



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

18

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 18.09.14

Drucksachen-Nr.: VI/60

Beschluss-Nr.: 27/02/14

Beschlussdatum: 18.09.14

Gegenstand: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
„Neustrelitzer Straße/Badeweg“ – 4. Änderung
hier: Beschluss über die Stellungnahmen
(Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input type="checkbox"/>	21.08.14	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>	25.08.14	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
<input type="checkbox"/>	04.09.14	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 23.07.14

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ – 4. Änderung und seiner Begründung in der Zeit vom 25.04. bis 26.05.14 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Nr. It. TÖB-Liste:
1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen	
1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 26.05.14	1.1
1.2 Straßenbauamt Neustrelitz vom 06.05.14	2.3
1.3 Stadtverwaltung Neubrandenburg – Untere Verkehrsbehörde vom 13.05.14	2.5
1.4 Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Stahnsdorf vom 06.05.14	3.2
1.5 neu.sw vom 21.05.14	4.5.1
1.6 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 28.05.214	15.2
2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von	
2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 27.05.14	1.2
2.1 Stadt Neubrandenburg Straßenbaulastträger vom 27.02.14	2.11
2.2 Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales M-V Abt. Gesundheit und Arbeitsschutz	7.1
2.3 Stadt Neubrandenburg Immissionsschutzbehörde vom 10.02.14	8.4
2.4 Stadt Neubrandenburg Immissionsschutzbehörde vom 29.04.14	8.4
3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen	
-	
4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren	
4.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 04.07.14	1.2
4.2 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen vom 12.05.14	3.3
4.3 GDMcom mbH ONTRAS-VNG Gastransport GmbH und VNG Gasspeicher GmbH vom 14.05.14	4.1
4.4 EON Edis Fürstenwalde vom 16.05.14	4.4
4.5 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ NB vom 28.04.14	5.8
4.6 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern vom 08.05.14	13.1
4.7 IHK Neubrandenburg vom 21.05.14	13.2
4.8 Stadtverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde vom 28.04.14	15.3
5. Stellungnahmen ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren	
5.1 Mecklenburg- Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MWVG) vom 28.04.14	2.12
5.2 Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt u. Verbraucherschutz M-V, Bereich Wasser und Boden vom 30.04.14	5.2

5.3	Stadtwirtschaft Neubrandenburg vom 23.05.14	6.1
5.4	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte NB vom 21.05.14	6.2
5.5	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Abteilung Brand- und Katastrophenschutz Munitionsbergungsdienst vom 28.05.14	6.4
5.6	Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen vom 25.04.14	11.2

6. Keine Antwort gaben

-

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung

1. Berücksichtigt werden 2 Stellungnahmen

- | | |
|-----|---|
| 1.1 | Haveg Immobilien GmbH/Eigentümergeinschaft [REDACTED] -
Protokoll über Beratung am 07.05.14 vom 20.05.14 |
| 1.2 | [REDACTED] vom 27.05.14 |

2. Teilweise berücksichtigt wird 1 Stellungnahme

- | | |
|-----|---------------------------------|
| 2.1 | Eigentümergeinschaft [REDACTED] |
|-----|---------------------------------|

3. Nicht berücksichtigt wird 1 Stellungnahme

- | | |
|-----|-------------------------|
| 3.1 | [REDACTED] vom 03.05.14 |
|-----|-------------------------|

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1	Blankenhof vom 14.05.14	1.2
1.2	Neuenkirchen vom 29.04.14	2.3
1.3	Sponholz vom 02.05.14	2.5
1.4	Trollenhagen vom 29.04.14	2.6
1.5	Wulkenzin vom 29.04.14	2.8
1.6	Zirzow vom 06.05.14	2.9
1.7	Burg Stargard vom 29.04.14	3.1
1.8	Groß Nemerow vom 29.04.14	3.2
1.9	Blumenholz vom 29.04.14	4.1
1.10	Hohenzieritz vom 29.04.14	4.2

Änderungen, die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung aus der Abwägung ergeben:**in der Planzeichnung – Teil A:**

1. Maßangabe Abstand nördliche Baugrenze zum nördlichen Geltungsbereich des B-Planes
2. Reduzierung der Fläche von Umgrenzung für Stellplätze um 111 m² (sechs Stellplätze)
3. Vergrößerung der Grünfläche und der Fläche mit Anpflanzgebot um 111 m²
4. Vergrößerung der Abstände von der Eiche zur der östlichen und nordöstlichen Stellplatzfläche um 1,50 m
5. Löschung der Umgrenzung der Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen-Lärmschutz

im Text – Teil B:

1. Ergänzung Festsetzung 1.1 um § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 a BauGB
2. Redaktionelle Änderung Festsetzung 1.5
3. Ergänzung Festsetzung 1.5.2 Betreff : Einbau von Fenster mit schallgedämmten Lüftungselementen
4. Änderung Festsetzung 1.6.2 Kronenbereich wird ersetzt durch Wurzelbereich
5. Änderung Festsetzung 1.6.3 Stammumfang 12-14 cm wird ersetzt durch 16-18 cm
6. Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften um Punkt 2.2 „Werden Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter nicht mit Sichtschutz versehen und begrünt, ist diese Zuwiderhandlung eine Ordnungswidrigkeit im Sinne von § 84 Abs. 1 Nr.1 LBauO M-V.“

in der Begründung:

Die geänderten Textpassagen wurden gekennzeichnet.

Durch die Änderungen werden die Grundsätze der Planung nicht berührt.

STADT NEUBRANDENBURG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
„Neustrelitzer Straße/Badeweg“ – 4. Änderung

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

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

STADT NEUBRANDENBURG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
„Neustrelitzer Straße/Badeweg“ – 4. Änderung

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr.1.1 bis 5.6

1.1 Landesplanerische Stellungnahme

Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte



Amt für Raumordnung und Landesplanung - Helmut-Liess-Str. 2-4 - 17036 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 63
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	
T	Eingang am:
R	28. Mai 2014
WVL	
Antw.	Eing.-Nr.: 607/610
	D

HD
i.v.f.

Bearbeiter: Herr Lamers
Telefon: (0395) 777 551-106
e-mail: martin.lamers@
amtms.mv-regierung.de
AZ: ARL MS 120
ROK-Reg.-Nr.: 4_003/02
Datum: 26.05.2014

Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V, S. 323) sowie Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 06.05.1996 (Amtsblatt M-V, Nr. 23/1996)

Landesplanerische Stellungnahme zur 4. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Neustrelitzer Straße / Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 13.07.2005 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Planungsanzeige der Stadt Neubrandenburg vom 23.04.2014
- Begründung zum Entwurf der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg aus Januar 2014
- Planzeichnung zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg vom 30.01.2014

1. Planungsinhalt:

Die Stadt Neubrandenburg stellt den Entwurf zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ auf.
Inhalt ist der Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Kindertagesstätte im östlichen Teil des Geltungsbereichs, an der Neustrelitzer Straße.

TÖB 1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische
Seenplatte vom 26.05.14

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:

2.1

Bei der Beurteilung der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist nach Programmsatz 4.1(2) des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen.

Entsprechend Programmsatz 4.2(1) RREP MS haben sich Städtebau und Architektur den landchaftstypischen Siedlungsformen, dem Ortsbild, der Landschaft, den historischen und den regionalen Gegebenheiten anzupassen.

Programmsatz 4.2(7) des RREP MS orientiert darauf, dass die Ausweisung von Sonderwohnformen wie Seniorenwohnungen und Servicewohnanlagen bedarfsgerecht, städtebaulich integriert und in günstiger Zuordnung zu Einrichtungen der Infrastruktur und zu Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs erfolgen soll. Von daher sind diese Einrichtungen vorrangig in Zentralen Orten einzuordnen.

Ebenso sollen stationäre Einrichtungen zur Pflege älterer Menschen nach Programmsatz 6.3.2(2) RREP MS vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten in Zentralen Orten eingerichtet werden.

In allen Teilräumen soll gemäß Programmsatz 6.3.1(1) des RREP MS ein bedarfsgerechtes, dezentrales, wohnortnahes sowie ein quantitativ und qualitativ hochwertiges Angebot an Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung gesichert und ausgebaut werden.

2.2

Der als Mischgebiet „Wohnen und Geschäftshaus“ festgesetzte Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ entlang der Neustrelitzer Straße wurde bisher nicht bebaut. Der Eigentümer dieser Grundstücke beabsichtigt, sie an einen Vorhabenträger zu veräußern. Dieser plant, dort neben der bestehenden Seniorenresidenz ein fünfgeschossiges Gebäude für eine Pflegeeinrichtung (108 Einzelzimmer mit dazugehörigen Funktionsbereichen, 16 Pflegezimmer für Hilfsbedürftige, 8 betreute Wohnungen) sowie im nördlichen Bereich eine Kita mit Spielplatz für 50 Kinder zu errichten. Zur Bedarfsdeckung soll der vorhandene Parkplatz der bestehenden Seniorenresidenz Richtung Badeweg erweitert werden. Das Gelände stellt sich derzeit als unbefestigte Fläche mit einem Parkplatz und verschiedenen Werbetafeln dar.

Die fünfgeschossige Bebauung soll gleichzeitig als Lärmschutz für die Wohngebäude in der zweiten Reihe dienen und sich in die umgebende neuzeitliche Bebauung einfügen. Dazu soll im Bebauungsplan im Rahmen der 4. Änderung die Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in SO Pflegeeinrichtung geändert werden.

Die mit der 4. Änderung beabsichtigten Planungen werden aus raumordnerischer Sicht befürwortet. Es handelt sich um einen im Oberzentrum Neubrandenburg städtebaulich und stadtfunktional sehr gut integrierten Standort zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung sowie einer Kindertagesstätte gemäß der Programmsätze 4.2(7), 6.3.2(2) und 6.3.1(1) RREP MS.

Durch die Vitalisierung einer Fläche des Innenbereichs wird Programmsatz 4.1(2) RREP MS (Innen- vor Außenentwicklung) Rechnung getragen.

Aus stadtgestalterischer Sicht ist darauf zu achten, dass sich die Gebäude entsprechend Programmsatz 4.2(1) RREP MS architektonisch in die umgebende Bebauung einfügen.

3. Schlussbestimmung:

Die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Neustrelitzer Straße / Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg entspricht unter Berücksichtigung siedlungsgestalterischer Belange den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.



Christoph von Kaufmann
Leiter

nachrichtlich:

- Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Regionalstandort Neubrandenburg, Amt für Wirtschaft, Kultur und Tourismus, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Referat 410; postalisch sowie per E-Mail

1

1. Der Hinweis wird beachtet.

Die Begründung Punkt 4, betrifft die Überschrift: Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird ergänzt um: Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und weiter im Text wird ein letzter Satz angefügt:

Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme vom 26.05.14 stimmt die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 Neustrelitzer Straße/ Badeweg mit den Zielen der Raumordnung überein (§ 1 Abs. 4 BauGB).

1.2 Stellungnahme Straßenbauamt Neustrelitz

Straßenbauamt Neustrelitz



Straßenbauamt Neustrelitz - PF 1246 - 17222 Neustrelitz

Stadt Neubrandenburg
-Abteilung Stadtplanung

Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Bearbeiter: Corina Teichert
Abt. Az.:		Telefon: (03081) 460 - 311
T	Eingang am:	E-Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de
R	07. Mai 2014	G
WVL		AZ: 1331-512-03
Antw.	Eing.-Nr.: <u>524</u>	Neustrelitz, den 06. Mai 2014
		Dob.-Nr. <u>682</u> /14

**4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg
Ihr Schreiben vom 23. April 2014**

Die Unterlagen zum o. a. Bebauungsplan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich liegt direkt an der B 96 und befindet sich im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt Neubrandenburg.

Die verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes erfolgt derzeit über eine vorhandene Zufahrt zur Neustrelitzer Straße (B 96) bei ca. km 4,3 im Abschnitt 150 linksseitig und über den Badeweg (Gemeindestraße).

Mit der 4. Änderung wird die Bebauung mit einem weiteren Senioren- und Pflegewohnheim einschl. der Anlagen, die in deren Zusammenhang stehen und einer Kindertagesstätte, unmittelbar angrenzend an die Bundesstraße, zugelassen.

Die verkehrliche Erschließung ist teilweise über die vorhandene Zufahrt zur B 96 beabsichtigt.

Aus Sicht der Straßenbauverwaltung sind keine weiteren baulichen Veränderungen im Bereich der vorhandenen Zufahrt zur B 96, welche nur eingeschränkt befahrbar ist, erforderlich.

Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 96 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt wird.

Dem vorgelegten Entwurf der 4. Änderung des o.g. vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 stimme ich zu.

Im Auftrag

Hans-Joachim Conrad

1

Abwägungsvorschlag

TÖB 2.3 Straßenbauamt Neustrelitz vom 06.05.14

Stellungnahme wird berücksichtigt

1. Der Hinweis wird beachtet.

Die Festlegung der Schallschutzmaßnahmen beruht auf den Aussagen des Lärmschutzgutachtens vom April 2005. Hierin wurden die zu erwartenden Verkehrsmengen auf der B 96/Neustrelitzer Straße für das Jahr 2015 aber ohne Ortsumgehung zu Grunde gelegt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ermittelten Verkehrsmengen bis zur Fertigstellung der Ortsumgehung gelten.

Durch die beträchtliche Lärmeinwirkung durch die B 96/Neustrelitzer Straße liegen die Fassaden der straßenseitigen geplanten Bebauung entsprechend des Gutachtens im Außenlärmpegelbereich VI von 75-80 dB (A) nach DIN 4109. Beide Giebel liegen im Außenlärmpegelbereich V (71-75 dB (A)). Für die Neubebauung werden somit auf Grund der teilweise erheblichen Orientierungs- und sogar Immissionsgrenzwert-überschreitungen der Verkehrslärmschutzverordnung durch den Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nutzungen festgesetzt.

Die geplante mehrgeschossige Bebauung entlang der Neustrelitzer Straße stellt einen Riegel dar, der als aktive Lärmschutzmaßnahme dazu dient, die dahinter liegende Wohnbebauung und deren Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm zu schützen. Die Bebauung ist eine Alternative zu einem Lärmschutzbauwerk.

1.3 Stadtverwaltung Neubrandenburg
Untere Verkehrsbehörde

Abwägungsvorschlag

3.50
Lutz Burmeister

13.05.14
2419 bu

2.20.20
Bauleitplanung
Frau Strasen

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MO
R 14. Mai 2014	G
WVL	V
Antw. Eing.-Nr.: 600	F
	D

i.V.A.

Bebauungsplan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/ Badeweg"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sehr geehrte Frau Strasen,

die mit Schreiben vom 23.04.14 übergebenen Unterlagen zum o.g. Vorhaben wurden hinsichtlich der verkehrlichen Belange geprüft. Seitens der Straßenverkehrsabteilung liegen keine Informationen vor, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sein könnten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die Anlage eines verkehrsberuhigten Bereiches die Umgestaltung der Einmündung zur Grundstücksüberfahrt mit abgesenktem Bord sowie eine niveaugleiche Straßenverkehrsfläche erforderlich sind. Entsprechend den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) kommt ein verkehrsberuhigter Bereich nur für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und geringem Verkehr in Betracht. Die gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Die Herstellung einer Asphaltoberfläche ist nicht geeignet die Aufenthaltsfunktion zu verdeutlichen, hierzu ist eine Pflasterung vorzuziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Burmeister



TÖB 2.5 Stadtverwaltung Neubrandenburg-Untere Verkehrsbehörde vom
13.05.14

Stellungnahme wird berücksichtigt.

1. Der Hinweis wird beachtet.

Der Hinweis wird in der Begründung im Punkt 10 Inhalt des Durchführungsvertrages ergänzt.

Für die Herstellung der verkehrsberuhigten öffentlichen Verkehrsfläche ausgehend vom Badeweg erfolgt durch den Vorhabenträger der Umbau der Straße mit Bord und einseitig geführten Gehweg in eine niveaugleiche verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit abgesenktem Bord im Übergang zum Badeweg. Das Material der Befestigung dieser Fläche wird im Rahmen der weiteren konkreten Planung festgelegt.

1

1.3 Stadtverwaltung Neubrandenburg Untere Verkehrsbehörde	Abwägungsvorschlag
<p>3.50 Lutz Burmeister</p> <p>28.08.14 2419 bu</p> <p>2.20.20 Bauleitplanung Frau Strasen Nur per Mail</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/ Badeweg"</p> <p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</p> <p>Sehr geehrte Frau Strasen,</p> <p>in Ergänzung meiner Stellungnahme vom 13.05.14 weise ich darauf hin, dass entsprechend den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) ein verkehrsberuhigter Bereich nur für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und geringem Verkehr in Betracht kommt. Demnach muss die mit Verkehrszeichen 325 gekennzeichnete Verkehrsfläche durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die überwiegende Nutzung der Verkehrsfläche durch Kinder und pflegebedürftige Menschen erfolgt. Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit der Kinder in der geplanten Tageseinrichtung sowie der künftigen Bewohner in der Pflegeeinrichtung ist die Herstellung der Mischverkehrsfläche mit einer Asphaltoberfläche ist nicht geeignet. Durch die Verkehrsbeschilderung in Verbindung mit Pflasteroberfläche und weiteren verkehrsberuhigenden Elementen wird dem Fahrzeugführer die besondere Zweckbestimmung signalisiert.</p> <p>Eingaben und Beschwerden von Bewohnern belegen, dass auf Mischverkehrsflächen in Asphaltbauweise das Verhalten der Kraftfahrzeugführer nicht den Forderungen der Straßenverkehrs-Ordnung entspricht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Lutz Burmeister</p>	<p>TÖB 2.5 Stadtverwaltung Neubrandenburg-Untere Verkehrsbehörde vom 28.08.2014</p> <p>Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>1. Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird folgendermaßen geändert: <i>Die Verkehrsfläche zwischen Badeweg und jetzigem Kreiselpark, insbesondere der 1,50 m breite vorhandene Gehweg ist für die neue zusätzliche Funktion als Zuwegung zur Kindertagesstätte und öffentlicher Verbindungsweg zwischen dem Badeweg und der Neustrelitzer Straße nicht ausreichend breit. Auch im Bereich des Kreiselparks ist der Ausbau eines Gehweges auf Grund der eingeschränkten Fläche nicht möglich. Zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer wird ein niveaugleicher Ausbau der Straßenfläche als Mischverkehrsfläche, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, notwendig. Durch eine besondere Gestaltung, die im Rahmen der weiteren Planung des Projektes festgelegt wird, wird unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs eine entsprechende Aufenthaltsqualität geschaffen.</i> <i>Der Bereich wird nach StVO Zeichen 325-326 als verkehrsberuhigter Bereich definiert und gekennzeichnet.</i> Dies wird in der Begründung Punkt 6.2.4 ergänzt.</p>

1.4 Stellungnahme Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Stahnsdorf	Abwägungsvorschlag
 <p>ERLEBEN, WAS VERBINDET</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH 01059 Dresden</p> <p>Stadt Neubrandenburg Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg</p> <p>REFERENZEN Ihr Schreiben vom 23.04.2014 ANSPRECHPARTNER 30069-05-2006, PTI 23, PPB 7, Andreas Gröhl TELEFONNUMMER +49 30 835378323 DATUM 06.05.2014 BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße / Badeweg“</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: TI-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>Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</p>	<p>TÖB 3.2 Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Stahnsdorf vom 06.05.14</p> <p>Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>1. Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>Die Telekommunikationslinien der Fernmeldeleitung liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Fuß- und Gehwegbereich entlang der Neustrelitzer Straße. Sie werden bei der weiteren Planung des Bauvorhabens berücksichtigt. Entsprechend der Stellungnahme wird der Punkt 6.3 der Begründung folgendermaßen ergänzt:</p> <p><i>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist das Verlegen neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</i></p> <p><i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, laut telefonischer Auskunft von Herrn Gröhl, insbesondere beim Einbau eines Fahrstuhls mit Notanschluss, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen 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:TI-NL-NO-PTI-23 PMI@telekom.de angezeigt werden.</i></p> <p><i>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 erforderlich 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. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.</i></p>

1.4 Stellungnahme Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Stahnsdorf	Abwägungsvorschlag
<p>DATUM 06.05.2014 EMPFÄNGER Stadt Neubrandenburg 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.  A. Gröhl</p> <p>Anlagen 1 Kabelschutzanweisung 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen 1 Übersichtsplan</p>	<p>2. Hinweis ohne Relevanz für das Planverfahren</p>

1.5 neu.sw

Abwägungsvorschlag

neu.sw Das und mehr!

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 11021 - 17042 Neubrandenburg

Stadtbauamt
FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abt. Stadtplanung
Herrn Dicke
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH
Geschäftsführung
Vorstandsvize
Wolfgang Hagemann
Inga Meyer
Aufsichtsrat
Vorstandsvize
Cecilia Muth

Jahn-Straße-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel. 0396 3500-0
Fax 0396 3500-118
www.nstsw-neu.sw
info@nstsw-neu.sw

Sparkasse
Neubrandenburg-Dornbusch
IBAN DE44 1305 0000 3000 4006 17
BIC NWDL33HAN

Am Amtsgericht
Neubrandenburg
17033-1094

USt-IdNr.
DE137270240
Steuernummer
072/12500003

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	X Mb
T	22. Mai 2014	G
R		V
WVL		F
Antw. Eing.-Nr.:	694	D

i.v.f.

Nr. Zeichen: 23.04.2014

Durchwahl: 0396 3600-167

Ansprechpartner: Jens Urbanek

Technische Investitionen

Datum: 21. Mai 2014

Stellungnahme zur 4. Änderung, Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badweg"
Unser Auftrag Nr.: 0687/14

Sehr geehrter Herr Dicke,

die uns mit Schreiben vom 23.04.2014 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.

Stromversorgung
Der 4. Änderung des B-Planes Nr. 3 wird prinzipiell zugestimmt. Die im B-Plan-Gebiet vorhandenen Kabel sind in ihrer Lage zu schützen.

Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung wird die Errichtung einer Kompakttransformatorstation erforderlich.

Gasversorgung
Es bestehen keine gesonderten Hinweise oder Einwände zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 3.

Wasserversorgung
Der Planbereich befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Trinkwasserversorgung
Auf den Flurstücken 265/4 und 266/4 befindet sich eine stillgelegte Trinkwasseranschlussleitung. Zur Versorgung des geplanten 5-geschossigen Gebäudes steht eine Versorgungsleitung DN 100 Az im westlichen Gehweg der Neustrelitzer Straße zur Verfügung. Der Hausanschluss ist bei neu.sw, Abteilung Netzservice, zu beantragen.

Löschwasserversorgung
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

TÖB 4.5.1 neu.sw vom 21.05.14

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1. und 2. Die Hinweise werden beachtet.
Die Begründung Punkt 6. 3 wird folgendermaßen ergänzt.
Zu Stromversorgung
*Die im Plangebiet vorhandenen Kabel sind in ihrer Lage zu schützen.
Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung ist die Errichtung einer Kompakttransformatorstation erforderlich.*

Zu Trinkwasserversorgung
Auf den Flurstücken 265/4 und 266/4 befindet sich eine stillgelegte Trinkwasseranschlussleitung. Diese wird im Zuge der Baumaßnahme beseitigt. Zur Versorgung des geplanten fünfgeschossigen Gebäudes steht eine Versorgungsleitung DN 100 AZ im westlichen Gehwegbereich der Neustrelitzer Straße zur Verfügung. Der Hausanschluss ist bei neu.sw, Abteilung Netzservice, zu beantragen.

Zu Löschwasserversorgung
*Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz.
Für die Löschwasserversorgung kann eine Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten im Nahbereich des geplanten Gebäudes.*

1.5 neu.sw	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 2 zum Schreiben von neu.sw vom 21. Mai 2014 an Stadt Neubrandenburg FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung Betreff 4. Änderung, Vorhabenbezogener B-Plan Nr.3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg" Unser Auftrag Nr.: 0687/14</p> <p>1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten im Nahbereich des geplanten Gebäudes.</p> <p>Abwasserentsorgung Im Planungsgebiet befinden sich Anlagen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung. Diese sind zu schützen und nicht ortsfest zu überbauen. Für beide Medien ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Die Einleitbedingungen der Medien in die Systeme sind zu beachten. Das in den Antragsunterlagen erwähnte Regenwasserkonzept ist neu.sw vorzustellen. Die Aufnahmekapazitäten der vorhandenen Systeme sind begrenzt. Ziel muss es sein, den Regenwasserabfluss vom Grundstück auf ein Minimum zu reduzieren. Im Zuge der Planungen ist zu prüfen, inwieweit die Versickerung auf dem Grundstück möglich ist. Des Weiteren sind geringe Oberflächenversiegelungen anzustreben.</p> <p>Fernwärmeverteilung Zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 3 bestehen keine Einwände. Der in der Begründung zum Entwurf unter Punkt 6.3 letzter Absatz aufgeführte Sachverhalt ist für uns bindend. Im vorhandenen Netz ist eine ausreichende Kapazität zur Versorgung der geplanten Bebauung vorhanden.</p> <p>neu-medianet GmbH An das Bebauungsgebiet grenzen Medien der neu-medianet. Diese sind zu schützen. Es liegen keine aktuellen Planungen vor.</p> <p>Allgemeine Hinweise Bei notwendigen Erschließungen für das B-Plangebiet können Planungs- und Erschließungskosten anfallen. Für diese ist zwischen neu.sw und dem Erschließungsträger bzw. dem Bauträger eine entsprechende Vereinbarung zur Übernahme von Kosten abzuschließen.</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>Eine Bestandsauskunft haben Sie mit E-Mail vom 10.02.2014 bereits erhalten, daher sind diesem Schreiben keine weiteren Unterlagen beigelegt.</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><i>i.A. Hent</i> Henrik Hent</p> <p><i>i.A. Urbanc</i> Jens Urbanc</p>	<p style="text-align: center;"><i>Abwägungsvorschlag</i></p> <p>3. Der Hinweis wird beachtet. <u>Zu Abwasserentsorgung</u> Die Begründung Punkt 6. 3 wird folgendermaßen ergänzt: <i>Im Planungsgebiet befinden sich Anlagen der Schmutz- und Regenwasserentsorgung. Diese sind zu schützen und nicht ortsfest zu überbauen. Für beide Medien wird im Zuge der Vorbereitung der Baumaßnahme ein Entwässerungsantrag gestellt. Die Einleitbedingungen der Medien in die Systeme sind zu beachten. Das Regenwasserkonzept sieht vor, das Regenwasser von der Dachfläche des Gebäudes in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Nach Rücksprache mit den neu.sw ist es ausreichend, im Zuge der Genehmigungsplanung den Entwässerungsantrag zu stellen. Das anfallende Regenwasser auf den befestigten Flächen für Stellplätze wird in die angrenzende Grünfläche entwässert. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Regenwasser aufgefangen, verwertet oder zur Verdunstung gebracht. Nach telefonischer Aussage der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht genehmigungspflichtig.</i></p> <p>4. Der Hinweis wird beachtet Die Begründung Punkt 6. 3 wird folgendermaßen ergänzt: <u>Zu Fernwärmeverteilung</u> <i>Im vorhandenen Netz ist eine ausreichende Kapazität zur Versorgung der geplanten Bebauung vorhanden.</i> <u>Zu neu-medianet GmbH</u> <i>An das Plangebiet grenzen Medien der neu-medianet. Diese sind zu schützen. Zur Gasversorgung und zur Wasserversorgung bestehen keine Bedenken.</i></p> <p>5. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren Zur gegebenen Zeit vor dem Baubeginn wird zwischen dem Vorhabenträger und der neu.sw eine Kostenübernahme vereinbart.</p>

1.6 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Abwägungsvorschlag

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

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 11 12 52 17011 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Eingang am:
30. Mai 2014
WVL
Aphy
Eing.-Nr.: 679/14

Ihr Schreiben: 24.05.2014
Ihr Zeichen:
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: 01-3-NB/Neubrandenburg, Stadt-03-02

Schwerin, den 28.05.2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße / Badeweg" der Stadt Neubrandenburg, hier: Entwurf zur 4. Änderung (beschleunigtes Verfahren)
Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Erläuterungen:

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

nachrichtlich an:
Untere Denkmalschutzbehörde, NB

gez. Dr. Klaus Winands
Landeskonservator

1 Anlage

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

TÖB 15.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 28.05.14

Stellungnahme wird berücksichtigt.

1. Der Hinweis wird beachtet.

Die Fläche, innerhalb derer Bodendenkmale bekannt sind, wurde nachrichtlich in den Plan übernommen.

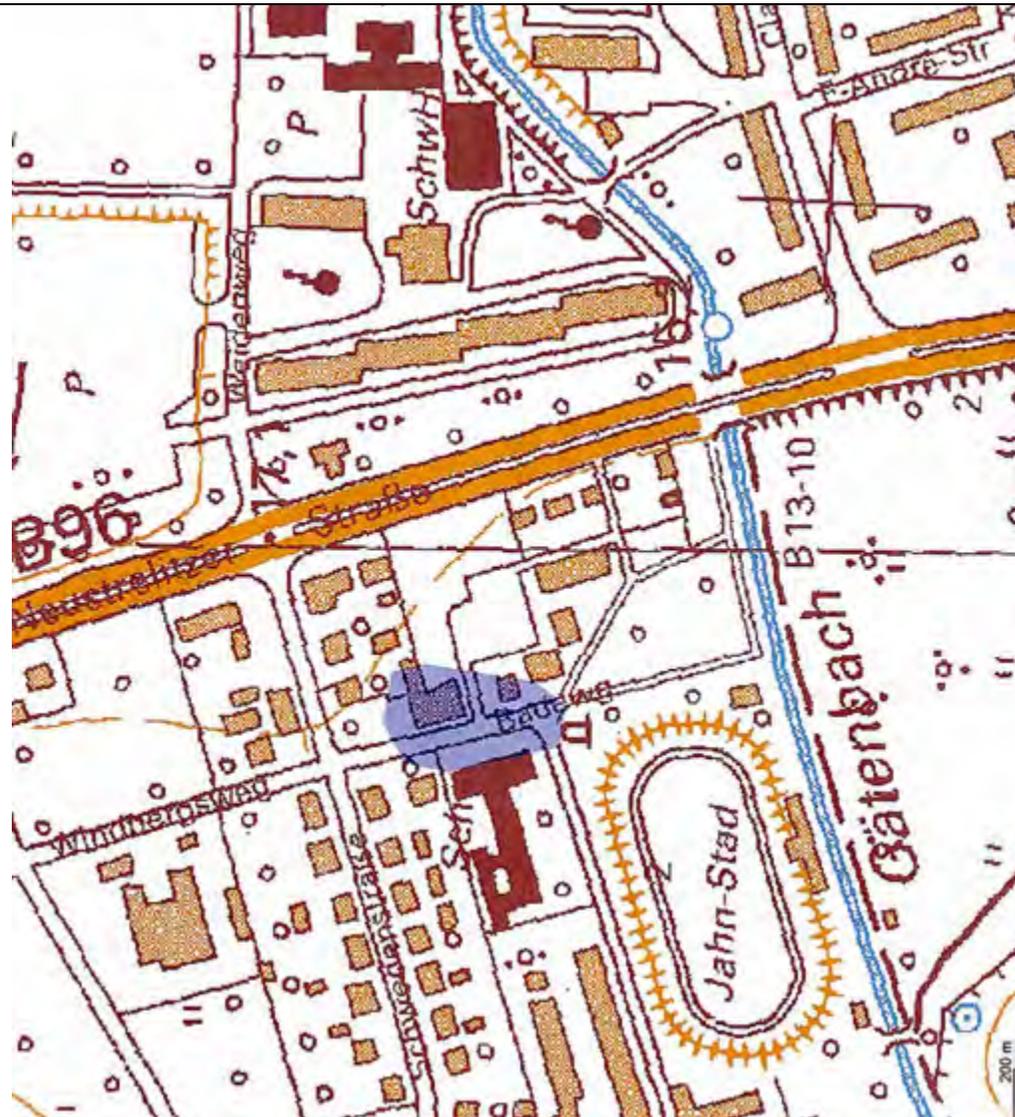
1

1.6 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	Abwägungsvorschlag
<p>Anlage (Bodendenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 28.05.2014 zum Az: 01-3-NB/Neubrandenburg, Stadt-03-02</p> <p>Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße / Badeweg" der Stadt Neubrandenburg, hier: Entwurf zur 4. Änderung (beschleunigtes Verfahren) weitere Auskünfte erteilt: Frau Schanz, 0385/58879-681</p> <p>Das o. g. Vorhaben berührt Bodendenkmale (vgl. beiliegende Karte). Für das Vorhaben 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>Nebenbestimmungen:</p> <p><i>Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:</i></p> <p><i>Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen 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>Hinweise:</p> <p>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>1. Der Hinweis wird beachtet. Die Nebenbestimmungen werden als Hinweis Nr. 3 und 4 in den Plan übernommen.</p>

1

1.6 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Abwägungsvorschlag



2.1 Stellungnahme Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Abwägungsvorschlag

**Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte**
Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platzenerstraße 43, 17033 Neubrandenburg

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

17042 Neubrandenburg

Regionalstandort
Neubrandenburg/Platzenerstraße
Amt/SG
00/ Kreisplanung

Auskunft erteilt:
Frau Schulz
E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 2.012
Telefon: 0395/ 57087-2453
Fax: 0395/ 57087-65955

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: Datum: 23. April 2014 27. Mai 2014

Satzung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/ Badeweg“ 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 die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/ Badeweg“ 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.

Mit Schreiben vom 23. April 2014 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/ Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Stadt Neubrandenburg hat für den Bereich zwischen „Neustrelitzer Straße“ und „Badeweg“ bereits eine Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 beschlossen (Ursprungsplan). Dieser unterlag bereits drei Änderungen, welche ebenso rechtskräftig sind.

Im östlichen Plangebiet des gesamten Bebauungsplanes „Neustrelitzer Straße/ Badeweg“ soll der bisher als Mischgebiet festgesetzte Bereich auf Grund konkreter Entwicklungsabsichten in

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 27.05.14

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

1.2 Stellungnahme Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">2</p> <p>unmittelbarer Nachbarschaft der bereits bestehenden Seniorenresidenz in ein sonstiges Sondergebiet 'Pflegeeinrichtung' geändert werden.</p> <p>Mit der Satzung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/ Badeweg“ beabsichtigt die Stadt Neubrandenburg hierfür nunmehr planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 26. Mai 2014 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan 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 und Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes eine gemischte sowie eine Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass die Satzung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Neubrandenburg derzeit nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p> <p>Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend den Aussagen in der vorliegenden Begründung hinsichtlich der Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes) weise ich vorsorglich darauf hin, dass diese Berichtigung dann jedoch unverzüglich vorgenommen werden sollte, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde.</p> <p>Bei dieser Berichtigung des Flächennutzungsplanes handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen.</p> <p>4. Da es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt, mache ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren auf folgende grundsätzliche Aspekte aufmerksam.</p> <p>4.1. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. <p>Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden.</p>	<p style="text-align: center;">1</p> <p>1. Der Hinweis wird beachtet. Der Flächennutzungsplan wird unverzüglich, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, berichtigt. Im Zuge der Bekanntmachung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes hingewiesen.</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p>2. Der Hinweis wird beachtet. Vor dem Satzungsbeschluss wird mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. In diesem Zusammenhang weist der Vorhabenträger durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch eine Bankbürgschaftserklärung seine finanzielle Bonität nach. Gleichzeitig weist er vor dem Satzungsbeschluss nach, dass er Eigentümer der Flächen ist bzw. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentums-erwerb besteht oder er weist eine andere privatrechtliche Verfügungsberechtigung nach. Die Begründung wird ergänzt um den folgenden Punkt 10 - Inhalt des Durchführungsvertrages. Damit das durch das Bauleitplanverfahren vorbereitete Vorhaben in der Baulücke entlang der Neustrelitzer Straße durch den Vorhabenträger realisiert und erschlossen wird, ist ein (öffentlich-rechtlicher) Durchführungsvertrag – der bei Satzungsbeschluss vorliegen muss – zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger zu schließen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung zum Neubau eines fünfgeschossigen Gebäudes für eine Pflegeeinrichtung, für betreute Wohnungen und für eine Kindertagesstätte sowie zur verkehrlichen Erschließung des Vorhabens und zur Errichtung von 33 Stellplätzen innerhalb einer bestimmten Frist.</p>

1.2 Stellungnahme Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">3</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen.) Dieser Nachweis muss <u>spätestens zum Satzungsbeschluss</u> vorliegen. - Der Durchführungsvertrag ist <u>vor dem Satzungsbeschluss</u> nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) <p>Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist.</p> <p>Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind.</p> <p>4.2. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die <u>zulässigen Nutzungen allgemein</u> zu beschreiben und sich <u>nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen</u>.</p> <p>Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den Standort der Pflegeeinrichtung/ betreuten Wohnens und der Kindertagesstätte notwendig sind, Maße und Gestaltung der Gebäude, usw.</p> <p>Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass <u>im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, die auch durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden</u>.</p> <p>Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben.</p> <p>Insoweit sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten. Die Festsetzung im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB ist noch zu ergänzen.</p> <p>II. Anregungen und Hinweise</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen. <ul style="list-style-type: none"> • Im Umfeld der neu geplanten Stellplätze wurde eine Eiche, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt ist, mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Der Schutzbereich eines Baumes umfasst 	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Im Durchführungsvertrag erfolgen Festlegungen zur Kostenübernahme und die Vorbereitung sowie die Realisierung folgender Ausführungsdetails:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Planung und Ausführung der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung 2. Abbruch des Fahrgastunterstands für den öffentlichen Personenverkehr an der Neustrelitzer Straße und Errichtung eines neuen Unterstandes integriert in das neue Gebäude 3. Umbau der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehr von einer Straße mit einseitig geführtem Gehweg in eine niveaugleiche Mischverkehrsfläche ohne Bord unter Berücksichtigung des Umbaus des Einmündungsbereiches zum Badeweg als Gehwegüberfahrt gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 0.6 Nr. 6.3.7.1) 4. Errichtung eines befestigten Gehweges entlang der Grundstücke 258/6 und 255/1 der Flur 9 der Gemarkung Neubrandenburg als Verbindungsweg zwischen der Neustrelitzer Straße und dem Badeweg 5. Eingrünung der Stellplatzanlage mit einer 2,50 m breiten Gehölzpflanzung 6. Anpflanzung von 10 Ersatzbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm, integriert in die Gehölzpflanzung 7. Absicherung einer ökologische Baubegleitung bei Fällung der Bäume 8. Stellung eines Antrags auf Ausnahme vom Fällverbot für die im Plangebiet zu fällenden Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mecklenburgische Seenplatte <p>3. Der Hinweise wird beachtet. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Besonderheit des § 12 Abs. 3 a BauGB. Neben den konkret geplanten Nutzungen der Pflegeeinrichtung, der Kindertagesstätte mit Spielplatz, den Wohnungen für betreutes Wohnen könnten zu einem späteren Zeitpunkt auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und dienstleistende Gewerbebetriebe, die in Zusammenhang mit der Pflegeeinrichtung stehen realisiert werden. Hier bedarf es dann nur der Änderung des Durchführungsvertrages.</p> <p>4. Der Hinweise wird beachtet. In den textlichen Festsetzungen wurde unter 1.0 bereits im Entwurf festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Errichtung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Verbindung des § 12 Abs. 3 a BauGB mit § 9 Abs. 2 BauGB wird im Textteil B ergänzt.</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p style="text-align: center;">4</p> <p style="text-align: center;">5</p>

1.2 Stellungnahme Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">4</p> <p>nach § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V i. V. m. der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – dessen gesamten Wurzelbereich, der der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m, hier also insgesamt einem Durchmesser von 19 m entspricht. Entsprechende Aussagen in der Begründung (S. 9, 2. Absatz, letzter Satz) und den planungsrechtlichen Festsetzungen (Nr. 1.6.2) sind daraufhin zu korrigieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> Im Zusammenhang mit der Fällung von insgesamt 8 Bäumen sind im Plangebiet 10 Neupflanzungen vorgesehen. Die Qualität der vorzunehmenden Ersatzpflanzungen ist im Baumschutz-kompensationserlass des Landes vorgeschrieben und hat danach in der Pflanzgüte SIU 16-18 cm zu erfolgen (S. 9 unter der Tabelle sowie planungsrechtliche Festsetzung 1.6.3). <p>Der Antrag auf Ausnahme vom Fällverbot für die im Plangebiet zu fällenden Bäume, die auf Seite 9 der Begründung aufgeführt sind, ist rechtzeitig vor Satzungsabschluss an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu richten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Als Bestandteil des Umweltberichtes 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. Im vorliegenden Ergebnisbericht zu artenschutzfachlichen Untersuchungen wurden die entsprechenden Artengruppen betrachtet und Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen empfohlen. <p>Da die artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebietes zum größten Teil auf einer Relevanz- bzw. Potentialabschätzung beruht (eine objektive Überprüfung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten, hier Lebensstätten in Bäumen, durch Begehungen im Januar und März ist nicht möglich!), ist eine abschließende Beurteilung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages nicht bzw. nur teilweise möglich. Insbesondere in den vorhandenen Höhlungen der zur Fällung vorgesehenen Bäume muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Lebensstätten von Fledermäusen und Kleinvögeln gerechnet werden.</p> <p>In der Relevanzprüfung konnte außerdem ein Vorkommen des Eremiten (<i>Osmoderma eremita</i>) in den betreffenden Bäumen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Auf Grund dieser Tatsachen sind folgende Festlegungen als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vor der Fällung der Bäume muss durch eine beauftragte ökologische Baubegleitung eine nochmalige Kontrolle aller potentiellen Lebensstätten (Höhlungen, Spalten usw.) von Vögeln, Fledermäusen und geschützten Käferarten erfolgen. Sollten bei dieser Kontrolle Lebensstätten entdeckt werden, darf der Baum erst nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde gefällt werden. Um einen derartigen Sachverhalt weitgehend zu vermeiden sind die Fällungen grundsätzlich in die Zeit zwischen dem 01. Oktober und den 28. Februar zu legen. Sollte aus bautechnischen Gründen eine Fällung der Bäume außerhalb dieses Zeitraumes dringend erforderlich werden, ist eine vorherige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. <p>2. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird darauf aufmerksam gemacht, dass im vorliegenden Entwurf zu o. g. Bebauungsplan Angaben zum Baugrund und zu den Grundwasserverhältnissen fehlen.</p>	<p>5. Der Hinweis wird beachtet. Zum zusätzlichen Schutz des Wurzelbereiches wird die Begründung unter Punkt 6.2.6 folgendermaßen geändert: <i>Dieser markante Baum ist zu erhalten und gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V in Verbindung mit der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ vor Beeinträchtigungen zu schützen, dies betrifft den gesamten Wurzelbereich, der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m (Durchmesser von 19,00 m). Da dem Schutz des Wurzelbereiches eine besondere Bedeutung zukommt, sind aus diesem Grund im Wurzelbereich der festgesetzten Eiche Bodenversiegelungen sowie Bodenauf- und abtrag unzulässig.</i></p> <p>6. Der Hinweis wird beachtet. Die Qualität der vorzunehmenden Ersatzpflanzungen wird von 12 - 14 cm, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, geändert in 16 - 18 cm. Die Begründung Punkt 6.2.6 wird folgendermaßen geändert: <i>Als Abgrenzung zu den angrenzenden Grünflächen mit Aufenthaltsfunktion und zum Badeweg ist die Stellplatzanlage mit einer mindestens 2,50 m breiten Gehölzpflanzung einzugrünen. In diese Randbepflanzung sind die 10 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu integrieren.</i></p> <p>7. Der Hinweis wird beachtet. Laut telefonischer Nachfrage beim Landratsamt Untere Naturschutzbehörde Frau Ahrent am 03.07.14 kann der Antrag auf Ausnahme vom Fällverbot für die im Plangebiet zu fällenden Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Mecklenburgische Seenplatte nach Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger gestellt werden. Diese Aufgabe wird im Durchführungsvertrag verankert.</p> <p>8. Der Hinweis wird beachtet. Die in der Stellungnahme gegebenen nebenstehenden Hinweise werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag unter Punkt 9.5 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung und in die Planzeichnung als Hinweis Nr. 1 und 2 übernommen.</p> <p>9. Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis zu den Grundwasserverhältnissen wird unter 5.1 in der Begründung ergänzt.</p>

1.2 Stellungnahme Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">5</p> <p>Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass in diesem Gebiet mit erhöhten (oberflächennahen) Grundwasserständen zu rechnen ist.</p> <p>Hinsichtlich der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden, da im Entwurf der Satzung auf das noch ausstehende Regenwasserkonzept verwiesen wurde. Dieses Konzept ist mit der unteren Wasserbehörde der Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH abzustimmen.</p> <p>3. Seitens des Gesundheitsamtes ergeht nach Prüfung der Unterlagen und Begehung vor Ort zum o. g. Vorhaben folgende Stellungnahme.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. August 2013, die durch Artikel 4 Absatz 22 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S.3154) geändert worden ist, zu errichten. - Vor Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsleitung und der Hausanschlüsse ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Wasser der geforderten Beschaffenheit gemäß § 4 Abs. 1 TrinkwV entspricht. - Ein Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm ist zu gewährleisten. Der maßgebliche Außenlärmpegel sollte 55 dB entsprechend der DIN 18005 (Schallschutz Städtebau) und der TA-Lärm nicht überschreiten. Die Lage der Schlafräume und Spielflächen ist dabei besonders zu beachten. <p>4. Aus abfallrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte gibt es zur Satzung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Neubrandenburg keine weiteren Anregungen oder Hinweise.</p> <p>Im Auftrag</p> <p><i>i.V. C. Friese</i></p> <p>Annette Böck-Friese Sachgebietsleiterin Kreisplanung</p>	<p>10. Der Hinweis wird beachtet. Das Regenwasserkonzept sieht vor, das Regenwasser von der Dachfläche des Gebäudes in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Nach Rücksprache mit den neu.sw ist es ausreichend, im Zuge der Genehmigungsplanung den Entwässerungsantrag zu stellen. Das anfallende Regenwasser auf den befestigten Flächen für Stellplätze wird in die angrenzende Grünfläche entwässert. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Regenwasser aufgefangen, verwertet oder zur Verdunstung gebracht. Nach telefon. Aussage der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht genehmigungspflichtig.</p> <p>11. Der Hinweis wird beachtet. Die Aussagen zum Trinkwasser werden berücksichtigt und die Begründung Punkt 6.3 Ver- und Entsorgung entsprechend ergänzt.</p> <p>12. Der Hinweis wird teilweise beachtet. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einem durch den Verkehrslärm der Neustrelitzer Straße vorbelasteten Bereich. Auf Grund der massiven Geräuscheinwirkung durch den Straßenverkehr auf der Neustrelitzer Straße wird der maßgebliche Außenlärmpegel von 55 DB(A) laut DIN 18005 und der TA Lärm überschritten. Durch die beträchtliche Lärmeinwirkung durch die B 96/Neustrelitzer Straße liegen die Fassaden der straßenseitigen geplanten Bebauung entsprechend des Gutachtens im Außenlärmpegelbereich VI von 75-80 dB (A) nach DIN 4109. Beide Giebel liegen im Außenlärmpegelbereich V (71-75 dB (A)). Im Rahmen der Bauleitplanung zur 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das neben einer detaillierten Analyse der Lärmimmissionsituation auch konkrete Vorschläge zur Lösung dieses Immissionskonfliktes enthält. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde empfohlen, als aktive Lärmschutzmaßnahme eine mehrgeschossige Riegelbebauung entlang der Neustrelitzer Straße als Alternative zu einem Lärmschutzbauwerk vorzusehen, um die dahinter liegende Wohnbebauung und deren Außenwohnbereiche zu schützen. Für die Riegelbebauung werden somit auf Grund der teilweise erheblichen Orientierungs- und sogar Immissionsgrenzwertüberschreitungen der Verkehrslärmschutzverordnung durch den Straßenverkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nutzungen festgesetzt. Laut Grundrissen der geplanten Pflegeeinrichtung ist geplant, Wohn- und Schlafräume sowohl an der lärmzugewandten als auch an der lärmabgewandten Fassade des Hauses unterzubringen. Aus diesem Grund wird im Text Teil B nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Punkt 1.5.2 zusätzlich festgesetzt, dass die Fenster der Schlafräume, die zur Neustrelitzer Straße, zum Gebäude Neustrelitzer Straße 24 und zur Senioren-residenz gerichtet sind, mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten sind. Überschreitungen der Orientierungswerte durch Anlagenlärm treten nicht auf. Die Spielflächen der KITA werden nur tags zeitweise genutzt. Es entsteht kein grenzwertüberschreitender Lärm durch spielende Kinder der Kindertagesstätte.</p>

2.1 Stadtverwaltung Neubrandenburg Straßenbaulastträger	Abwägungsvorschlag
<p>2.20.10 V 27.02.2014 AMzS, 2373</p> <p>2.20.20 Michael Dieke</p> <p>Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 S.1 Halbsatz 1 BauGB hier: vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“</p> <p>Sehr geehrter Herr Dieke,</p> <p>im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement gebe ich für die weitere Bearbeitung folgende Hinweise:</p> <p>Nach VwV-StVO kommt ein verkehrsberuhigter Bereich nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein. Zeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist.</p> <p>Erschließung über den Badeweg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan ist die Errichtung einer Kita, betreutes Wohnen und eine Pflegeeinrichtung vorgesehen. Bei der vorgesehenen Nutzung ist zu berücksichtigen, dass ein Bring- und Abholverkehr und ggf. Lieferverkehr entsteht. Hierzu sind Flächen für Kurzzeitparker oder Haltemöglichkeiten vorzusehen, um die Nutzung der anliegenden privaten Stellplätze zu vermeiden und um die Fahrbahn nicht durch haltende Fahrzeuge unzulässig einzuengen (siehe § 12 StVO). - Für die Wendeanlage ist die Befahrbarkeit durch ein 3-achsige Müllfahrzeug und den Lieferverkehr zu gewährleisten. Die notwendigen Freihaltezonen sind zu berücksichtigen. - Die vorhandene Straße Badeweg, Zufahrt Wohnpark ist bis zum Ende der vorhandenen Stellplätze im Trennungsprinzip mit Fahrbahn und einseitigem Gehweg hergestellt worden. Für den verkehrsberuhigten Bereich ist ein niveaugleicher Ausbau vorzusehen. Die Trennung durch einen Bordstein ist zurückzubauen und die gesamte Straßenverkehrsfläche ist mit einem einheitlichen Material zu befestigen. Um die Aufenthaltsfunktion durch gestalterische Maßnahmen zu verdeutlichen, sollte möglichst Pflaster vorgesehen werden. - Der Einmündungsbereich zum Badeweg ist als Gehwegüberfahrt gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Nr. 6.3.7.1) vorzusehen. 	<p>TÖB 2.11 Straßenbaulastträger vom 27.02.2014</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>1. Hinweis wird beachtet. Die Verkehrsfläche zwischen Badeweg und Kreisel, insbesondere der 1,50 m breite vorhandene Gehweg ist für die neue zusätzliche Funktion als Zuwegung zur Kindertagesstätte und öffentlicher Verbindungsweg zwischen dem Badeweg und der Neustrelitzer Straße nicht ausreichend breit. Auch im Bereich des Kreisels ist der Ausbau eines Gehweges auf Grund der eingeschränkten Fläche nicht möglich. Zur Sicherheit der Verkehrsteilnehmer wird somit ein niveaugleicher Ausbau der Straßenfläche als Mischverkehrsfläche, auf der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind, notwendig. Durch eine entsprechende besondere Gestaltung der Mischverkehrsfläche, die im Rahmen der weiteren Planung des Projektes festgelegt wird, wird unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs für diesen Bereich eine Aufenthaltsqualität geschaffen. <i>Der Bereich wird nach StVO Zeichen 325-326 als verkehrsberuhigter Bereich definiert und gekennzeichnet.</i> Dies wird in der Begründung Punkt 6.2.4 ergänzt.</p> <p>2. Der Hinweis wird beachtet. Für Kurzzeitparker und als Haltemöglichkeit werden innerhalb der Sondergebietsfläche in der Nähe des hofseitigen Eingangs der Pflegeeinrichtung und der Kindertagesstätte drei Stellplätze errichtet. Diese sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes zulässig und werden deshalb nicht im B-Plan, aber im Vorhaben und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>3. Der Hinweis wird nicht beachtet. Innerhalb der Mischverkehrsfläche ist das Wenden nach RASt gewährleistet.</p> <p>4. Die Hinweise wird beachtet. Die Hinweise zum Ausbau des verkehrsberuhigten Bereiches und zur Gestaltung des Einmündungsbereiches in den Badeweg werden im Zusammenhang mit der Planung und dem Bau der Pflegeeinrichtung berücksichtigt. Im Rahmen der Durchführung des Bauvorhabens wird der Einmündungsbereich zum Badeweg als Gehwegüberfahrt gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 0.6 Nr. 6.3.7.1) umgebaut. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Mischverkehr wird zu einem verkehrsberuhigten Bereich niveaugleich und gestalterisch so ausgebaut, dass sie der Aufenthaltsfunktion des Bereiches gerecht wird.</p>

- Die notwendigen baulichen Maßnahmen für die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-Mischverkehr sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.
- Bei der Planung der Mischverkehrsfläche ist zu beachten, dass die Nutzung durch besonders schutzbedürftige Personengruppen erfolgt.
- Die Zuwegung zu der nördlich des verkehrsberuhigten Bereiches liegende Stellplatzanlage und die Zuwegung zum Haus Nr. 24 ist als privater Weg vorzusehen.
- Die Zuwegung zur Kindertagesstätte (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ist zu überdenken, da die jetzige Zuwegung im unübersichtlicheren Kurvenbereich beginnt.

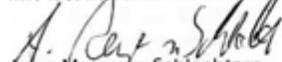
Erschließung über die Neustrelitzer Straße

- Der öffentliche Gehweg ist vor Überfahren zu schützen. Dazu sind der Lieferverkehr und der ruhende Verkehr (auch für den Bestand) zu klären. Zurzeit erfolgt die Befahrung des Gehweges, wenn die für den Lieferverkehr vorgesehene Fläche durch einen Lkw genutzt wird. Die wahrscheinlich mal vorhandenen Poller wurden demontiert.
- Für die private Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage für den Lieferverkehr vorzusehen. Als Alternative kann eine Zuwegung (Privatstraße) zum Badeweg mit Anschluss an die vorhandene Wendeanlage erfolgen. Sollte diese Alternative aufgegriffen werden, ist für den Einmündungsbereich in den Badeweg eine Vorplanung vorzusehen und mit der Fachplanung / Verkehrsplanung abzustimmen.

Hinweise Badeweg:

- Der Badeweg ist als Tempo 30 Zone ist für den Begegnungsfall Pkw/Lkw ausgebaut.
- Die Gehwege sind mit den Mindestmaßen vorhanden.
- Die Befahrbarkeit der Wendeanlage ist zu prüfen.
- Die vorhandenen Gehweg und die vorhandene Zufahrt zur Pumpstation sind zu erhalten.

Mit freundlichen Grüßen


Anne Meyer zu Schlochtern

5

6

7

8

9

10

11

5. Der Hinweis wird beachtet.

Im Durchführungsvertrag werden die notwendigen baulichen Maßnahmen der Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgelegt.

6. Der Hinweis wird beachtet.

Die Zuwegung zu der nördlichen Stellplatzanlage und zum Haus Neustrelitzer Straße 24, wird da sie nur den Anliegern zur Erschließung dient, nicht als öffentliche Verkehrsfläche, sondern neu als Fläche mit Fahrrecht für die Anlieger und mit Gehrecht für die Allgemeinheit neu festgesetzt. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Die Begründung Punkt 6.2.5 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird folgendermaßen geändert: *Zur Sicherung der Erschließung der anliegenden Grundstücke 254/3, 258/8, 259/14,260/4 und 261/6 der Flur 9 wird ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehr bis zur Einfahrt zum Hof der Neustrelitzer Straße 24 die Fläche mit Geh- und Fahrrecht 4,50 m bis 5,00 m breit festgesetzt. Hier besteht zusätzlich zum Gehrecht das Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger zur verkehrlichen Erschließung. Weiterhin verlaufen innerhalb dieser Flächen Elektroleitungen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, die Bestand haben sollen. Aus diesem Grund wird zusätzlich auf den entsprechenden Flächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH festgesetzt, mit dem Recht, ihre Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.*

Die Flächenbilanz Punkt 10 wird folgendermaßen angepasst:

Mit der Neufestlegung der überlagernden Festsetzung zur Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten auf einer Sondergebietsfläche, vergrößert sich diese um 70 m² auf 3594 m². Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Mischverkehr reduziert sich um 70 m² auf 997 m².

Die textliche Festsetzung 1.4.2 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) im Plan wird folgendermaßen ergänzt:

- 1.4.1 *Das festgesetzte Gehrecht besteht zu Gunsten der Allgemeinheit.*
- 1.4.2 *Das festgesetzte Fahrrecht besteht zu Gunsten der Anlieger der Flurstücke 254/3, 258/8, 259/14,260/4 und 261/6 der Flur 9 der Gemarkung Neubrandenburg zur verkehrlichen Erschließung.*

7. Der Hinweis ist ohne Relevanz für den Bebauungsplan.

8. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren

Der Lieferverkehr und die Zufahrt zum ruhenden Verkehr der geplanten Nutzungen erfolgt über die vorhandene private Straße. Eine Überfahung des öffentlichen Gehweges ist nicht geplant. Die bestehende Überfahung des Gehweges ist ein organisatorische Belang außerhalb des Geltungsbereiches des Planes und wird durch den Betreiber der Seniorenresidenz geklärt.

9. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Für die private Erschließungsstraße ist bereits eine Wendeanlage geplant, die sowohl von Lieferfahrzeugen als auch von Müllfahrzeugen genutzt werden soll.

10. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Dem alternativen Vorschlag, die Privatstraße mit dem Badeweg zu verbinden, wird zum Erhalt des Wohnparkcharakters und zur Verhinderung von Durchgangsverkehr von der Neustrelitzer Straße aus nicht gefolgt.

11. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren

Die Hinweise betreffen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Planes und sind für dieses Verfahren nicht von Belang.

2.1 Stadtverwaltung Neubrandenburg Straßenbaulastträger	Abwägungsvorschlag
<p>2.20.10 als Straßenbaulastträger 22.05.2014 AMzS, 2373</p> <p>2.20.20 Michael Dieke</p> <p>Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S.3 BauGB hier: vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“</p> <p>Sehr geehrter Herr Dieke,</p> <p>im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement gebe ich für die weitere Bearbeitung folgende Hinweise: Die Stellungnahme beinhaltet die Stellungnahme vom 27.02.2014. Ergänzungen sind kursiv dargestellt.</p> <p>Nach VwV-StVO kommt ein verkehrsberuhigter Bereich nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein. Zeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist.</p> <p>Erschließung über den Badeweg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan ist die Errichtung einer Kita, betreutes Wohnen und eine Pflegeeinrichtung vorgesehen. Bei der vorgesehenen Nutzung ist zu berücksichtigen, dass ein Bring- und Abholverkehr und ggf. Lieferverkehr entsteht. Hierzu sind Flächen für Kurzzeitparker oder Haltemöglichkeiten vorzusehen, um die Nutzung der anliegenden privaten Stellplätze zu vermeiden und um die Fahrbahn nicht durch haltende Fahrzeuge unzulässig einzuengen (siehe § 12 StVO). - <i>Da auf den öffentlichen Flächen keine Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen etc. vorhanden sind, sollten diese auf den privaten Flächen vorgesehen werden.</i> - Für die Wendeanlage ist die Befahrbarkeit durch ein 3-achsige Müllfahrzeug und den Lieferverkehr zu gewährleisten. Die notwendigen Freihaltezonen sind zu berücksichtigen (siehe RAS 06, 6.1.2.2) - Die vorhandene Straße Badeweg, Zufahrt Wohnpark ist bis zum Ende der vorhandenen Stellplätze im Trennungsprinzip mit Fahrbahn und einseitigem Gehweg hergestellt worden. Für den verkehrsberuhigten Bereich ist ein niveaugleicher Ausbau vorzusehen. Die Trennung durch einen Bordstein ist zurückzubauen und die gesamte 	<p>TÖB 2.11 Straßenbaulastträger vom 22.05.2014</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Da die Stellungnahme die Stellungnahme vom 27.02.2014 beinhaltet und diese bereits in den Abwägungsprozess einbezogen wurde, werden hier nur die kursiv kenntlich gemachten Hinweise behandelt.</p> <p>1. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren Flächen für das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen werden auf privaten Freiflächen oder im Gebäude vorgesehen.</p>

1

2.1 Stadtverwaltung Neubrandenburg Straßenbaulastträger	Abwägungsvorschlag
<p>Straßenverkehrsfläche ist mit einem einheitlichen Material zu befestigen. Um die Aufenthaltsfunktion durch gestalterische Maßnahmen zu verdeutlichen, sollte möglichst Pflaster vorgesehen werden (VwV-StVO - zu § 42 Zeichen 325.1 und 325.2 Verkehrsberuhigter Bereich, 2009).</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Einmündungsbereich zum Badeweg ist als Gehwegüberfahrt gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06, Nr. 6.3.7.1) vorzusehen. - Die notwendigen baulichen Maßnahmen für die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-Mischverkehr sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. - Bei der Planung der Mischverkehrsfläche ist zu beachten, dass die Nutzung durch besonders schutzbedürftige Personengruppen erfolgt. - Die Zuwegung zu der nördlich des verkehrsberuhigten Bereiches liegende Stellplatzanlage und die Zuwegung zum Haus Nr. 24 ist als privater Weg vorzusehen. - Die Zuwegung zur Kindertagesstätte (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) ist zu überdenken, da die jetzige Zuwegung im unübersichtlicheren Kurvenbereich beginnt. <p>Erschließung über die Neustrelitzer Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der öffentliche Gehweg ist vor überfahren zu schützen. Dazu sind der Lieferverkehr und der ruhende Verkehr (auch für den Bestand) zu klären. Zurzeit erfolgt die Befahrung des Gehweges, wenn die für den Lieferverkehr vorgesehene Fläche durch einen Lkw genutzt wird. Die wahrscheinlich mal vorhandenen Poller wurden demonstert. - Für die private Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage für den Lieferverkehr vorzusehen. Als Alternative kann eine Zuwegung (Privatstraße) zum Badeweg mit Anschluss an die vorhandene Wendeanlage erfolgen. Sollte diese Alternative aufgegriffen werden, ist für den Einmündungsbereich in den Badeweg eine Vorplanung vorzusehen und mit der Fachplanung / Verkehrsplanung abzustimmen. - <i>Das Wenden auf dem Geh- und Radweg Neustrelitzer Straße ist zu unterbinden.</i> <p>Hinweise Badeweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Badeweg ist als Tempo 30 Zone ist für den Begegnungsfall Pkw/Lkw ausgebaut. - Die Gehwege sind mit den Mindestmaßen vorhanden. - Die Befahrbarkeit der Wendeanlage ist zu prüfen. - Die vorhandenen Gehweg und die vorhandene Zufahrt zur Pumpstation sind zu erhalten. <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Anne Meyer zu Schlochtern</p>	<p>2. Der Hinweis wird beachtet. Der Punkt 6.2.4 Verkehr/Erschließung wird folgendermaßen ergänzt: <i>Die Erschließungsstraße im Norden ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - Mischverkehr - festgesetzt. Über diese Straße, die zur Zeit in einem Kreis mit grüner Mittelinsel endet, sind der hofseitige Eingang der Pflegeeinrichtung und die Kindertagesstätte sowie angrenzende Wohnbebauung und deren Stellplätze erreichbar. Die Straße besitzt als Mischfläche ausgebildet keinen Gehweg. Die grüne Mittelinsel wird zurückgebaut, die Fläche entsprechend so dass die gesamte öffentliche Verkehrsfläche für Verkehrsvorgänge zur Verfügung steht. Der Bereich wird nach StVO Zeichen 325- 326 als verkehrsberuhigter Bereich definiert und gestaltet.</i></p> <p>3. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren</p>

2.2 Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales M-V Abt. Gesundheit und Arbeitsschutz

Abwägungsvorschlag

Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales Mecklenburg-Vorpommern



Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Stadt Neubrandenburg Abt. Stadtplanung Bearbeitet von: Petra Dopp
Abteilung Stadtplanung z.z.: Telefon: 0385 - 588 9361
Friedrich-Engels-Ring 53 Eingang am: Fax: 0385 - 588 9703
17033 Neubrandenburg 26. Mai 2014 E-Mail: Petra.Dopp@am.mv-regierung.de
IX 380 a
Schwerin, den 22.05.2014
WVL
F
Anhw. Eing.-Nr.: 667 D

4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“
Ihr Schreiben vom 23.04.2014, Eingang 28.04.2014

Das Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales Mecklenburg-Vorpommern nimmt zu der vorbenannten Angelegenheit wie folgt Stellung:

- Die Auflagen des in Nr. 6.2.7 der Anlage 3 zur Drucksache Nr. V/1142 (Stand: Januar 2012) benannten Lärmschutzgutachtens sollten beachtet werden.
- Die Pflegesozialplanung liegt in der Zuständigkeit Ihrer Sozialamtsleitung. Diese sollte dringend, sofern noch nicht erfolgt, angehört werden, da auch in Pflegeeinrichtungen der Grundsatz ambulant vor stationär gilt und stationäre Pflegeeinrichtungen höhere Sozialhilfekosten (Hilfen zur Pflege) verursachen können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dopp
Petra Dopp

1
2

TÖB 7.1 Ministerium für Arbeit, Gleichstellung und Soziales M-V
Abt. Gesundheit und Arbeitsschutz vom 22.05.14

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

1. Der Hinweis wird teilweise beachtet.

Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm wurden auf der Grundlage des Lärmschutzgutachtens von SKH Ingenieurgesellschaft mbH Neubrandenburg getroffen. Die benannten Auflagen wurden in den textlichen Festsetzungen 1.5.1 und 1.5.2 übernommen.

Die Erfüllung der Auflage "schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sind an der lärmabgewandten Fassade unterzubringen" ist auf Grund des geplanten Mittelganghauses mit den zur Neustrelitzer Straße gerichteten Einraumappartements der Pflegeeinrichtung nicht möglich. In diesen Fällen werden Fenster mit schalldämmten Lüftungselementen vorgeschrieben.

2. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren

Die Sozialamtsleitung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurde beteiligt. Von Seiten des Landkreises, Sozialamt, bestehen laut Stellungnahme vom 04.07.14 keine Bedenken gegen die Planung.

2.3 Stadt Neubrandenburg Untere Immissionsschutzbehörde

Abwägungsvorschlag

2.10
Uwe Pomowski

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:		X MD
T	Eingang am:	G
R	12. Feb. 2014	V
WVL	UB	F
Anhw. Eing.-Nr.:	186	D

10.02.2014
pom, 1835

2.20.20
Herr Dieke

Einbeziehung in das Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“
Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde

Sehr geehrter Herr Dieke,

zum Planentwurf nimmt die Immissionsschutzbehörde wie folgt Stellung:

1. Emissionen aus bzw. im Plangebiet

Obwohl der Hauptteil des Planungsgebietes von einer Pflegeeinrichtung eingenommen wird, werden vom Planungsgebiet relevante Emissionen ausgehen.
Eine Einrichtung dieser Größenordnung, die zusätzlich um eine Kindertageseinrichtung für 50 Kinder erweitert wird und eine schon vorhandene Seniorenresidenz (Pflegeheim) ergänzt, erzeugt Schallemissionen durch den notwendigen Lieferverkehr (Wäsche, Lebensmittel u. ä.), Krankentransporte (reguläre Krankentransporte und Notarzt-Einsätze) und den Personalverkehr. Dazu kommen Schallemissionen durch Anfahrten zum Kindergarten (Bringen und Abholen der Kinder) und Kinderlärm aus der Einrichtung und besonders von der kleinen Spielfläche der Kindertagesstätte.

2. Immissionen ins Plangebiet

Das Plangebiet unterliegt hohen Verkehrslärmimmissionen von der vierspurigen Neustrelitzer Straße. Darüber hinaus wirken auf das Plangebiet sowohl Immissionen von den Sportanlagen des Jahnstadions (18. BImSchV) als auch des Festplatzes im Kulturpark (FreizeitRL MV) ein.

3. Planerische Behandlung der E- und Immissionen

Die Emissionen aus dem Plangebiet wurden weder im Vorentwurf zur 4. Änderung noch in der Begründung thematisiert.

Für den Kinderlärm der Kindertagesstätte ist das nach § 22 Pkt. 1a BImSchG gerechtfertigt.

Da Gesamtlärmbeurteilungen jedoch nicht zulässig sind, ist ein Aufwiegen der Lärmschutzwirkung der Riegelbebauung (Straßenverkehrslärm) für die dahinter liegende Wohnbebauung gegen die erhöhten Immissionen durch den unter 1. dargestellten anlagenbezogenen Lärm (TA Lärm) nicht möglich. Ob der Planentwurf dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot für im Gebiet induzierte schädliche Umwelteinwirkungen gerecht wird, lässt sich durch mich nicht abschließend beurteilen.

1

TÖB 8.4 Stadt Neubrandenburg Immissionsschutzbehörde 10.02.14
Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

1. Der Hinweis wird beachtet.

Sowohl die Pflegeeinrichtung, wie auch die Kindertagesstätte sind Nutzungen, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Somit bestehen für das Sondergebiet Pflegeeinrichtung ein Störgrad und eine Störanfälligkeit wie für ein allgemeines Wohngebiet. Nach der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau gelten die schalltechnischen Orientierungswerte tags 55 dB (A) und nachts 45 bzw. 40 dB (A).

In der Begründung zum Entwurf wird dazu ausgeführt:

*Von den Nutzungen des Plangebietes gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung aus. Sie fügen sich in die umgebende Nutzung ein.
Durch den gemeinsamen Betrieb der geplanten Pflegeeinrichtung und der Seniorenresidenz verbleibt der Lieferverkehr mit gleicher Frequenz auf der bestehenden privaten Straße zwischen den Heimen bestehen. Nach Angabe des Betreibers der Seniorenresidenz erfolgen alle Transporte in der Regel montags bis freitags, maximal im Zeitfenster von 06:00 bis 17:00 Uhr. Für die Müllabfuhr und Küchenlieferungen gibt es in Bezug auf die Expansion keinerlei Änderungen, da der bisherige Müllplatz sowie die bisherige Küche für das neue Objekt genutzt werden. Zusätzlich gibt es Lieferungen/Transporte wie folgt:*

- *Wäschelieferung: derzeit Montag und Donnerstag ca. 16:00 – 17:00 Uhr (Lieferung kann mit Neubau verbunden werden)*
- *Krankentransporte: unregelmäßig im Zeitfenster 07:30 Uhr bis max. 18:00 Uhr*
- *diverse Lieferanten: unregelmäßig ab 08:00 bis 16:00 Uhr*

Leichttransporte: nicht vorhersehbar, abhängig von ärztlicher Begutachtung, kann über Nebeneingang vorgenommen werden.

Der Personal- und Besucherverkehr für die Pflegeeinrichtung erfolgt, da im Hofbereich der Pflegeeinrichtung keine Stellplätze zur Verfügung stehen, über die vorhandenen Erschließungsstraße in Richtung des erweiterten Parkplatzes für die Seniorenresidenz, der im Zuge des Bauvorhabens um 15 Stellplätze erweitert wird.

Auf Grund von Bedenken der Anwohner des Badeweges 9 in Bezug auf Verkehrslärm ausgehend vom geplanten Parkplatz werden die bislang geplanten Stellplätze von 36 auf 30 um 6 reduziert. Damit rückt der Parkplatz von 9 m Abstand auf 15,80 m um 6,8 m in südliche Richtung von der nächstgelegenen Wohnung ab. Der Orientierungswert von 55 dB (A) tags wird durch den Lärm auf dem Parkplatz nicht überschritten.

Die fehlenden 6 Stellplätze für die Pflegeeinrichtung werden entlang der Zufahrt zum Badeweg auf vorhandene Stellplatzflächen der Eigentümergemeinschaft Badeweg ersetzt.

Da im Plangebiet keine weiteren Stellplätze zur Verfügung stehen, wird der naheliegende öffentliche Parkplatz am Treptower Tor für das Abstellen der PKW genutzt. Bei der Planung wird davon ausgegangen, dass der Abhol- und Bringeverkehr der Kindertagesstätte nur zu einem Teil durch Pkw auf jeden Fall tags von 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr erfolgt. Da die Kindereinrichtung verkehrsgünstig an der Neustrelitzer Straße direkt an der Bushaltestelle liegt, wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Kinder über den ÖPNV gebracht wird. Auch aus diesem Grund wurde die kurze Wegebeziehung zwischen der Neustrelitzer Straße und dem Badeweg und somit auch zum Eingang der Kindertagesstätte im Hofbereich in die Planung einbezogen.

2.3 Stadt Neubrandenburg Untere Immissionsschutzbehörde	Abwägungsvorschlag
<p>Sportanlagenlärm und Freizeitlärm aus benachbarten Anlagen wurde im Planentwurf nicht betrachtet. Ich gehe daher davon aus, dass Sie diese Lärmeinwirkungen als vernachlässigbar einschätzen. 2</p> <p>Die Verkehrslärmimmissionen durch die vierspurige Straße sind in der Größenordnung richtig erfasst und die Festsetzung passiver Schallmaßnahmen folgerichtig.</p> <p>Die von Ihnen aufgeführte Variante C 2.1 der SKH-Studie von 2005 wurde schon zum damaligen Zeitpunkt von mir nicht als optimale Lösung angesehen, da Lösungsvorschläge, die Lücken in der Schallabschirmung lassen, an diesen besonders lästige akustische Effekte erzeugen und daher unbedingt vermieden werden sollten. 3</p> <p>Die Festsetzung zusätzlicher schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Fensterkonstruktionen (z. B. „Hamburger Fenster“) für der Straße zugewandte Wohn- und Schlafräume sollte nicht nur in der Begründung erfolgen, sondern durch eine klare Festsetzung im Plan. 4</p> <p>Der als Anlage beigefügte Entwurf des Pflegeheims widerspricht allerdings schon jetzt dem auf Seite 12 der Begründung festgelegten Grundsatz, dass „schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume ... nach Möglichkeit an der lärmabgewandten Fassade unterzubringen“ sind.</p> <p>Grundsätzlich bezweifle ich, dass Einraumappartements, die ganztägig nur mit geschlossenen Fenstern und schallgedämmten Lüftungselementen genutzt werden können, gesunden Lebensverhältnissen entsprechen.</p> <p>Die Darstellung der „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ...“ ist unglücklich gewählt, da es sich um reine Maßnahmen an der Fassade und keine flächigen Maßnahmen handelt. Die Ausweisung von Flächen, die diesem Zweck überhaupt nicht dienen, empfinde ich als ungeeignet. 5</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Uwe Pomowski</p>	<p>Des Weiteren werden die Kindertagesplätze vorrangig für die Angestellten der Pflegeeinrichtungen geschaffen, die entweder mit dem Bus kommen oder ihre Pkw an anderer Stelle im Stadtgebiet parken. Somit wird durch die Kindertagesstätte auf der straßenabgewandten Seite eine nur geringfügige Erhöhung der Lärmemission erwartet. Der Lärm der von spielenden Kindern ausgeht, ist für ein allgemeines Wohngebiet üblich und zumutbar. Zusammenfassend kann beurteilt werden, dass durch den geplanten Neubau keine wesentlichen, zusätzlichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Wohnbebauungen entstehen.</p> <p>2. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren Der Sportanlagenlärm und der Freizeitlärm ausgehend von den Sportanlagen des Jahnstadions und des Festplatzes im Kulturpark werden für die geplante Pflegeeinrichtung als vernachlässigbar eingeschätzt, sind somit nicht relevant.</p> <p>3. Der Hinweis wird nicht beachtet. Im Ergebnis der lärmtechnischen und verkehrsplanerischen Untersuchungen von SKH aus dem Jahr 2005 wurde für die Variante C 2.1 (Neubebauung – viergeschossig, Emission Neustrelitzer Straße auf der Grundlage der Prognose 2015 ohne Ortsumgehung) empfohlen, als aktive Lärmschutzmaßnahme eine mehrgeschossige Riegelbebauung entlang der Neustrelitzer Straße als Alternative zu einem Lärmschutzbauwerk vorzusehen, um die dahinter liegende Wohnbebauung und deren Außenwohnbereiche zu schützen. Das geplante Vorhaben entspricht dieser Empfehlung. Eine Schließung der beiden verbleibenden Lücken in Richtung Neustrelitzer Straße 24 und in Richtung Seniorenresidenz ist wirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p>4. Der Hinweis wird beachtet. Laut Grundrissen der geplanten Pflegeeinrichtung ist geplant, einseitig orientierte Wohn- und Schlafräume an den beiden Seiten der Fassade des Hauses unterzubringen. Die Begründung Punkt 6.2.7 wird diesbezüglich geändert. Im Text Teil B wird zusätzlich nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Punkt 1.5.2 festgesetzt, dass die Fenster der Schlafräume, die zur Neustrelitzer Straße, zum Gebäude Neustrelitzer Straße 24 und zur Seniorenresidenz gerichtet sind, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten sind. Alle Appartements werden entsprechend den Forderungen der gültigen Standards und Richtlinien errichtet, so dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.</p> <p>5. Der Hinweis wird beachtet. Die flächenmäßige Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird aus dem Plan herausgenommen. Die Festsetzung 1.5.1 wird der erste Satz folgendermaßen geändert: 1.5.1 Bei der zur Neustrelitzer Straße gerichteten Fassade im Lärmpegelbereich VI und den zur Neustrelitzer Straße 24 und zur Seniorenresidenz gerichteten Fassaden im Lärmpegelbereich V des geplanten Gebäudes sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schallwirkung die Außenbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen in den Bereichen dieser Fassaden entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaßen auszubilden: ... wie vorher ...</p>

2.4 Stadt Neubrandenburg Untere Immissionsschutzbehörde

Abwägungsvorschlag

2.10
Uwe Pomowski

Abwägung			
Abl. Az.		L	
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>	MD
R	30. April 2014	<input type="checkbox"/>	G
WVL	UB	<input type="checkbox"/>	V
Antw.	Eing.-Nr.: 532	<input type="checkbox"/>	F
		<input type="checkbox"/>	D

29.04.2014
pom, 1835

2.20.20
Herr Dieke

Einbeziehung in das Planverfahren vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/ Badeweg“

Sehr geehrter Herr Dieke,

die Schlussfolgerung (S. 11), dass von den Nutzungen des Plangebietes keine schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnnutzung ausgehen, weil die Nutzungen selbst auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, kann ich nicht teilen.

Die Zulässigkeit eines Vorhabens in einem Gebiet sagt abschließend nichts über dessen Störpotential aus. So sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, nach § 22 Abs. 1a BImSchG (1a) im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen und bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht angewandt werden. Das gilt z. B. jedoch nicht für den induzierten Verkehr oder technische Anlagen der Kindereinrichtung. Gleiches gilt auch für technische Anlagen der Pflegeeinrichtung.

Weiterhin bleiben meine grundlegenden Bedenken aus meiner Stellungnahme vom 10.02.2014 bestehen, ob einseitig zur Bundesstraße orientierte Apartments, die auch gleichzeitig als Schlafräume dienen, unter den geplanten Bedingungen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Wie in der Begründung (S.10-11) ausgeführt, ist auch bei teilweise geöffneten Fenstern kein ungestörter, erholsamer Schlaf mehr möglich. Die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen erfordern daher eine Klimatisierung und Gewährleistung des notwendigen Luftwechsels der Schlafräume. Somit können die Bewohner dieser Räume weder die Fenster öffnen, noch auf eine lärmabgewandte Seite zum Schlafen ausweichen.

Mit freundlichen Grüßen


Uwe Pomowski

1

2

3

TÖB 8.4 Stadt Neubrandenburg Immissionsschutzbehörde vom 29.04.14

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

1. Der Hinweis wird beachtet.

Der Halbsatz in Punkt 6.2.7 Immissionsschutz Absatz 13 1.Satz, "weil die Nutzungen auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind", wird gestrichen.

2. Der Hinweis wird beachtet.

Ausschlaggebend für die Beurteilung des Störgrades und der Störwirkung des Gebietes ist die geplante Nutzung, einschließlich des Betriebs der Pflegeeinrichtung und der Kindertagesstätte. Da in der geplanten Einrichtung überwiegend gewohnt wird und eine Kindertagesstätte auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, wurde das Gebiet in Bezug auf den Immissionsschutz wie ein allgemeines Wohngebiet eingestuft.

Der Störgrad der geplanten Einrichtungen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebietes. Wie in der Begründung beschrieben, werden die Pflegeeinrichtung und auch der Kindergarten über die vorhandenen Anlagen in der Seniorenresidenz versorgt. So verbleiben der Lieferverkehr und auch der Entsorgungsvkehr mit gleicher Frequenz auf der vorhandenen Straße an der Seniorenresidenz. Die Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage von 15 Stellplätze auf 30 Stellplätze wird vorrangig tagsüber von Besuchern frequentiert. Auf Grund der geringen Größe der Anlage entstehen für die benachbarte Wohnbebauung keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Es wird davon ausgegangen, dass es durch die Kindertagesstätte zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrslärms kommen wird, da der Abhol- und Bringeverkehr der Kindertagesstätte nur zu einem Teil durch Pkw erfolgt. Die Kindereinrichtung liegt verkehrsgünstig an der Neustrelitzer Straße direkt an der Bushaltestelle, so dass davon ausgegangen wird, dass ein Teil der Kinder über den ÖPNV gebracht wird. Des Weiteren werden die Kindertagesplätze vorrangig für die Angestellten der Pflegeeinrichtungen geschaffen, die entweder mit dem Bus kommen oder ihre Pkw an anderer Stelle im Stadtgebiet parken (z. B. auf dem öffentlichen Parkplatz Am Stargarder Tor). Die technischen Anlagen der Kindertagesstätte und der Pflegeeinrichtung sind bei der Planung und beim Bau des Vorhabens entsprechend den üblichen Standards zu errichten. Es werden diesbezüglich keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte erwartet.

3. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Städtebauliches Ziel für diesen Bauleitplan ist es, eine Riegelbebauung entlang der Neustrelitzer Straße zum Schutz der dahinterliegenden Wohnbebauung vor Verkehrslärm zu errichten. Diesem Ziel entspricht das geplante Vorhaben. Aus ökonomischen Gründen wird nun für die Pflegeeinrichtung ein Mittelganghaus mit überwiegend Einraumappartements geplant. Damit bleibt nicht aus, dass schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume an der lärmzugewandten Fassade untergebracht sind. In diesen Fällen werden Fenster mit schallgedämmten Lüftungselementen vorgeschrieben. Alle Apartments werden entsprechend den Forderungen der gültigen Standards und Richtlinien errichtet, so dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

4.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Regionalstandort: **Neustrelitz**
Amt: **Sozialamt**
Sachgebiet:

RSO Neubrandenburg
Amt für Wirtschaft, Kultur, Tourismus
Sachgebiet Kreisplanung
Frau Cindy Schulz
im Hause

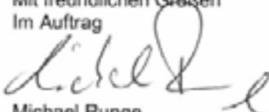
Datum: **04.07.2014**

**Satzung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3
„Neustrelitzer Straße/ Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg**

Sehr geehrte Frau Schulz,

von Seiten des Sozialamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen hinsichtlich der Satzung über die 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/ Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Michael Runge
Kreisamtmann

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte vom 04.07.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

<p>4.2 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>																		
<p> Bundesnetzagentur</p> <p>Bundesnetzagentur • Fehrbelliner Platz 3 • 10707 Berlin</p> <p>Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Abteilung Stadtplanung Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg</p> <table border="1" data-bbox="566 488 916 699"> <tr> <td colspan="2">Abt. Stadtplanung</td> <td>L</td> </tr> <tr> <td>Abt. Az.:</td> <td>Eingang am:</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> 42</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>15. Mai 2014</td> <td>G</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td></td> <td>V</td> </tr> <tr> <td>WVL</td> <td></td> <td>F</td> </tr> <tr> <td>Anhr. Eing.-Nr.:</td> <td>600</td> <td>D</td> </tr> </table> <p>Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom 23.04.2014, Herr Dieke</p> <p>Mein Zeichen, meine Nachricht vom 226-20, 5593-5 Nr. 7903</p> <p>☒ (0 30) 2 24 80-442 oder 2 24 00-0</p> <p>Berlin 12.05.2014</p> <p>Bebauungsplan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg" der Stadt Neubrandenburg, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue <u>Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m</u> allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet 	Abt. Stadtplanung		L	Abt. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> 42	T	15. Mai 2014	G	R		V	WVL		F	Anhr. Eing.-Nr.:	600	D	<p>TÖB 3.3 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen vom 12.05.14</p> <p>Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren</p>
Abt. Stadtplanung		L																	
Abt. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> 42																	
T	15. Mai 2014	G																	
R		V																	
WVL		F																	
Anhr. Eing.-Nr.:	600	D																	

4.2 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und
Eisenbahnen

Abwägungsvorschlag

2

werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen.

- Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u.ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden.

Meine weitere Beteiligung an dem Planverfahren ist nicht erforderlich.

Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen zu deren Klärung die BNetzA, Referat 226 (Richtfunk), unter der o.a. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Anliegend sende ich Ihre Planunterlagen wieder zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Anlagen


Petra Fischer

4.3 GDMcom mbH ONTRAS–VNG Gastransport GmbH und VNG
Gasspeicher GmbH

Abwägungsvorschlag





GDMcom mbH | Maximilianstr. 4 | 04129 Leipzig

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft u.
Soziales, Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Ansprechpartner:	
Abl. Az.:		Dirk Stauber	
T	Eingang am:	MD	
R	15. Mai 2014	Tel.: (0341) 3504-462	
WVL		Fax: (0341) 3504-100	
Anlw.	Eing.-Nr.:	leitungsauskunft@gdmcom.de	
	GDM	F	Ihr Zeichen:
			23.04.2014
			GEN / St
			09148/14/00

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße / Badeweg"
Stadt Neubrandenburg
Unsere Registriernummer: **09148/14/00**

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung



Dirk Stauber
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

TÖB 4.1 GDMcom mbH ONTRAS–VNG Gastransport GmbH und VNG
Gasspeicher GmbH vom 14.05.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

4.4 EON Edis Fürstenwalde

Abwägungsvorschlag

e.dis

EDIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Stadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung Abt. Stadtplanung
Abt. Stadtplanung Herr Dieke
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	<i>R</i> Herr:
R	20. Mai 2014	<i>G</i> Ks
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.: <i>622</i>	F

Altentreptow, 16. Mai 2014

TÖB-Beteiligung B-Plan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg"
Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Alt 0447/2014

Sehr geehrter Herr Dieke,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 23.04.2014 und teilen Ihnen mit:

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

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

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

i.A. Krüger *i.A. Laubner*
Ingo Krüger Irina Laubner

TÖB 4.4 EON Edis Fürstenwalde vom 16.05.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

4.5 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/ Obere Tollense“ NB

Abwägungsvorschlag

WASSER - UND BODENVERBAND
"Obere Havel / Obere Tollense"

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



WV "Obere Havel/Obere Tollense", Ihlenfelder Str. 119, 17034 Neubrandenburg

Neubrandenburg, 28. April 2014

Stadt Neubrandenburg
Rathaus
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Bearbeiter: Herr Pfeiffer	
Abt. Az.:	L	Durchwahl: 03 95 / 4 50 49 20	
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MD	Aktenzeichen: NbdgBB3Badeweg
R	02. Mai 2014	G	
WVL		V	
		F	
Anly. d. Nr.:	538	D	

1. **Bezug:** Ihr Schreiben vom 23.04.2014
Ihr Aktenzeichen: ohne
2. **Betrifft:** Planverfahren gemäß § 4 Abs.2 Baugesetzbuch, Bebauungsplan Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg 2"
3. **Art der Maßnahme:** Bau eines Senioren- und Pflegewohnheims
4. **Arbeitsunterlagen:** Anschreiben vom 23.04.2014, 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg", Begründung zu Entwurf Stand: Januar 2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung.

Mit freundlichem Gruß

A. Klein
Geschäftsführerin

TÖB 5.8 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ NB vom
28.04.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

4.6 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

Abwägungsvorschlag



Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungszentrum Neubrandenburg 17019 Neubrandenburg Postfach 10 11 33

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

WF - So
0395 5593 - 134
08.05.2014

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	B MD
R	09. Mai 2014	G
WVL	<i>Uter</i>	V
Anhw.:	Eing.-Nr.: <i>573</i>	F
		D <i>Gr.</i>

Bebauungsplan Nr. 3
„Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Sehr geehrte Frau Strasen,

mit Schreiben vom 23. April 2014 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das oben genannte Planverfahren einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.
Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zum Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden im Sinne zu erwartender Einschränkungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

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

TÖB 13.1 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern vom 08.05.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

4.7 IHK Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag



IHK Neubrandenburg

für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Geschäftsbereich Grundsatzangelegenheiten

Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	X MD
R	22. Mai 2014	G
WVL		F
Antw.	Eing.-Nr.: 645	

IHK Neubrandenburg - PF 11 02 53 - 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Herrn Dieke
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Ihre Ansprechpartnerin
Renée Zwingmann

E-Mail
renee.zwingmann@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-202

Fax
0395 5597-512

21. Mai 2014

**Bebauungsplan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Dieke,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 23.04.2014, mit dem Sie um Stellungnahme zum oben
genannten Bebauungsplan bitten.

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Renée Zwingmann
Renée Zwingmann

TÖB 13.2 IHK Neubrandenburg vom 21.05.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

4.8 Stadtverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde

Abwägungsvorschlag

Der Oberbürgermeister
als untere Denkmalschutzbehörde
2.20

Neubrandenburg, 28.04.2014
pre Telefon 2097
uD-14-073-pre

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.		L
T	Eingang am:	X MD
R	29. APRIL 2014	G
WVL	UBY	V
		F
Antw.	Eing.-Nr.: 529	D h.

2.20 Herrn Dieke

Neubrandenburg-Vorhabenbezogener B-Plan 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“
Entwurf 4. Änderung
Denkmalrechtliche Stellungnahme als TÖB

Sehr geehrter Herr Dieke,

zur 4. Änderung habe ich keine weiteren Hinweise.

Für Rücksprachen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Harry Schulz

TÖB 15.3 Stadtverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde vom 28.04.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

5.1 Mecklenburg- Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH(MVVG)

Abwägungsvorschlag



Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG)

Mecklenburg-Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG)
17109 Dammin, Gülzower Weg 13 e

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

17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 / 555 - 1820
Fax / 555 - 2951

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> H
R	05. Mai 2014	G
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.: 544	F
		D

i. R. B.

Dearbeiter: Hen Grahn
Telefon: 03981 / 481 472
Telefax: 03981 / 481 469
Aktenzichen: Hst
Datum: 28.04.2014

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB
hier: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße / Badeweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

während der Baumaßnahmen muss die ungehinderte Durchfahrt der Linienbusse gewährleistet bleiben. Eine Vollsperrung würde zusätzlich Kosten und längere Fahrzeiten, insbesondere im Bereich der Schülerbeförderung, nach sich ziehen.
Die Nutzung der Haltestellen im Baubereich muss während der Baumaßnahme möglich sein. Andernfalls müssen gefahrungsfreie Ersatzhaltestellen geschaffen werden.

Bitte informieren Sie uns rechtzeitig über den Baubeginn.

Für Ihre Bemühungen danken wir im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Grahn
Geschäftsführer

TÖB 2.12 Mecklenburg- Vorpommersche Verkehrsgesellschaft mbH (MVVG)
vom 28.04.14

Stellungnahme ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren

Die Baumaßnahme behindert die Durchfahrt der Linienbusse nicht.
Bei einem Abstand Bauflucht zum Bord von ca. 7,00 m ist die Nutzung der Haltestelle während der Baumaßnahme möglich.
Über den Baubeginn wird der Vorhabenträger rechtzeitig informieren.

<p>Stellungnahme TÖB 5.2 5.2 Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt u. Verbraucherschutz M-V, Bereich Wasser und Boden</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Dieke, Michael</p> <hr/> <p>Von: P.Lorani@lu.mv-regierung.de Gesendet: Mittwoch, 30. April 2014 09:19 An: Dieke, Michael Cc: O.Seefeldt@lu.mv-regierung.de Betreff: TÖB Bebauungsplan Nr.3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg"</p> <p>Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet</p> <p>Sehr geehrter Herr Dieke,</p> <p>für die o.g. Maßnahme haben Sie das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V mit Ihrem Schreiben vom 23.4.2014 um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Ich bitte Sie, als Träger öffentlicher Belange für unseren Aufgabenbereich das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (STALU MS) einzubeziehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Peter Lorani</p> <p>Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V - VI 400a - Paulshöher Weg 1 19061 Schwerin</p>	<p>TÖB 5.2 Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V, Bereich Wasser und Boden vom 30.04.14</p> <p>Stellungnahme ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren</p> <p>Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte (STALU MS) wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p>

5.3 Stadtwirtschaft Neubrandenburg

Abwägungsvorschlag

STADTWIRTSCHAFT NEUBRANDENBURG 

• Ein Unternehmen der REMONDIS-Gruppe

Abt. Stadtplanung

Abt. Az.: i

T Eingang am: *17.05.2014*

R 26. Mai 2014 G *cc.*

WVL V

Antw. Binn.-Nr. *CGG* F

~~Nb.-don 2014-05-29~~ D

Hü/Kr
☎ 0395/ 42960 – 27
☎ 0395/ 42960 – 66
✉ juergen.hirlemann@stawi-nb.de

Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH • Eschenhof 11 • 17034 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“

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:

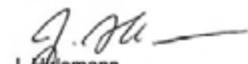
BGV C 27, Müllbeseitigung § 16 Müllbehälterstandorte

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

TÖB 6.1 Stadtwirtschaft Neubrandenburg vom 23.05.14

Stellungnahme ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren

Die Zufahrt für die Entsorgung der Wertstoff- bzw. Restmüllstandorte wird auch während der Bauphase gewährleistet.

Die Vorschriften werden eingehalten.

5.4 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte NB

Abwägungsvorschlag

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



StALU Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplan. *Abt. Stadtplan.*

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

Abt. A 2	Eingang am	Telefon: 0395/38069108
T	23. Mai 2014	Telefax: 0395/38069160
R		E-Mail: Iris.Hinzel@stalums.mv-regierung.de
WVL		Bearbeitet von: Frau Hantel
Anhw. Eing.-Nr.: 647		Geschäftszeichen: StALU MS 12 c - 0201
		5122
		Reg.-Nr.: 90-14
		(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 21.05.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“
Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Hinweise:

Es ist bekannt, dass die Flächen im Bebauungsplan teilweise in einem Risikogebiet für Hochwasser liegen. Die Überflutungsgebiete sollten nicht mit Gebäuden bebaut werden. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass im Fall von Hochwasserschäden keine Schadensersatzansprüche gegenüber dem Land Mecklenburg-Vorpommern geltend gemacht werden können, wenn in bekannten Überflutungsgebieten gebaut wurde.

Die bei der geplanten Baumaßnahme anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§ 15 KrWG).

Mit freundlichen Grüßen

Heinz Beisheim

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395/380-60
Telefax: 0395/380-60160
E-Mail: poststelle@stalums.mv-regierung.de

TÖB 6.2 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
Mecklenburgische Seenplatte NB vom 21.05.14

Stellungnahme ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren

Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat in seiner Stellungnahme vom 27.05.14 abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert.

Der Hinweis auf die Lage des Geltungsbereiches im Risikogebiet für Hochwasser wurde bereits im Entwurf des Planes berücksichtigt. Es werden innerhalb des Risikogebietes für Hochwasser keine Gebäude geplant.

Bei der geplanten Baumaßnahme werden die gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit anfallenden Abfällen eingehalten.

5.5 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und
Katastrophenschutz M-V Abteilung Brand- und Katastrophenschutz
Munitionsbergungsdienst

Abwägungsvorschlag

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern



LPBK M-V, Postfach 10048 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: (0385) 2070-2800
Telefax: (0385) 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
AMenzelchen: LPBK-Abt3-TÖB-3199/14
Schwerin, 28. Mai 2014

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

4. Änderung des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Ihre Anfrage vom 23.04.2014; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz nehme ich wie folgt Stellung:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange weise ich darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen empfehle ich rechtzeitig vor Bauausführung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

TöB 6.4 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und
Katastrophenschutz M-V, Abteilung Brand- und Katastrophenschutz
Munitionsbergungsdienst vom 28.05.14

Stellungnahme ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um ein Gefahrengebiet für Munitionsfunde.
Die Einholung einer Kampfmittelbelastungsauskunft obliegt dem Vorhabenträger.

5.6 Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen

Abwägungsvorschlag

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern



Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

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

Stadtverwaltung Neubrandenburg
Amt für Wirtschaftsförderung und Stadt-
Postfach 11 02 55
D-17042 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>
Az: 341 - TOEB201400393

Schwerin, den 25.04.2014

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

hier: B-Plan Nr.3 - Neubrandenburg ; Neustr. - Str. / Badeweg

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

TöB 11.2 Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen vom 25.04.14

Stellungnahme ohne Relevanz für Bebauungsverfahren

Der Landkreis wurde als TÖB beteiligt.

STADT NEUBRANDENBURG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
„Neustrelitzer Straße/Badeweg“ – 4. Änderung

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1 Haveg Immobilien GmbH/ Eigentümergemeinschaft [REDACTED]

Abwägungsvorschlag

Haveg Immobilien GmbH/Eigentümergeinschaft [REDACTED] vom
20.05.14

Die relevanten Anregungen der Bürger aus der Beratung vom 07.05.15
werden berücksichtigt.

Haveg Immobilien GmbH
Ein Unternehmen der NEUWOGES AG
Feldstraße 2 • 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 429230 • Fax: 0395 429230
info@haveg.de • www.haveg.de
Geschäftsführer:
Michael Wendlerhof, Frank Betschke
Erling Lachmann, Jana Randow
Ammerich Neubrandenburg • HRB 37694
Stammnummer: 072/101/0086
IBAN: DE28 2512 0500 0001 5492 81
BIC: BFSW33HAN • Deutsche Kreditbank AG

Haveg Immobilien GmbH • Feldstraße 2 • 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
z. H. Herrn Dieke
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abt. Az.: [REDACTED] L
T Eingang am: 22. Mai 2014 M
R G
WVL V
Aktw. Eing.-Nr.: 643 F
D i.V. h.

Geschäftsführer:
Heidestraße 6 • 17034 Neubrandenburg
Telefon: 0395 429230 • Fax: 0395 429230

Der Zeichner/Seine Nachfolger vom: 9042
Oscar Zeißler
ETB-pas

Der Ansprechpartner/Telefonbereitschaft: Datum: 20.05.2014
Sandra Pasel
0395 4501-282
Sandra.Pasel@haveg.de

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Eigentümergemeinschaft [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Dieke,

unter Bezugnahme auf Ihr an uns gerichtetes Schreiben vom 23.04.2014, senden wir Ihnen als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft Badeweg 7-13 die Stellungnahme des Beirates der Wohnungseigentümergeinschaft Badeweg 7-13 sowie das Protokoll der Informationsveranstaltung vom 07.05.2014, welches von Herrn Rütz / Vitanas gefertigt wurde, mit der Bitte beide Schreiben als Stellungnahme zu werten.

Die Beantwortung des Schreibens von Herrn Rütz lassen Sie bitte ebenfalls uns als Verwalter zukommen.

Für Fragen steht Ihnen Frau Pasel unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

HAVEG Immobilien GmbH
als Verwalterin

Jana Randow
Geschäftsführerin

Sandra Pasel

Anlagen
Schreiben des Verwaltungsbeirates
Protokoll der Versammlung vom 07.05.2014

Verwaltung, Vertrieb & Einzelkemp.

Haveg.

1.1 Haveg Immobilien GmbH/ Eigentümergemeinschaft

Abwägungsvorschlag



Protokoll vom 07.05.2014

Versammlung

mit Anwohnern und Verantwortlichen des geplanten Expansionsprojektes der
Vitanas GmbH & Co. KGaA am Standort Neubrandenburg Neustrelitzer Straße

Teilnehmer:

- Anwohner des Badeweges
- Investor: vertreten durch Herr Christensen
- Planungsbüro: vertreten durch Frau Klohs
- Stadtverwaltung: vertreten durch Herrn Dieke
- Neuwoges: vertreten durch Herrn Kell und Herrn Gesswein
- Vitanas: vertreten durch Herrn Rütz und Herrn Popko

Herr Rütz:

- stellte das Projekt vor und erläuterte den vorhandenen Bedarf, der sich aus durchgeführten Standortanalysen ableiten lässt
- das geplante Pflegeheim ist mit 108 Einzelzimmern und 8 Zwei-Raum-Wohnungen mit dem Angebot der Betreuung konzipiert
- zusätzlich wird eine kleine Kindertagesstätte mit ca. 50 Plätzen integriert; dieses Angebot wird u.a. für Mitarbeiter vorgehalten mit veränderten Öffnungszeiten

Herr Christensen:

- stellte sich vor als Mitglied der Investorengruppe aus Dänemark
- seine Firma agiert deutschland- bzw. europaweit und beschäftigt sich intensiv mit Wohnformen für ältere Menschen

Frau Klohs:

- erläuterte den Entwurf des Bebauungsplanes anhand des Lageplanes und der Ansicht
- Das Pflegeheim ist als ca. 100 m langes geschwungenes Gebäude mit 5 Geschossen und einer Höhe von ca. 16 m geplant.
- Das Gebäude ist als geschlossene Riegelbebauung entlang der Neustrelitzer Straße vorgesehen. Diese neue Bebauung wirkt für die Gebäude an der Badestraße wie eine Lärmschutzwand. Damit wird der störende Verkehrslärm, der bislang von der Neustrelitzer Straße auf die Bebauung des Badeweges einwirkt, erheblich reduziert und somit die Wohnqualität dieses Quartiers wesentlich verbessert.

1.1 Haveg Immobilien GmbH/ Eigentümergemeinschaft [REDACTED] [REDACTED]	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen und Wege. - Das neue Gebäude wird im Zusammenhang mit der bestehenden Senioren Centrum betrieben. Es erfolgt unter anderem eine gemeinsame Nutzung von Küche, Lagerräumen etc.. Es ist deshalb vorgesehen den gemeinsamen Anlieferverkehr sowie andere für den Betrieb der Einrichtung notwendigen Verkehre über die bereits vorhandene Erschließungsstraße von der Neustrelitzer Straße aus erfolgen zu lassen. Durch die gemeinsame Nutzung ist davon auszugehen, dass die Frequenz der Lieferfahrzeuge nicht signifikant erhöht wird und diesbezüglich keine zusätzliche Lärmbelastigung zu erwarten ist. - Die bisher vorhandene Bushaltestelle an der Neustrelitzer Straße bleibt bestehen. Der Wartebereich wird in das Gebäude integriert. - Der Standort der zukünftigen Parkplätze wurde erläutert. Durch Erweiterung des bestehenden Parkplatzes an der Erschließungsstraße von der Neustrelitzer Straße in Richtung Badeweg werden insgesamt 36 Parkplätze entstehen. Drei Parkplätze sind direkt vor dem Eingang der KITA geplant. - In Richtung Innenstadt wird eine Wegebeziehung aufgenommen und für die Öffentlichkeit freigegeben, so dass zukünftig eine Verbindung in Richtung Nordosten zur Neustrelitzer Straße gegeben sein wird. - Die stadtechnische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Anlagen. - Die Umweltbelange wurden bei der Planung berücksichtigt. Für die Erweiterung des Parkplatzes müssen 8 Weiden gefällt werden. Zum Ausgleich werden 10 neue Bäume gepflanzt. Der zusätzlichen Eingrünung der Stellplätze wird ein besonderes Augenmerk gewidmet. Die im Plan dargestellte Bepflanzung der Stellplätze und Grünflächen ist noch schematisch und wird noch konkretisiert. Hier kann auch auf Wünsche und Belange der Anwohner eingegangen werden. <p>Herr Dieke:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fasste das Bauvorhaben nochmals zusammen und stellt die Unterschiede zwischen geänderten und bestehenden Bebauungsplan dar. Er erläuterte, dass im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung die gleichen Unterlagen an die zuständigen Behörden und auch an die Eigentümergemeinschaft Badeweg geleitet wurden. <p>Anwohner:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird kritisiert, dass beim Kauf ihrer Wohnungen von einem „Wohnpark“ die Rede war und sie durch die Bebauung jetzt eine „Hinterhof-Atmosphäre“ befürchten müssen. Eine Bewohnerin aus dem Erdgeschoss weist auf die Verschlechterung ihrer Wohnqualität hin, da sie nach dem Bau nur noch „auf Wände“ schauen wird. <ul style="list-style-type: none"> o Herr Christensen betont, dass das zukünftige Gebäude zwei „Vorderseiten“ haben soll. Es wird kein „Hinterhof-Charakter“ entstehen, das Haus wird so weit wie möglich nach vorn gesetzt und lässt somit Raum für die benachbarte Bebauung. Auch die Betreiber haben ein Interesse daran, dass sich die Seite zum Badeweg positiv darstellt und demensprechend gestaltet ist, da dies auch wesentlich für die Attraktivität des eigenen Nutzungskonzeptes ist. - Der Lichteinfall, insbesondere für die unteren Etagen werde sich negativ ändern, es wird kritisiert, dass diese Belange als nicht wesentlich in der Begründung zum Entwurf benannt werden. <ul style="list-style-type: none"> o Herr Dieke erläuterte anhand von Schattenberechnung, dass trotz der fünfgeschossigen Neubebauung an der Neustrelitzer Straße eine ausreichende Besonnungsdauer der Wohnungen im Badeweg gegeben ist. o Frau Klohs führte aus, dass bei der Ermittlung der Auswirkung der Planung alle wesentlichen Auswirkungen beachtet werden müssen. Diese führen meist <p style="text-align: right;">Seite 2 von 5</p>	

1.1 Haveg Immobilien GmbH/ Eigentümergemeinschaft	Abwägungsvorschlag
<p>auch zu Änderungen in der Planung. Nicht wesentliche Belange werden benannt, haben aber keine Auswirkung auf die Planung. Herr Dieke erklärte, dass zurzeit der rechtskräftige Bauleitplan eine viergeschossige Bebauung mit Steildach ab 15°Dachneigung zulässt und somit eine Bebauung ermöglichen würde, die die nun festgelegte Höhe von 16,00 m überschreiten könnte. Die neue Festsetzung zur maximalen Höhe von 16 m begrenzt nun dieses Maß.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Herr Dieke merkte an, dass der Bauleitplan eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung ermöglicht, dass aber in Bezug auf dem Immissionsschutz die Höhe der Bebauung erheblich auswirkt - je höher das Haus ist, desto weniger Lärmbelastigung auf der lärmabgewandten Seite ist zu erwarten. <ul style="list-style-type: none"> - Ein Bewohner äußerte Bedenken über den Zuzug vieler neuer Bewohner ins Pflegeheim und die damit verbundene Nutzung der Wege. - Es wir die Frage nach den „Wegerechten“ und die Nutzung eines Flurstückes der Eigentümergemeinschaft aufgeworfen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Es soll ein Weg parallel zum südlichen Teil des Gebäudes errichtet werden, so dass es nicht notwendig wird, die Wegerechte zwischen den Parkplätzen vor den Häusern Badestraße 11 und 13 in Anspruch zu nehmen um somit mögliche Störungen zu minimieren. - Bei der Zufahrten für die Kita befürchten die Anwohner ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und haben dabei die Zustände an der Schule in der Schwedenstraße im Hinterkopf. <ul style="list-style-type: none"> ○ Im Vergleich zur Schule in der Schwedenstraße mit über 750 Schülern ist die Kita mit 50 Plätzen relativ klein. Die Straßenräume sind ausreichend breit. Es ist davon auszugehen, dass nicht alle Eltern ihre Kinder mit dem Auto bringen, sondern auch mit Fahrrad oder Bus. Es ist deshalb kein so massiv erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten. - Standort Spielplatz für die KITA <ul style="list-style-type: none"> ○ Es wird 2 Spielplatzstandorte geben: Einmal direkt am neuen Gebäude vor der geplanten KITA und zum anderen durch die Erweiterung und Kombination mit dem „Garten“ der bestehenden Seniorenresidenz. - Der Standort für die geplante Parkplatzerweiterung wird kritisiert, da der der „Wohnpark-Charakter“ weiter gestört wird und der Blick ins Grüne entfällt. <ul style="list-style-type: none"> ○ Die Erweiterung des Parkplatzes in Richtung Norden ergibt sich u. a. daraus, dass der südliche Bereich etwas tiefer liegt und überschemmungsgefährdet ist, es ist deshalb nicht zweckmäßig hier Parkplätze einzurichten. ○ Es ist darüber hinaus sinnvoll, die südliche Fläche in Zusammenhang mit der bestehenden Grünfläche der Seniorenresidenz als Fläche für die KITA und/oder die Senioren zu nutzen. So kann auch ein Großteil der vorhandenen Obstbäume erhalten werden. ○ Die neu zu errichtenden Parkplätze sollen stark eingegrünt werden, um die visuelle Beeinträchtigung so weit wie möglich zu verringern. - Es wird gefragt, ob zusätzliche Einfahrten geplant sind <ul style="list-style-type: none"> ○ Es werden keine neuen Einfahrten/Straßen gebaut, sondern die bestehenden Zuwegungen genutzt. ○ Der bestehende Trampelpfad am äußeren Rand des Grundstückes zwischen der Neustrelitzer Straße und dem Badeweg wird durch Wegerecht für die Allgemeinheit als Fußweg ausgebaut. - Lieferverkehr <ul style="list-style-type: none"> ○ Wird weiterhin über die vorhandene Zufahrt des Vitanas erfolgen <p style="text-align: right;">Seite 3 von 5</p>	

1.1 Haveg Immobilien GmbH/ Eigentümergemeinschaft [REDACTED]	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> o Da die Küche im bestehenden Haus verbleibt und auch die neue Pflegeeinrichtung mit versorgen soll, ist kein zusätzlicher Verkehr zu erwarten o Rettungswagen halten vor dem Haus (an der B 95) o Krankentransporte halten an der derzeitigen Einfahrt <p>[REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> - [REDACTED] begrüßt die Zusammenkunft und verweist auf den positiven Erfolg beim Bau des ersten Hauses. - Er sieht den Interessenabgleich beider „Parteien“ als guten Weg, nur so können auch neue Perspektiven entstehen. - Abwägung aller Interessen ist nur möglich, wenn man darüber diskutiert <p><u>Vorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Er begrüßt die Lösung des neuen Weges parallel zum Gebäude, so dass nicht die Wegerechte zwischen den Parkplätzen vor den Häusern Badestraße 11 und 13 in Anspruch genommen werden müssen. Hier muss geklärt werden, ob dann das kleine benötigte Flurstück von der Eigentümergemeinschaft gekauft, gepachtet oder eine andere Vereinbarung getroffen wird. - Er konstatiert, dass das Thema Begrünung (u.a. der neuen Parkplätze) einen besonderen Stellenwert in den Betrachtungen hat und dabei auch die Belange der Anwohner betrachtet wurden. Er bemängelt aber, dass 10 Bäume sind zu wenig seien und man mehr „grün“ pflanzen sollte. <ul style="list-style-type: none"> o Frau Kiohs wird die Anregungen zur Freiflächenplanung an die Architekten weitergeben, die das konkrete Projekt erarbeiten. Der Investor hat die Freiflächenplanung (Begrünung) zugesagt, diese erfolgt unter Berücksichtigung der Vorschläge Zug um Zug. - Für die Erweiterung der Parkplätze in Richtung Wohnanlage im Bereich der Eiche bittet er darum, Alternativen zu prüfen. Er schlägt vor, hierfür überzählige Stellplatzkapazitäten in der Wohnanlage zu nutzen, dies wäre an der Zufahrt vom Badeweg möglich. <ul style="list-style-type: none"> o Dieser Vorschlag wird von den Planern begrüßt und soll geprüft werden. <p><u>Anwohner:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Es wird darauf hingewiesen, dass die Belieferungen nicht zu ungünstigen Zeiten erfolgen sollten. Ein fachgerechtes Be- und Entladen wäre wünschenswert. <ul style="list-style-type: none"> o Hr. Rütz wies darauf hin, dass durch Vitanas bereits Änderungen mit den Zulieferbetrieben umgesetzt werden. Dies wird auch von anwesenden Anwohnern bestätigt. - <u>Vorschlag:</u> Geplante Parkplätze an der KITA: Statt der drei geplanten Stellplätze an der KITA sollte eine Fläche zum Ein- und Aussteigen geschaffen werden damit die Stellplätze nicht von anderen Personen dauerhaft genutzt werden. <ul style="list-style-type: none"> o Der Vorschlag wird von den Planern geprüft und eingearbeitet. - Frage nach dem Standort der Müllplätze, insbesondere im Hinblick darauf, dass die Müllabladung sehr laut ist. <p style="text-align: right;">Seite 4 von 5</p>	<p style="text-align: center;">1</p> <p>1. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren Das kleine Flurstückes 269/11, das als Sondergebietsfläche festgesetzt ist, gehört zurzeit der Eigentümergemeinschaft. Eine vertragliche Regelung zur Nutzung des Grundstückes durch den Vorhabenträger wird angestrebt.</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p>2. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren. Neben den 10 Bäumen, die als Ersatzpflanzung für die Abholzung von 8 geschützten Bäumen vorgesehen sind, wird um die Stellplatzanlage eine mindestens 2,50 m breiten Gehölzpflanzung gepflanzt, in der neben Sträucher auch weitere Bäume gepflanzt werden können. Die genauen Standorte und die Anzahl der Bäume und Sträucher werden in der weiteren Vorbereitung des Bauvorhabens festgelegt.</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p>3. Der Hinweis wird beachtet. Auf Grund des Vorschlags der Eigentümergemeinschaft 6 von Ihnen nicht benötigte Stellplätze an der Erschließungsstraße vom Badeweg aus für die Pflegeeinrichtung zur Verfügung zu stellen, werden die 6 Stellplätze in der Nähe der Wohnhäuser Badeweg 7 und 9 aus der Planung herausgenommen und die Fläche für eine Bepflanzung vorgesehen. Der Bebauungsplan wird diesbezüglich geändert.</p> <p style="text-align: center;">4</p> <p>4. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren Die Nutzungsdauer der 3 Stellplätze an der KITA kann nach Realisierung des Vorhabens als Kurzzeitparkplatz geregelt werden.</p>

1.1 Haveg Immobilien GmbH/ Eigentümergemeinschaft [REDACTED]	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">o Der bestehende Standort der Mülltonnen bleibt erhalten. Hr. Rütz prüft Möglichkeiten der Lärminderungen an den Müllbehältern (Rollen) und wird ggf. für Abhilfe sorgen. <p>- Fragen nach zu erwartenden Beeinträchtigungen in der Bauphase und zum Baubeginn</p> <ul style="list-style-type: none">o Hr. Christensen erläutert, dass die Bauphase ca. 1 Jahr dauern und nach einem strengen Baustellenplan erfolgen wird. Es ist klar, dass wo gebaut wird es natürlich auch zu Einschränkungen kommen kann. Er ist bemüht diese so weit wie möglich zu begrenzen. Es wird täglich ein Bauleiter als Ansprechpartner vor Ort sein.o Der Baubeginn kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret benannt werden, vermutlich nicht vor dem Frühjahr 2015. <p>Herr Rütz steht auch weiterhin als Ansprechpartner zur Verfügung.</p> <ul style="list-style-type: none">o Bitte um Terminabsprache – Tel-Nr: 0395 563980o Bei Bedarf wird auch nochmals eine Anwohner-Zusammenkunft organisiert <p><u>Hinweis von Herr Dieke:</u></p> <p>Die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen im Rathaus bis 26.05.2014 öffentlich aus. Dort kann man sich nochmals detailliert informieren. Das vorliegende Protokoll wird als Stellungnahme in die Abwägung eingearbeitet, wenn darüber hinaus Belange zu berücksichtigen sind, können diese in einer Stellungnahmen bis zum o.g. Termin abgegeben werden.</p> <p>Verteiler:</p> <p>[REDACTED] Eigentümergemeinschaft Wohnpark Badeweg Herr Christensen Frau Klohs Herr Dieke Herr Keil Herr Gesswein Herr Rütz Herr Popko</p>	

1.2

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

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	
T	Eingang am: <input checked="" type="checkbox"/> MD
R	02. Juni 2014 <input type="checkbox"/> G
WVL	<input type="checkbox"/> V
Arch. Eing.-Nr.: 692.600	<input type="checkbox"/> F
	<input type="checkbox"/> D

Neubrandenburg, den 27.5.2014

Betr.: 4. Änderung des vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr.3 „Neustrelitzer Str.
Badeweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Kaufvertrag vom [REDACTED] haben wir uns eine Eigentumswohnung im
[REDACTED] gekauft.

Auf Grund des angedachten Wohnparkcharakters war der Kaufpreis sehr hoch.
Beim Abschluss des Kaufvertrages wurde uns versichert, dass zur Verbesserung des
Wohnparkcharakters die Bebauung aufgelockert wird und nur noch 4 Stadtvillen am
Güthenbach gebaut werden sollen.

Dies wurde dann entsprechend der 1. Änderung so festgeschrieben und bei allen
weiteren Änderungen blieb man mit der Bebauung immer südlich der Eiche, damit
der o.g. Restpark des Wohnparks erhalten bleibt (nördlich der Eiche).

Bereits beim Vertragsabschluss wurde uns lt. Bebauungsplan die Lärmschutzbe-
bauung an der Neustrelitzer Str. versprochen, was nun nach 17 Jahren Realität wird.
In den zurückliegenden Jahren war die Lärmbelästigung durch die Neustrelitzer Str.
erheblich und das Schlafen bei geöffnetem Fenster problemhaft.

Laut 4. Änderung sollen nun die Parkplätze des Seniorenheimes direkt bis unter die
Fenster auf der Süd- und Westseite gebaut werden. Wir haben Bedenken, dass dadurch
die bisher beruhigte Seite eine neue Lärmbelästigung durch regen Parkverkehr ent-
hält.

Als Eigentümer haben wir bereits angeboten, dass wir 6 Parkplätze ab Trafó in
westlicher Richtung (gegenüber dem Wohnhaus für Behinderte) abtreten würden.
Wir hoffen, dass Sie zu der Entscheidung kommen, dass es nördlich der Eiche keine
Bebauung geben darf, damit wenigstens die kleine grüne Fläche (nördlich der Eiche)
als Restfläche des Wohnparks erhalten bleibt.

Auf Grund unserer langjährigen Erfahrung durch das Wohnen im Badeweg sollten
Sie die Verkehrssituation vorher nochmals genauestens analysieren.

Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]

1

2

Abwägungsvorschlag

[REDACTED] vom 27.05.14

Stellungnahme wird berücksichtigt

1. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren

2. Der Hinweis wird beachtet.

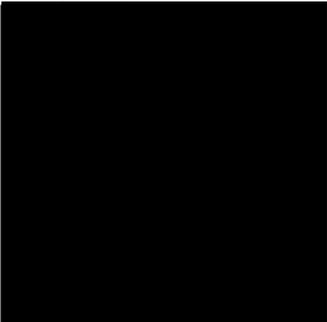
Laut Entwurf des Bebauungsplanes liegen zwischen der Fassade des Wohnhauses
Badeweg 9 und dem äußeren Rand der Stellplatzfläche 9,00 m und zwischen der
Fassade des Wohnhauses Badeweg 7 und der Stellplatzfläche 15,50 m.

Auf Grund des Angebotes der Eigentümergemeinschaft 6 Stellplätze gegenüber dem
Badeweg 3 für das Pflegeheim zu nutzen, und statt dessen die 6 Stellplätze, die sich in
der Nähe der Wohnhäuser befinden, aus der Planung zu streichen, wird Folge geleistet.
Der Abstand der Stellplatzfläche zum Badeweg 9 vergrößert sich damit auf 15,80 m und
der Abstand zum Badeweg 7 auf 22,00 m.

Durch die Stellplatzanlage wird es zu keiner Überschreitung der Orientierungswerte der
DIN 18006 Lärmschutz im Städtebau kommen.

Auf der vorhandenen Stellplatzfläche, die außerhalb des Geltungsbereiches des Planes
liegt, können bei einer Breite von 2,50 m für einen Parkstand 5 Stellflächen für PKWs
untergebracht werden. Die Fläche lässt sich jedoch noch um einen weiteren Stellplatz
erweitern. Dieser wird im Zuge der Umgestaltung der Zufahrtsstraße errichtet.

2.1 Eigentümergeinschaft [REDACTED]	Abwägungsvorschlag
<p>[REDACTED] schaft</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Haveg Immobilien Neubrandenburg Geschäftsstelle Heidenstrasse 6 z.Hd. Frau Pasel 17034 Neubrandenburg</p> <p>4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.3 „Neustrelitzer Strasse/Badeweg“ Hier: Betroffenenbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Frau Pasel</p> <p>Im Ergebnis der Informationsveranstaltung vom 07.05.2014 durch die örtlichen Verantwortungsträger der VITANAS-Gruppe, den Investor Herrn Christensen unter Einbeziehung der Vertreterin des Architekturbüros werden durch die Anlieger [REDACTED] im Rahmen der Betroffenenbeteiligung nachstehende Problemstellungen geltend gemacht:</p> <p>1. Zustimmung wird anerkannt, dass die Errichtung des geplanten massiven Baukörpers entlang der Neustrelitzer Strasse für die vorhandene Bebauung [REDACTED] eine wesentliche Verbesserung des Schallschutzes bedeutet. Es wird jedoch geltend gemacht, dass für den verbesserten Schallschutz keine 5-geschossige Bauweise in Höhe von maximal 16m mit ausnahmsweiser Überschreitung um weitere 2m für bauliche Anlagen (Aufzüge/Klimatisierung) erforderlich ist. Die damit verbundene zusätzliche Verschattung verletzt vornehmlich aus der Sicht der Bewohner der Wohnungen [REDACTED] das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme. Aus den vorliegenden Unterlagen ist der Nachweis der Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht erkennbar. Deren Einhaltung wird als zwingend gesehen und daher durch die Anlieger angemahnt.</p> <p>2. Bezüglich der Gestaltung des beweglichen u. ruhenden Verkehrs werden die nachstehenden Änderungen vorgeschlagen: 2.1 Die im Eingangsbereich der KITA vorgesehenen 3 Parkplätze sollten planseitig als eine Verkehrsfläche für das Ein- u. Aussteigen beim An- u. Abtransport der Kinder durch die Eltern ausgewiesen werden. Sofern diese Fläche für Parkplätze bestimmt ist, wird deren Inanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr erfolgen, sodass der dringend erforderliche Raum für die vorgenannte Zweckbestimmtheit nicht zur Verfügung steht. 2.2 Die Eingriffe in die Grünfläche/Grünordnung innerhalb des nach derzeit gültigen B-Plan als „Parkanlage“ festgesetzten Gebietes nordwestlich der Seniorenresidenz zu Gunsten des erweiterten Stellplatzbedarfes sollten wie folgt minimiert werden: Auf den Bau von 6 Stellplätzen auf der Fläche nördlich der Eiche (Flurstück 267/8; 268/9) wird verzichtet. Die dadurch in der Flächenbilanz fehlenden Parkplätze werden ausgeglichen, indem die Eigentümergeinschaft [REDACTED] dem Investor auf dem Grundstück/Flurstück 260/6 eine Baulast für 6 Stellflächen für die dauerhafte Nutzung gewährt.</p>	<p>Eigentümergeinschaft [REDACTED]</p> <p>Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt</p> <p>1. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Für den Schallschutz ist die Errichtung eines 5-geschossigen Gebäudes nicht zwingend erforderlich. Für das wirtschaftliche Betreiben der Pflegeeinrichtung jedoch notwendig.</p> <p>2. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Durch das neue Gebäude entsteht, bedingt durch den Standort östlich der vorhandenen Wohngebäude, keine zusätzliche Verschattung. Durch die Ausrichtung der durchgesteckten Wohnungen in Ost-West-Richtung erfolgt die Besonnung der Wohnungen hauptsächlich aus Richtung Süd/Südwest.</p> <p>3. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren Entsprechend der Landesbauordnung M-V werden die Abstandsflächen bei der Einordnung des konkreten Baukörpers laut Vorhabenplan eingehalten. Der Nachweis der Einhaltung dieser Abstandsflächen wird mit dem Bauantrag erbracht.</p> <p>4. Hinweis wird berücksichtigt. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen 3 Stellplätze an der Kindertagesstätte sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig und werden nicht gesondert dargestellt, um für eventuell spätere andere Nutzungen flexibel zu bleiben. Im zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan werden diese 3 Stellplätze ausgewiesen. Die Nutzungsdauer der 3 Stellplätze an der KITA kann nach Realisierung des Vorhabens als Kurzzeitparkplatz geregelt werden.</p> <p>5. Hinweis wird berücksichtigt. Der Plan wird entsprechend geändert und 6 Stellplätze (111 m²) zu Gunsten der Grünfläche und der Fläche mit Anpflanzgebot zurückgenommen. Die Begründung Punkt 6.2.4 Verkehr/Erschließung wird folgendermaßen geändert: Von den 36 notwendigen Stellplätzen werden auf dem Standort der vorhandenen Stellplatzfläche mit nordwestlicher Erweiterung parallel zum Badeweg 30 Stellplätze untergebracht. Die Zufahrt zu den Stellplätzen verbleibt über die vorhandene Zufahrt des Seniorenheimes von der Neustrelitzer Straße aus. 6 Stellplätze werden außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück 260/6 der Flur 9 auf vorhandenen Stellplatzflächen der Eigentümergeinschaft Badeweg 9 - 13 untergebracht. Für weiteren Stellplatzbedarf kann der nahegelegene öffentliche Großparkplatz Am Treptower Tor genutzt werden.</p>

2.1	Abwägungsvorschlag
<p>Diese Regelung ermöglicht es auf das Fällen von Teilen des vorhandenen Baumbestandes nördlich der Eiche zu verzichten(Bestandserhalt von mindestens 1 Birke u.2 Weiden)Außerdem erweitern sich hierdurch zugleich die gestalterischen Spielräume für die laut Planung vorgesehene zweite Fläche mit Aufenthaltsqualität südlich des Fuß-u.Radweges gegenüber dem Spielplatz(Flurstück266/7;267/6;267/9) im Sinne der Wahrung des Parkcharakters.</p> <p>3.Die 4. Änderung des B-Planes sieht konkrete Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in den Baumbestnd der Grünzone/Parkanlage vor(10 Bäume,Strauchzonen,teilweiser Obstbaumerhalt) Dieser Maßnahmekomplex sollte umBaumpflanzungen über den baurechtlich vorgeschriebenen Rahmen hinaus erweitert werden,um den Parkcharakter des Gebietes südlich u.südwestlich der Seniorenresidenz zu befördern.Geeignete Baumpflanzungen sollten z.B.im Böschungsbereich des Gätenbaches(Nordseite) u. an der Ostseite des in nörliche Richtung verlaufenden Geh- u. Radweges vorgenommen werden.(Flurstücke 270/16;179/5;252/7;252/8;265/7)</p> <p>4.Zur Vertikalbegrünung sollten präzisierende verbindliche Festlegungen getroffen werden,um sicherzustellen ,dass alle Wandflächen über 50 qm in geeigneter Weise eine Begrünung erhalten. .Das betrifft insbesondere die Wandflächen gegenüber den Häusern Badeweg 11/13.</p> <p>5.Auf Grund des erheblichen Umfanges der Baumaßnahmen sind in der Bauphase durch Baustelleneinrichtungen auch grunstücksübergreifend Beeinträchtigungen zu erwarten, z.B.: -Baustellentransporte -Materiallagerungen -Lärmbelästigungen,auch außerhalb üblicher Tageszeiten u.v.m.</p> <p>Eine rechtzeitige u. gewissenhafte Abstimmung wird für zwingend erforderlich gehalten.</p> <p>5.Die Veranstalter der Anwohnerversammlung vom 7.5.2014 haben zu den Resultaten der Beratung ein Protokoll in Aussicht gestellt.Durch die Eigentumsverwaltung sollten die rechtlichen Rahmenbedingungen geprüft werden, die gegeben sein müssen,damit der Protokollinhalt Bestandteil des Beteiligungsverfahrens sein kann.</p> <p>Verwaltungsbeirat: </p>	<p>6. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren. Zur Eingrünung der Stellplätze ist eine 865 m² große Fläche auch zum Erhalt des parkähnlichen Charakters innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die konkrete Bepflanzung dieser Flächen wird in weiteren Planungsphasen festgelegt. Die Bepflanzung der Randbereiche der privaten Grünfläche der Seniorenresidenz wird nicht festgeschrieben. Die Auswahl der Pflanzen und ihrer Standorte bleibt dem Eigentümer vorbehalten. In jedem Fall müssen die Maßnahmen dem Ziel der Planung und damit dem Erhalt bzw. der Entwicklung einer parkähnlichen Anlage mit Spielplatz dienen. Die vorgeschlagenen Pflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches entlang des Gätenbaches und im Bereich des Badeweges betreffen nicht das Verfahren zur 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>7. Hinweis wird nicht beachtet Die Festsetzung 1.6.1 Geschlossene Wandflächen über 50 m² sind mit Vertikalbegrünung zu versehen, sind nach Satzungsbeschluss verbindlich. Da diese Festsetzung bereits in der Satzung über die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 enthalten war, hat sie bereits seit einigen Jahren Rechtskraft.</p> <p>8 Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren Das Protokoll über die Anwohnerversammlung vom 07.05.14 ist in die Abwägung einbezogen worden.</p> <p>9. Hinweis ohne Relevanz für Bebauungsplanverfahren</p>

3.1

Abwägungsvorschlag

Oberbürgermeister Dr. Paul Krüger
Rathaus
17033 Neubrandenburg

T	Eingang am:	L	MD
	12. Mai 2014	X	G
WVL	LEV	V	Posteingang am:
Antw	Eing-Nr.: 535	F	09. Mai 2014
		D	Tagebuch-Nr.: 1988
			Weiterleitung an:

Betreff: Entwurfes der 4. Änderung des vorhaben bezogenen
Bebauungsplanes Nr. 3 "Neustrelitzer Straße / Badeweg"

Neubrandenburg, d. 03.05.2014

Sehr geehrter Herr Dr. Krüger,

als Anwohner des Badeweges möchte ich folgende Punkte im obengenannten Bauvorhaben zu bedenken geben:

1. Nach Fertigstellung des Asia-Sport Komplexes mit der entsprechenden Sporthalle ist es zu einer deutlichen Zunahme der täglichen Frequentierung des Badeweges gekommen. Im Alltagsverkehr ist zu den Spitzenzeit nicht mehr von einer verkehrsberuhigten Zone auszugehen.
2. Durch die besondere Situation der Bewohner des behindertengerechten Wohnblocks Badeweg 3 ist eine teilweise halbschichtige Blockierung der Straße durch die notwendigen Transporte bei An- und Abfahrt im laufenden Verkehr zu verzeichnen. Dieses wäre bei höherem Verkehrsaufkommen zusätzlich zu berücksichtigen.
3. Zu beachten ist durch die bereits bestehende Kapazität des Vitanas-Heimes ein insbesondere nachmittags und an den Wochenenden erhöhter Durchgangsverkehr Richtung Kulturpark und Stadt auf den Bürgersteigen, auch mit den entsprechenden Gehhilfen (Rollator, Rollstuhl).

Durch die Errichtung einer Kindertagesstätte mit ca. 50 Plätzen wäre eine deutliche Zunahme des Durchgangsverkehrs unumgänglich. Gleiches ist durch die Schaffung neuer Pflegeheimplätze zu erwarten.

Ich bitte zu prüfen, inwieweit die Möglichkeit besteht, dieses erhöhte Verkehrsaufkommen direkt aus der Neustrelitzer Straße durch eine gesonderte Zufahrt zu ermöglichen, um den Charakter der verkehrsberuhigten Zone im Badeweg weitestgehend erhalten zu können.

Mit freundlichen Grüßen,

1

Stellungnahme wird nicht berücksichtigt

1. Der Hinweis wird nicht beachtet.

Der in der Stellungnahme beschriebene Abschnitt des Badeweges liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 Neustrelitzer Straße/Badeweg. Dieser Abschnitt ist als eine Zone mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h ausgeschildert und kein verkehrsberuhigter Bereich.

Der Badeweg erfüllt mit seiner Ausbaubreite und dem Querschnitt seine Funktion als Erschließungsstraße für die angrenzende Bebauung.

Mit dem geplanten Vorhaben der Pflegeeinrichtung und der Kindertagesstätte wird sich der Verkehr auf dem Badeweg nicht wesentlich erhöhen.

Der Anliefer- und der Wirtschaftsverkehr für die geplanten Einrichtungen verbleiben auf der vorhandenen privaten Straße nördlich der bestehenden Seniorenresidenz. Über diese Straße werden auch die 30 Stellplätze für die Einrichtung erschlossen.

Über den Badeweg erfolgt zukünftig der Bringe- und Abholverkehr für die Kindertagesstätte mit 50 Plätzen. Da diese Kindertagesstätte innenstadtnah und verkehrsgünstig an der Neustrelitzer Straße mit Bushaltestelle liegt, wird davon ausgegangen, dass ein Teil der Kinder mit dem Bus und dem Fahrrad gebracht wird. Zum anderen ist die KITA vorrangig für Kinder der Mitarbeiter der Vitanas GmbH vorgesehen, so dass hierdurch die Anzahl der Pkw, die den Badeweg benutzen, noch einmal reduziert wird.

Auf Grund der Planung besteht keine Notwendigkeit, die 30-iger Zone des Badeweges aufzuheben.

Die Schwedenstraße und der Badeweg sind in der Lage, die Erschließung der anliegenden Grundstücke zu übernehmen.

Eine zweite Zufahrt neben der vorhandenen Zufahrt zum Seniorenpark von der Bundesstraße ist durch das geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht vorgesehen.

STADT NEUBRANDENBURG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
„Neustrelitzer Straße/Badeweg“ – 4. Änderung

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1.1 Blankenhof

Gemeinde Blankenhof
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	K
R	26. Mai 2014	G
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.: 663	F
		D

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich, Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: Entwurf Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Blankenhof am 14.05.14 zur
Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Blankenhof, 2014-05-14
Ort, Datum



Hinz
Bürgermeister

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 2.1 Blankenhof vom 14.05.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

1.2 Neuenkirchen

Gemeinde Neuenkirchen
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
T	30. APRIL 2014	G
R	UEF	V
WVL	Anw. Eing.-Nr.: 533	F
		D

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich. Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: Entwurf Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Neuenkirchen am 29.04.14 zur
Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Neuenkirchen, 2014-04-29
Ort, Datum


Rötschel
Bürgermeister

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 2.3 Neuenkirchen vom 29.04.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

1.3 Sponholz

Gemeinde Sponholz
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

MDT. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	<input checked="" type="checkbox"/> MD
R	G
WVL	V
Anhw.	F
Eing.-Nr.: 549	D

i.r.R.

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich. Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: Entwurf Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Sponholz am 02.05.14 zur
Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Sponholz, 2014-05- 02
Ort, Datum

Schulz
Bürgermeister

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 2.5 Sponholz vom 02.05.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

1.4 Trollenhagen

Gemeinde Trollenhagen
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MD
R	02 Mai 2014	G
WVL		V
Antw. Eing.-Nr.:	542	F
		D

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: Entwurf Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Trollenhagen am 29.04.14 zur
Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Trollenhagen, 2014-04-29
Ort, Datum


Enthaler
Bürgermeister

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 2.6 Trollenhagen vom 29.04.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

1.5 Wulkenzin

Gemeinde Wulkenzin
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich: Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T	<input checked="" type="checkbox"/> H.
R	G
V	V
F	F
D	D
Antw. Eing.-Nr.:	533

f.

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: Entwurf Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Wulkenzin am 29.04.14 zur
Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Wulkenzin, 2014-04-29
Ort, Datum


Blank
Bürgermeister

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 2.8 Wulkenzin vom 29.04.14

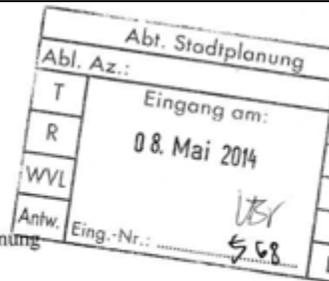
Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

1.6 Zirzow

Gemeinde Zirzow
über Amt Neverin
Dorfstr. 36
17039 Neverin

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich. Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg



Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden
hier: Entwurf Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Zirzow am 06.05.14 zur
Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Zirzow, 2014-05- 06
Ort, Datum

Nath
Bürgermeister

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 2.9 Zirzow vom 06.05.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

1.7 Stadt Burg Stargard

Stadt Burg Stargard
Der Bürgermeister

Stadt Burg Stargard • Mühlenstraße 30 • 17094 Burg Stargard

Stadt Neubrandenburg
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Bearbeiter/in Herr Granzow
Telefon 039603-25331

Abt. Bauordnung		 Burg Stargard www.burg-stargard.de	
Bauverwaltung	Bauaufsicht		
R	Eingang am:		R
SB	07. Mai 2014		SB
Nr.:			
Abt. Stadtplanung			
Abl. Az.:		L	
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MD	
R	08. Mai 2014	G	
WVL	USt	V	
		F	
Antw. E-Mail	Eing.-Nr.: 567	Datum 29. April 2014	
t.granzow@stargarder-land.de			

Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zur 4. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der 4. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Lorenz
Bürgermeister

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 3.1 Burg Stargard vom 29.04.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

1.8 Groß Nemerow

Amt Stargarder Land
Der Amtsvorsteher



Amt Stargarder Land · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard

www.stargarder-land.de

Stadt Neubrandenburg
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MD
T	08. Mai 2014	G
R	WVL	V
Antw. Eing.-Nr.: 566		F
		D

Bearbeiter/in Telefon

Datum
29. April 2014

Stellungnahme der Gemeinde Groß Nemerow zur 4. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Groß Nemerow stimmt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der 4. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Stegemann
Bürgermeister
Gemeinde Groß Nemerow

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 3.2 Groß Nemerow vom 29.04.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

1.9 Blumenholz

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 4.1 Blumenholz vom 29.04.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

AMT NEUSTRELITZ-LAND
Der Bürgermeister
Gemeinde Blumenholz

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

Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz

Telefon : 03981 / 457530
Telefax : 03981 / 457512
: Bauamt
: 34
: Frau Jürvitz
: 29.04.14
: kjuervitz@amtneustrelitz-land.de

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung
Friedrich Engels Ring 53
17 033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Anstalt	
Abl. Az.:	Zimmer	L	
T	Eingang am	Auskunft	MD
R	09. Mai 2014	Datum	G
WVL		E-mail	V
Anhw.	Eing.-Nr.: 574		F
			D

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.03 der Stadt Neubrandenburg
„ Neustrelitzer Straße / Badeweg “**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blumenholz hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.3 „ Neustrelitzer
Straße / Badehaus “ zur Kenntnis genommen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Schöck
Bürgermeister



1.10 Hohenzieritz

Abwägungsvorschlag

Nachbargemeinde Nr. 4.2 Hohenzieritz vom 29.04.14

Stellungnahme ohne Hinweise für Bebauungsplanverfahren

AMT NEUSTRELITZ-LAND

Der Bürgermeister
Gemeinde Hohenzieritz

Amtsangehörige Gemeinden:

Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow,
Hohenzieritz, Klein Vielen, Kratzeburg, Möllenbeck,
Userin, Watzkendorf, Wokuhl-Dabelow

Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz

Telefon : 03981 / 457530
Telefax : 03981 / 457512
Dienststelle : Bauamt
Zimmer : 34
Auskunft erteilt : Frau Jürvitz
Datum : 29.04.14
E-mail : kjuervitz@amtneustrelitz-land.de

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung
Friedrich Engels Ring 53
17 033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Bl. Az.:

Eingang am:
27. Mai 2014

Antw. Eing.-Nr.: 670

I
R
WVL
D
F
V
G
X
M
D

I.V. P.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.03 der Stadt Neubrandenburg
„ Neustrelitzer Straße / Badeweg “**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohenzieritz hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.3 „ Neustrelitzer
Straße / Badehaus “ zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Ute
Bürgermeister

