StadtNeubrandenburg

Tagesordnungspunkt 8

öffentlich

Sitzungsdatum: 31.03.16

Drucksachen-Nr.: VI/420
Beschluss-Nr.: 300/16/16  Beschlussdatum: 31.03.16

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“
             hier: Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☑ Oberbürgermeister
                         ☑ Hauptausschuss
                         ☑ Betriebsausschuss
                         ☑ Stadtvertretung

Beratung im:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Datum</th>
<th>Ausschuss</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>X 03.03.16</td>
<td>Hauptausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td>X 07.03.16</td>
<td>Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td>X 17.03.16</td>
<td>Hauptausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Finanzausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Kulturausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Rechnungsprüfungsausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Betriebsausschuss</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Neubrandenburg, 17.02.16

Silvio Witt
Oberbürgermeister
Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

– des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
– des § 3 Abs. 2 Satz 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südliches Marktquadier“ in der Fassung Februar 2016 für das Gebiet, begrenzt durch
   im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 20/3 und 331/9,
   im Osten: die östlichen Grenzen der Flurstücke 331/9, 15/3 und 15/5,
   im Süden: die südlichen Grenzen der Flurstücke 15/5, 232/7 und 20/3 sowie
   im Westen: die westlichen Grenzen der Flurstücke 232/7, 20/3 und 331/9,
   alle Flurstücke Flur 10, Gemarkung Neubrandenburg,

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

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 „Südliches Marktquadier“ sowie die dazugehörige Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

3. Stellungnahmen zum Planentwurf sind gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten Teilen des Planentwurfes und der Begründung zugelassen.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Durch die öffentliche Hand wären ca. 350 m² Fläche (Straßenraum der Waagestraße, derzeit in privatem Eigentum) zu erwerben. Hierzu wird ein Vertrag angestrebt, in dem auch die Übernahme von Kosten durch die benachbarten Eigentümer für die Herrichtung der Waagestraße nach erfolgten Baumaßnahmen geregelt werden soll.

Veranlassung:

Anschließend an die im bisherigen Bauleitplanverfahren erfolgten Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) werden im Entwurf des Bebauungsplanes grundlegende Festsetzungen geändert, so dass eine erneute Auslegung erforderlich wird.


Die Begründung wird um die Abwägung der Belange – Wiederherstellung der innerstädtischen Bebauung an der Ostseite Waagestraße gegen die Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Wohnhaus Waagestraße 2 – 2b – ergänzt.

Hinweis:
Den dazugehörigen Plan erhalten je 1x die Fraktionen und 2x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme.
STADT NEUBRANDENBURG
Bebauungsplan Nr. 115
„Südliches Marktquartier“

Begründung
Stand: Entwurf, 2. Auslegung
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“
Stand: Entwurf

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass .......................................................... 4
2. Grundlagen der Planung ......................................................................................... 5
  2.1. Rechtsgrundlagen .............................................................................................. 5
  2.2. Planungsgrundlagen ......................................................................................... 6
  2.3. Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung .................... 6
3. Räumlicher Geltungsbereich .............................................................................. 6
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen .................... 7
5. Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung ..................... 8
6. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .................................................................. 9
  6.1. Städtebauliches Konzept ................................................................................ 9
  6.2. Verkehrskonzept ............................................................................................. 10
  6.3. Freiflächen- und Grünkonzept ........................................................................ 10
  6.4. Gestaltung, Denkmalschutz, Kunst im öffentlichen Raum .............................. 11
  6.5. Berücksichtigung des Artenschutzes ................................................................ 11
  6.6. Immissionsschutz, Nachbarschutz ................................................................. 12
  6.7. Abfallentsorgung, Altlasten ......................................................................... 13
  6.8. Ver- und Entsorgung .................................................................................... 13
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes .................................................................. 15
  7.1. Art der baulichen Nutzung ............................................................................. 15
  7.2. Maß der baulichen Nutzung .......................................................................... 20
  7.3. Bauweise ....................................................................................................... 21
  7.4. Überbaubare Grundstücksflächen ................................................................ 22
  7.5. Stellplätze und Garagen ............................................................................... 24
  7.6. Verkehr und Erschließung .......................................................................... 24
  7.7. Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes .................................................................................. 24
  7.8. Bepflanzungen ............................................................................................. 29
8. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBauO M–V) .................. 29
  8.1. Zu den Straßenseiten gerichtete Fassaden (Text (Teil B), Nr. 2.1) ................. 29
  8.2. Dächer (Text (Teil B), Nr. 2.2) .................................................................. 30
  8.3. Werbeanlagen (Text (Teil B), Nr. 2.3) ......................................................... 31
9. Flächenbilanz ..................................................................................................... 33
10. Hinweise ........................................................................................................... 33
1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass


Während im Baublock 15 das C & A-Kaufhaus zügig entsprechend der zu erwartenden Satzung gebaut wurde, änderten sich die Bauabsichten im benachbarten Baublock 16 mehrfach und erloschen schließlich. Aus Sicht der städtischen Planung war eine Weiterführung des B-Planes zum Satzungsbeschluss daher nicht mehr sinnvoll, zumal die städtebaulichen Grundparameter (Nutzungsarten, Quartiersschließung, Baugrenzen und -höhen, Tiefgarage) bereits mit dem städtebaulichen Rahmenplan als Bestandteil der Sanierungssatzung „Altstadt“ festgelegt, weitergehende konkrete Festsetzungen jedoch schwer bestimmbaren waren.

Inzwischen sind in der Nachbarschaft des Hotelkomplexes bauliche Entwicklungen teilweise abgeschlossen (Konzerttheater, Marienkirche, Marktplatzcenter, Kaufhaus C & A, Boulevard Turmstraße, Tiefgarage Marktplatz), teilweise ist ihr weiterer Verlauf bestimmt (Medien- und Veranstaltungszentrum). Um Fehlentwicklungen im Hotelquartier entgegenzuwirken und den Baublock sinnvoll in die städtischen Planungen für die Innenstadt einzubinden, soll für den östlichen Teilbereich des ehemals als Bebauungsplan 47 „Hotelquartier, Quartier Waagestraße“ bezeichneten Areals ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ aufgestellt werden. Im westlichen Teilbereich ist die Notwendigkeit zur Durchsetzung stadtplanerischer Zielstellungen mittels eines Bebauungsplanes mit der realisierten Bebauung entfallen.

Alternativ sind für die Fläche die Fortführung des bereits 1992 begonnenen und später abgebrochenen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 47 „Hotelquartier, Quartier Waagestraße“) sowie die Durchsetzung stadtplanerischer Ziele mittels anderer Regulierungsmöglichkeiten (Denkmalrecht, Sanierungsrecht, Erhaltungssatzung, Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren) untersucht worden. Im Ergebnis schienen die Einstellung des schwelenden Bauleitplanverfahrens und die Aufstellung eines neuen Bauleitplanes für einen abweichenden Geltungsbereich die günstigste und übersichtlichste Methode zur Erreichung von Festlegungen für das Areal. Entsprechend der nunmehr durch das Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeit zur Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens kann der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.
2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09
- (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.15
- (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 885)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17.02.15, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.15 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.15, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 870)
2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg
  
  Stand Topografie:  November 2015  
  Stand Kataster:  März 2016  
  Höhenbezugsystem:  DHHN 92  
  Lagebezug:  Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83  
  im Maßstab:  1 : 500 (Originalplan)

- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung, 28.05.09
- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, Entwurf der 3. Fortschreibung (öff. Auslegung April 15)
- Sanierungssatzung „Altstadt“ der Stadt Neubrandenburg, 04.10.00
- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt von Neubrandenburg, 01.05.01
- Kommunales Einzelhandelskonzept, 15.04.09, Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen
- Stadtbildplanung, Juni 00, Stadtbauatelier Stuttgart + bsr Architekten Neubrandenburg

2.3. Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen aufgestellt und es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit weniger als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan führt weiterhin zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit kann der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden.

So kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ebenfalls ist § 4 c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können) nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit bzw. der Auslegung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plandokument im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 8.835 m². Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 15/3, 15/4, 15/5, 20/3, 20/4, 20/5, 20/6, 232/7, 331/9

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

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

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den des Bebauungsplanes Nr. 57 „Marktquartier“.
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg


Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung

Im städtebaulichen Konzept der 2. Fortschreibung des Rahmenplanes werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Aussagen getroffen:

- bauliche Ergänzung der Süd- und Westseite des Stadtquartiers
- Rückbau der Nordwestecke des Quartiers zur Wiederherstellung der Trasse Waagestraße
- Erhalt der städtebaulichen Maßstäblichkeit, Gebäudeabschluss durch Satteldächer
- Um- und Neugestaltung des Quartierinnennbereiches
- Entwicklung eines Nutzungsmix aus Einzelhandel (Vorrang lt. Fachplan: Einzelhandel), Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen
- Herstellung einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Kleinen Wollweberstraße aus
- Beibehaltung der Klassifizierung der umgebenden Straßen


Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg

Das von der Stadtvertretung beschlossene Konzept (Markt und Standort Erlangen, April 2009) fordert folgende Maßnahmen für das A-Zentrum Innenstadt, die den Planbereich betreffen:

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

Die Forderungen wurden bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Erhaltungssatzung Gebiet Innenstadt

Die Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt gemäß § 172 BauGB fordert die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Auch Neubauten im Geltungsbereich sollen die vorhandenen Baustrukturen der Innenstadt aufnehmen und ergänzen. Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur geschlossenen Bauweise, zur straßenbegleitenden Bebauung und den Bauvorschriften zur Gestaltung
die mit der Erhaltungssatzung zu schützende städtebauliche Eigenart des Gebietes der Innenstadt.

**Stadtbildplanung Innenstadt Neubrandenburg**


Die Kleine Wollweber- und die Waagestraße sollen als neuzeitliche Stadtstraßen mit geschlossenen Raumkanten und großzügiger 2- bis 3-geschossiger Traufhausbebauung erscheinen. An der Stargarder Straße geht die Planung vom Erhalt des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes des Alten Hotels aus.


5. **Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung**

**Bebauung**

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Innenstadt direkt an der Südseite des Marktes. Nördlich grenzt der Marienkirchplatz mit stattlichem Baumbestand an.


Als städtebauliche Probleme stellen sich die starke Überbauung der Waagestraße mit dem Hotelgebäude und damit die optische und funktionelle Unterbrechung der Beziehung Markt – Kirchplatz sowie das Fehlen zweier Blockkanten des Stadtquartiers dar. Das bestehende Hotelgebäude wird optisch seinem exponierten Standort am Markt, an der Quartiersecke und neben dem Baudenkmal Altes Hotel gestalterisch nicht gerecht.

**Nutzung**


**Freiflächen, Grün**
Im Quartiershof gibt es ca. 500 m² Vegetationsfläche als Randpflanzung und begrünte Restflächen zwischen den Kfz-Stellplätzen. Der etwa 40 Jahre alte Baumbestand (5 Linden, 2 Kastanien, 1 Birke, 1 Spitzahorn, 1 Feldahorn, 1 Eschenahorn, 2 Nadelbäume) mildert die Leere des Hofes. Zur Süd- und Westseite fassen Hecken das Grundstück ein.

**Denkmalschutz, Kunst im öffentlichen Raum**


Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Altes Hotel“, Stargarder Straße 10 a/b, weitere Baudenkmale „Kirche St. Marien“, Marienkirchplatz 1, „Haus der Kultur und Bildung“, Marktplatz 1, Wohnhäuser Stargarder Straße 13 bis 17 und „ehemaliges HO-Kaufhaus“ Stargarder Straße 19 stehen im Umfeld. An der Gebäudeecke Treptower/Stargarder Straße ist im Erdgeschoss eine künstlerische Fassadengestaltung aus Metallelementen angebracht, an der oberen Fassade zum Markt hin hängt eine ca. 5 m hohe Metallplastik mit der künstlerischen Darstellung Vier Tore.

**Verkehr**

Den das Plangebiet umgebenden Straßen sind unterschiedliche Funktionen zugeordnet – die Stargarder Straße ist eine Sammelstraße, die Kleine Wollweberstraße eine Wohnstraße, Treptower und Waagestraße sind Fußgängerbereiche. Da eine denkmalgeschützte geschlossene Bebauung ohne Durchfahrt die Stargarder Straße säumt, erfolgt die Zufahrt zum Quartiershof nur von der Kleinen Wollweberstraße aus. Die anderen anliegenden Straßen ermöglichen die Hotelzufahrt an der Marktseite für Gäste sowie Zufahrten für Andienungs- und Rettungsfahrzeuge, wobei dieses in der Waagestraße aufgrund von Einbauten und geringer Belastbarkeit des Belages (Befestigung lediglich als Gehweg) stark eingeschränkt ist.

Der ruhende Verkehr, vor allem für die Hotelnutzung, wird auf einem Kfz-Stellplatz im Quartier (ca. 60 Einstellplätze für PKW und drei Busplätze) untergebracht. Weitere Abstellmöglichkeiten für PKW bieten die Parkplätze an den Rändern der Stargarder und Kleinen Wollweberstraße (24 Parkstände in den angrenzenden Straßenabschnitten).

**Topografie, Baugrund**

Das Gelände ist relativ eben. Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei max. 1,20 m (Nord ca. 18,20 bis 18,70 m ü HN; Süd ca. 17,50 bis 18,40 m ü HN, Höhenbezugssystem: DHHN 92).

Vom Grundstückseigentümer veranlasste Probebohrungen bis max. 4 m Tiefe im Hofbereich des Quartiers zeigen Aufschüttungen bis ca. 2 m Tiefe und darunter liegenden Mittelsand. Ein Anreffen von Grundwasser ist nicht dargestellt.

**Leitungsbestand, Versorgungsanlagen**

Die bestehenden stadttechnischen Versorgungsanlagen innerhalb der Straßenräume haben Bestand und können, soweit die Kapazität es zulässt, weiter genutzt werden.


6. **Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes**

6.1. **Städtebauliches Konzept**
Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebiets soll durch die Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung der Fläche eine Bebauung im Sinne eines Kerngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden. Ziele der städtebaulichen Planung sind insbesondere die Aufwertung der Funktion des Stadtzentrums durch die Sicherung zentrumsstypischer Nutzungen im Quartier sowie die Steuerung der städtebaulichen Gestaltung in der Gebäudemaßstäblichkeit der Neubrandenburger Innenstadt.

Grundlage der vorgesehenen Entwicklung ist der städtebauliche Rahmenplan für die Innenstadt. Er sieht in Anlehnung an die städtische Umgebung die allseitige Schließung des Quartiers in geschlossener Bauweise sowie die Wiederherstellung der Trasse der Waagestraße vor. Für die Nutzung des zwischen Markt und Kirchplatz gelegenen Standortes ist ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen dargestellt.

Im Quartier sollen der Lage im Zentrum angemessene Nutzungen ermöglicht und gestärkt werden, wobei besonderes Augenmerk der Erdgeschosszone gilt. Vor allem an der Marktsseite, die beste Voraussetzungen für den Besatz mit Gastronomie- und Einzelhandelseinrichtungen bietet, sollen diese konzentriert entstehen, um eine Lückenschließung zwischen den Einkaufsbereichen an der Turmstraße und der Treptower Straße herzustellen. Insbesondere die Ansiedlung der im Einzelhandelserfolgeschäft Neubrandenburg für das Stadtzentrum empfohlenen Fachgeschäfte/Fachmärkte mit Verkaufsflächen über 400 m² soll unterstützt werden. Die Hotelnutzung, die bereits seit langem am Standort vorhanden ist, soll, ebenso wie weitere Geschäfts-, Büro-, Gastronomie-, Vergnügungs-, Kultur-, Gesundheits-, Sozial- und Sporteinrichtungen wie auch freie Berufe und Wohnungen, im Quartier gewährt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Schließung des Quartiers mit geschlossener straßenbegleitender, für die Neubrandenburger Innenstadt typischer Bebauung vor. An West- und Südseite werden die historischen Baufluchten wieder aufgenommen. Ähnlich wie im Baublock westlich des Marktes (Marktplatzcenter) wird auch hier eine Überbauung des Quartiersinnenhofes ermöglicht.

6.2. Verkehrskonzept


6.3. Freiflächen- und Grünkonzept

Ziel der Planung für das Quartier ist eine hohe Bau- und Nutzungsdichte, gesonderte ebenerdige Grünflächen oder -anlagen werden daher nicht ausgewiesen. Auch grüne Vorgärten an den Straßen sind wegen der erwünschten Schaufenster- und Freisitzflächen vor den Gebäuden nicht anstrebenswert. Die Grünstreifen im Quartier beschränken sich auf die Straßenpflanzungen, die bereits mit der Sanierung der Stargarder Straße erfolgt sind sowie auf eine spätere Neugestaltung der Waagestraße. Die sparsame Begrünung des innenstädtischen Quartieres wird teilweise durch die ansehnlich begrünte Fläche
des angrenzenden Marienkirchplatzes aufgewogen. Ebenfalls sollen bei einer Neubebauung großflächige Dächer mit flacher Neigung begrünt werden, um stadtklimatische Defizite zu mindern.

Für die auf dem Grundstück stehenden 14 Bäume wurde von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 03.12.15 eine Fällgenehmigung in Aussicht gestellt.

6.4. Gestaltung, Denkmalschutz, Kunst im öffentlichen Raum


6.5. Berücksichtigung des Artenschutzes


Im Rahmen des Abbruchvorhabens Hotelgebäude Treptower Straße 1 wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB zu streng geschützten Arten, Gesine Schmidt, Neu Wustrow, Juni 2015) die Belange des Artenschutzes im noch bebauten Plangebiet untersucht und mögliche Beeinträchtigungen dort vorkommender Tierarten bei Fledermäusen und Brutvögeln ermittelt. Danach können bei Gehölzfällungen im Zeitraum 01.10.15 bis 28.02.16, Abrissarbeiten im Zeitraum 01.11.15 und 01.03.16 sowie ggf. ökologischer Baubegleitung während des Abrisses artenschutzrechtliche Verstöße nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Das Plangebiet überschneidet sich nicht mit den Lebensbereichen, der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten. Durch die vorgesehenen planerischen Festsetzungen entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte.
6.6. Immissionsschutz, Nachbarschutz

6.6.1. Lärmschutz


6.6.2. Besonnung/Verschattung


Das Haus genießt jedoch sowohl als Gebäude als auch mit seiner derzeitigen Wohnnutzung Bestandsschutz. Es sind daher gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange – Wiederherstellung der innersiedltypischen Bebauung am Quartiersrand und in angemessener Höhe gegen Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse - gerecht abzuwägen.


Im o. g. Gutachten wurde ebenfalls die Verschattung des Plangebietes durch das Wohnhaus Waagestraße untersucht und festgestellt, dass der westliche Bereich davon intensiv betroffen ist. Teilweise ergeben sich an der Quartierswestseite völlig unbesonnene Fassadenabschnitte, am günstigsten Punkt im 2. OG sind am 17. Januar 1:06 Stunden und am 31. März 2:19 Stunden Besonnung zu erwarten. Diese unvorteilhafte Situation schränkt die Nutzungsmöglichkeiten der Bebauung an der Westseite des Plangebietes erheblich ein, jedoch wird davon ausgegangen, dass bei der Planung einer Neubebauung auf den gegenüberliegenden baulichen Bestand eingegangen werden kann.

6.7. Abfallentsorgung, Altlasten


Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Verwertung zugeführt wird. Laut Kataster des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte sind Altlasten im Quartier nicht bekannt.

6.8. Ver- und Entsorgung


6.8.1. Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Trinkwasser


Löschwasser

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann vereinbarungsgemäß eine Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene und, falls erforderlich, über geplante Unterflurhydranten.

Schmutz- und Regenwasser


6.8.2. Elektroversorgung, Straßenbeleuchtung

Elektro

Im Geltungsbereich (MK 2) betreibt die neu.sw die Transformatorenstation Waagestraße. Neben der Funktion als zentrale Schaltstation des Mittelspannungsnetzes befinden sich auch vier Ortsnetztransformatoren zur Versorgung wichtiger Gebäude in der Innenstadt (u. a. Marienkirche, Kaufhof, Ärztehaus) in diesem Bauwerk. Zahlreiche Mittelspannungs- und Niederspannungskabel
Verlaufen über das Plangebiet. Bei einer baulichen Neuordnung im Quartier ist die Station am Standort zu ersetzen, erst anschließend und nach Umverlegung aller Kabel kann von Seiten des Betreibers einem Abbruch der bestehenden Transformatorenstation zugestimmt werden.

Für eine weitere Transformatorenstation (Einbau-Transformatorenstation Hotel Vier Tore, zwei Ortsnetztransformatoren, die das Hotel und den Marktplatz einschl. der Tiefgarage versorgen) wurde ein neuer Standort mit der Stadt/SIM und der neu.sw in der Tiefgarage unter dem Marktplatz abgestimmt.

Verteilungsanlagen der EDIS-AG befinden sich im Plangebiet nicht.

**Straßenbeleuchtung**

Die vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlagen in den Bereichen östlich, südlich und westlich des Plangebietes sind im Bestand zu schützen. Im Zuge einer Planung zur Umgestaltung der Waagestraße sind neue Leuchtenstandorte und evtl. veränderte Führungen der Beleuchtungskabel abzustimmen.

### 6.8.3. Versorgung mit Multimediadiensten und Telekommunikation


Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden, die zu schützen sind und zu denen Zugang zu sichern ist. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

### 6.8.4. Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft der neu.sw. In Bezug auf das Konzept „Gasrückbau Innenstadt Neubrandenburg“ ist für den Bereich keine Gasversorgung vorgesehen.

### 6.8.5. Fernwärmeversorgung

Kurz- und mittelfristige Maßnahmen an den Fernheizleitungssystemen sind vom Versorgungsträger nicht geplant. Die versorgungsrelevanten Fernheizleitsysteme sind zu berücksichtigen, eine feste Überbauung dieser Systeme ist auszuschließen.
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen zur Ausbildung eines zentrumsgerechten, interessanten Stadtquartiers mit vielfältigen Angeboten getroffen. Grundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

7.1.1. Nutzungsart

Im Geltungsbereich des Planes wird für die Art der baulichen Nutzung „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. (Planzeichnung)

Die Festsetzung „MK“ entspricht der städtischen Absicht, an diesem Standort direkt am Marktplatz einen stadtzentrumsrelevanten Nutzungsmix zu ermöglichen und zu sichern. Maßgeblich wird so die Ansiedlung größerer Einzelhandelsbetriebe, die außer in eigens dafür festgesetzten Sondergebieten auch in Kerngebieten zulässig sind, unterstützt.

Die Prüfung von Alternativen für die Nutzungsfestsetzung des Gebietes ergab:

7.1.2. Gliederung der Nutzungsart

Die bauliche Nutzung „Kerngebiet“ (MK) wird gemäß §1 Abs. 4 BauNVO in die Teilbereiche MK1.1, MK1.2, MK2, und MK3 gegliedert. (Planzeichnung)


7.1.3. Einschränkungen der Nutzungsart


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

- Handelseinrichtungen in der Art von Großhandelsbetrieben
Diese Betriebe, die sich sowohl an Privatkunden als auch an Wiederverkäufer wenden, sollen nicht im Stadtzentrum angesiedelt werden. Hier sollen Verkaufseinrichtungen Waren ausschließlich Endverbrauchern anbieten, um möglichst attraktiv für Kunden zu sein.

- großflächige Einzelhandelsbetriebe/Fachmärkte (VFl über 800 m²) mit den Sortimenten Kfz- und Zubehörhandel/Kfz-Service, Baustoffe/Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Farben, Tapeten, Teppiche und Möbel

Der Handel mit solchen Waren auf umfangreichen Verkaufsraumflächen würde ein großes und spezielles Verkehrsaufkommen nach sich ziehen und damit im Widerspruch zu verkehrsplanerischen Zielen für die Innenstadt stehen. Bei den genannten Sortimenten handelt es sich um Waren, die laut kommunalem Einzelhandelskonzept allgemein zentrale Standorte wegen ihrer erforderlichen flächenmäßigen Anforderungen nicht oder nicht mehr prägen. Aufgrund der starken verkehrlichen Frequentierung und der Größe und Beschaffenheit der Angebote und sollen die genannten Betriebe nicht an städtebaulich integrierten, sondern an dezentralen Standorten erfolgen.

- Vergnügungsstätten in der Art von Vorfüh- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist


- Vergnügungsstätten, die durch ihre Lage und Größe Emissionen verursachen können, die benachbarte Nutzungen wesentlich beeinträchtigen


- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen

Die Innenstadt soll mit Verkehr, der über das erforderliche Maß zur Andienung und Erschließung hinausgeht, nicht belastet werden. Tankstellen ziehen zwingend Verkehr nach sich und stehen damit im Widerspruch zu den Zielen der Planung für den Stadtkern.

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

- Vergnügsstätten

Die Erdgeschosszone soll eine vielfältige, öffentliche, zentrumtypische, Passanten mit interessanten Auslagen ansprechende Nutzung bieten. Vergnügungsstätten aller Art, die sich eher vor Einsicht schützen und abschirmen, häufig auch zu den normalen Geschäftszeiten geschlossen sind, können dem nicht gerecht werden. Um die Hauptgeschäftszenonen publikumsattraktiven Einrichtungen vorzubehalten, sollen Vergnügungsstätten sich auf Lagen in Keller- und Obergeschossen beschränken.

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

Die Erdgeschosszone soll eine vielfältige, öffentliche, zentrumstypische, Passanten mit interessanten Auslagen ansprechende Nutzung bieten. Wohnungen stehen zu diesem Ziel im Widerspruch, sie schirmen sich eher vom Passantenverkehr ab und beanspruchen ein Umfeld, welches Störungen mindert, z.B. eine Vorgartenzone. Um die Anordnung von Wohnungen in den am stärksten durch Emissionen belasteten Bereichen auszuschließen und um Lücken im erlebbaren Zusammenhang der Erdgeschosszonen zu vermeiden, sollen Wohnungen nur in den Obergeschossen der Gebäude zulässig sein.

In den Teilbereichen MK1.1 und MK 1.2 sind gemäß § 1 Abs. 7,8 und 9 BauNVO die in § 7 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig: (Text (Teil B), Nr. 1.1.3)

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

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen dem Markt als einem der Hauptveranstaltungsorte der Stadt und der eher ruhebedürftigen Wohnnutzung.

In den Teilbereichen MK1.1 und MK 1.2 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO von den in § 7 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen in den Erdgeschossen ausschließlich zulässig: (Text (Teil B), Nr. 1.1.4)

- Einzelhandelsbetriebe in der Art von Fachgeschäften/Fachmärkten mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m², ausgenommen Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, deren Verkaufsfläche hier höchstens 200 m² betragen darf
- Einzelhandelsbetriebe mit geringeren Verkaufsflächen als 400 m², wenn deren Summe der Verkaufsflächen höchstens 30 % der gesamten Verkaufsfläche im Geschoss beträgt


Als besonders wichtig wird im Einzelhandelskonzept die Behebung des in der Innenstadt bestehenden Defizits an großflächigen Verkaufsflächenangeboten – genannt sind Sport- und Spielwaren, Babyausstattung, Bücher mit Verkaufsflächen von 1.000 bis 1.500 m² – herausgestellt. Diesem Ziel dient die Festsetzung einer Mindestgröße für die Verkaufsflächen von Läden. Trotz der vorrangig gewünschten Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe soll zur Erhöhung der Angebotsvielfalt in beschränktem Maße auch der Einbau kleinerer Läden ermöglicht werden.

- Schank- und Speisewirtschaften

Gastronomische Einrichtungen sind geeignet, im Zusammenhang mit Läden und Dienstleistungsbetrieben ein zentrumstypisches, Kunden und Passanten ansprechendes Flair zu bewirken. Die Gaststätten können zudem durch Sitzplätze im Freien das Straßenbild und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum aufwerten und durch ihre im Allgemeinen längeren Öffnungszeiten eine Belebung des Gebietes bis in die Abend- und Nachtstunden hinein erreichen.
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die Dienstleistungen anbieten, die in Beziehung zum Einkaufen stehen, wenn deren Summe der Nutzflächen höchstens 15% der gesamten Nutzfläche im Geschoss beträgt


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

(Text (Teil B), Nr. 1.1.5)

- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit einer größeren Verkaufsfläche als 200 m²


- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Am Markt und an der Stargarder Straße soll die Erdgeschosszone eine vielfältige, zentrumstypische, Passanten mit interessanten Auslagen ansprechende Nutzung bieten. Die genannten Einrichtungen können das im Allgemeinen mit ihrer eher nüchternen Ausstrahlung nicht leisten und würden die angestrebten Laufzonen unterbrechen. Um die Hauptgeschosszonen vor allem Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Gaststätten vorzubehalten, sollen die genannten Anlagen in den Keller- und Obergeschossen Platz finden.
Zur besseren Übersicht ist die Zulässigkeit von Nutzungen im Bereich der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Fläche in der folgenden Tabelle dargestellt:

(Reihenfolge der Nutzungen entspr. § 7 BauNVO; Ziffern in Klammern = Nummer der textlichen Festsetzung im Text Teil B)

<table>
<thead>
<tr>
<th>Zulässigkeit von Nutzungen im Kerngebiet (MK)</th>
<th>Regelungen für gesamtes Kerngebiet MK</th>
<th>zusätzliche Regelungen für Teilbereiche MK1.1+MK1.2</th>
<th>zusätzliche Regelungen für Teilbereich MK2</th>
<th>zusätzliche Regelungen für Teilbereich MK3</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Geschäfts-, Büro- u. Verwaltungsnutzung</td>
<td>zulässig, jedoch Einschränkungen in MK1.1+MK1.2</td>
<td>nicht im EG (1.1.4)</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>Einzelhandelsbetriebe</td>
<td>zulässig, jedoch keine Großhandelsbetriebe u. großfl. Fachmärkte für Kfz, Baustoffe, Heimwerker, Garten, Farben, Tapeten, Teppiche, Möbel (1.1.1), Einschränkungen in MK1.1+MK1.2+MK3</td>
<td>Verkaufsfläche im EG min. 400 m², kleinere Läden max. 30 % der Gesamt-VFl (1.1.4), Läden f. Nahrungs- u. Genussmittel max. 200 m² (1.1.4)</td>
<td>hier keine Beschränkung Verkaufsfläche Nahr.- u. Gen. (1.1.4)</td>
<td>Läden f. Nahr.- u. Gen. (1.1.4)</td>
</tr>
<tr>
<td>Schank- und Speisewirtschaften</td>
<td>zulässig</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>Beherbergungs-betriebe</td>
<td>zulässig, jedoch Einschränkungen in MK1.1+MK1.2</td>
<td>nicht im EG (1.1.4)</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>Vergnügungsstätten</td>
<td>zulässig, jedoch nicht störende Emissionen, nicht im EG (1.1.1, 1.1.2)</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>sonst. nicht wesentl. störende Gewerbe-betriebe</td>
<td>zulässig, jedoch Einschränkungen in MK1.1+MK1.2</td>
<td>im EG nur mit Bezug zum Einkauf u. max. 15 % der Gesamt-NFl (1.1.4)</td>
<td>nicht im EG (1.1.5)</td>
<td>nicht im EG (1.1.5)</td>
</tr>
<tr>
<td>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke</td>
<td>zulässig, jedoch Einschränkungen in MK1.1+MK1.2+MK3</td>
<td>nicht im EG (1.1.5)</td>
<td>-</td>
<td>nicht im EG (1.1.5)</td>
</tr>
<tr>
<td>Tankstellen</td>
<td>unzulässig</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>besond. Wohnungen (Aufsicht, Inhaber)</td>
<td>zulässig, jedoch nicht im EG (1.1.2), Einschränkungen in MK1.1+MK1.2</td>
<td>nicht zur Marktseite (1.1.3)</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>sonstige Wohnungen nach Festsetzungen</td>
<td>keine Festsetzungen</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>sonstige Tankstellen</td>
<td>unzulässig</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>Wohnungen</td>
<td>zulässig, jedoch nicht im EG (1.1.2), Einschränkungen in MK1.1+MK1.2</td>
<td>nicht zur Marktseite (1.1.3)</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>sonstige Nutzungen gemäß § 12, 13 und 14 BauNVO</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>Stellplätze + Garagen (§ 12 BauNVO)</td>
<td>zulässig, jedoch Abschir-mung erforderlich (1.5)</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>freie Berufe (§ 13 BauNVO)</td>
<td>zulässig, jedoch Einschränkungen in MK1.1+MK1.2</td>
<td>nicht im EG (1.1.4)</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
<tr>
<td>Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 14 BauNVO)</td>
<td>zulässig, jedoch Einschränkungen durch gestalterische Vorschriften (2.2.5, 2.3.1-2.3.4)</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
<td>-</td>
</tr>
</tbody>
</table>
7.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus städtebaulichen Gründen zur Steuerung der Gestaltung der geplanten baulichen Quartiersergänzung und ihrer Maßstäblichkeit in der Umgebung getroffen. Grundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

7.2.1. Grundflächenzahl

Im gesamten Kerngebiet (MK) wird gemäß §§ 16 und 17 BauNVO als zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl 1,0 festgesetzt. (Planteilzeichnung)

Da der Standort in der Innenstadt eine kompakte, flächensparende Bebauung erfordert, wird – auch in Hinblick auf eine mögliche Tiefgarage – das Höchstmaß der Grundflächenzahl für Kerngebiete laut § 17 Abs. 1 BauNVO von 1,0 (100 % der Fläche des Baugrundstücks bebaubar) bestimmt. Bereits heute sind ca. 90 % der Quartiersfläche bebaut bzw. versiegelt. Die Konzentration der hier für die Funktion und das Bild des Stadtzentrums wichtigen Einrichtungen rechtfertigt den Entfall ebenerdiger begrünter Flächen im Baugebiet.

Trotz der hohen Baudichte ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen auch auf diesen Grundstücken möglich. Der unmittelbar an das Baugebiet angrenzende grüne Marienkirchplatz und die ca. 300 m entfernten Wallanlagen stehen Bewohnern und Nutzern für Freizeitgestaltungen, die wegen der dichten Bebauung nicht unmittelbar im Gebiet möglich sind, zur Verfügung. Ebenfalls mindert die erforderliche Begrünung von großflächigen flach geneigten Dächern im Quartier stadtclimatische Defizite und verbessert das thermische Milieu.

7.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Kerngebiet (MK) werden gemäß § 16 BauNVO die Traufhöhen mit Mindest- und Höchstmaß und die Firsthöhen mit Höchstmaß festgesetzt. (Planteilzeichnung, Maßangaben in Nutzungsschablonen)

Die geplante Bebauungsdichte im Gebiet wird über die Grundflächenzahl und die Angabe von Bauhöhen bestimmt, wobei die Traufhöhen als städtebaulich wirksamste Faktoren durch Mindest- und Höchstmaß, die Firsthöhen lediglich durch Höchstmaß (jedoch im Zusammenwirken mit der Forderung von Dachneigungen) geregelt werden. Grundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Geschossanzahlen werden nicht festgelegt, da bei der Art der möglichen Nutzungen von sehr unterschiedlichen Geschosszahlen ausgegangen werden muss. Aus diesem Grund wird auch auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet.

Mit der Festsetzung der Traufhöhen werden im Quartier Prioritäten gesetzt, die im Zusammenhang mit der städtebaulichen und stadtärmlichen Bedeutung der Blockränder stehen – die höchste an der Ecke Markt/Stargarder Straße, die nächsthöhere an der Stargarder Straße, die niedrigeren an der Kleinen Wollweberstraße und Waagestraße. Ausgangspunkt der Höhenfestlegung für die strassenbegleitende Bebauung sind vor allem der denkmalgeschützte Bau des Alten Hotels an der Stargarder Straße sowie die Bebauung angrenzender Stadtquartiere – die Marienkirche, das C & A-Gebäude, das Marktplatzcenter, das Kaufhofgebäude, die Wohnhäuser der Stargarder und der Kleinen Wollweberstraße sowie das am Markt gegenüberliegende Veranstaltungszentrum (HKB).

Der östliche Quartiersrand (MK3) wird mit den Trauf- und Firsthöhen (einschl. geringer Toleranzen) des bestehenden Baudenkmals Stargarder Straße 10 a/b festgesetzt. Die Maße harmonieren mit denen des ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Kaufhof-Gebäudes Stargarder Straße 19 auf der gegenüberliegenden Seite.

An der Nordostecke (MK1.1) sind am Schnittpunkt der beiden innerstädtischen Hauptstraßen die größten Trauf- und Firsthöhen im Quartier vorgegeben. Sie liegen ebenfalls leicht über denen der Gebäude der gegenüberliegenden Quartiere an der Stargarder Straße und markieren so diesen städtebaulich bedeutenden Standort im Zentrum.
Nach Westen verringern sich die Höhen der marktbegleitenden Gebäude (MK1.2), um die Vermittlung zu den an dieser Seite anschließenden Gebäuden an der Treptower Straße, C & A und Marktplatzcenter, herzustellen.

In etwa gleichen Höhen soll sich die Bebauung entlang der Waagestraße entwickeln, um dem Quartier eine ausgewogene Form zu verleihen. Ein Abgleich mit dem 11-geschossigen Haus Waagestraße 2/a/b wird nicht angestrebt, da dieses Gebäude auch mit seiner Höhe jegliche Einfügung in das Umfeld vermissen lässt und in dieser Hinsicht als städtebaulicher Missstand zu betrachten ist.

An der Südseite (MK2) nimmt die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen Bezug auf das Alte Hotel an der Stargarder Straße und vor allem auf die gegenüberliegende Marienkirche, deren Traufhöhe nicht überschritten werden soll.

Im gesamten Kerngebiet (MK) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezug für die einzuhaltenden Höhenmaße 18,50 m ü. HN (Höhenbezug DHHN 92) bestimmt. (Text (Teil B), Nr. 1.2.1)

Da das Terrain des Quartiers relativ eben ist, ist die Festlegung einer einheitlichen Bezugshöhe eine geeignete und ausreichend exakte Basis zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhen.

Im gesamten Kerngebiet (MK) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt, dass die Fußbodenhöhen an den Eingangsbereichen der Erdgeschosse nicht mehr als 10 cm über dem Niveau des davor verlaufenden Gehweges liegen dürfen. (Text (Teil B), Nr. 1.2.2)

Die Festsetzung dient der bequemen und behindertengerechten Erschließung der Eingänge und trägt gleichzeitig dazu bei, im öffentlichen Straßenraum vor den Gebäudezugängen aufwendige Anrampungen oder Aufpfasterungen zu vermeiden.

Im gesamten Kerngebiet (MK) sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Abweichungen von den festgesetzten Traufhöhen auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudelänge unter Beachtung von Forderungen der Sicherheit und des Nachbarschutzes zulässig. (Text (Teil B), Nr. 1.2.3)

Zur Gestaltung der Fassade und der Dachzone wird ermöglicht, von der gleichmäßigen Traufhöhe des Blockrandes – zum Beispiel für die Traufe durchstoßende Erker, Ziergiebel, Fassadenvorsprünge oder für differierende Dachneigungen – in beschränktem Maße abzuweichen.

7.3. Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise werden zur Sicherung der für die Innenstadt typischen Quartiersbebauung getroffen. Grundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Im gesamten Kerngebiet (MK) wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine geschlossene Bauweise (g) wie auch eine davon abweichende Bauweise (a) bestimmt. (Planzeichnung, Angaben in Nutzungsschablonen)

In Anlehnung an die städtebauliche Struktur der Innenstadt – im Allgemeinen geschlossene Baublöcke im Straßenraster – wird auch für das südliche Marktquartier grundsätzlich eine geschlossene Bauweise (Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand) angestrebt. Für funktionelle Erleichterungen dürfen geringfügige Abweichungen von der geschlossenen Bauweise erfolgen.

7.3.1. geschlossene Bauweise

Für die Teilbereiche MK1.1 und MK3 wird gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. (Planzeichnung, Angaben in Nutzungsschablonen)

In den Hauptgeschäftszonen am Markt und an der Stargarder Straße soll eine dichte, nicht durch Lücken
unterbrochene Reihung publikumswirksamer Einrichtungen entstehen und die zur Verfügung stehende Grundfläche höchstmöglich genutzt werden. Bauliche Leerstellen stehen diesem Ziel entgegen.

7.3.2. abweichende Bauweise

Für die Teilbereiche MK1.2 und MK 2 werden gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO von der geschlossenen abweichende Bauweisen (a1, a2) festgesetzt. (Planzeichnung, Angaben in Nutzungsschablonen, textliche Festsetzungen)

Für den Teilbereich MK 1.2 gilt die abweichende Bauweise „a1“, in der geschlossen an die Teilbereiche MK1.1 (Markt) und MK2 (Waagestraße) zu bauen ist. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist zum Teilbereich MK2 (Waagestraße) hin außer der geschlossenen Bauweise auch ein seitlicher Gebäudeabstand von höchstens 6,00 m zulässig. (Text (Teil B.), Nr.1.3.1)

Grundsätzlich sollen die Quartierseiten geschlossen bebaut werden. Der gestattete geringe Gebäudeabstand, der optisch wegen der beidseitig bebauten Waagestraße in perspektivischer Verkürzung nur wenig wahrgenommen werden kann, soll jedoch die Anlage evtl. notwendiger Zugänge/technischer Zufahrten zum Innenhof und die Belichtung/Belüftung nach Süd gelegener Räume ermöglichen.

Für den Teilbereich MK 2 gilt die abweichende Bauweise „a2“, in der geschlossen an den Teilbereich MK1.2 (Waagestraße) zu bauen ist. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist hier außer der geschlossenen Bauweise auch ein seitlicher Gebäudeabstand von höchstens 6,00 m zulässig. Zum Teilbereich MK3 (Kleine Wollweberstraße) hin ist ein seitlicher Gebäudeabstand einzuhalten, der höchstens 15,00 m betragen darf. (Text (Teil B.), Nr.1.3.2)


7.4. Überbaubare Grundstücke

Die Festsetzungen zur Überbauung der Grundstücke werden zur Sicherung der für die Innenstadt typischen straßenbegleitenden Bebauung getroffen. Grundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 23 BauNVO Baulinien und Baugrenzen zur Ausbildung des äußeren Quartierrandes festgesetzt. (Planzeichnung)

Zum Quartierinnenhof werden keine Baubegrenzungen festgesetzt, da die vorgegebenen Grundflächenzahlen (GRZ = 1,0) eine komplette Bebauung der Fläche ermöglichen. Hier wird die mögliche Bebaubarkeit der Grundstücke von den Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO M-V) zur Grenzbebauung beschränkt.

7.4.1. Baulinien

Zum Markt, zur Stargarder Straße, zur Kleinen Wollweberstraße und zum südlichen Teil der Waagestraße hin werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO Baulinien festgesetzt. (Planzeichnung)

Die Baulinien folgen weitgehend den überkommenen Straßenfluchten, die auch bereits beim Wiederaufbau an der Stargarder Straße (Altes Hotel) nach dem 2. Weltkrieg aufgenommen wurden. Die Fluchten sind wegen der besonderen Regelmäßigkeit für das Bild des Neubrandenburger Stadtkerns prägend und sollen daher erhalten werden.


Die Baugrenzen setzen die westliche Begrenzung der Quartiersbebauung an der Einmündung in die Treptower Straße gegenüber dem derzeitigen Zustand um ca. 6,00 m zurück, so dass die bestehenden Flurstücke 20/5 und 20/6, die sich in privatem Eigentum befinden, nicht bis an ihre westlichen Grenzen bebaut werden können. Infolge der damit erreichten städtebaulichen Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand der weit vorspringenden Quartiersecken ca. 350 m² der Grundstücksfläche nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung, sie werden als Verkehrsfläche (wieder) der Waagestraße zugeschlagen. Ein höherer Verlust durch ein weiteres Zurücksetzen der Baugrenze soll den privaten Eigentümern nicht auferlegt werden.
7.5. **Stellplätze und Garagen**

Grundlage der Festsetzung ist § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

Im gesamten Kerngebiet (MK) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Flächen für Kfz-Stellplätze und Garagen, bei denen die abgestellten Fahrzeuge vom öffentlichen Raum aus unmittelbar und unabgeschirmt sichtbar sind, nicht zulässig. Als „öffentlicher Raum“ sind hier angrenzende öffentliche Straßen und Grünflächen sowie die öffentlich zugänglichen Aussichtspunkte Marienkirchturm und Turm des Hauses der Kultur und Bildung, Marktplatz 1, zu verstehen. (Text (Teil B), Nr. 1.5)


7.6. **Verkehr und Erschließung**

Grundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

7.6.1. **Straßen**

Die Waagestraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. (Planzeichnung)

Die derzeitige Klassifizierung der Verkehrsfläche als Fußgängerbereich soll entsprechend städtebaulichem Rahmenplan für die Innenstadt erhalten bleiben.

7.6.2. **Verkehrliche Erschließung**

Am Markt, an der Stargarder und Waagestraße sowie an den östlichen und westlichen Abschnitten der Kleinen Wollweberstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. (Planzeichnung)

Da der Marktplatz und die Waagestraße als Fußgängerbereiche ausgewiesen sind, die nur von Liefer- und Sonderfahrzeugen befahren werden dürfen, werden an diesen Quartierseiten keine Zufahrten gestattet. An der Stargarder Straße wird mit Rücksicht auf das Baudenkmal Altes Hotel, das als Gebäude mit rückwärtiger Zufahrt konzipiert wurde, ebenfalls eine straßenseitige Zufahrt ausgeschlossen. Zufahrten zum Quartier sind somit, wie bereits heute, nur in der Kleinen Wollweberstraße möglich.

An der Kleinen Wollweberstraße sind höchstens zwei Zufahrten (jeweils Einfahrt + Ausfahrt) zum Quartier zulässig. (Text (Teil B), Nr. 1.6)

Die Anordnung von Zufahrten zum Erreichen des Quartiersinneren ist an der Kleinen Wollweberstraße auf einer Länge von ca. 70 m möglich. Da ihre Lage vor allem von der Anordnung der Nutzungen, die sich erst bei der Bebauung ergibt, bestimmt wird, sollen die exakten Platzierungen der Zufahrten im Bebauungsplan nicht angegeben werden. Um weiterhin eine angemessene Nutzung des straßenbegleitenden Gehweges für Fußgänger zu sichern, wird die Anzahl der Überfahrten für Kfz beschränkt.

7.7. **Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Grundlage der Festsetzungen sind § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauNVO.

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die
in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente \( L_{EK} \) nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

### Emissionskontingente tags und nachts in dB

<table>
<thead>
<tr>
<th>Teilfläche (vgl. dazu Lageplan)</th>
<th>Emissionskontingente ( L_{EK} ) in dB</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Tag</td>
</tr>
<tr>
<td>TF1</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>TF2</td>
<td>66</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
Die Begrenzung der Teilflächen ist als separater Lageplan zur Planzeichnung dargestellt.

Für die in der folgenden Tabelle definierten Richtungssektoren, ausgehend vom Bezugspunkt (Koordinatensystem ETRS89/DREF91, Abbildung UTM33: Ost: 33384749 m, Nord: 5935601 m) erhöhen sich die Emissionskontingente \( L_{EK} \) um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente:

### Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

<table>
<thead>
<tr>
<th>Richtungssektor</th>
<th>Begrenzung ((0° = \text{(Gitter-)Nord)}) im Uhrzeigersinn</th>
<th>Zusatzkontingent ( L_{EK,\text{zus}} )</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>Tag dB</td>
<td>Nacht dB</td>
</tr>
<tr>
<td>A</td>
<td>0</td>
<td>0</td>
</tr>
<tr>
<td>B</td>
<td>1</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>C</td>
<td>6</td>
<td>11</td>
</tr>
<tr>
<td>D</td>
<td>2</td>
<td>3</td>
</tr>
<tr>
<td>E</td>
<td>1</td>
<td>4</td>
</tr>
<tr>
<td>F</td>
<td>4</td>
<td>8</td>
</tr>
<tr>
<td>G</td>
<td>0</td>
<td>18</td>
</tr>
<tr>
<td>H</td>
<td>4</td>
<td>8</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte \( j \) im Richtungssektor \( k \) \( L_{EK,i} \) durch \( L_{EK,i} + L_{EK,\text{zuk}} \) zu ersetzen ist.


Bei der Geräuschkontingentierung wird eine Gliederung des Plangebietes in Flächen mit unterschiedlicher maximal zulässiger Schallemission vorgenommen. Den einzelnen Teilflächen werden dabei sogenannte Emissionskontingente derart zugewiesen, dass die resultierenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft das dort jeweils zulässige Maß nicht überschreiten.

Die Nachbarschaft des Plangebietes ist durch die Entwicklung Besonderer Wohngebiete (WB), durch per Satzung festgelegte Kerngebiete (MK) sowie kerngebiets- und mischgebietsartige Nutzungen gekennzeichnet. Zur Klarstellung und Festlegung der Nutzungskategorien gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die benachbarten Baublöcke ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“) vorgesehen.
Der Geräuschkontingentierung wird folgende Lärmschutzkulisse zu Grunde gelegt:

<table>
<thead>
<tr>
<th>Baublock der Innenstadt</th>
<th>Einstufung gemäß bestehender Nutzung und Planungsziel</th>
<th>Immissionsrichtwert IRW Tag in dB(A)</th>
<th>Immissionsrichtwert IRW Nacht in dB(A)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Block 15 Hochhaus Waagestr./C&amp;A</td>
<td>wie WB (Besonderes Wohngebiet)</td>
<td>60</td>
<td>40</td>
</tr>
<tr>
<td>Block 11 Marktplatz-Center</td>
<td>MK (Kerngebiet) lt. B-Plan 57 keine Wohnnutzung</td>
<td>60</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Block 7 HKB</td>
<td>wie MK (Kerngebiet) keine Wohnnutzung</td>
<td>60</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Block 12 Stargarder/Turmstraße</td>
<td>wie WB (Besonderes Wohngebiet)</td>
<td>60</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Block 17 Kaufhof</td>
<td>wie MK (Kerngebiet) keine Wohnnutzung</td>
<td>60</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Block 22 Stargarder/Neutorstraße</td>
<td>wie WB (Besonderes Wohngebiet)</td>
<td>60</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>Block 21 Marienkirche</td>
<td>wie WA (Allgemeines Wohngebiet, Tag) keine Wohnnutzung</td>
<td>55</td>
<td>55</td>
</tr>
<tr>
<td>Block 20 Ärztehaus</td>
<td>wie MI (Mischgebiet) keine Wohnnutzung</td>
<td>60</td>
<td>45</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Der Baublock 15 entspricht in seiner Schutzwürdigkeit gegenüber Schallimmissionen einem besonderen Wohngebiet (WB). Das Gebiet wird in seiner Nutzung stark durch das Wohnhochhaus Waagestraße 2 – 2 b geprägt, außerdem befinden sich auch in den übrigen Gebäuden dieses Blocks Wohnungen. Da darüber


Der nördlich des Marktplatzes gelegene Baublock 7 wird durch das Haus für Kultur und Bildung (HKB) und damit durch eine kerngebietstypische Nutzung geprägt. Somit entspricht die Schutzwürdigkeit des Blocks 7 einem Kerngebiet. Hinsichtlich der maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte wird er wie der Block 11 betrachtet.


Seine städtebauliche Lage unterscheidet sich vom Baublock 12 zunächst dadurch, dass sie in Richtung Westen nicht wie dort vom Marktplatz, sondern von der gegenüberliegenden Konzertkirche geprägt wird. Zukünftig sollen die Nutzungen des Kerngebiets im südlichen Marktquartier, eine günstige Parksituation und die unmittelbare Nähe der Konzertkirche auch auf den Baublock 22 ausstrahlen und diesen als Teil der zentralen Innenstadt und der Einkaufsachse Stargarder Straße beleben. Die räumlich-funktionale Nachbarschaft von Handel, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften,


Die für die Bemessung der Lärmemission des südlichen Marktquartiers maßgeblichen Seiten des Blockes Nord und Ost werden vom Ärztehaus eingenommen, eine Wohnnutzung ist hier nicht vorhanden und vorgesehen. Die Lärmschutzeinrichtung wird daher für diesen Teil als Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO, wonach sich nach Nr. 1.1, Buchstabe des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1 ein Orientierungswert für den Tag von 60 dB und für die Nacht von 45 dB ergibt. An diesen Baublock grenzt in nördlicher Richtung die Baublock 15 an, der durch Wohnbebauung geprägt ist und in seiner Schutzwürdigkeit einem besonderen Wohngebiet entspricht. Daher ist von den beiden in der DIN 18005 für Mischgebiete genannten Orientierungswerte für die Nachtzeit („50 dB bzw. 45 dB“) der niedrigere Orientierungswert maßgeblich und der Geräuschkontingente als verbindlich zu Grunde gelegt. Es gelten damit Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Buchst. c TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Für jedes Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dies erfolgt nach einem durch die DIN 45691 genau definierten und ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzten Verfahren.

Für schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohnungen oder Büros) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK). Da die Lärmschutzeinrichtung nur für die baubliche Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes gilt, ist im Rahmen der Bauantragsverfahren für diese Nutzungen zusätzlich der Nachweis gemäß TA-Lärm zu führen, dass auch hier die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.
Ausführliche Erläuterungen zum Schallschutz und zur Kontingentierung der Schallemissionen enthält die Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ (Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger Januar 2016).

7.8. Bepflanzungen


(Zeile ausgetragen)

Zur Minderung der stadtklimatischen Defizite, die durch die vollständige Versiegelung der Bodenfläche im Quartier für den Standort und die bauliche Nachbarschaft entstehen, wird eine Begrünung großer flach geneigter Dachflächen festgesetzt. Von den Maßnahmen sollen vor allem die Nutzer bestehender Wohnungen im Quartier und in der unmittelbaren Umgebung profitieren. Neben der Minderung von Temperaturextremen (Jahresschwankung bei Bitumen-, Kies- und Metalldächern 100°/bei Gründächern ca. 30°) werden positive Auswirkungen für die Speicherung und den Abfluss des Niederschlagswassers und nicht zuletzt gefälligere Dachaufsichten erreicht.

8. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBauO M-V)


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

8.1. Zu den Straßenseiten gerichtete Fassaden (Text (Teil B), Nr. 2.1)

8.1.1 - Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel-/Erdgeschoss, Obergeschoss(e), und Dach zu gliedern. Die Erdgeschosse sind gestalterisch zu betonen. (Text (Teil B), Nr. 2.1.1)

Der klassische horizontale Fassadenaufbau soll die Einzelgebäude im Quartier und vor allem die Bauten am Marktplatz, die sehr unterschiedliche Bauauflage zu präsentieren, trotz unterschiedlicher Fassadengestaltung verbinden und harmonische Bezüge zwischen den vorhandenen und neuen Bauten herstellen. Eine Betonung der Erdgeschosszone ist im innerstädtischen Bereich üblich, sie kann durch Plastizität der Fassade, von den Obergeschossen abweichende Höhe bzw. Art und/oder Größe der Öffnungen, vorgelagerte Arkaden, Anordnung eines Gesimses, Material- und/oder Farbkontrast erfolgen.

8.1.2 - Die Fassaden sind in ihrem vertikalen Aufbau so zu gliedern, dass optisch Abschnitte mit einem Verhältnis Wandhöhe: Frontbreite von höchstens 1 : 2 entstehen. (Text (Teil B), Nr. 2.1.2)
Die Untersuchungen zur Stadtbildplanung werden im Bereich Fassadenflächen als liegende Rechtecke analysiert, die vertikal mittels Gebäudekanten, Risaliten, Zwerchgiebeln, weiteren Vor- und Rücksprüngen sowie Material- und Farbwechsel weiter untergliedert sind. Dieses städtebauliche Gestaltungselement, das auch die bestehenden Gebäude am Marktplatz prägt, soll in diesem Quartier ebenfalls Anwendung finden.

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

An dem exponierten Standort wird keine ausdrückliche Angleichung an die in der Neubrandenburger Innenstadt typischen Lochfassaden (in Massivbauweise erstellte Außenwände mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen und hohem Wandanteil), sondern vor allem an der Marktseite eine originelle Fassadengestaltung erwartet. Die vertikale und horizontale Ausrichtung der Fassadenöffnungen soll als angemessenes verbindendes Gestaltungselement zu den umgebenden Fassaden wirken und „trendige“ Anordnungen, wie sie an der derzeitigen Marktfassade zu sehen sind, grundsätzlich ausschließen.


8.1.5 - Das dominierende Fassadenmaterial ist in der Palette der Erdfarben, ohne harte Kontraste oder Buntheit, zu wählen. In den Erdgeschosszonen sind auch andere Farben/Materialfarben zulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.1.4)


8.2. Dächer (Text (Teil B), Nr. 2.2)

8.2.1 - Die Hauptdächer auf Gebäuden, die an Straßen grenzen, sind mit Neigungen zwischen 15 und 45° auszubilden. Für Gebäudeverbinder gelten die vorgeschriebenen Neigungen nicht. (Text (Teil B), Nr. 2.2.1)


8.2.2 - An den den Straßen zugewandten Dachseiten dürfen Dachausbauten eine Gesamtlänge von höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudelänge besitzen. Die Ausbauten sind mindestens 1,50 m
von Giebeln und seitlichen Dachgrenzen entfernt anzuordnen. (Text (Teil B), Nr. 2.2.2)

Ein Übermaß an Dachaufbauten verunklärt die beabsichtigte Wirkung der Traufhöhen als bestimmender optischer Gebäudeabschluss im Straßenbild. Mit der seitlichen Abstandsregelung für Aufbauten sollen harmonische Dachansichten (Ausbildung eines ungestörten Grates) erreicht werden.

8.2.3 - An den den Straßen zugewandten Dachseiten sind nur Gauben und Zwerchhäuser mit stehendem Format zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.2.3)


8.2.4 - Die von den Straßenseiten aus sichtbaren Dachbereiche müssen eine Eindeckung in der Farbpalette Rot/Braun/Anthrazit erhalten. (Text (Teil B), Nr. 2.2.4)

Beabsichtigt ist die Herstellung einer harmonischen Dachlandschaft mit farblichem Bezug zur baulichen Nachbarschaft der Innenstadt. Erlebbar ist die Farbwirkung sowohl aus der Fußgängerperspektive als auch von den innenstädtischen Aussichtspunkten (Turm Marienkirche, Turm HKB, Fangelturm) aus.

8.2.5 - Auf den den Straßen zugewandten Dachseiten dürfen keine Solar- und Photovoltaik-Anlagen angebracht werden. Auf den übrigen Dachseiten sind sie nur zulässig, wenn sie auf die Dachfläche montiert bzw. in diese integriert sind, aufgeständerte Konstruktionen sind unzulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.2.5)

Die Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien (Photovoltaik- und Solaranlagen) sind zur Sicherung einer einheitlichen Dachgestaltung nur ganzflächig und in die Dachfläche integriert zulässig.

8.3. Werbeanlagen (Text (Teil B), Nr. 2.3)

8.3.1 - Auf Dächern angebrachte sowie über die Firsthöhe ragende Werbeanlagen sind unzulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.3.1)

Dachwerbeanlagen sind in der Umgebung nicht üblich und sollen auch in diesem Quartier in der Nachbarschaft mehrerer Baudenkmale nicht eingesetzt werden.

8.3.2 - Die der Befestigung von Werbeanlagen dienenden Konstruktionsteile dürfen nicht in plastische oder verzierende Fassadenteile einschneiden oder sie überdecken. Kabelführungen elektrischer Zuleitungen dürfen nicht sichtbar sein. (Text (Teil B), Nr. 2.3.2)

Die Festlegung soll verhindern, dass durch ungeschickte Gestaltung und Anbringung von Werbeanlagen im Detail unschöne Fassadenansichten entstehen.

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

Gegenüber der Marienkirche soll eine aufdringliche Werbung, die die besondere Atmosphäre des Platzes empfindlich stören könnte, verhindert werden. An der Waagestraße soll die in geringer Entfernung gegenüberliegende Wohnbebauung vor übermäßiger Belästigung (Lichtsmog) geschützt werden.

8.3.4 - Zum Marktplatz hin sind Werbeanlagen als LED-Bildschirme oder in vergleichbarer Art und Wirkung nur im Erdgeschoss zulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.3.4)

Am Haupteingang in das Veranstaltungszentrum (HKB) an der gegenüberliegenden Marktplatzseite ist die
Anbringung einer großformatigen LED-Werbeanlage vorgesehen, die vor allem über städtische Ereignisse und Angebote informieren wird. Um dieser Anlage nicht die Wirkung zu nehmen und den Platz nicht optisch zu überfrachten, sollen an der Marktseite lediglich kleinere derartige Anlagen mit begrenztem Effekt im Erdgeschoss zugelassen werden.
9. **Flächenbilanz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen in folgenden Größen festgesetzt:

- **Kerngebiet** ca. 7.765 m²
  - davon: bebaubare Fläche ca. 7.610 m²
- **Verkehrsfläche** ca. 1.070 m²
- **Gesamtfläche** ca. 8.835 m²

10. **Hinweise**

**Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 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.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilt die zuständige untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Baudenkmale bekannt (siehe Planzeichenerklärung, Nachrichtliche Übernahme). Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erteilt das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege.

**Lärmschutz**

Für schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnungen oder Büros) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK):

- **Tag** 60 dB(A) und
- **Nacht** 45 dB(A)

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Nachweis gemäß TA-Lärm zu führen, dass die o.g. Werte nicht überschritten werden.