Stadt
Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

öffentlich

Sitzungsdatum: 31.03.16

Drucksachen-Nr.: VI/423
Beschluss-Nr.: 302/16/16 Beschlussdatum: 31.03.16
Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“
here: 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>☑ 03.03.16</td>
<td>Hauptausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td>☑ 17.03.16</td>
<td>Hauptausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Finanzausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Rechnungsprüfungsausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Betriebsausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td>☑ 07.03.16</td>
<td>Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Kulturausschuss</td>
</tr>
</tbody>
</table>

Neubrandenburg, 17.02.16

Silvio Witt
Oberbürgermeister
Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit dem geänderten Geltungsbereich mit den Blöcken 3, 7, 8, 12, 13, 15, 17, 18 (teilweise), 20, 21, 22, 23 der Innenstadt, begrenzt durch
   - im Norden: Treptower Straße, Glinekestraße, Poststraße, Badstüberstraße,
   - im Osten: Markgrafenstraße, Herbordstraße, 5. Ringstraße, 4. Ringstraße,
   - im Süden: Große Wollweberstraße, Schulstraße, Pfaffenstraße,
   - im Westen: Darrenstraße, Marktplatz, Dümperstraße.

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

2. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Darüber hinaus wird gemäß § 13 Abs. 3 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

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

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Veranlassung:

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 29.08.02 beschlossen, für ausgewählte Bereiche der Innenstadt mit Cityfunktion einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund von geänderten Prioritätensetzungen wurde die Planung zwischentimlich nicht weiterverfolgt. Durch eine verstärkte Nutzung der Innenstadt sind jedoch die damalig formulierten Konfliktlagen und Ziele weiterhin aktuell. Insbesondere entstehen Konflikte zwischen der Kerngebietsnutzung im zentralen Bereich und den Flächen in Randlage der Innenstadt, die sich derzeit zum Teil als faktische allgemeine Wohngebiete darstellen bzw. es abzusehen ist, dass sie sich in diese Richtung entwickeln.


Hinweis:

Den dazugehörigen Plan und die Gutachten erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme.
STADT NEUBRANDENBURG
einfacher Bebauungsplan Nr. 85
„Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“

Begründung

Entwurf
Übersichtsplan: Geltungsbereich
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur, Abt. Stadtplanung

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 85 „Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt“

Stand: Entwurf Februar 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass ................................................................. 2
2. Grundlagen der Planung .............................................................................................. 3
  2.1. Rechtsgrundlagen ................................................................................................. 3
  2.2. Planungsgrundlagen ............................................................................................. 4
3. Räumlicher Geltungsbereich ..................................................................................... 4
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen .................... 5
  4.1. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan .................... 5
  4.2. Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt .............................................................. 5
  4.3. Einzelhandelskonzept ......................................................................................... 5
  4.4. Erhaltungssatzung Gebiet Innenstadt ................................................................. 5
5. Beschaffenheit des Plangebietes .............................................................................. 6
6. Inhalt des Bebauungsplanes .................................................................................... 9
  6.1. Städtebauliches Konzept .................................................................................... 9
  6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung ................................................................... 9
  6.2.1. Art der baulichen Nutzung .............................................................................. 9
  6.2.2. Maß der baulichen Nutzung .......................................................................... 11
  6.3. Verkehr ............................................................................................................... 12
7. Immissionsschutz ..................................................................................................... 12
8. Denkmalschutz ........................................................................................................ 14
  8.1. Bodendenkmale ................................................................................................. 14
  8.2. Baudenkmale .................................................................................................... 14
9. Flächenbilanz ......................................................................................................... 15
10. Umweltbelange ...................................................................................................... 15
  10.1. Artenschutz ...................................................................................................... 15
  10.1.1. Bewertung möglicher betroffenen Arten ....................................................... 15
1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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

Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung


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

Planverfahren

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

Damit kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Darüber hinaus wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

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

Im Gebiet eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 oder § 35 BauGB. In diesem Fall ist der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zur Beurteilung heranzuziehen. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine weitergehenden Nutzungsrechte einräumt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB somit nicht erforderlich. Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes begründen kein Eintreten von Verbotstatbeständen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.
Um Lebensstätten geschützter Tierarten grundsätzlich nicht zu gefährden, wird darauf hingewiesen, dass der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden bzw. Beseitigung von Lebensräumen in Freiflächenbereichen durch den Vorhabenträger der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte möglichst frühzeitig anzuzeigen sind.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch 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)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474)
2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg
  
  Stand Topografie: Januar 2016
  Stand Kataster: Juni 2015
  Höhenbezugssystem: DHHN 92
  Lagebezug: ETRS 89
  im Maßstab: 1 : 1.000

- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung, 28.05.09
- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, Entwurf der 3. Fortschreibung (öffentliche Auslegung März – April 2015)
- Sanierungssatzung „Altstadt“ der Stadt Neubrandenburg, 04.10.00
- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt von Neubrandenburg, 01.05.01
- Kommunales Einzelhandelskonzept, 15.04.09, Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen

3. Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: Treptower Straße, Glinekestraße, Poststraße, Badstüberstraße,
- im Osten: Markgrafenstraße, Herbordstraße, 5. Ringstraße, 4. Ringstraße,
- im Süden: Große Wollweberstraße, Schulstraße, Pfaffenstraße,
- im Westen: Darrenstraße, Marktplatz, Dümperstraße.
4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan


4.2. Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt

In der gültigen 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt werden bezüglich der Nutzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Aussagen getroffen:

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


4.3. Einzelhandelskonzept

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

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

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

4.4. Erhaltungssatzung Gebiet Innenstadt

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Bebauung

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


Mit dem Wiederaufbau der Innenstadt entstand sowohl für die Architektur der Blockränder, als auch der Blockinnenbereiche, eine besondere Eigenart. Die Blockränder wurden um ca. 2 Geschosse höher errichtet als ihre Vorgänger; dafür wurde der Blockinnenbereich fast ausnahmslos von Bebauung frei gehalten. Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Sonderbauten, die sich von der Blockstruktur unterscheiden. Dazu gehören u. a. die Marienkirche im Block 21 und das HKB im Block 7 sowie größere Einzelhandelseinheiten.

Nutzungen


Freilächen, Grün


Verkehr


Topografie

Das Gelände ist relativ eben. Bei Geländehöhen von ca. 17 m bis ca. 18,50 m (Höhenbezugssystem: DHHN 92) betragen die Höhenunterschiede innerhalb des Gebietes max. 1,50 m.
Abbildung 1: Nummerierung der Blöcke der Innenstadt
6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebiets soll durch die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung eine Bebauung und deren Nutzung im Sinne eines Kerngebietes bzw. als besonderes Wohngebiet planungsrechtlich klar gestellt werden. Ziele der städtebaulichen Planung sind insbesondere die Aufwertung der Funktion des Stadtzentrums durch die Sicherung zentrumsstypischer Nutzungen im Quartier der Neubrandenburger Innenstadt. In den Quartieren sollen der Lage im Zentrum angemessene Nutzungen weiterhin ermöglicht und gestärkt werden.

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

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Besondere Wohngebiete (WB) gemäß § 4a BauNVO

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

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


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


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

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

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

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

Kerngebiete (MK) gemäß § 7 BauNVO


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

MK1 HKB, Kaufhof

Die als MK1 festgesetzten Bereiche sind durch Einrichtungen des Einzelhandels sowie der Kultur und Bildung geprägt, ein Wohnen findet hier derzeit nicht statt. Diese Charakteristik soll erhalten bleiben. Dies betrifft den Block 7 und den westlichen Bereich des Blockes 17. Hier sind alle gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig, dies sind:

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

Da sich in diesen Gebieten keine Wohnnutzung etablieren soll, sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht zulässig.
MK2  Nördlicher Innenstadteingang Poststraße, Stargader Straße östlich des Marktplatzes, Treptower Straße, Turmstraße

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

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

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

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

Da gleichzeitig die Charakteristik des innerstädtischen Wohnstandortes erhalten bleiben soll, sind im MK2 die gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen, allgemein zulässig.

**Allgemeines**

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

**Flächen für Gemeinbedarf**


**6.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im einfachen Bebauungsplan Nr. 85 nicht festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB hierbei nach § 34 BauGB.
6.3. Verkehr

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

7. Immissionsschutz


Im Beiblatt 1 der DIN 18005 werden Orientierungswerte aufgeführt und nicht wie in anderen Regelungen der Begriff Grenzwerte verwendet. In Innenstädten sind deshalb regelmäßig die Orientierungswerte der DIN 18005 an die dort üblichen Verhältnisse und die planerischen Entwicklungsziele anzupassen.

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


Bei einer Gesamtwürdigung der genannten Kriterien ist im Ergebnis für die Blockränder der Blöcke 3, 8, 22 entlang der Stargarder Straße für die Nachtzeit der höhere der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für besondere Wohngebiete genannte Orientierungswert von 45 dB (DIN 18 005, Teil 1, Beiblatt 1, Nr. 1.1, Buchstabe d) anzusetzen. Gemäß Nr. 6.6 Satz 2 TA Lärm gelten damit für Baugenehmigungsverfahren in diesem Bereich Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Für die übrigen Bereiche des besonderen Wohngebietes gelten Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Für die Konzertkirche lässt sich aus der TA-Lärm und der DIN 18005 kein Immissionsrichtwert ableiten, weil sich der gesetzlich geregelte Schallschutz lediglich auf Wohn- und Arbeitsräume beschränkt. Dem Gebäude ist daher ein Schutzstatus ausdrücklich zuzuweisen, und dieser sollte sowohl dem hohen...

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


8. Denkmalschutz

8.1. Bodendenkmale

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

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


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

8.2. Baudenkmale


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

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

9. **Flächenbilanz**

<table>
<thead>
<tr>
<th>Gebiet</th>
<th>Fläche</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Kerngebiet 1 (MK1)</td>
<td>17.380 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Kerngebiet 2 (MK2)</td>
<td>25.437 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Besonderes Wohngebiet (WB)</td>
<td>100.688 m²</td>
</tr>
<tr>
<td>Fläche für Gemeinbedarf</td>
<td>9.511 m²</td>
</tr>
<tr>
<td><strong>Gesamtblächen:</strong></td>
<td><strong>152.724 m²</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

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

10. **Umweltbelange**

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

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

10.1. **Artenschutz**

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

10.1.1. **Bewertung möglicher betroffenen Arten**

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

**Insekten**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Vorkommen des Eremiten bekannt, jedoch kann ein Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da die Art auf der angrenzenden Wallanlage vorkommt. Der Eremit bewohnt mulmgefüllte Höhlen in dickstämmigen Laubbäumen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bäume bekannt, die derartige Habitatstrukturen aufweisen. Die Umsetzung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf potenzielle Habitat des Eremiten aus, da der Baumbestand nicht von den Festsetzungen betroffen ist. Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitate für andere prüfungsrelevante Insektenarten, so dass ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

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

**Reptilien**
Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitate für die Zauneidechsen und andere Reptilien, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
Landsäugetiere
Im Plangebiet befinden sich keine geeigneten Habitate für prüfungsrelevante Säugetierarten wie Biber, Fischotter, Wolf oder Haselmaus, so dass ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden kann.

Fledermäuse
Das Plangebiet besitzt eine Funktion als Quartier und Nahrungshabitat für Fledermausarten. Die Funktion als Nahrungshabitat ist aufgrund der zum Teil geringen Strukturvielfalt eher gering, doch können die Gebäude sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier dienen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung werden mögliche Lebensraumfunktionen für Tier und Pflanzenarten nicht berührt.

Avifauna
Das Plangebiet besitzt eine Funktion als Brut- und Nahrungshabitat für gebäude- und gehölzbewohnende Vogelarten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung werden mögliche Lebensraumfunktionen für Tier und Pflanzenarten nicht berührt.