen entwickeln, würde es innerhalb der Innenstadt zu Frequenz- und Umsatzverlagerungen kommen, was der Stellung der Innenstadt als Einkaufsstandort insgesamt nicht förderlich wäre. Klare Handlungsmaxime muss daher sein, branchen- und größenspezifische Angebotsdefizite adäquat zu verringern. Eine Duplizierung vorhandener Angebote sollte vermieden werden.</p> <p>Galeria Kaufhof und ECE wollen nachstehende Vorschläge zum Sortimentsbesatz der neuen Vorhaben machen.</p> | Abt. Stadtplanung   |   | Abl. Az.:     | L | T | Eingang am: B | R | - 9. Nov. 2015 | WVL | V | Antw. | F | Eing.-Nr.: 13986w | D | Sekretariat des Oberbürgermeisters | 09. Nov. 2015 | Posteingang am: | Tagebuch-Nr.: 4514 |  | Weiterleitung an: | Bereich/Abteilung | Telefon-Direktwahl/Bearbeiter | Telefax/E-Mail | Datum/Zeichen | Geschäftsleitung | 0395-5681-101<br>Dr. Elke Manachowa | 0395-5665373<br>elke.manachowa@kaufhof.de | 06.11.2015 | <p style="text-align: right;"><b>Galeria Kaufhof GmbH</b><br/><b>06.11.2015</b></p> <p><b>Stellungnahme wird nicht berücksichtigt</b></p> |
| Abt. Stadtplanung   |   |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| Abl. Az.:   | L   |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| T   | Eingang am: B   |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| R   | - 9. Nov. 2015  |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| WVL   | V   |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| Antw.   | F   |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| Eing.-Nr.: 13986w   | D   |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| Sekretariat des Oberbürgermeisters  | 09. Nov. 2015   |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| Posteingang am:   | Tagebuch-Nr.: 4514  |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
|   | Weiterleitung an:   |   |               |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| Bereich/Abteilung   | Telefon-Direktwahl/Bearbeiter                                       | Telefax/E-Mail                            | Datum/Zeichen |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |
| Geschäftsleitung  | 0395-5681-101<br>Dr. Elke Manachowa                                 | 0395-5665373<br>elke.manachowa@kaufhof.de | 06.11.2015    |   |   |               |   |                |     |   |       |   |                   |   |                                    |               |                 |                    |  |                   |                   |                               |                |               |                  |                                     |   |            |   |

| Galeria Kaufhof GmbH   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p><u>1. Flächen- und Sortimentsbelegung</u><br/>                     Bei der Ermittlung einer idealen Flächen- und Sortimentsbelegung für das Vorhaben wurde von zwei wesentlichen Voraussetzungen bzw. Zielen ausgegangen.<br/>                     Zum einen stand die (fußläufige) Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung im Fokus. Andererseits wurde im Hinblick auf die touristische Bedeutung der Stadt auf eine Optimierung der Angebote für Touristen abgestellt.</p> <p>Die Vorschläge im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund der Tatsache, dass die Sortimentsbereiche Lebensmittel und Drogerie bislang in der Innenstadt verkaufsfächenseitig relativ schwach aufgestellt sind bzw. sich in den letzten Jahren gegenüber entsprechenden Flächen in der Außenstadt negativ entwickelt haben, wäre eine Verkaufsfläche von etwa 1.700 qm sinnvoll. Auf rund 550 qm Verkaufsfläche wäre geeigneter Weise Platz für einen mittelgroßen Drogeriemarkt. Neben den klassischen Warengruppen Kosmetik, Körperpflege und Reinigungsmittel empfehlen sich als weitere Sortimentsbausteine Arzneimittel und Reformwaren.</li> <li>• Vor dem Hintergrund, dass Modeanbieter in der Innenstadt bereits recht stark vertreten sind, sollte sich innerhalb dieser Warengruppe die Flächenausweitung moderat gestalten. Es bestehen Potenziale für Herrenbekleidung und gegebenenfalls auch noch für Kinderbekleidung. Der Bereich Bekleidung sollte insgesamt einen Verkaufsflächenumfang von rund 2.000 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten, um negative Effekte für den bestehenden Modeeinzelhandel so gering wie möglich zu halten.</li> <li>• Wegen der noch ausbaufähigen Erschließung des touristischen Potenzials für den Einzelhandel sollten Sortimente aus dem Bereich Sport angeboten werden, die im Zusammenhang mit touristischen Aktivitäten stehen. Idealerweise würden die Flächen für Sportartikel, wozu die Detailsortimente Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Wanderschuhe, Zelte, Reitsport und Schlafsäcke zählen könnten, einen Umfang von rund 1.100 qm Verkaufsfläche einnehmen. Somit würde die Innenstadt über eine Gesamtverkaufsfläche im Sportartikelbereich von rund 4.100 qm verfügen, womit die Verkaufsflächenverluste in der Entwicklung von 1999 bis 2008 (Angaben nach Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg von 2009) mehr als ausgeglichen würden.</li> <li>• Für den Spielwarenbereich sehen wir kaum wirklich großen Nachholbedarf. Mit derzeit rund 2.100 qm Verkaufsfläche, auf denen Spielwaren angeboten werden, ist die Stadt nicht so schlecht ausgestattet. Um einerseits den bestehenden Einzelhandel nicht zu stark zu gefährden sowie andererseits möglichen Spielraum für neue Anbieter zu schaffen, regen wir an, zusätzliche Flächenangebote für Spielwaren auf 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen. Mit diesem Wert liegt man genau an der Grenze der im planungsrechtlichen Sinne bewerteten Großflächigkeit.</li> <li>• Auf rund 600 qm Verkaufsfläche könnten sonstige Sortimente angeboten werden. Bei den sonstigen Sortimenten könnte es sich im Hinblick auf eine stärkere Ausschöpfung touristischer Potenziale beispielsweise um Fahrräder, Jagd- und Anglerbedarf sowie auch um Antiquitäten, Geschenkartikel und Souvenirs handeln.</li> <li>• Für Uhren/Schmuck wäre aus unserer Sicht eine Verkaufsfläche von rund 450 qm adäquat und sinnvoll. In Anbetracht der relativ hohen Kaufkraftpotenziale aus dem Einzugsgebiet sowie auch aufgrund des noch vorhandenen touristischen Potenzials wäre primär die Ansiedlung hochwertiger Anbieter zu empfehlen.</li> <li>• Ebenfalls 450 qm Verkaufsfläche könnten für den Sortimentsbereich Foto/Optik vorgesehen werden. Das Sortimentsangebot müsste bzw. sollte unbedingt mit entsprechenden Serviceangeboten (z.B. Möglichkeiten zur kurzfristigen Entwicklung auch von digitalen Bildern) abgerundet werden.</li> </ul> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu den zentralen Bereichen der Innenstadt von Neubrandenburg, hier sollen die Funktionen eines Oberzentrums umgesetzt und dementsprechende Nutzungen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wurde ein Kerngebiet festgesetzt. Vorwiegende Zweckbestimmung eines Kerngebietes ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Es soll gemäß dem Gesetzgeber nicht vorwiegend dem Wohnen dienen, sondern vielfältige Nutzungen mit einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung der Stadt und eines größeren Einzugsbereichs schaffen.<br/>                     Dies entspricht auch den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen in den zulässigen Nutzungen, den Flächengrößen und zulässigen Sortimenten dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.<br/>                     Die Festsetzungen basieren auf der Empfehlung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, in der Innenstadt (A-Zentrum der Stadt) die Entwicklung eines axialen Systems in bester Einkaufslage zu fördern. Hierzu sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf einen Haupteinkaufsbereich zu konzentrieren und zu verdichten, dieser besteht aus der Fußgängerzone von der Treptower Straße über den Markt bis zur Turmstraße. Vor allem ist die bestehende Lücke am Markt durch die Integration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern zu schließen. Insbesondere wird im Einzelhandelskonzept die Ergänzung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben (die erforderliche Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschoss beträgt hierbei mindestens 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup>) als wichtige Maßnahme definiert. Deren Umsetzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 115 ermöglicht.</p> |

| Galeria Kaufhof GmbH   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ebenso wie für Lederwaren wären für Bücher und Zeitschriften rund 350 qm Verkaufsfläche ratsam. Bei den Lederwaren könnte man sich idealerweise eine Detailakzentuierung auf Taschen, Koffer, Geldbörsen etc. vorstellen.</li> <li>• Für Blumen würden noch 250 qm „Restfläche“ vorhanden sein. Auch hier sollten entsprechende Serviceangebote (z.B. Lieferservice) das eigentliche Warenangebot ergänzen.</li> <li>• Zusätzlich sollte dem Investor aufgegeben werden, zumindest eine gewisse Anzahl von neuen, bisher in Neubrandenburg nicht vorhandenen Konzepten anzusiedeln. Unter dem genannten Gesichtspunkt der Schaffung von zusätzlicher Attraktivität sollte sichergestellt werden, dass sich der Investor hierzu verbindlich verpflichtet.</li> </ul> <p><u>2. Fassadengestaltung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neben den Vorschlägen zu den Sortimenten und den Verkaufsflächen halten wir es im Interesse der Stadt Neubrandenburg für unerlässlich, dass die Fassadengestaltung dem exponierten Standort des Vorhabens gerecht wird. Das gilt für alle Fassaden des Baukörpers, insbesondere aber für die Gebäudeseite zur Marienkirche hin.</li> </ul> <p>Um hier einem hohen Anspruch gerecht werden zu können, ist es aus unserer Sicht unabdingbar, dass der Investor einen Wettbewerb mit ausgewählten Fassadenplanern durchführt und die ausgewählte Variante realisiert.</p> <p>Die Durchführung solcher Fassadenwettbewerbe bei innerstädtischen Großvorhaben in A-Lage wie hier ist mittlerweile allgemein üblich (und bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investors als Kostenposition regelmäßig mitkalkuliert).</p> <p>Aufgrund der überragenden stadtgestaltenden Wirkung an dieser Stelle sollte sich die Stadt Neubrandenburg diese Chance nicht nehmen lassen. Das Gebäude wird das Stadtbild über die nächsten Jahrzehnte prägen.</p> <p>Wir regen also zusammenfassend an, die Sortimentsgruppen und Verkaufsflächenvorgaben mittels eines Vertrages i.S.v. § 11 BauGB festzulegen sowie den Investor zur Ansiedlung von neuen Konzepten und zur Durchführung eines Fassadenwettbewerbes zu verpflichten.</p> <p>Gerne stehen wir für ergänzende Auskünfte oder Erläuterungen zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><br/>Dr. Elke Manachowa</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>1</b></p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Auf die Durchführung eines Architektenwettbewerbes wurde verzichtet. Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die innenstadttypische Baustruktur mit geschlossenen Blöcken hergestellt wird. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird die Blockrandbebauung verpflichtend.</p> <p><b>2</b></p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Auf die Festlegung von Sortimentsgruppen und Verkaufsflächengrößen durch einen Vertrag wird verzichtet, da das Einzelhandelskonzept im A-Zentrum die Entwicklung vielfältiger Sortimente und Verkaufsflächenerweiterungen vorsieht (siehe Nr. 1).</p> <p><b>3</b></p> |

ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG

Shopping | Office | Traffic | Industries



ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG | Postfach 66 06 40 | 22366 Hamburg

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

|                   |                    |                                     |
|-------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Kot. Stadtplanung |                    |                                     |
| Abt. Az.          |                    | L                                   |
| T                 | Eingang am:        | B                                   |
| R                 | - 9. Nov. 2015     | <input checked="" type="checkbox"/> |
| WVL               |                    | V                                   |
|                   |                    | F                                   |
| Antw.             | Eing.-Nr.: 1407/16 | D                                   |

09.11.2015  
dit/hen

**Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ in der Neubrandenburger Innenstadt**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

Galeria Kaufhof und ECE unterstützen die Stadt Neubrandenburg in ihrem Bestreben, den bestehenden Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken und die künftige Entwicklung in erster Linie dort – und nicht außerhalb der Innenstadt - weiter voranzutreiben.

Beide Unternehmen sehen in der mit dem Projekt „Block 16“ diesbezüglich verbundenen Absicht, zusätzliche Einzelhandelsverkaufsflächen in der Neubrandenburger Innenstadt in einem Umfang von rund 8.600 Quadratmetern (Größenangabe der Presse entnommen) zu realisieren, die Chance zur Festigung der Innenstadt als zentrale und bedeutendste Einkaufsdestination der Gesamtstadt. Mit dem Vorhaben wird die derzeit bestehende Lücke des Geschäftsbesatzes von der Treptower Straße bis zur Turmstraße sinnvoll geschlossen. So werden bestehende Einkaufslagen an zentraler Stelle nachhaltig, und auch im Sinne der Verbraucher, miteinander verknüpft. Die Innenstadt hat somit die Chance, sich als homogene und in sich geschlossene Einkaufseinheit zu präsentieren bzw. zu vermarkten.

Wichtig wird dabei sein, die Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als Einkaufsort durch eine sinnvolle Ergänzung bzw. Abrundung bestehender Angebotsstrukturen zu gestalten. Würden sich die neuen Angebote als Kontrapunkte zu den bestehenden Einzelhandelsstrukturen entwickeln, würde es innerhalb der Innenstadt zu Frequenz- und Umsatzverlagerungen kommen, was der Stellung der Innenstadt als Einkaufsstandort insgesamt nicht förderlich wäre.

Klare Handlungsmaxime muss daher sein, branchen- und größenspezifische Angebotsdefizite adäquat zu verringern. Eine Duplizierung vorhandener Angebote sollte vermieden werden.

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf

ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG

09.11.2015

**Stellungnahme wird nicht berücksichtigt**

| ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span>   |
|--|--|
| <p>Galeria Kaufhof und ECE wollen nachstehende Vorschläge zum neuen Vorhaben machen:</p> <p>1. Flächen – und Sortimentsbelegung</p> <p>Bei der Ermittlung einer idealen Flächen- und Sortimentsbelegung für das Vorhaben wurde von zwei wesentlichen Voraussetzungen bzw. Zielen ausgegangen. Zum einen stand die (fußläufige) Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung im Fokus. Andererseits wurde im Hinblick auf die touristische Bedeutung der Stadt auf eine Optimierung der Angebote für Touristen abgestellt.</p> <p>Unsere Anregungen im Einzelnen:</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass Modeanbieter in der Innenstadt bereits recht stark vertreten sind, sollte sich innerhalb dieser Warengruppe die Flächenausweitung moderat gestalten. Es bestehen Potenziale für Herrenbekleidung und gegebenenfalls auch noch für Kinderbekleidung. Der Bereich Bekleidung sollte insgesamt einen Verkaufsflächenumfang von rund 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, um negative Effekte für den bestehenden Modeeinzelhandel so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus schließen wir uns - bis auf die Einschätzung zu Sportartikel, die wir für unkritisch halten - den Ausführungen von Galeria Kaufhof zu den einzelnen Warengruppen an.</p> <p>Zudem teilen wir auch die in der Begründung zum B-Plan genannten Flächendefizite in den Sortimenten Babyausstattung und Bücher. Hier sollte der Investor dazu angehalten werden, diese Defizite auszugleichen und die Sortimente in sein Vorhaben zu integrieren.</p> <p>Zusätzlich sollte dem Investor aufgegeben werden, zumindest eine gewisse Anzahl von neuen, bisher in Neubrandenburg nicht vorhandenen Konzepten in den einzelnen Sortimenten anzusiedeln.</p> <p><b>Unter dem genannten Gesichtspunkt des Ziels der Schaffung von zusätzlicher Attraktivität ist es aus unserer Sicht zwingend erforderlich, dass sich der Investor zur Umsetzung bzw. Einhaltung der genannten Vorgaben verbindlich vertraglich verpflichtet. Nur so wird die Stadt Neubrandenburg die Erfüllung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes erreichen.</b></p> <p>2. Fassadengestaltung</p> <p>Neben den Vorschlägen zu den Sortimenten und den Verkaufsflächen halten wir es im Interesse der Stadt Neubrandenburg für unerlässlich, dass die Fassadengestaltung dem exponierten Standort des Vorhabens gerecht wird. Das gilt für alle Fassaden des Baukörpers, insbesondere aber für die Gebäudeseite zur Marienkirche hin.</p> | <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu den zentralen Bereichen der Innenstadt von Neubrandenburg, hier sollen die Funktionen eines Oberzentrums umgesetzt und dementsprechende Nutzungen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wurde ein Kerngebiet festgesetzt. Vorwiegende Zweckbestimmung eines Kerngebietes ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Es soll gemäß dem Gesetzgeber nicht vorwiegend dem Wohnen dienen, sondern vielfältige Nutzungen mit einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung der Stadt und eines größeren Einzugsbereichs schaffen. Dies entspricht auch den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen in den zulässigen Nutzungen, den Flächengrößen und zulässigen Sortimenten dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.</p> <p>Die Festsetzungen basieren auf der Empfehlung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, in der Innenstadt (A-Zentrum der Stadt) die Entwicklung eines axialen Systems in bester Einkaufslage zu fördern. Hierzu sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf einen Haupteinkaufsbereich zu konzentrieren und zu verdichten, dieser besteht aus der Fußgängerzone von der Treptower Straße über den Markt bis zur Turmstraße. Vor allem ist die bestehende Lücke am Markt durch die Integration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern zu schließen. Insbesondere wird im Einzelhandelskonzept die Ergänzung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben (die erforderliche Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschoss beträgt hierbei mindestens 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup>) als wichtige Maßnahme definiert. Deren Umsetzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 115 ermöglicht.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Auf die Durchführung eines Architektenwettbewerbes wurde verzichtet. Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.</p> <p>Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die innenstadttypische Baustruktur mit geschlossenen Blöcken hergestellt wird. Durch die Festsetzung einer Baulinie wird die Blockrandbebauung verpflichtend.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>ECE Projektmanagement GmbH &amp; Co. KG</p>  | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span></p>  |
| <p>Shopping   Office   Traffic   Industries</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Um hier einem hohen Anspruch gerecht werden zu können, reichen die im B-Plan getroffenen Festsetzungen nicht aus. Es ist nach unserer Einschätzung allein zielführend, dass der Investor einen Wettbewerb mit ausgewählten Fassadenplanern durchführt und die ausgewählte Variante realisiert.</p> <p>Die Durchführung solcher Fassadenwettbewerbe bei innerstädtischen Großvorhaben in 1a-Lage wie hier, sind mittlerweile allgemein üblich (und bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Investors als Kostenposition regelmäßig mitkalkuliert).</p> <p><b>Aufgrund der überragenden stadtgestaltenden Wirkung an dieser Stelle sollte sich die Stadt Neubrandenburg diese Chance nicht nehmen lassen. Das Gebäude wird das Stadtbild über die nächsten Jahrzehnte prägen.</b></p> <p>Wir regen also zusammenfassend an, die <b>Sortimentsgruppen und Verkaufsflächenvorgaben</b> mittels eines Vertrags i. S. v. § 11 BauGB festzulegen, sowie den Investor zur <b>Ansiedlung von neuen Konzepten</b> und zur <b>Durchführung eines Fassadenwettbewerbs zu verpflichten</b>.</p> <p>Gerne stehen wir für ergänzende Auskünfte oder Erläuterungen zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Michael Dittrich<br/>Center Manager</p> | <div style="position: relative; height: 600px;"> <div style="position: absolute; top: 20%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%); border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">2</div> <div style="position: absolute; top: 50%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%); border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">3</div> <div style="position: absolute; top: 20%; left: 50%; transform: translate(-50%, -50%); border-left: 2px solid red; height: 200px;"></div> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Auf die Festlegung von Sortimentsgruppen und Verkaufsflächengrößen durch einen Vertrag wird verzichtet, da das Einzelhandelskonzept im A-Zentrum die Entwicklung vielfältiger Sortimente und Verkaufsflächenerweiterungen vorsieht (siehe Nr. 1).</p> </div> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH</p>   | <p style="text-align: right;">Abwägungsvorschlag<br/>1. Entwurf</p>  |
| <div style="text-align: center;">  <p style="font-size: small; margin-top: 20px;">ZENK   Hornwulfsstraße 5   20097 Hamburg<br/>Stadt Neubrandenburg<br/>Abteilung Wirtschaft,<br/>Stadtentwicklung und Arbeit</p> <p><b>Herrn Frank Renner</b><br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/>17033 Neubrandenburg</p> <p><b>Vorab per Telefax: 0395 / 555 - 2962</b><br/><b>Seiten (ohne Anlagen): 35</b></p> <p>Hamburg, 9. November 2015</p> <p>Rechtsanwalt Dr. Hopp<br/>Telefon: +49-40-22664-178 (Sekretariat Annika Kritzer)<br/>E-Mail: hopp@zenk.com<br/>Az.: 1421/14 H001kt; D28/144-15</p> <p><b>Stellungnahme zu dem vom 08.10. bis zum 09.11.2015 öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 115 "Südliches Marktquartier";</b></p> <p><b>unsere Mandanten: Treptower Straße Neubrandenburg GbR; 1. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH, 2. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH und 3. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Renner,<br/>sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu dem vom 08.10.2015 bis zum 09.11.2015 in der Stadtverwaltung Neubrandenburg öffentlich ausgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ nehmen wir</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p>EMERSON<br/>1.10.1713-26<br/>09.11.2015</p> </div> | <div style="text-align: right;"> <p><b>Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH</b><br/><b>09.11.2015</b></p> <p><b>Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt</b></p> </div> <div style="font-size: x-small; margin-top: 20px;"> <p><b>HAMBURG</b><br/>JOACHIM BERGMANN<br/>MARTIN GOGREVE<br/>ALEXANDER BADEN<br/>DR. RALF HÜTING<br/>JAN DIETZE<br/>DR. CARSTEN P. DELRICHS<br/>ANJA BEVERUNGEN<br/>DR. HENRIK NACKE<br/>DR. WOLFGANG HOPP<br/>DR. MICHAEL HACKERT, Steuerberater <sup>1)</sup><br/>DR. BASTIAN SCHMIDT-VOLLMER, LL.M.<br/>DR. STEFANIE HARTWIG <sup>2)</sup><br/>SONJA SCHULZ, LL.M.<br/>DIP.-ING. (FH) FLORIAN WERNER <sup>3)</sup><br/>IVKE MENWILER<br/>DANIELA SCHNELL<br/>DIRK HÖHMANN, LL.M.<br/>DR. JÖRG SEBASTIAN DANGER<br/>VICTORIA-LUISE VOLLSTEDT<br/>DR. KAI BAHNSEN<br/>DR. TIMO ROSENKRANZ</p> <p><b>BERLIN</b><br/>DR. OLIVER NOWOCZYŃ, Notar<br/>PROF. DR. MATTHIAS HORST<br/>DR. MARTIN DÖWEL <sup>4)</sup><br/>DR. MARKUS KELBER <sup>4)</sup><br/>DR. ROLF ZEIBIG <sup>5)</sup><br/>DR. ANU ELINA BIRKEFELD <sup>5)</sup><br/>JAN BIRKEFELD, LL.M.<br/>DR. KOSTJA VON KEITZ, Mediator <sup>2)</sup><br/>DR. MARKUS PANDER <sup>1)</sup><br/>WOLFGANG ADELHARDT, LL.M.<br/>ANNE VOGEL, LL.M.<br/>JACOB HORNLE, LL.M.<br/>JAKOB STASIK<br/>DR. CLAUDIA VOGGENREITER</p> <p><sup>1)</sup> Fachanwalt/Anwältin für Arbeitsrecht<br/><sup>2)</sup> Fachanwalt für Steuerrecht<br/><sup>3)</sup> Fachanwalt für Verwaltungsrecht<br/><sup>4)</sup> Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz<br/><sup>5)</sup> Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht</p> </div> |

Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH

Abwägungsvorschlag

1. Entwurf



- 2 -

im Namen und mit Vollmacht unserer Mandanten, der Treptower Straße Neubrandenburg GbR, c/o Achim Griese Treuhandgesellschaft mbH, Große Elbstraße 45, 22767 Hamburg als Grundstückseigentümerin und derzeitiger Bauherrin von Bauvorhaben, die im Bebauungsplangebiet Nr. 115 verwirklicht werden sollen, sowie der 1. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH, der 2. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH und der 3. Treptower Straße Neubrandenburg GmbH als künftigen Bauherren dieser Vorhaben Stellung. Auf die als

#### Anlagenkonvolut 1

beigefügte Vollmachten dieser Gesellschaften nehmen wir Bezug.

#### A.

#### Ziele der Bebauungsplanung

Die Treptower Straße Neubrandenburg GbR ist Eigentümerin mehrerer Grundstücke, die in dem vorgesehenen Bebauungsplangebiet Nr. 115 liegen. Unsere Mandanten sind daher von der Bebauungsplanung Nr. 115 betroffen.

Unsere Mandanten planen auf diesen Grundstücken mehrere Bauvorhaben mit dem Ziel einer Quartiersentwicklung mit der Bezeichnung „Marien-Carrée“. Unsere Mandanten begrüßen die von der Stadt Neubrandenburg mit der Bebauungsplanung Nr. 115 verfolgten Ziele, in diesem zentralen und für die Stadt Neubrandenburg prägenden Quartier eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen, um auf diese Weise u.a. die Funktion des Stadtzentrums durch die Sicherung zentrumtypischer Nutzungen aufzuwerten.

Da unsere Mandanten an einem rechtssicheren Bebauungsplan als verlässlicher Grundlage für die Vorhabenplanung für das Marien-Carrée interessiert sind, verfolgen unsere Mandanten mit dieser Stellungnahme vor allem das Ziel, einen Beitrag zu einer größeren Rechtssicherheit des künftigen Bebauungsplans Nr. 115 zu leisten.

|  |  |
|--|--|
| <p>Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH</p>  | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span></p>  |
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">3 -</p> <p style="text-align: center;"><b>B.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Beabsichtigte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung</b><br/>(zu Nr. 1.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen)</p> <p>Unter Nr. 1.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen (Teil B) sind sehr detaillierte Festsetzungen zu verschiedenen Arten von Nutzungen vorgesehen. Zumindest in zweierlei Hinsicht bedürfen diese vorgesehenen Festsetzungen u.E. noch der Überarbeitung, um Fehlinterpretationen und Bedenken gegen ihre Wirksamkeit vorzubeugen:</p> <p><b>I. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel in den Teilbereichen MK1.1 und MK1.2</b></p> <p>Wir verstehen die unter Nr. 1.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Regelungen zur Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel so, dass solche Einzelhandelsbetriebe im Teilbereich <u>MK2</u> unabhängig von der Verkaufsflächengröße zulässig sind. Hingegen sind nach Nr. 1.1.5. 1. Anstrich in den Teilbereichen MK1.1, MK1.2 und MK3 in den Erdgeschossen „Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit einer größeren Verkaufsfläche als 200 m²“ nicht zulässig. Für den Teilbereich <u>MK3</u> folgt daraus zwanglos, dass in diesem Teilbereich Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m² in den Erdgeschossen zulässig sind.</p> <p>Unklar ist hingegen, ob dies auch für die Teilbereiche <u>MK1.1 und MK1.2</u> gilt, da zu diesen Teilbereichen in Nr. 1.1.4 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen diejenigen allgemein zulässigen Nutzungen aufgezählt werden, die dort „in den Erdgeschossen ausschließlich zulässig“ sind; Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m² sind in diesem Katalog jedoch <i>nicht</i> aufgeführt. Da wir die beabsichtigten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Teilbereichen <u>MK1.1 und MK1.2</u> dahingehend verstehen, dass dort in den Erdgeschossen Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel unterhalb des Schwellenwertes einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig sein sollen, <b>regen</b></p> | <div style="margin-top: 100px;"> <p style="text-align: center;"><b>1</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die Festsetzung Nr. 1.1.4 wird im ersten Anstrich konkretisiert, sie lautet:</p> <p><i>- Einzelhandelsbetriebe in der Art von Fachgeschäften/Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m², ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, deren Verkaufsfläche hier höchstens 200 m² betragen darf</i></p> </div> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH</p>   | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span></p>  |
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 4 -</p> <p>wir an, im Interesse der Klarheit und der Rechtssicherheit der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Teilbereichen MK1.1 und MK1.2 unter Nr. 1.1.4 folgende Ergänzungen einzufügen (die angeregten Ergänzungen sind fettgedruckt):</p> <p>1.1.4: In den Teilbereichen MK1.1 und MK1.2 sind gem. § 1 Abs. 7, 8 u. 9 BauNVO von den in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen <u>in den Erdgeschossen ausschließlich zulässig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelhandelsbetriebe in der Art von Fachgeschäften/Fachmärkten (ausgenommen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, siehe Festsetzung 1.1.4, 3. Anstrich und 1.1.5, 1. Anstrich) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup></li> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit geringeren Verkaufsflächen als 400 m<sup>2</sup>, wenn deren Summe der Verkaufsflächen höchstens 30 % der gesamten Verkaufsfläche im Geschoss beträgt.</li> <li>- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>..." [die übrigen vorgesehenen Festsetzungen unter Nr. 1.1.4 bleiben unverändert]</p> <p>II. Tabelle „Zulässigkeit von Nutzungen im Bereich der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Fläche“</p> <p>Angesichts der hohen Komplexität der unter Nr. 1.1 vorgesehenen Festsetzungen zu den zulässigen Arten baulicher Nutzung ist der vom Plangeber verfolgte Ansatz, die Zulässigkeit von Nutzungen in der als Kerngebiet festgesetzten Fläche durch die o.g. Tabelle zu veranschaulichen, zwar nachzuvollziehen. Die Aufnahme einer solchen Tabelle in den Bebauungsplan Nr. 115 wäre jedoch mit einem vermeidbaren, zusätzlichen Risiko behaftet, dass der spätere Bebauungsplan wegen widersprüchlicher Planaussagen im Rahmen eines</p> | <div style="text-align: center; margin-top: 100px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px; font-weight: bold;">1</span> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px; font-weight: bold;">2</span> </div> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Die Tabelle „Zulässigkeit von Nutzungen im Bereich der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Flächen“ wird aus der Satzung gestrichen, bleibt aber zur Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.</p> |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH   | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span>  |
|--|---|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 5 -</p> <p>Normenkontrollverfahrens als unwirksam erachtet wird. Als Beispiel dafür können die in dieser Tabelle enthaltenen Angaben zu den Beherbergungsbetrieben angeführt werden. Zu dieser Art von Nutzungen wird in Spalte 2 der vorgenannten Tabelle angegeben, Beherbergungsbetriebe seien zulässig, „jedoch Einschränkungen in MK1.1 + MK1.2 + MK3“. In den drei weiteren Spalten der Tabelle wird dann jedoch nur noch angegeben, dass zusätzliche Regelungen für die Teilbereiche MK1.1 und MK1.2 bestehen, während für den Teilbereich MK3 lediglich ein Strich eingezeichnet ist. Dies steht mit der Angabe in der Spalte 2 im Widerspruch, dass auch für den Teilbereich MK3 Einschränkungen für die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben festgesetzt sind. Um solche widersprüchliche Planaussagen und die daraus folgenden Risiken für die Wirksamkeit des Bebauungsplans zu vermeiden, <b>wird angeregt, auf die Tabelle „Zulässigkeit von Nutzungen im Bereich der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Fläche“ zu verzichten.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>C.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Beabsichtigte Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen</b></p> <p>Die nach dem Entwurf der Planzeichnung beabsichtigte Festsetzung einer Baulinie im überwiegenden Teil der östlichen Begrenzung der Waagestraße wirft rechtliche Probleme auf, die in dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf noch nicht vollständig gelöst sind (dazu I.). Korrekturbedürftig ist auch die nach dem Entwurf der Planzeichnung beabsichtigte Festsetzung einer Baugrenze im nord-östlichen Teil des Plangebietes (dazu II.) und einer Baulinie an der Treptower Straße (dazu III.).</p> <p><b>I. Baulinie an der Waagestraße</b></p> <p>Wenn die nach dem ausgelegten Entwurf der Planzeichnung beabsichtigte Baulinie an der östlichen Grenze der Waagestraße festgesetzt würde, wären unsere Mandanten gezwungen, den Neubau bis an diese Baulinie angrenzend zu errichten. Dies wirft zumindest in zweierlei Hinsicht rechtliche Probleme auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Neubebauung würde damit im Bereich der östlichen Abstandsfläche des 11-geschossigen Hochhauses Waagestraße 2-2b erfolgen. Das würde einer Ausnutzbarkeit des Bebauungsplans und damit seiner Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3</li> </ul> | <p style="text-align: right;"><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Das Hochhaus Waagestraße entfaltet gemäß Landesbauordnung keine Abstandsfläche auf die privaten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 115. Die konkrete Klärung einer Zulässigkeit von Wohnnutzungen oder ähnlich schutzbedürftigen Nutzungen im Hinblick auf ausreichende Belichtung kann anhand eines konkreten Vorhabens im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Ein pauschaler Ausschluss dieser Nutzungen ist deshalb im Bebauungsplan nicht erforderlich.</p> |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 6 -</p> <p>BauGB zwar nicht zwingend entgegenstehen, da § 6 Abs. 1 S. 3 LBauO M-V so ausgelegt werden kann, dass danach auch eine Beachtung der Abstandsflächen bestehender Nachbargebäude nicht erforderlich ist, wenn – wie aufgrund der nach dem Bebauungsplanentwurf Nr. 115 beabsichtigten Baulinie an der Waagestraße vorgesehen – nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss.</p> <p>Die Unanwendbarkeit der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften führt jedoch dazu, dass die Auswirkungen der Bebauungsplanung auf die abstandsflächenrechtlich relevanten Belange (insbesondere Belichtung von Nachbargebäuden) nunmehr im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sorgfältig zu ermitteln und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind. Dies erfordert grundsätzlich beispielsweise eine sorgfältige Untersuchung der durch das 11-geschossige Hochhaus bedingten Verschattung der auf der Basis des Bebauungsplanentwurfs Nr. 115 möglichen Neubebauung. Gegen einen solchen Untersuchungsaufwand spricht in diesem Planverfahren jedoch, dass unsere Mandanten in dem Bereich des Plangebietes, auf den die östliche Abstandsfläche des 11-geschossigen Hochhauses fällt, ohnehin eine Parkgarage zu errichten beabsichtigt. Um die zeit- und kostenträchtige gutachtliche Ermittlung der Verschattung eines Parkhauses zu vermeiden sowie die aus der Verschattungsproblematik resultierenden rechtlichen Risiken zu minimieren, <b>regen unsere Mandanten an, in dem Bereich des Plangebietes, auf den die östliche Abstandsfläche des benachbarten 11-geschossigen Hochhauses fällt, Wohnnutzungen sowie sonstige gegen eine Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse empfindliche Nutzungen (z.B. Büronutzungen) auszuschließen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Um die Ausnutzbarkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten, müssen darüber hinaus die durch die Abstandsflächenregelung geschützten Belange in Bezug auf die an das Plangebiet in westlicher Richtung angrenzende, vorhandene Bebauung einschließlich des bereits erwähnten 11-geschossigen Hochhauses gewährleistet sein. Auch wenn davon auszugehen sein dürfte, dass in dem Teil des Plangebietes, für das eine Baulinie an der östlichen Grenze der Waagestraße vorgesehen ist, die Neubebauung gemäß § 6 Abs. 1 S. 3 LBauO M-V keine Abstandsflächen einzuhalten hat (siehe oben), müssen jedoch nach dem bauleitplanerischen Abwägungsgebot die ab-</li> </ul> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">3</span> </div> <div style="margin-top: 100px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px; display: inline-block;">4</span> </div> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/> Die Festsetzung eines geeigneten Daches entspricht den gestalterischen Entwicklungszielen für die Innenstadt. Im Einzelfall kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt werden.<br/> Das Thema Abstandsflächen wird durch die Landesbauordnung M-V eindeutig geregelt, im Bebauungsplan ergibt sich kein zusätzlicher Regelungsbedarf.</p> |



| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH   | Abwägungsvorschlag   |
|--|--|
| <p style="text-align: center;">- 8 -</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p>Die bei Umsetzung dieses abgestimmten Vorschlages für die Fassadengestaltung entstehende Überschreitung der Baugrenze an der Waagestraße ist von dem Architekturbüro Kunst + Herbert in dem Plan „Abweichung 04 B-Plan-Überschreitung Baugrenze Haus 1 (West)“ dargestellt worden. Diesen Plan überreichen wir als</p> <p style="text-align: center;"><b>Anlage 3.</b></p> <p>Die angeregte Änderung dient somit dazu, eine Realisierung dieses abgestimmten Gestaltungsvorschlags zu ermöglichen und damit den städtebaulichen Beiang des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) zu fördern.</p> <p><b>III. Baulinie an der Treptower Straße</b></p> <p>In dem oben genannten Gestaltungsberatungsgremium wurde darüber hinaus abgestimmt, dass eine Gliederung der Fassade an der Treptower Straße durch Vorsprünge erreicht werden soll. Dies betrifft zwei Bereiche dieser Fassade:</p> <p>Im Bereich des von unseren Mandanten geplanten Hauses 2 (Nord) ergibt sich bei Umsetzung des abgestimmten Gestaltungsvorschlags, wie dem als</p> <p style="text-align: center;"><b>Anlage 4</b></p> <p>beigefügten, ebenfalls von dem Architekturbüro Kunst + Herbert erstellten Plan „Abweichung 03 B-Plan“ zu entnehmen ist, eine Überschreitung der im ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baulinie um 1,37 m. Um die Umsetzung des abgestimmten Gestaltungsvorschlags zu ermöglichen, <b>regen wir somit an in diesem Teil des Plangebietes ein Vortreten von Bauteilen über die Baulinie um bis zu 1,40 m zuzulassen oder die Baulinie in einem entsprechenden Umfang zu verschieben.</b></p> <p>Bei Umsetzung dieses abgestimmten Gestaltungsvorschlags würde sich zudem im Bereich des von unserer Mandanten geplant des Hauses 1 (West) eine Überschreitung der im ausgelegten Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Baulinie um ca. 1,11 m ergeben. Dies ist in dem als</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p style="text-align: center;"><b>5</b></p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>Um die Umsetzung des Ergebnisses der Beratung des Gestaltungsgremiums zu ermöglichen, wird die Festsetzungen 1.4.1 und 1.4.2 wie folgt geändert:</p> <p><i>1.4.1 An den Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ein Zurücktreten von Bauteilen bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig. Oberhalb einer Höhe von 4,0 m dürfen Bauteile allgemein ausnahmsweise bis zu 0,8 m, in den Teilbereichen MK 1.1 und MK 1.2 bis zu 1,5 m vor die Baulinie treten. Für Eingangsüberdachungen, Windfänge und ähnliche Gebäudeteile sind größere Abweichungen möglich, wenn dadurch der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird.</i></p> <p><i>1.4.2 An den Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO oberhalb einer Höhe von 4,0 m ein Vortreten von Bauteilen bis zu 0,4 m ausnahmsweise zulässig.</i></p> <p style="text-align: center;"><b>6</b></p> |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH   | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span>  |
|--|---|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 9 -</p> <p style="text-align: center;"><b>Anlage 5</b></p> <p>befügten Plan „Abweichung 06 – B-Plan“ vom Architekturbüro Kunst + Herbert dargestellt worden. Zur Umsetzung des abgestimmten Gestaltungsvorschlags <b>regen wir an in diesem Teil des Plangebietes ein Vortreten von Bauteilen über die Baulinie um bis zu 1,20 m zuzulassen oder die Baulinie in einem entsprechenden Umfang zu verschieben.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>D.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Schallimmissionen und Schallemissionskontingentierung</b><br/>(zu Nr. 1.7 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen)</p> <p>Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf lässt das Bemühen des Plangebers erkennen, die planungsbedingten Schallimmissionen mittels einer Schallemissionskontingentierung zu bewältigen. Diese Schallemissionskontingentierung bedingt jedoch das erhebliche Risiko, dass der spätere Bebauungsplan Nr. 115 – wenn er auf der Basis dieses Planentwurfs erlassen würde – <i>insgesamt unwirksam</i> wäre. Dies folgt zum einen daraus, dass die vorgesehene Festsetzung der Schallemissionskontingente nach der fachlichen Einschätzung des Büros A. St. Steinebach nicht vollziehbar wäre (dazu I.). Zum anderen ergibt sich aus einer vorliegenden Stellungnahme der Soundplan GmbH/jh-Planungsgesellschaft mbH, dass die von unseren Mandanten beabsichtigte Bebauung, die mit dem Bebauungsplan Nr. 115 ermöglicht werden soll, auf der Basis der derzeitigen Annahmen aus schalltechnischen Gründen nicht genehmigungsfähig wäre. Damit würde es, wenn der Bebauungsplan Nr. 115 auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfs erlassen würde, auch an der Erforderlichkeit dieses Bebauungsplans i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB fehlen (dazu II.).</p> <p><b>I. Fehlende Vollziehbarkeit der vorgesehenen Festsetzung von Schallemissionskontingenten</b></p> <p>Die Prüfung der unter Nr. 1.7 des Teils B des Bebauungsplanentwurfs Nr. 115 vorgesehenen Festsetzung von Schallemissionskontingenten durch das von unseren Mandanten beauftragte Stadtplanungsbüro A. St. Steinebach hat Folgendes ergeben:</p> | <p style="text-align: center; font-size: 2em; border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; margin: 0 auto;">6</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em; border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; margin: 0 auto;">7</p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b></p> <p>Die zuständige untere Immissionsschutzbehörde hat dem Verfahren der Schallkontingentierung für den Bebauungsplan 115 prinzipiell zugestimmt und hält es für geeignet, die Lärmprobleme im Plangebiet und die Auswirkungen von Emissionen aus dem Plangebiet in die Nachbarschaft sachgerecht und ausgewogen zu lösen (siehe Stellungnahme vom 05.08.2015). Zur besseren Vollziehbarkeit wurden die im Rahmen der Schallkontingentierung festgelegten Sektoren angepasst. Darüber hinaus wurden durch Neubewertung einzelner Immissionsorte die Emissionskontingente der Teilflächen und die Zusatzkontingente in den Richtungssektoren angepasst (siehe Nr. 8).</p> |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 10 -</p> <p>„Es bleibt bei der Ersteinschätzung, dass hinsichtlich der innerhalb des mit Emissionskontingenten belegten Plangebiets gelegenen Immissionspunkte mit den Bezeichnungen IO-11 bis IO-20 lagebedingt ein rechnerischer Nachweis der Emissionskontingente nach dem Verfahren der DIN 45691 nicht geführt werden kann.“</p> <p>- A. St. Steinebach, Stellungnahme vom 09.09.2015, Seite 2 -</p> <p>Da unsere Mandanten Ihnen die Stellungnahme des Büros A. St. Steinebach vom 09.09.2015 bereits haben zukommen lassen, verzichten wir darauf diese erneut zum Vorgang zu reichen.</p> <p>Zur Begründung wird vom Büro A. St. Steinebach nachvollziehbar ausgeführt, dass nach Nr. 1.7 der beabsichtigten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 115 die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit „nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5“ zu führen ist. Da nach dem Büro A. St. Steinebach die Immissionspunkte nach DIN 45691 außerhalb des Plangebiets liegen müssen, diese Anforderung jedoch nach dem von Herrn Dr. Lober erstellten Entwurf der Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 115, Stand 02.07.2015 im Hinblick auf die Immissionsorte IO-11 bis IO-20 nicht erfüllt ist, dürfte die nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 115, Teil B, Nr. 1.7 i.V.m. dem Entwurf der Schallimmissionsprognose von Herrn Dr. Lober vom 02.07.2015 vorgesehene Festsetzung von Schallemissionskontingenten <i>nicht vollziehbar sein</i>.</p> <p>Daraus folgt ein erhebliches rechtliches Risiko für den künftigen Bebauungsplan Nr. 115: Wenn die Festsetzung der Schallemissionskontingente nicht vollziehbar ist, fehlt es dieser Festsetzung an einer hinreichenden Bestimmtheit. Nach der Rechtsprechung führt eine fehlende hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung von Schallemissionskontingenten dazu, dass der betreffende Bebauungsplan <i>insgesamt</i> unwirksam ist, weil die planende Gemeinde mit der Festsetzung von Schallemissionskontingenten zum Ausdruck bringt, dass dieses Instrument zur Bewältigung der im Plangebiet vorgefundenen und mit dem Bebauungsplan zu bewältigenden Nutzungskonflikte von grundlegender Bedeutung ist. Erweist sich die Festsetzung von Schallemissionskontingenten als unwirksam, infiziert dieser Rechtsfehler somit den gesamten Bebauungsplan mit der Folge, dass dieser Plan insgesamt unwirksam ist</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="text-align: center; margin-top: 200px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 5px; font-weight: bold; color: red;">7</span> </div>  |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 11 -</p> <p>- OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil v. 27.05.2009 – 3 K 24/08 –, juris, Rn. 81; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 13.04.2010 -10 A 2.07–, juris, Rn. 85; BayVGH, Urteil v. 17.03.2011 – 2 N 10.2071 –, juris, Rn. 50; OVG NRW, Urteil v. 13.09.2012 – 2 D 38/11.NE –, juris, Rn. 149 und Beschluss v. 01.07.2013 – 2 B 520/13.NE –, juris, Rn. 76 -.</p> <p>So führt das Oberverwaltungsgericht für das Land Mecklenburg-Vorpommern, das auch für Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan Nr. 115 zuständig wäre, zu den Rechtsfolgen einer unbestimmten Festsetzung flächenbezogener immissionswirksamer Schalleis-<br/>tungspegel aus:</p> <p style="margin-left: 40px;">„Dieser Mangel betrifft einen wesentlichen Teil des Bebauungsplanes, weil die Regelung der Immissionen durch die im Plangebiet durch den Plan ermöglichten Nutzungen auf die Nachbarschaft ein für die Planung grundlegendes Element sind. Der Ausgleich der gegensätzlichen Belange der Betreiber der gewerblichen Anlagen im Plangebiet und der Nachbarn in direkter Nachbarschaft des Plangebietes ist für die Rechtswirksamkeit der Planung maßgeblich. Erweist sich die diesbezüglich zentrale Festsetzung als unwirksam, infiziert dieser rechtliche Mangel den gesamten Bebauungsplan; eine bloße Teilunwirksamkeit der unbestimmten Festsetzung unter Aufrechterhaltung des Bebauungsplanes im Übrigen scheidet aus.“</p> <p>- OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil v. 27.05.2009 – 3 K 24/08 –, juris, Rn. 81 -.</p> <p>Schon die aus der Nichtvollziehbarkeit der vorgesehenen Festsetzung von Schallemissionskontingenten folgende Unbestimmtheit dieser Festsetzung führt somit aller Voraussicht nach zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplanes Nr. 115, wenn dieser auf der Basis des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs i.V.m. dem vorliegenden Entwurf der Schallemissionsprognose von Herrn Dr. Lober erlassen würde.</p> <p>Hinzu käme, dass die Nichtvollziehbarkeit der Festsetzungen auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs auch zu einem Abwägungsmangel führen würde. Da die Bewältigung der im Plangebiet aufgrund der Gemengelage vorgefundenen Konflikte zwischen verschiedenartigen Nutzungen nach dem planerischen Konzept der Stadt Neubrandenburg mit dem Mittel der Schallemissionskontingentierung erfolgen soll, bleiben die abwägungsrelevanten immissionsbedingten Nutzungskonflikte unbewältigt, wenn dieses Konzept aus rechtlichen Gründen scheitert.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">7</span> </div>  |

|  |  |
|--|--|
| <p>Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH</p>  | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span></p>  |
| <div style="text-align: center;">  <p>- 12 -</p> </div> <p>Durch die vorgesehene Festsetzung von Schallemissionskontingenten auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfs und des vorliegenden Entwurfs der Schallimmissionsprognose von Herrn Dr. Lober besteht somit das erhebliche Risiko, dass dadurch der künftige Bebauungsplan Nr. 115 im Ganzen unwirksam ist. <b>Wir regen daher an, zur Minimierung des Risikos einer Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans Nr. 115 auf die Festsetzung von Schallemissionskontingenten zu verzichten.</b> Diese Anregung beruht auf folgenden Überlegungen: Die Bewältigung der immissionsbedingten Konflikte setzt die Nutzung dieses Instruments nicht zwingend voraus. Vielmehr kann eine planerische Bewältigung auch auf sonstige Weise (z.B. durch Festsetzungen zur räumlichen Anordnung immissionsempfindlicher Räume oder durch die Festsetzung passiven Schallschutzes) erfolgen. Im Übrigen kann die Bewältigung der Schallimmissionsproblematik den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, wenn im Bebauungsplanverfahren die belastbare Prognose gestellt werden kann, dass eine Bewältigung der Immissionskonflikte in diesen nachgelagerten Verfahren zu erwarten ist.</p> <p><b>ii. Fehlende Realisierbarkeit der Planung wegen zu geringer Schallemissionskontingente</b></p> <p>In der von der SoundPlan GmbH/jh-Planungsgesellschaft mbH erstellten, mit „Erste schalltechnische Erkenntnisse“ bezeichneten Stellungnahme vom 07.09.2015 wird die Auffassung vertreten, dass das von unseren Mandanten verfolgte Bauvorhaben „Marien Carrée“ baurechtlich nicht genehmigungsfähig wäre, wenn die Stadt Neubrandenburg im Hinblick auf das Gebäude Stargarder Straße 21 an dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes (WA) festhält</p> <p><i>- SoundPlan GmbH/jh-Planungsgesellschaft mbH, Stellungnahme vom 07.09.2015, Seite 3 -</i></p> <p>Diese Stellungnahme haben unsere Mandanten ebenfalls bereits zum Vorgang gereicht, so dass wir von einer erneuten Einreichung absehen.</p> <p>Nach dieser Stellungnahme ist eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit des o. g. Vorhabens unserer Mandanten nur gegeben, wenn der Schutzanspruch in Bezug auf das Gebäude Stargarder Straße 21 auf den eines Kerngebietes (MK) reduziert wird; auch unter dieser</p> | <div style="text-align: center;"> <p>7</p> <p>8</p> </div> <p><b>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/> Zur besseren Vollziehbarkeit wurden die im Rahmen der Schallkontingentierung festgelegten Sektoren angepasst. Darüber hinaus wurden durch Neubewertung einzelner Immissionsorte die Emissionskontingente der Teilflächen und die Zusatzkontingente in den Richtungssektoren angepasst (siehe Folgeseite). Hierbei wurden auch Vorbelastungen sowie die Gebietstypik berücksichtigt.</p> |

Voraussetzung sind danach jedoch umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um die MK-Werte einzuhalten. Im Interesse der Realisierbarkeit und damit der Erforderlichkeit des künftigen Bebauungsplans Nr. 115 sollten vor diesem Hintergrund im Bebauungsplanverfahren 115 u. E. die drei folgenden Ansätze verfolgt werden:

**1. Erfordernis einer realistischen Bewertung der Vorbelastung**

Die Tatsache, dass nach den unter Nr. 1.7 des Teils B des Entwurfs der textlichen Festsetzungen vorgesehenen Schallemissionskontingenten für den Richtungssektor „E“, der in Richtung der Stargarder Straße 21 weist, ein Zusatzkontingent von „0 dB“ für die Tag- und Nachtzeit ausgewiesen werden soll, beruht nach der fachlichen Einschätzung des Büros A. St. Steinebach auf einer deutlichen Überschätzung der Lärmvorbelastung in diesem Bereich. Unsere Mandanten haben den Anlieferverkehr der 5 Einzelhandelsbetriebe Stargarder Straße 21-33 ermittelt. Diese Ermittlung hat folgendes ergeben: Das Hörgerätegeschäft Kind (Stargarder Straße 21, siehe das als

Anlage 6

beigefügte Foto) wird einmal täglich über einen Paketdienst (trans-o-flex) mit ein bis zwei Paketen beliefert. Das Ladengeschäft Stargarder Straße 23, dessen Eingangsbereich auf dem als

Anlage 7

beigefügten Foto abgebildet ist, wird alle ein bis zwei Wochen von einem Lastwagen beliefert, wobei die Anlieferung über Paletten erfolgt. Das Einzelhandelsgeschäft „A-Z“ (vgl. das als

Anlage 8

Foto) wird einmal pro Woche vom Paketdienst DPD unter Verwendung von Kartons beliefert; zweimal im Jahr erfolgt eine Anlieferung durch Lkw mit Paletten. Das Modenhaus mit der Belegenheit Stargarder Straße 27-29, dessen Eingangsbereich auf dem als

8

**Vergleich der Geräuschkontingentierung in den B-Plan-Entwürfen:**  
(Emissionskontingente, Richtungssektoren, Zusatzkontingente)

**1. Entwurf**

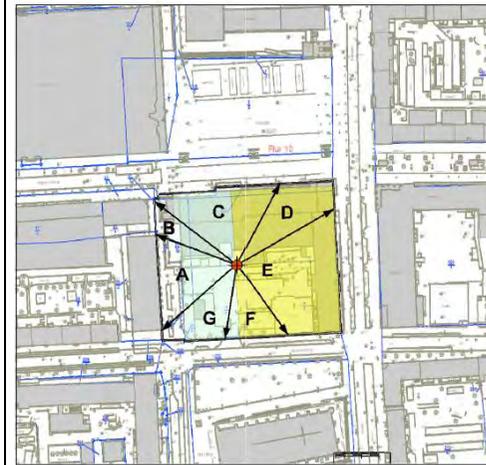
Emissionskontingente tags und nachts in dB

| Teilfläche<br>(siehe gesonderter Lageplan) | Emissionskontingente L <sub>Ek</sub> in dB |       |
|--|--|-------|
|  | Tag  | Nacht |
| TF 1                                       | 58   | 45    |
| TF 2                                       | 60   | 45    |

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

**Kontingentierung der Schallemissionen**

vgl. textliche Festsetzung 1.7



Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

| Richtungssektor<br>(siehe gesonderter Lageplan) | Begrenzung<br>(0°=(Gitter-)Nord)<br>im Uhrzeigersinn | Zusatzkontingent L <sub>Ek,zus</sub> |          |
|---|--|--------------------------------------|----------|
|   |  | Tag dB                               | Nacht dB |
| A   | von 232° bis 292°                                    | 0                                    | 0        |
| B   | von 292° bis 309°                                    | 7                                    | 7        |
| C   | von 309° bis 29°                                     | 8                                    | 24       |
| D   | von 29° bis 62°                                      | 8                                    | 10       |
| E   | von 62° bis 148°                                     | 0                                    | 0        |
| F   | von 148° bis 192°                                    | 6                                    | 20       |
| G   | von 192° bis 232°                                    | 3                                    | 20       |

**Entwurf Satzungsbeschluss**

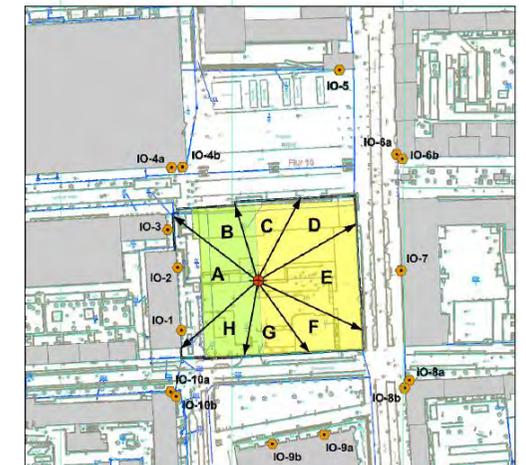
Emissionskontingente tags und nachts in dB

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

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

**Kontingentierung der Schallemissionen**

vgl. textliche Festsetzung 1.7



Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

| Richtungssektor<br>(siehe gesonderter Lageplan) | Begrenzung<br>(0°=(Gitter-)Nord)<br>im Uhrzeigersinn | Zusatzkontingent L <sub>Ek,zus</sub> |          |
|---|--|--------------------------------------|----------|
|   |  | Tag dB                               | Nacht dB |
| A   | von 232° bis 309°                                    | 0                                    | 0        |
| B   | von 309° bis 346°                                    | 1                                    | 8        |
| C   | von 346° bis 29°                                     | 6                                    | 11       |
| D   | von 29° bis 62°                                      | 2                                    | 8        |
| E   | von 62° bis 118°                                     | 1                                    | 4        |
| F   | von 118° bis 148°                                    | 4                                    | 8        |
| G   | von 148° bis 193°                                    | 0                                    | 18       |
| H   | von 193° bis 232°                                    | 4                                    | 8        |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">- 14 -</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;"><b>Anlage 9</b></p> <p>beigefügten Foto abgebildet ist, wird einmal pro Woche mit Kleinlastern unter Verwendung von Kartons beliefert. Das Spezialgeschäft für Hochzeits- und Festmoden „Hofena“, das auf den Grundstücken Stargarder Straße 31-33 ansässig ist (siehe das als</p> <p style="text-align: center;"><b>Anlage 10</b></p> <p>beigefügte Foto des Eingangsbereichs dieses Ladengeschäfts) wird nur über die Post beliefert, wobei das Paketaufkommen zwei bis drei Pakete pro Woche beträgt.</p> <p>Nach den dargelegten Betreiberangaben wird somit das Geschäft im Erdgeschoss des Gebäudes Stargarder Straße 21 lediglich durch Paketdienste beliefert (ein Paketdienst/Tag, ein bis zwei Pakete). Die weiteren Geschäfte werden ebenfalls überwiegend durch Paketdienste beliefert. Lediglich für das südlich benachbarte Geschäft Stargarder Straße 23 wird eine Belieferung per LKW alle ein bis zwei Wochen (jeweils 1-2 Paletten) angegeben.</p> <p>Auf der Grundlage dieser Angaben und der Emissionsansätze der Parkplatzlärmstudie (Lkw-Parkvorgänge bei Anlieferung per Paketdienst) und der Ladelärmstudie (Lkw-Parkvorgänge und Entladung von Palettenhubwagen bei Anlieferung von Paletten) wird die Gewerbelärmvorbelastung durch diese Liefervorgänge berechnet. Die Anlieferung ausschließlich durch Paketdienste verursacht am maßgeblichen Immissionsort Stargarder Straße 21 Westfassade eine Gewerbelärmvorbelastung von weniger als 49 dB(A). Diese Gewerbelärmvorbelastung ist als nicht relevant im Sinne der TA Lärm einzustufen und wäre damit bei der Festlegung des Planwertes für den Immissionsort Stargarder Straße 21 Westfassade auch bei einer Einstufung der Schutzwürdigkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet nicht zu berücksichtigen.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;">  </div> |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH  | Abwägungsvorschlag                           |
|---|--|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 15 -</p> <p>Nach der Rechtsprechung ist darüber hinaus eine Ermittlung des <i>Emissions- und Immissionspotentials</i> erforderlich, das aufgrund der für die vorhandenen gewerblichen Betriebe erteilten Genehmigungen besteht</p> <p><i>- vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.09.2009 – 2 A 2/06 –, BeckRS 2009, 39998; OVG NRW, ZfBR 2007, 64 ff. (66) –</i></p> <p>Daher sollte die Stadt Neubrandenburg im Interesse der Rechtssicherheit des künftigen Bebauungsplans Nr. 115 auch ermitteln, welche Lärmvorbelastung aufgrund des Anlieferverkehrs sich bei einer unterstellten vollständigen Ausnutzung der für die vorgenannten Einzelhandelsbetriebe erteilten Genehmigungen ergeben würde.</p> <p>Die vom Schallgutachter Herrn Dr. Lober erstellte Schallimmissionsprognose, Stand: 02.07.2015 bedarf auch insoweit der Korrektur, als darin die Lärmvorbelastung aufgrund des Anlieferverkehrs „Kaufhof“ in einer unzutreffenden Weise berücksichtigt worden ist. Das Schallgutachten beruht insoweit auf einer Verwechslung der maßgeblichen Immissionsorte. An dem Gebäude Stargarder Straße 21 wurden in der Schallimmissionsprognose zwei Immissionsorte betrachtet - je ein Immissionsort an der Nordfassade und ein Immissionsort an der Westfassade. Im "Lageplan der Immissionsorte und schutzbedürftigen Nutzungen" und im "Lageplan der betrachteten Schallquellen Vorbelastung" (Seiten 1 und 2 der Anlagen) ist der Immissionsort an der Nordfassade des Gebäude Stargarder Straße mit "IO-8b" bezeichnet, der Immissionsort an der Westfassade mit "IO-8a".</p> <p>In der Tabelle mit den Ergebnissen der Gewerbelärmvorbelastungsberechnungen (Anlage 4) sind die Bezeichnungen jedoch vertauscht: Der Immissionsort "IO-8A Stargarder Straße 21" wird der Nordfassade zugeordnet, der Immissionsort "IO-8B Stargarder Straße 21" der Westfassade.</p> <p>Für den "IO-8A Stargarder Straße 21" an der Nordfassade wird ein Beurteilungspegel der Vorbelastung von 48,5 dB(A) angegeben. Diese im Wesentlichen auf die Anlieferung Kaufhof zurückzuführende Vorbelastung ist nicht relevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen, da sie mehr als 6 dB(A) unter dem Richtwert von 55 dB(A) liegt.</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> |





| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH  | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 17 -</p> <p><i>- Dr. Lober, Entwurf der Schallimmissionsprognose, Stand: 02.07.2015, Seite 5 f., Tabelle 1 -</i></p> <p>Diese Einstufung ist schon deshalb problematisch, weil dabei keine gebietsbezogene, sondern eine gebäude- und teilweise sogar geschossbezogene Betrachtungsweise vorgenommen wird. Einer solchen Vorgehensweise steht entgegen, dass die Schutzwürdigkeit in Bereichen, in denen – wie hier – keine Baugebiete festgesetzt sind, gebietsbezogen vorzunehmen ist, und zwar der Eigenart der vorhandenen Bebauung entsprechend</p> <p><i>- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Beiblatt 1, Nr. 1.2 -</i></p> <p>Diese gebietsbezogene Einstufung der Schutzwürdigkeit des Einwirkungsbereichs der Planung hat anhand des Gebietscharakters und der vorhandenen Vorbelastung des Gebietes zu erfolgen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das vorgesehene Plangebiet und dessen Umgebung sind aufgrund ihrer Lage im Zentrum von Neubrandenburg durch typische ortszentrale Nutzungen (z.B. Einzelhandelsbetriebe, Büro- und Verwaltungsgebäude etc.) geprägt.</li> <li>- Diese ortszentralen Nutzungen gehen mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen einher, das für eine kerngebietstypische verkehrsbedingte Lärmvorbelastung sorgt. Diese schutzmindernde Lärmvorbelastung beruht auch auf der Nutzung der zahlreichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum, die beispielsweise auch in der unmittelbaren Umgebung des Immissionsortes Stargarder Straße 21 liegen.</li> <li>- Die unmittelbare Umgebung des Immissionsortes Stargarder Straße 21 ist zudem durch eine Kombination einer durchgehenden Einzelhandelsnutzung in den Erdgeschossen mit Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Damit liegt eine Nutzungssituation vor, die für Kerngebiete typisch ist.</li> </ul> <p>Die Prägung des Gebietes durch kerngebietstypische Nutzungen einschließlich Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und die damit verbundenen kerngebiets-</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;">  </div> |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH   | Abwägungsvorschlag  |
|--|---|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 18 -</p> <p>typischen Lärmvorbelastungen führen dazu, dass den im Einwirkungsbereich des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen nur die Schutzwürdigkeit eines Kerngebietes (MK) zukommt. Dies gilt nicht nur für den bereits genannten Immissionsort Stargarder Straße 21, sondern auch für das an der Waagestraße vorhandene, für Wohnzwecke genutzte 11-geschossige Hochhaus. Da dieses Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marktplatz und in einer Umgebung liegt, die stark durch kerngebietstypische Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe oder Hotels geprägt ist, können diese Wohnnutzungen nicht den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes, sondern lediglich - der Umgebung entsprechend - den Schutzanspruch eines Kerngebietes beanspruchen. Soweit in dem von Herrn Dr. Lober gefertigten Entwurf einer Schallimmissionsprognose vom 02.07.2015 hingegen für die Immissionsorte IO-1 und IO-2 sowie IO-8a und IO-8b die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB [A] tags und 40 dB [A] nachts) zugrunde gelegt worden sind, ist dies somit aus rechtlicher Sicht unzutreffend. Im Interesse der Rechtssicherheit des künftigen Bebauungsplans Nr. 115 <b>wird daher angeregt dies dahingehend zu korrigieren, dass auch diesen Immissionsorten Immissionsrichtwerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zugeordnet werden.</b> Das ist einerseits mit der in der näheren Umgebung vorhandenen kerngebietstypischen Nutzungsmischung von Handelsbetrieben, zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur in der Nachbarschaft zu Wohnen zu begründen und korrespondiert andererseits mit dem festgestellten Ziel-, Quell- und ruhenden Verkehr der genannten Nutzungen.</p> <p><b>3. Kein Schutzanspruch der Konzertkirche</b></p> <p>Der im Entwurf der Schallimmissionsprognose von Herrn Dr. Lober vom 02.07.2015 gewählte Ansatz, der Konzertkirche einen Schutzanspruch zuzuweisen, entbehrt einer rechtlichen Grundlage, weil ein geräuschbezogener Schutzanspruch dieser Konzertkirche nicht besteht.</p> <p>Da diese Kirche allseits von öffentlich gewidmeten Straßen, die teilweise mit Kopfsteinpflaster versehen sind, und einer Vielzahl öffentlicher Parkplätze und offener Anlieferzonen umgeben ist, ist diese Konzertkirche im Übrigen in erheblichem Maße</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="margin-top: 100px;"> <p style="text-align: center;"><b>9</b></p> </div> <div style="margin-top: 100px;"> <p style="text-align: center;"><b>10</b></p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>                 Aufgrund der besonderen Nutzung ist eine Schutzwürdigkeit der Konzertkirche gegeben. Die Stadt stuft die Schutzwürdigkeit der Konzertkirche einheitlich für die Tag- und Nachtzeit entsprechend dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Tagwert von 55 dB(A) ein.</p> </div> |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p style="text-align: center;">- 19 -</p> <p>lärmvorbelastet, ohne dass dies der bisherigen Nutzung dieser Kirche als Konzertkirche entgegengestanden hätte</p> <p><i>- vgl. A. St. Steinbach, Stellungnahme vom 09.09.2015, Seite 3 -</i></p> <p><b>Wir regen daher an, im Rahmen der notwendigen Überarbeitung des Entwurfs der Schallimmissionsprognose von Herrn Dr. Lober diese dahingehend zu ändern, dass der Konzertkirche kein Schutzanspruch mehr zugewiesen wird.</b></p> <p><b>4. Erfordernis der Gewährleistung eines Anlieferverkehrs</b></p> <p>Nach dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf soll, wie dargelegt, zwei Richtungssektoren (A und E) lediglich ein Zusatzkontingent für die Tages- und Nachtzeit von 0 dB zugewiesen werden</p> <p><i>- Bebauungsplanentwurf Nr. 115, Teil B, Nr. 1. 7 -</i></p> <p>Dies erhöht das Risiko eines Abwägungsfehlers des Bebauungsplans, weil die zentrumstypischen Nutzungen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden sollen (z.B. Einzelhandelsnutzungen)</p> <p><i>- Bebauungsplanentwurf Nr. 115, Begründung, Nr. 6.1, Seite 10 -</i></p> <p>unter anderem einen Anlieferverkehr erfordern. Da dieser mit Verkehrslärmimmissionen verbunden ist, die entsprechend Nr. 7.4 TA Lärm teilweise den gewerblichen Nutzungen zuzurechnen sind und damit als Gewerbelärm gelten, würde die zum Teil beabsichtigte Festsetzung von Zusatzkontingenten in Höhe von 0 dB dazu führen, dass in den betreffenden Richtungssektoren ein Anlieferverkehr unzulässig wäre. Dies wäre aber mit dem oben genannten, mit der Bebauungsplanung Nr. 115 verfolgten planerischen Ziel der Förderung zentrumstypischer Nutzungen unvereinbar, so dass insoweit ein Widerspruch zwischen den planerischen Zielen und der Festsetzung der Schallemissionskontingente bestünde. Außerdem dürfte ein Bebauungsplan für ein Stadtzentrum, dessen Lärmschutzfestsetzungen dazu führen, dass die im Plangebiet</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;">  </div> <p><b>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/>siehe Nr. 8</p> |

| Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH  | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p style="text-align: center;">- 20 -</p> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p>vorgesehenen Gewerbebetriebe teilweise nicht beliefert werden können, auf einer Fehlgewichtung der Belange der Wirtschaft und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB) sowie der durch Art. 14 GG grundrechtlich geschützten Interessen der Eigentümer der planbetroffenen Grundstücke - einschließlich ihres durch Art. 14 GG geschützten Rechts auf Anliegergebrauch - beruhen.</p> <p>Die letztgenannte Problematik betrifft insbesondere den Richtungssektor E. Das im vorgesehenen Plangebiet belegene Vorhabengrundstück unserer Mandanten ist nämlich mit einer Dienstbarkeit zugunsten eines gewerblich genutzten Nachbargrundstücks belastet, mit welcher der Anlieferverkehr über den Hof zu diesem Nachbargrundstück gesichert wird. Auf der Grundlage des für den Richtungssektor E vorgesehenen Zusatzkontingents von 0 dB wäre diese - für den benachbarten Gewerbebetrieb notwendige - Anlieferung voraussichtlich künftig unzulässig. Damit würde es auf der Basis der derzeit vorgesehenen Lärmemissionskontingente auch insoweit an einer angemessenen Berücksichtigung der Interessen der planbetroffenen Grundstückseigentümer und Inhaber von Gewerbebetrieben einschließlich ihres Rechts auf Anliegergebrauch fehlen. <b>Auch vor diesem Hintergrund regen wir im Interesse der Rechtssicherheit des künftigen Bebauungsplans Nr. 115 an, die vorgesehenen Festsetzungen zu den Schallemissionskontingenten (Teil B, Nr. 1.7 des Bebauungsplanentwurfs) zu überarbeiten.</b></p> <p style="text-align: center;">E.</p> <p style="text-align: center;"><b>Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung von Dächern<br/>(zu Nr. 2.2.1 des Entwurfs der textlichen Festsetzungen)</b></p> <p>Unter Nr. 2.2 des ausgelegten Entwurfs der textlichen Festsetzungen sind detaillierte Vorschriften zur Gestaltung von Dächern vorgesehen. Aus Sicht unserer Mandanten begegnet dabei insbesondere die unter Nr. 2.2.1 vorgesehene Gestaltungsvorschrift Bedenken, nach der „Hauptdächer auf Gebäuden, die an Straßen grenzen“, mit Neigungen zwischen 15 und 45° auszubilden“ sind. Da die im Plangebiet belegenen Grundstücke allseits von Straßen umgeben sind, würde diese Gestaltungsvorschrift bedeuten, dass Flachdächer praktisch im gesamten Plangebiet ausgeschlossen sind, und zwar auch an den den öffentlichen Straßen</p> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">11</span> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 100px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 6px;">12</span> </div> <p><b>Zu 12: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Die Festsetzung eines geeigneten Daches entspricht den gestalterischen Entwicklungszielen für die Innenstadt.<br/>Im Einzelfall kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt werden.</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Zenk Rechtsanwälte Partnerschaft mbH</p>  | <p>Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span></p>  |
| <div style="text-align: center;">  <p>- 21 -</p> </div> <p><i>abgewandten</i> Dachseiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ausschluss vom Flachdächern gerade bei Gebäudekomplexen mit umfangreicher Grundfläche, wie sie mit dem Bebauungsplan Nr. 115 ermöglicht werden sollen, zu erheblichen gestalterischen Problemen und vor allem zu einer Einschränkung der Nutzbarkeit der entstehenden Räume führt.</p> <p><b>Wir regen daher an, auf die unter Nr. 2.2.1 vorgesehene Gestaltungsvorschrift zu verzichten.</b> Ein solcher Verzicht hätte auch den gewichtigen Vorteil, dass damit die Berechnung von Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V deutlich erleichtert (dazu oben C. I.) und damit die Praktikabilität der Bebauungsplanung erhöht würde.</p> <p>Wir bitten um die Berücksichtigung dieser Anregungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/> <br/>         Dr. Wolfgang Hopp<br/>         Rechtsanwalt<br/>         - Anlagen -</p> | <div style="text-align: center;">  </div> |

Bürger 14

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

|                   |                |                                     |
|-------------------|----------------|-------------------------------------|
| Abf. Stadtplanung |                | L                                   |
| Abf. Az.:         |                | <input checked="" type="checkbox"/> |
| T                 | Eingang am:    | <input checked="" type="checkbox"/> |
| R                 | 27. Mai 2016   | G                                   |
| Wahl              | UX             | V                                   |
| Antw.             | Eing.-Nr.: 643 | F                                   |
|                   |                | D                                   |

Stadt Neubrandenburg  
Abf. Stadtplanung

NB, den 27.5.16

Stellungnahme zum Bebauungsplan  
Nr. 115 „Südliches Marktquartier“

Eine Belebung der Innenstadt mit kleinen Gaststätten und Geschäften ist in Ordnung. Jedoch werden zusätzliche Läden die Schließung anderer Geschäfte nach sich ziehen. Die Kaufkraft wächst nicht.

Ein weiteres Anwachsen des Verkehrs in der Innenstadt mit PKW von Einkäufern und Besuchern soll auf jeden Fall vermieden werden. Das trägt nicht zu einem guten Stadtbild bei. Ständig Andovertels, An-, Abreise, Park und Verkehr stört sowohl die Anwohner als auch die Fußgänger und Stadtbesucher. Das Ziel sollte eine autoarme Innenstadt sein, eigentlich müssen nur die Bewohner dort parken.

Bürger 14

27.05.2016

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt

**Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen in den zulässigen Nutzungen, den Flächengrößen und zulässigen Sortimenten dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.

1

Die Festsetzungen basieren auf der Empfehlung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, in der Innenstadt (A-Zentrum der Stadt) die Entwicklung eines axialen Systems in bester Einkaufslage zu fördern. Hierzu sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf einen Haupteinkaufsbereich zu konzentrieren und zu verdichten, dieser besteht aus der Fußgängerzone von der Treptower Straße über den Markt bis zur Turmstraße. Vor allem ist die bestehende Lücke am Markt durch die Integration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern zu schließen. Insbesondere wird im Einzelhandelskonzept die Ergänzung mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben (die erforderliche Größe der Verkaufsfläche im Erdgeschoss beträgt hierbei mindestens 1.000 bis 1.500 m<sup>2</sup>) als wichtige Maßnahme definiert. Deren Umsetzung wird durch den Bebauungsplan Nr. 115 ermöglicht.

2

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt hat die Stadtvertretung auch die politische Entscheidung zur Verkehrsentwicklung in der Innenstadt getroffen. Damit wird nicht das Konzept einer „autoarmen Innenstadt“ verfolgt. Ziel ist die Erhaltung eines funktionsfähigen Netzes zur Gewährleistung des Verkehrs für den motorisierten Individualverkehr sowohl für Bewohner als auch Besucher. Dazu gehört auch Absicherung des Anlieferungs- und anderen Lkw-Verkehrs zur Bedienung der Innenstadt.

| Bürger 14  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span>   |
|--|--|
| <p>Aus diesem Grund bin ich gegen ein Parkhaus.</p> <p>Ein Parkhaus, wo auch immer es gestaltet sein mag, bildet immer eine tote Fassade. Außer Aufscheinwerfern geht kein Licht an. Neben die Kirche als Denkmal und stadt- und bildprägendes historisches Bauwerk gehört auch kein Parkhaus. Das verunstaltet den ganzen Platz.</p> <p>Ein Wohnhaus mit Balkons und im EG mit Gaststätten etc. bildet eine belebte Fassade und zieht Menschen an. Diese Funktion und Nutzung mit Süd-Ausrichtung und schöner Aussicht wäre sehr attraktiv.</p> | <p><b>3</b> <b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/> Der städtebauliche Rahmenplan beinhaltet in seiner 3. Fortschreibung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Festlegung auf eine bestimmte Form von der Anordnung der Stellplätze und lässt damit die Errichtung sowohl einer Tiefgarage als auch eines Parkhauses zu. Der Bebauungsplan schreibt im Geltungsbereich kein Parkhaus vor, eine Tiefgarage ist weiterhin möglich. Im Kerngebiet sollen vielfältige Nutzungen ermöglicht werden, dazu zählt auch ein Gebäude mit Parketagen. Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt.</p> <p>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.</p> <p>Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.</p> <p><b>4</b> <b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b><br/> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zu den zentralen Bereichen der Innenstadt von Neubrandenburg, hier sollen die Funktionen eines Oberzentrums umgesetzt und dementsprechende Nutzungen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wurde ein Kerngebiet festgesetzt. Vorwiegende Zweckbestimmung eines Kerngebietes ist die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Es soll gemäß dem Gesetzgeber nicht vorwiegend dem Wohnen dienen, sondern vielfältige Nutzungen mit einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Bevölkerung der Stadt und eines größeren Einzugsbereichs schaffen.</p> <p>Um ein Wohnen in an der kleinen Wollweberstraße und an der Stargarder Straße zu ermöglichen werden im Teil B die textlichen Festsetzungen 1.1.6 und 1.1.7 ergänzt:</p> <p>1.1.6 In den Teilbereichen MK2 und MK3 sind gemäß §7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO Wohnungen im zweiten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig.</p> <p>1.1.7 In den Teilbereichen MK2 und MK3 sind gemäß §7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 7 und Abs. 8 BauNVO Wohnungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses allgemein zulässig.</p> <p>Die anderen geforderten Nutzungen sind gemäß § 7 Absatz 2 Baunutzungsverordnung in einem Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten allgemein zulässig.</p> |

**29.05.2016**

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 115

|                   |                    |                    |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Abl. Stadtplanung |                    | 29.05.2016         |
| Abl. Az.:         |                    | Seite 1 von 2      |
| T                 | Eingang am:        | B <i>Mr. Dörke</i> |
| R                 | 30. Mai 2016       | G                  |
| WVL               |                    | V                  |
| Arhw.             | Eing.-Nr.: 654 E10 | F                  |
|                   |                    | D                  |

*i. J. K.*

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

29.05.2016

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 115 „südliches Marktquartier“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Teilbereich MK2 mit abweichender Bauweise a2 gemäß Punkt 1.3.2 des Textteils und Punkt 7.3.2 der Begründung bitte ich um ein Überdenken des geplanten möglichen Abstands zur bestehenden Bebauung des Teilbereichs MK3 an der Ecke Kleine Wollweberstraße / Stargarder Straße von 15,00 m. Dieser Abstand erscheint mir aus städtebaulicher / platzgestalterischer Sicht als zu groß.

Die Kleine Wollweberstraße zwischen der Waagestraße und der Stargarder Straße ist eine der Platzkanten des Marienkirchplatzes. Durch den Abbruch des Hotels und die Quartierneugestaltung ist jetzt die Möglichkeit gegeben, die Platzkanten des Marienkirchplatzes zu fassen und den Platz gestalterisch aufzuwerten.

Ich bitte sehr darum, die Chance zu nutzen und die Wollweberstraße im Bereich des Marienkirchplatzes nicht nur als Lieferzone und Zufahrt für das neue Quartier zu betrachten, auch wenn sie diese Funktionen ohne Zweifel erfüllen muss. Gerade die Konzertkirche wird viel von außersstädtischen Gästen besucht (z.B. Festspiele MV) und damit ist der Platz ein wichtiges Aushängeschild der Stadt Neubrandenburg. Nicht nur die Gestaltung der Südfassade des südlichen Marktquartiers erscheint mir in dieser Hinsicht wichtig, sondern auch die Integration einer zur Konzertkirche passenden Nutzung (z.B. Bar, Restaurant).

Wenn aus funktionalen Interessen, z.B. erforderliche Zufahrt zum Quartier, ein komplettes Anschließen der Bebauung an das Alte Hotel / Stargarder Straße nicht möglich ist, kann ich mir eine großzügige, in den oberen Geschossen überbaute Durchfahrt mit einer Maximallhöhe von 6,00 m vorstellen. Mit einer nicht gebäudehohen Durchfahrt bleibt an dieser Stelle optisch eine geschlossene Bebauung erhalten. Das Alte Hotel hat im Bereich der an der Wollweberstraße anschließenden Bebauung, zumindest in einer gewissen Gebäudetiefe, keine Fenster, so dass ein direktes Anschließen möglich ist. Das Anlegen eines ausreichend großen Innenhofs mit erforderlichem Abstand zur Hoffassade der Stargarder Straße ist auch mit an der Straße geschlossener Bebauung möglich.

1

**Bürger 15**

**Stellungnahme wird nicht berücksichtigt**

**Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Aufgrund der zulässigen Nutzungen im Kerngebiet ist mit zusätzlichem Liefer- und Besucherverkehr zu rechnen. Dieser muss verträglich abgewickelt werden. Im Hinblick auf die vier Seiten des Blockes erwies sich eine Erschließung des Blockes über die Kleine Wollweberstraße am geeignetsten, da eine Anbindung über Stargarder Straße, Waagestraße oder den Marktplatz erheblich konfliktträchtiger ist und darüber hinaus nicht den Zielen der Stadtplanung entsprechen.

Der Gebäudeabstand an der Kleinen Wollweberstraße ermöglicht die Anlage der Hauptzufahrt zum Innenhof. Daneben schafft er einen Abstand zum Giebel und zur achtbaren hofseitigen Fassade des Alten Hotels und sichert deren Belichtung der benachbarten Bebauung.

Gleichzeitig wird durch die Ermöglichung eines Abstandes Rücksicht auf benachbarte denkmalgeschützte Gebäude genommen.

Derartige Lücken in den Blockrändern sind in der Innenstadt von Neubrandenburg nicht untypisch, auch an anderen Stellen der Innenstadt gibt es ähnliche Öffnungen in den Blockrändern für Zufahrten oder durch Unterbrechung in der Gebäudestruktur. Der Bebauungsplan Nr. 115 stellt einen Angebotsplan dar, der den notwendigen städtebaulichen Rahmen vorgibt und auch erforderliche Festsetzungen zur Ausgestaltung trifft. Ziel ist es hierbei auch, den Gestaltungsspielraum nicht zu stark einzuschränken. So eröffnet der Bebauungsplan lediglich die Möglichkeit einer Lücke, eine Überbauung ist weiterhin möglich.

Die für die Innenstadt typische Blockrandstruktur typische wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt.

Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt. Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen die vorgeschlagenen Nutzungen (Gastronomie) auf der Seite der Konzertkirche nicht aus. So sind gemäß § 7 Absatz 2 Baunutzungsverordnung in einem Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungstätten allgemein zulässig. Dem Grundstückseigentümer ist die Nutzung der Gebäude im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes freigestellt.

| Bürger 15  | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">2. Entwurf</span>  |
|--|---|
| <p style="text-align: right;">29.05.2016<br/>Seite 2 von 2</p> <p>Stellungnahme zum B-Plan Nr. 115</p> <p>Zu <u>Punkt 1.5 des Textteils</u> und Punkt 7.5 der Begründung - Stellplätze und Garagen - bitte ich dringend um eine konkretere Festlegung, was nicht erwünscht oder sogar ausgeschlossen ist. Meines Erachtens sollte eine noch so gut gestaltete Hochgaragenfassade nicht den Marienkirchplatz begrenzen. Nur die Fassade wird als optische Abschirmung der Hochgarage zum öffentlichen Raum nicht ausreichend sein. An einer Garagenfassade ist immer die Garage dahinter ablesbar, auch wenn diese modern, zeitgemäß, innovativ gestaltet wird. Parkhausfassaden können gut gestaltet werden, gehören aber meiner Meinung nach nicht an einen wichtigen innerstädtischen Platz bei einer Innenstadtgröße wie wir sie in Neubrandenburg haben! Es sollten nur oberirdische Garagen im Quartierinneren und Tiefgaragen zugelassen werden.</p> <p>Ich bitte um Berücksichtigung dieser Punkte bei der weiteren Bearbeitung und bei Beschlüssen zum Bebauungsplan Nr. 115.</p> <p>Vielen Dank und mit freundlichen Grüßen</p> | <p style="text-align: center;"><b>2</b></p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b><br/>Zur Umsetzung eines ansprechenden Erscheinungsbildes der Fassade wurde ein Gestaltungsgremium berufen, welches über die Fassadengestaltung beraten hat. Die Umsetzung der abgestimmten Entwürfe wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger sichergestellt.<br/>Es ist möglich, auch die Fassade eines Parkhauses ansprechend zu gestalten, so dass sich dieses in die Umgebung einfügt. Über diesen Punkt wurde auch im Gestaltungsgremium beraten und ein abgestimmter Vorschlag erarbeitet.</p> |

Bürger 16

Abwägungsvorschlag

2. Entwurf

|                   |                |  |
|-------------------|----------------|--|
| Abt. Stadtplanung |                | L                                      |
| Abl. Az.:         | Eingang am:    | <input checked="" type="checkbox"/> MD |
| h.                | 09. Mai 2016   | G                                      |
| WVL               |                | V                                      |
| Anw.              | Eing.-Nr.: 310 | F                                      |
|                   |                | D                                      |

2.5.2016  
i.v.h.

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

17033 Neubrandenburg

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

In Ihrem aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes für das Gelände zwischen Marktplatz, Waagestraße und Kleiner Wollweberstraße gehen Sie davon aus, dass in dem neu zu errichtenden Geschäftshauskomplex vorrangig Einzelhandelsbetriebe in der Art von Fachgeschäften/Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup> anzusiedeln sind, größere Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (Supermärkte) aber ausdrücklich ausgeschlossen sind.

An anderer Stelle vermerken Sie, dass in der Neubrandenburger Innenstadt über 3.500 Personen wohnen. Über die Altersstruktur machen Sie in diesem Zusammenhang keine Aussage, aber es ist Ihnen natürlich bekannt, dass in der Innenstadt eine beträchtliche Anzahl Senioren wohnt, deren finanzielle Ausstattung teilweise nur geringfügig über dem Sozialhilfeniveau liegt.

Bekannt ist auch, dass abgesehen vom überschaubaren Biomarkt in der Friedländer Straße für die Grundversorgung der Innenstadtbewohner fußläufig nur der Einkauf im Marktplatzcenter zur Verfügung steht, der nach der Vertreibung des Netto-Discounters seine Monopolstellung zu nutzen weiß.

Über die ersatzweise Ansiedlung eines anderen günstigen Lebensmitteldiscounters in der Innenstadt ist mir nichts bekannt. Ältere Anwohner entsinnen sich, dass es sogar auch im Kaufhof einmal eine Lebensmittelabteilung gab.

Ich will überhaupt nicht dafür plädieren, dass von der attraktiven Marktplatzseite aus die Front eines Supermarktes in den Blickwinkel gerät, aber das zu errichtende Marlen-Caree hat schließlich drei frei zu planende und zu gestaltende Seiten, z.B. von der Waagestraße aus. Die Innenstadt von Neubrandenburg sollte nicht nur für Touristen oder die Bewohner des Umlandes interessant sein, sondern auch für die eigenen Einwohner.

Im Interesse der vielen Senioren in der Innenstadt bitte ich darum, Ihr Einzelhandelskonzept zu überdenken und in den Bebauungsplan für das südliche Marktquartier eine Verkaufsfläche für das Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel in einer Größe aufzunehmen, die jenseits der von Ihnen genannten 200 m<sup>2</sup> liegt und für die Ansiedlung eines Discounters interessant ist. Die alten Leute werden es Ihnen danken.

Mit freundlichen Grüßen

1

Bürger 16

12.05.2016

Stellungnahme wird nicht berücksichtigt

**Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit einer größeren Verkaufsfläche als 200 m<sup>2</sup> sind lediglich im nördlichen und östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Im Teilbereich MK2, welcher sich im Süden den Geltungsbereiches befindet und an die Waagestraße und die Kleine Wollweberstraße anschließt sind derartige Einzelhandelsbetriebe ohne Einschränkung der Verkaufsfläche zulässig.

# STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 115  
„Südliches Marktquartier“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

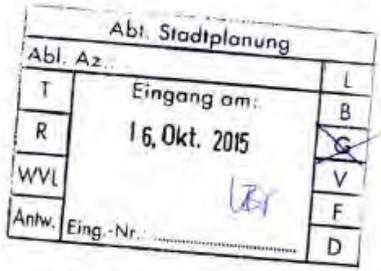
---

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

|   |               |              |   |   |             |   |   |               |              |     |      |   |      |           |   |   |
|---|---------------|--------------|---|---|-------------|---|---|---------------|--------------|-----|------|---|------|-----------|---|---|
| <p><b>Amt Treptower Tollensewinkel</b><br/>                 Der Amtsvorsteher<br/>                 handelnd für die Gemeinde: Tützpatz<br/>                 Stadt Altentreptow, Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>                 Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung<br/>                 Rathaus<br/>                 Friedrich- Engels- Ring 53<br/>                 17033 Neubrandenburg</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">Abt. Stadtplanung</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Abl. Az.:</td> <td style="width: 40%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">L</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">T</td> <td>Eingang am:</td> <td style="text-align: center;">B</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R</td> <td style="text-align: center;">29. Okt. 2015</td> <td style="text-align: center;"><del>S</del></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">WVL</td> <td style="text-align: center;">1374</td> <td style="text-align: center;">V</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Anw.</td> <td style="text-align: center;">Eing.-Nr.</td> <td style="text-align: center;">D</td> </tr> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">                     Amt: Bau-, Ordnungs- und Sozialamt<br/>                     Ansprechpartner: Frau Oswald<br/>                     E-Mail: g.oswald@allentreptow.de<br/>                     Telefon: 03961-2551-664<br/>                     Fax: 03961-2551-181<br/>                     Verwaltungsstandort: Tützpatz                 </p> </div> <hr/> <p>Ihr Zeichen:                      Ihre Nachricht vom:                      Mein Zeichen: os                      Datum: 27.10.2015</p> <p><b>Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 bauGB</b></p> <p>hier: Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 09.10.2015 wurden wir um Stellungnahme zum o. g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ und von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.<br/>                 Es wurde um Stellungnahme gebeten.<br/>                 Der Planung wird zugestimmt.<br/>                 Es bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/>                 Im Auftrag<br/> <br/>                 G. Oswald<br/>                 SB Bauleitplanung</p> | Abl. Az.:     |              | L | T | Eingang am: | B | R | 29. Okt. 2015 | <del>S</del> | WVL | 1374 | V | Anw. | Eing.-Nr. | D | <p style="text-align: right;"><b>Abwägungsvorschlag</b>                      1. Entwurf</p> <p><b>Amt Treptower Tollensewinkel, Gemeinde Tützpatz</b>                      <b>27.10.2015</b></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |
| Abl. Az.:   |               | L            |   |   |             |   |   |               |              |     |      |   |      |           |   |   |
| T   | Eingang am:   | B            |   |   |             |   |   |               |              |     |      |   |      |           |   |   |
| R   | 29. Okt. 2015 | <del>S</del> |   |   |             |   |   |               |              |     |      |   |      |           |   |   |
| WVL   | 1374          | V            |   |   |             |   |   |               |              |     |      |   |      |           |   |   |
| Anw.  | Eing.-Nr.     | D            |   |   |             |   |   |               |              |     |      |   |      |           |   |   |

|   |  | Abwägungsvorschlag  |  |
|---|--|---|--|
| <p><b>Amt Treptower Tollensewinkel</b><br/>                     Der Amtsvorsteher<br/>                     handelnd für die Gemeinde: Groß Teetzleben</p> <p>Stadt Altentreptow, Rathausstraße 1, 17087 Altentreptow</p>      |  | <p><b>Amt Treptower Tollensewinkel, Gemeinde Teetzleben</b> <span style="float: right;"><b>27.10.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p>   |  |
| <p>Stadt Neubrandenburg<br/>                     Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung<br/>                     Rathaus<br/>                     Friedrich-Engels-Ring 53<br/>                     17033 Neubrandenburg</p> |  | <p>Amt Bau-, Ordnungs- und Sozialamt<br/>                     Ansprechpartner: Frau Oswald<br/>                     E-Mail: g.oswald@altentreptow.de<br/>                     Telefon: 03961-2551-665<br/>                     Fax: 03961-2551-181<br/>                     Verteilungsstandort: Tützpätz</p>   |  |
| <p>Ihr Zeichen: _____<br/>                     Ihre Nachname: _____<br/>                     Ihre Anschrift: _____<br/>                     Mein Zeichen: os _____<br/>                     Datum: 27.10.2015</p>             |  | <p><b>Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB</b></p> <p>hier: Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 09.10.2015 wurden wir um Stellungnahme zum o. g. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ und von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.<br/>                     Es wurde um Stellungnahme gebeten.<br/>                     Der Planung wird zugestimmt.<br/>                     Es bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/>                     Im Auftrag<br/> <i>G. Oswald</i><br/>                     G. Oswald<br/>                     SB Bauleitplanung</p> |  |

| Abwägungsvorschlag  |                   |  |           |   |   |             |   |               |     |    |                  |   |  |
|---|-------------------|--|-----------|---|---|-------------|---|---------------|-----|----|------------------|---|--|
| <p>Gemeinde Blankenhof<br/>über Amt Neverin<br/>Dorfstr. 36<br/>17039 Neverin</p> <p style="margin-top: 20px;">Stadt Neubrandenburg<br/>Abt. Stadtplanung<br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/><b>17033 Neubrandenburg</b></p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 150px;"> <tr><th colspan="2" style="text-align: center;">Abt. Stadtplanung</th></tr> <tr><td style="width: 100px;">Abl. Az.:</td><td style="width: 50px; text-align: center;">L</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">T</td><td style="text-align: center;">Eingang am:</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">R</td><td style="text-align: center;">16. Okt. 2015</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">WVL</td><td style="text-align: center;">UB</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">  Antw. Eing.-Nr.:</td><td style="text-align: center;">D</td></tr> </table> </div> <p style="margin-top: 20px;"><b>Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden</b><br/>hier: B-Plan Nr 115 „Südliches Marktquartier“</p> <p>Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Blankenhof am <u>13.10.15</u> zur<br/>Stellungnahme vor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.</p> <p>2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:</p> <p style="margin-top: 20px;">Blankenhof, <u>13.10.2015</u><br/>Ort, Datum</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center; margin-right: 20px;"> <br/>Hinz<br/>Bürgermeister                 </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> | Abt. Stadtplanung |  | Abl. Az.: | L | T | Eingang am: | R | 16. Okt. 2015 | WVL | UB | Antw. Eing.-Nr.: | D | <p><b>Amt Neverin, Gemeinde Blankenhof</b> <span style="float: right;"><b>13.10.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |
| Abt. Stadtplanung   |                   |  |           |   |   |             |   |               |     |    |                  |   |  |
| Abl. Az.:   | L                 |  |           |   |   |             |   |               |     |    |                  |   |  |
| T   | Eingang am:       |  |           |   |   |             |   |               |     |    |                  |   |  |
| R   | 16. Okt. 2015     |  |           |   |   |             |   |               |     |    |                  |   |  |
| WVL   | UB                |  |           |   |   |             |   |               |     |    |                  |   |  |
| Antw. Eing.-Nr.:  | D                 |  |           |   |   |             |   |               |     |    |                  |   |  |

|   | <p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p> <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p>   |
|---|--|
| <p>Gemeinde Neddemin<br/>über Amt Neverin<br/>Dorfstr. 36<br/>17039 Neverin</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Abt. Stadtplanung<br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/><br/>17033 Neubrandenburg</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden<br/>hier: B-Plan Nr 115 „Südliches Marktquartier“</b></p> <p>Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Neddemin am <u>13.10.15</u> zur<br/>Stellungnahme vor.</p> <p>1. Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.</p> <p>2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:</p> <p><u>Oh. B</u><br/>Neddemin<br/>Ort, Datum <u>13.10.2015</u></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Beckmann<br/>Bürgermeister</p> | <p><b>Amt Neverin, Gemeinde Neddemin</b> <span style="float: right;"><b>13.10.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |

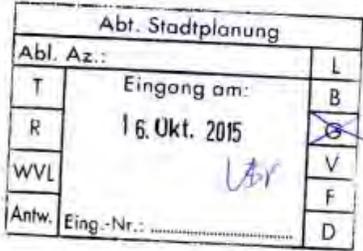


|   | Abwägungsvorschlag <span style="float: right;">1. Entwurf</span> |                                     |   |   |             |                                     |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |  |
|---|--|-------------------------------------|---|---|-------------|-------------------------------------|---|---------------|-------------------------------------|-----|----|---|-------|-----------------|---|--|--|---|--|
| <p>Gemeinde Neverin<br/>über Amt Neverin<br/>Dorfstr. 36<br/>17039 Neverin</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Abt. Stadtplanung<br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/><b>17033 Neubrandenburg</b></p> <div data-bbox="544 323 898 576" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">Abt. Stadtplanung</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Abt. Az.</td> <td style="width: 40%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: center;">L</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>Eingang am:</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>26. Okt. 2015</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>WVL</td> <td style="text-align: center;">UB</td> <td style="text-align: center;">V</td> </tr> <tr> <td>Antw.</td> <td>Eing.-Nr.: 1303</td> <td style="text-align: center;">F</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">D</td> </tr> </table> </div> <p><b>Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden<br/>hier: B-Plan Nr 115 „Südliches Marktquartier“</b></p> <p>Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Neverin am <u>22.10.15</u> zur<br/>Stellungnahme vor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.</p> <p>2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:</p> <p>Neverin,<br/>Ort, Datum <u>22.10.2015</u></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center; margin-right: 20px;"> <br/>             Hesse<br/>             Bürgermeister         </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> | Abt. Az.   |                                     | L | T | Eingang am: | <input checked="" type="checkbox"/> | R | 26. Okt. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> | WVL | UB | V | Antw. | Eing.-Nr.: 1303 | F |  |  | D | <p style="text-align: right;"><b>22.10.2015</b></p> <p><b>Amt Neverin, Gemeinde Neverin</b></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |
| Abt. Az.  |  | L                                   |   |   |             |                                     |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |  |
| T   | Eingang am:  | <input checked="" type="checkbox"/> |   |   |             |                                     |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |  |
| R   | 26. Okt. 2015  | <input checked="" type="checkbox"/> |   |   |             |                                     |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |  |
| WVL   | UB   | V                                   |   |   |             |                                     |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |  |
| Antw.   | Eing.-Nr.: 1303  | F                                   |   |   |             |                                     |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |  |
|   |  | D                                   |   |   |             |                                     |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |  |

|   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Gemeinde Sponholz<br/>über Amt Neverin<br/>Dorfstr. 36<br/>17039 Neverin</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Abt. Stadtplanung<br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/><br/>17033 Neubrandenburg</p> <p><b>Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden<br/>hier: B-Plan Nr 115 „Südliches Marktquartier“</b></p> <p>Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Sponholz am <u>16.10.15</u> zur<br/>Stellungnahme vor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.</p> <p>2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:</p> <p>Sponholz, <u>16.10.2015</u><br/>Ort, Datum</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="margin-right: 10px;"> <p>Scholtz<br/>Bürgermeister</p> </div>  </div> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Amt Neverin, Gemeinde Sponholz</b> <span style="float: right;"><b>16.10.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |

| Abt. Stadtplanung |               |                                     |
|-------------------|---------------|-------------------------------------|
| Abt. Az.:         |               | L                                   |
| T                 | Eingang am:   | B                                   |
| R                 | 22. Okt. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| WVL               | <u>LEI</u>    | V                                   |
| Antw.             | Eing.-Nr.:    | F                                   |
|                   | <u>1252</u>   | D                                   |



|  | <p style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</p> <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p>  |
|--|---|
| <p>Gemeinde Woggersin<br/>über Amt Neverin<br/>Dorfstr. 36<br/>17039 Neverin</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Abt. Stadtplanung<br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/><br/>17033 Neubrandenburg</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden<br/>hier: B-Plan Nr 115 „Südliches Marktquartier“</b></p> <p>Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Woggersin am <i>13.10.15</i> zur<br/>Stellungnahme vor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken</p> <p>2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:</p> <p>Woggersin, <i>13.10.2015</i><br/>Ort, Datum</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="margin-right: 20px;"> <br/>Ernst<br/>Bürgermeister                 </div> <div>  </div> </div> | <p><b>Amt Neverin, Gemeinde Woggersin</b> <span style="float: right;"><b>13.10.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |

|   | Abwägungsvorschlag   |
|---|--|
| <p>Gemeinde Wulkenzin<br/>über Amt Neverin<br/>Dorfstr. 36<br/>17039 Neverin</p> <p style="text-align: right;">Stempel:<br/>Abt. Stadtplanung<br/>Abl. Az.:<br/>T Eingang am:<br/>R 13. Nov. 2015<br/>WVL<br/>Antw. Eing.-Nr.: 1446 Gm</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Abt. Stadtplanung<br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/><br/>17033 Neubrandenburg</p> <p><b>Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden<br/>hier: B-Plan Nr 115 „Südliches Marktquartier“</b></p> <p>Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Wulkenzin am <i>10.11.15</i> zur<br/>Stellungnahme vor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.</p> <p>2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:</p> <p>Wulkenzin, <i>10.11.15</i><br/>Ort, Datum</p> <p><i>Blank</i><br/>Blank<br/>Bürgermeister</p>  | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Amt Neverin, Gemeinde Wulkenzin</b> <span style="float: right;"><b>10.11.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |

|   | Abwägungsvorschlag  |
|---|---|
| <p>Gemeinde Zirzow<br/>über Amt Neverin<br/>Dorfstr. 36<br/>17039 Neverin</p> <p style="margin-top: 20px;">Stadt Neubrandenburg<br/>Abt. Stadtplanung<br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/><b>17033 Neubrandenburg</b></p> <p style="margin-top: 20px;"><b>Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden<br/>hier: B-Plan Nr 115 „Südliches Marktquartier“</b></p> <p>Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Zirzow am <u>13. 10. 15</u> zur Stellungnahme vor.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.</p> <p>2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:</p> <p style="margin-top: 20px;">Zirzow, <u>13. 10. 20 15</u><br/>Ort, Datum</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p><i>Nath</i><br/>Nath<br/>Bürgermeisterin</p> </div>  </div> | <p style="text-align: right;">1. Entwurf</p> <p><b>Amt Neverin, Gemeinde Zirzow</b> <span style="float: right;"><b>13.10.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |

| Abt. Stadtplanung |               |                                     |
|-------------------|---------------|-------------------------------------|
| Abt. Az.:         |               | L                                   |
| T                 | Eingang am:   | B                                   |
| R                 | 16. Okt. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> |
| WVL               | <i>LEI</i>    | V                                   |
| Anw.              | Eing.-Nr.:    | F                                   |
|                   |               | D                                   |

|  |                 | Abwägungsvorschlag   |                      |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |
|--|-----------------|--|----------------------|---|-------------|--|---|---------------|-------------------------------------|-----|----|---|-------|-----------------|---|--|--|---|----------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|--------------|------------------------------|------------------|--|
|  |                 | 1. Entwurf   |                      |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |
| <p><b>Stadt Burg Stargard</b><br/>Der Bürgermeister</p>  <p>Abt. Stadtplanung</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Abt. Az.:</td> <td>L</td> <td><b>Burg Stargard</b></td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>Eingang am:</td> <td>B <a href="http://www.burg-stargard.de">www.burg-stargard.de</a></td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>26. Okt. 2015</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>WVL</td> <td>UB</td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>Antw.</td> <td>Eing.-Nr.: 1304</td> <td>F</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>D</td> </tr> </table> <p>Stadt Burg Stargard - Mühlenstraße 30 - 17094 Burg Stargard</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Postfach 11 02 55<br/>17042 Neubrandenburg</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;"><b>Bearbeiter/in</b></td> <td style="width: 25%;"><b>Telefon</b></td> <td style="width: 25%;"><b>E-Mail</b></td> <td style="width: 25%;"><b>Datum</b></td> </tr> <tr> <td>Herr Granzow</td> <td>039603-25331</td> <td>t.granzow@stargarder-land.de</td> <td>16. Oktober 2015</td> </tr> </table> <p><b>Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg zu.</p> <p>Nachbarliche Belange werden nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Lorenz<br/>Bürgermeister</p> | Abt. Az.:       | L  | <b>Burg Stargard</b> | T | Eingang am: | B <a href="http://www.burg-stargard.de">www.burg-stargard.de</a> | R | 26. Okt. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> | WVL | UB | V | Antw. | Eing.-Nr.: 1304 | F |  |  | D | <b>Bearbeiter/in</b> | <b>Telefon</b> | <b>E-Mail</b> | <b>Datum</b> | Herr Granzow | 039603-25331 | t.granzow@stargarder-land.de | 16. Oktober 2015 | <p><b>Stadt Burg Stargard</b></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> <p style="text-align: right;"><b>16.10.2015</b></p> |
| Abt. Az.:  | L               | <b>Burg Stargard</b>   |                      |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |
| T  | Eingang am:     | B <a href="http://www.burg-stargard.de">www.burg-stargard.de</a> |                      |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |
| R  | 26. Okt. 2015   | <input checked="" type="checkbox"/>                              |                      |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |
| WVL  | UB              | V  |                      |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |
| Antw.  | Eing.-Nr.: 1304 | F  |                      |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |
|  |                 | D  |                      |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |
| <b>Bearbeiter/in</b>   | <b>Telefon</b>  | <b>E-Mail</b>  | <b>Datum</b>         |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |
| Herr Granzow   | 039603-25331    | t.granzow@stargarder-land.de                                     | 16. Oktober 2015     |   |             |  |   |               |                                     |     |    |   |       |                 |   |  |  |   |                      |                |               |              |              |              |                              |                  |  |

|  |               |                                     |   |   |             |   |   |               |                                     |     |            |   |  |  |   |                  |      |   |  |
|--|---------------|-------------------------------------|---|---|-------------|---|---|---------------|-------------------------------------|-----|------------|---|--|--|---|------------------|------|---|--|
| <p><b>Amt Stargarder Land</b><br/>Der Amtsvorsteher</p>  <p><b>Stargarder Land</b></p> <p>Amt Stargarder Land - Mühlenstraße 30 - 17094 Burg Stargard</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Postfach 11 02 55<br/>17042 Neubrandenburg</p> <p><b>Abt. Stadtplanung</b> <a href="http://www.stargarder-land.de">www.stargarder-land.de</a></p> <table border="1"> <tr> <td>Abl. Az.:</td> <td></td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>Eingang am:</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>26. Okt. 2015</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>WVL</td> <td><i>LSR</i></td> <td>V</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>F</td> </tr> <tr> <td>Antw. Eing.-Nr.:</td> <td>1304</td> <td>D</td> </tr> </table> <p>Bearbeiter/in                      Telefon                      E-Mail                      Datum<br/>14. Oktober 2015</p> <p><b>Stellungnahme der Gemeinde Groß Nemerow zum Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Groß Nemerow stimmt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg zu.</p> <p>Nachbarliche Belange werden nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><br/>Stegmann<br/>Bürgermeister<br/>Gemeinde Groß Nemerow</p> | Abl. Az.:     |                                     | L | T | Eingang am: | B | R | 26. Okt. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> | WVL | <i>LSR</i> | V |  |  | F | Antw. Eing.-Nr.: | 1304 | D | <p style="text-align: right;"><b>Abwägungsvorschlag</b>                      1. Entwurf</p> <p><b>Amt Stargarder Land, Gemeinde Groß Nemerow</b>                      <b>14.10.2015</b></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |
| Abl. Az.:  |               | L                                   |   |   |             |   |   |               |                                     |     |            |   |  |  |   |                  |      |   |  |
| T  | Eingang am:   | B                                   |   |   |             |   |   |               |                                     |     |            |   |  |  |   |                  |      |   |  |
| R  | 26. Okt. 2015 | <input checked="" type="checkbox"/> |   |   |             |   |   |               |                                     |     |            |   |  |  |   |                  |      |   |  |
| WVL  | <i>LSR</i>    | V                                   |   |   |             |   |   |               |                                     |     |            |   |  |  |   |                  |      |   |  |
|  |               | F                                   |   |   |             |   |   |               |                                     |     |            |   |  |  |   |                  |      |   |  |
| Antw. Eing.-Nr.:   | 1304          | D                                   |   |   |             |   |   |               |                                     |     |            |   |  |  |   |                  |      |   |  |

|  | Abwägungsvorschlag |         |                  |       |  |  |  |                  |  |
|--|--------------------|---------|------------------|-------|--|--|--|------------------|--|
| <p><b>Amt Stargarder Land</b><br/>Der Amtsvorsteher</p> <p>Amt Stargarder Land • Mühlenstraße 30 • 17004 Stargard<br/>www.stargarder-land.de</p> <p>Abt. Stadtplanung<br/>Abt. Az.: L<br/>T Eingang am: B<br/>R - 6. Nov. 2015<br/>WVL<br/>Antw. Eing.-Nr. 1368 Euro<br/>V<br/>D</p>  <p>Stargarder Land</p> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Postfach 11 02 55<br/>17042 Neubrandenburg</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bearbeiter/in</th> <th>Telefon</th> <th>E-Mail</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>14. Oktober 2015</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Stellungnahme der Gemeinde Holldorf zum Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Holldorf stimmt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dem Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ der Stadt Neubrandenburg zu.</p> <p>Nachbarliche Belange werden nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Borchardt<br/>Bürgermeister<br/>Gemeinde Holldorf</p>  | Bearbeiter/in      | Telefon | E-Mail           | Datum |  |  |  | 14. Oktober 2015 | <p>1. Entwurf</p> <p><b>14.10.2015</b></p> <p><b>Amt Stargarder Land, Gemeinde Holldorf</b></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> |
| Bearbeiter/in  | Telefon            | E-Mail  | Datum            |       |  |  |  |                  |  |
|  |                    |         | 14. Oktober 2015 |       |  |  |  |                  |  |

|   |               |              |                                 |                |          |              |         |                |   |             |        |   |   |               |             |             |     |       |             |          |      |        |             |                                 |          |      |             |   |  |
|---|---------------|--------------|---------------------------------|----------------|----------|--------------|---------|----------------|---|-------------|--------|---|---|---------------|-------------|-------------|-----|-------|-------------|----------|------|--------|-------------|---------------------------------|----------|------|-------------|---|--|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;"><b>AMT NEUSTRELITZ-LAND</b><br/>Der Bürgermeister<br/>Gemeinde Blumenholz</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p><b>Amtsangehörige Gemeinden:</b><br/>Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow,<br/>Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Möllenbeck,<br/>Userin, Watzkendorf, Wokuhl-Dabelow</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Amt Neustrelitz-Land, Marenstaße 05, 17235 Neustrelitz</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>Stadt Neubrandenburg<br/>Der Oberbürgermeister<br/>Stadtplanung<br/>Friedrich-Engels-Ring 53<br/>17033 Neubrandenburg</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Abt.</td> <td style="width: 45%;">Stadtplanung</td> <td style="width: 40%;">Telefon</td> <td>03981 / 457530</td> </tr> <tr> <td>Abt. Az.</td> <td>Dienststelle</td> <td>Telefax</td> <td>03981 / 457512</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>Eingang am:</td> <td>Bauamt</td> <td>B</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>30. Okt. 2015</td> <td>Ordnungsamt</td> <td>Ordnungsamt</td> </tr> <tr> <td>WVl</td> <td>Datum</td> <td>Ordnungsamt</td> <td>13.10.15</td> </tr> <tr> <td>Antw</td> <td>e-mail</td> <td>Ordnungsamt</td> <td>kuervitz@amtneustrelitz-land.de</td> </tr> <tr> <td>Eing.-N.</td> <td>1328</td> <td>Ordnungsamt</td> <td>D</td> </tr> </table> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Planverfahren gemäß §4 Abs.2 Baugesetzbuch: Unterrichtung gemäß §3 Abs.2 S.3 BauGB hier: Bebauungsplan Nr.115 „Südliches Marktquartier“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Blumenholz hat den Bebauungsplan Nr.115 „Südliches Marktquartier“ zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einwände sind nicht vorzutragen.<br/>Die Bauleitplanung der Gemeinde Blumenholz wird von dieser Planung nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <br/>             Schöck<br/>Bürgermeister         </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> </div> | Abt.          | Stadtplanung | Telefon                         | 03981 / 457530 | Abt. Az. | Dienststelle | Telefax | 03981 / 457512 | T | Eingang am: | Bauamt | B | R | 30. Okt. 2015 | Ordnungsamt | Ordnungsamt | WVl | Datum | Ordnungsamt | 13.10.15 | Antw | e-mail | Ordnungsamt | kuervitz@amtneustrelitz-land.de | Eing.-N. | 1328 | Ordnungsamt | D | <div style="text-align: right; padding-bottom: 10px;"> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <span style="float: right;">1. Entwurf</span></p> <p><b>Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz</b> <span style="float: right;"><b>13.10.2015</b></span></p> <p><b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b></p> </div> |
| Abt.  | Stadtplanung  | Telefon      | 03981 / 457530                  |                |          |              |         |                |   |             |        |   |   |               |             |             |     |       |             |          |      |        |             |                                 |          |      |             |   |  |
| Abt. Az.  | Dienststelle  | Telefax      | 03981 / 457512                  |                |          |              |         |                |   |             |        |   |   |               |             |             |     |       |             |          |      |        |             |                                 |          |      |             |   |  |
| T   | Eingang am:   | Bauamt       | B                               |                |          |              |         |                |   |             |        |   |   |               |             |             |     |       |             |          |      |        |             |                                 |          |      |             |   |  |
| R   | 30. Okt. 2015 | Ordnungsamt  | Ordnungsamt                     |                |          |              |         |                |   |             |        |   |   |               |             |             |     |       |             |          |      |        |             |                                 |          |      |             |   |  |
| WVl   | Datum         | Ordnungsamt  | 13.10.15                        |                |          |              |         |                |   |             |        |   |   |               |             |             |     |       |             |          |      |        |             |                                 |          |      |             |   |  |
| Antw  | e-mail        | Ordnungsamt  | kuervitz@amtneustrelitz-land.de |                |          |              |         |                |   |             |        |   |   |               |             |             |     |       |             |          |      |        |             |                                 |          |      |             |   |  |
| Eing.-N.  | 1328          | Ordnungsamt  | D                               |                |          |              |         |                |   |             |        |   |   |               |             |             |     |       |             |          |      |        |             |                                 |          |      |             |   |  |

|   |                            |   |                                    |   |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |
|---|----------------------------|---|------------------------------------|---|--|---|--------|-------------|------------------------|---|----|---|------------|-------------------------------------|--------------|-----|----------------------------|---|------------------------------------|------|-------------|---|---|--------------------|--|---|--|---|
| <b>AMT NEUSTRELITZ-LAND</b><br>Der Bürgermeister<br>Gemeinde Hohenzieritz   |                            | Amtsangehörige Gemeinden:<br>Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow,<br>Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzburg, Möllenbeck,<br>Userin, Watzkendorf, Wokuhl-Dabelow  |                                    | <b>Abwägungsvorschlag</b><br>1. Entwurf                                 |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |
| Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz  |                            | Telefon 03981 / 457530<br>03981 / 457512  |                                    | <b>Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Hohenzieritz</b><br><b>13.10.2015</b> |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |
| Stadt Neubrandenburg<br>Der Oberbürgermeister<br>Stadtplanung<br>Friedrich-Engels-Ring 53<br>17033 Neubrandenburg   |                            | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Abt. Stadtplanung</td> <td style="text-align: center;">L</td> <td style="text-align: center;">Bauamt</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Abl. Az.: T</td> <td style="text-align: center;">Eingang: -2. Nov. 2015</td> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="text-align: center;">34</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R</td> <td style="text-align: center;">Zimmer: 34</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;">Frau Jürvitz</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">WVL</td> <td style="text-align: center;">Auskunft erteilt: 13.10.15</td> <td style="text-align: center;">V</td> <td style="text-align: center;">: kjuervitz@amtneustrelitz-land.de</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Anw.</td> <td style="text-align: center;">e-mail: UFR</td> <td style="text-align: center;">F</td> <td style="text-align: center;">D</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Eing.-Nr.: 1335/15</td> <td></td> <td style="text-align: center;">D</td> <td></td> </tr> </table> |                                    | Abt. Stadtplanung   |  | L | Bauamt | Abl. Az.: T | Eingang: -2. Nov. 2015 | B | 34 | R | Zimmer: 34 | <input checked="" type="checkbox"/> | Frau Jürvitz | WVL | Auskunft erteilt: 13.10.15 | V | : kjuervitz@amtneustrelitz-land.de | Anw. | e-mail: UFR | F | D | Eing.-Nr.: 1335/15 |  | D |  | <b>Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b> |
| Abt. Stadtplanung   |                            | L   | Bauamt                             |   |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |
| Abl. Az.: T   | Eingang: -2. Nov. 2015     | B   | 34                                 |   |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |
| R   | Zimmer: 34                 | <input checked="" type="checkbox"/>   | Frau Jürvitz                       |   |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |
| WVL   | Auskunft erteilt: 13.10.15 | V   | : kjuervitz@amtneustrelitz-land.de |   |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |
| Anw.  | e-mail: UFR                | F   | D                                  |   |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |
| Eing.-Nr.: 1335/15  |                            | D   |                                    |   |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |
| <p><b>Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Planverfahren gemäß §4 Abs.2 Baugesetzbuch: Unterrichtung gemäß §3 Abs.2 S.3 BauGB hier: Bebauungsplan Nr.115 „Südliches Marktquartier“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde Hohenzieritz hat den Bebauungsplan Nr.115 „Südliches Marktquartier“ zur Kenntnis genommen.</p> <p>Einwände sind nicht vorzutragen.<br/>                 Die Bauleitplanung der Gemeinde Hohenzieritz wird von dieser Planung nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 20px;"> <div style="margin-right: 20px;"> <p>Köhncke<br/>Bürgermeister</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> |                            |   |                                    |   |  |   |        |             |                        |   |    |   |            |                                     |              |     |                            |   |                                    |      |             |   |   |                    |  |   |  |   |