



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

13

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 08.07.10

Drucksachen-Nr.: V/232

Beschluss-Nr.: 145/10/10

Beschlussdatum: 08.07.10

Gegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 "An der Tollense"
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

21.06.10 Hauptausschuss

21.06.10 Stadtentwicklungsausschuss

01.07.10 Hauptausschuss

Kulturausschuss

Finanzausschuss

Schul- und Sportausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Sozialausschuss

Jugendhilfeausschuss

24.06.10 Umweltausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 02.06.10

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“ und seiner Begründung in der Zeit vom 29.04.10 bis 14.05.10 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Nr. lt. TÖB-Liste:
1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
1.1 Stadtverwaltung Untere Verkehrsbehörde(15.04.10)	2.5
1.2 Stadtverwaltung Umwelt-, Naturschutz und Abfallwirtschaft (28.04.10)	8.3
1.3 Neubrandenburger Stadtwerke (28.04.10)	4.4
2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von	
2.1 Straßenbauamt Neustrelitz (07.05.10)	2.3
2.2 Stadtverwaltung Untere Straßenbaubehörde (19.05.10)	2.12
2.3 Bauaufsichtsbehörde (03.05.10)	20
3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen	
3.1 BUND (23.04.10)	18.1
4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum B-Planverfahren	
4.1 STAUN (19.04.10)	8.2
4.2 Stadtverwaltung Untere Denkmalschutzbehörde (12.04.10)	15.3
4.3 Regionalverband der Gartenfreunde (01.04.10)	18.3
4.4 IHK (28.04.2010)	13.2
4.5 Deutsche Telekom (06.04.10)	3.2
5. Stellungnahmen ohne Relevanz für das B-Planverfahren	
5.1 Verbundnetz Gas AG (22.04.10)	4.1
6. Keine Antwort gaben	
6.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung	1.3
6.2 E.ON edis AG	4.3
6.3 Stadtwirtschaft	6.1
6.4 Landesamt für Natur, Umwelt und Geologie	8.1
6.5 Handwerkskammer	13.1
6.6 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	15.2

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung

1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

1.1 A&S – Consult GmbH Nbg. (06.05.10)

Während der öffentlichen Auslegung vom 29.04.10 bis 14.05.10 sind keine weiteren Hinweise und Anmerkungen eingegangen.

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

- in der Planzeichnung (Teil A):

- Kennzeichnung Rostocker Straße als Teil Stadtstraße und Teil B 104
- Kennzeichnung der Anbindungen an die Rostocker Straße als „Ein-/Ausfahrt“ (Teil Stadtstraße) und „Ausfahrt rechts raus“ (Teil B 104) und Ergänzung Planzeichenerklärung
- Verbreiterung Fußweg auf 2,30 m
- Erweiterung Geltungsbereich Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan an der Rostocker Straße, Teil
- B 104 (Einbeziehung Rad- und Gehweg)
- Verschiebung der Baugrenzen im Mischgebiet (MI) an der Rostocker Straße (Teil B 104) auf 1,00 m Abstand zur geplanten Anliegerstraße

- im Text – Teil B:

- Streichung Festsetzung 1.1.4
- Verbesserung Formulierung Festsetzung 1.1.5 wie folgt: *„Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im WA die Höhe der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens mindestens 10 cm und höchstens 50 cm über der Oberfläche der Erschließungsstraße liegen darf. Als Bezugspunkt wird nach § 18 Abs.1 BauNVO die mittlere Straßenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes bestimmt.“*
- Festsetzung 1.1.5 mit neuer Nr. 1.1.4

- in der Begründung:

Die Begründung wurde den Änderungen entsprechend angepasst; die geänderten Textpassagen wurden gekennzeichnet.

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 2.5 bis 20

1.1

Hinweise und Stellungnahmen

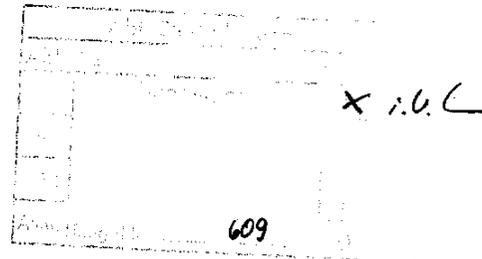
Abwägungsvorschlag

3.50
Herr Burmeister

15.04.10
2219

15.04.10 (2.5)

2.20.20
Bauleitplanung
Frau Brentführer



Bebauungsplan Nr. 37 "An der Tollense"

Sehr geehrte Frau Brentführer,

aus der vorliegenden Begründung zum o.g. B-Plan geht hervor, dass im Einmündungsbereich der östlichen Wohnstraße auf die B 104, nur die Fahrbeziehung „Ausfahrt rechtsraus“ vorgesehen ist. In der Planzeichnung A wurde der genannte Einmündungsbereich jedoch so dargestellt, dass auch die Einfahrt aus Richtung B 104 möglich ist.

Aus Gründen der Sicherheit im Straßenverkehr ist die Einfahrt von der B 104 aus zu unterbinden. Die Anbindung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung an die B 104 ist als Grundstückszufahrt baulich so zu gestalten, dass nur die Ausfahrt auf die B 104 in Richtung Weitin möglich ist. Dieses Erfordernis ist zeichnerisch im Teil A des B-Planes darzustellen.

Von dieser Forderung kann nur abgewichen werden, wenn entlang der B 104 ein Ausfädelungstreifen aus Richtung Friedrich-Engels-Ring angelegt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Burmeister

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In der Planzeichnung erfolgen entsprechende Darstellungen und Kennzeichnungen als „Ausfahrt rechts raus“

2

28.04.10 (8.3)

Immissionsschutzbehörde (pom)

Zum Vorhaben gibt es keine Anregungen und Bedenken.

Untere Wasserbehörde (ali)

Zum Vorhaben bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (mei)

Die Behörde hat keine Anregungen und Bedenken zum B-Plan.

Abfallwirtschaft (schi)

Bei der Anordnung von öffentlichen Parkständen (Punkt 6.4 der Begründung) ist zu berücksichtigen, dass die ungehinderte Zufahrt und Durchfahrt für die Spezialfahrzeuge des Entsorgungsunternehmens gewährleistet sind.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Reinhard Walzel

Die ungehinderte Zu- und Durchfahrt der Entsorgungsfahrzeuge wird gesichert.

28.04.10 (4.4)

neu.swTM

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung
Vorsitzender
Holger Hanson
Ingo Meyer

Aufsichtsrat
Vorsitzende
Caterina Muth

John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118
www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
BLZ 150 502 00
Kto.-Nr. 3010405617

Amtsgerecht
Neubrandenburg
HRB- 1194

USt-IdNr.
DE137270540
Steuernummer
072/125/00083

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH Postfach 110251 - 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
PF 110255
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abt. Az. L
Eingang am: []
T [] R [] WVL [] Anfw. []
G [] V [] F [] D []
Eing.-Nr.: 712

Ihr Zeichen Ihre Nachricht Durchwahl Ansprechpartner Datum
0395 3500-160 Siegfried Voß 28.04.2010

Netzbetrieb/Technischer Service

Stellungnahme 0396/10 – TIP 14/10
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“
hier: Behörden- und TÖB-Beteiligung gem. § 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs 2 s. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Änderung des B-Planentwurfs

Sehr geehrte Damen und Herren,

die uns mit Schreiben vom 29.03.2010 zu o. g. Vorgang übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft.

Bei der weiteren Planung bitten wir um Beachtung nachfolgender Hinweise.

Die in unserer Stellungnahme 0848/09-TIP 30/09 vom 06.08.2009 enthaltenen Hinweise behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Das anfallende Schmutzwasser muss über ein Pumpwerk, eine Druckrohrleitung und eine Freigefälleleitung in den Schmutzwasserkanal in der Rostocker Straße eingeleitet werden. Das Flurstück 566 ist über einen Anschlusskanal an die Schmutzwasserentwässerung in der Bachstraße anzuschließen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter o. g. Rufnummer zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH


Olaf Häußler


Siegfried Voß

Anlagen
Bestandspläne Eit, Straßenbeleuchtung,
Gas/Wasser, Regen- und Schmutzwasser,
Medianet KFA

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Hinweise aus der Stellungnahme vom 06.08.09 wurden teilweise berücksichtigt; sie wurden in die Begründung aufgenommen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

In der Begründung, Punkt 10.0 wird folgender Satz ergänzt:
„Das Flurstück 566 ist über einen Anschlusskanal an die Schmutzwasserleitung in der Bachstraße anzuschließen.“

Straßenbauamt Neustrelitz

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
Strassenbauamt Neustrelitz - PF 1246, 17222 Neustrelitz	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
Stadt Neubrandenburg		G
Abteilung Stadtplanung		V
Postfach 11 02 55		F
17 042 Neubrandenburg		D
Antw. Eing.-Nr.: 832 b44		

Neustrelitz, den 07.05.2010
 Bei Rückantwort bitte AZ angeben.
 803/10

Bearbeiter: Regina Knoll
 Telefon: (03981) 257-166
 Mail: regina.knoll@sbv.mv-regierung.de
 Az: 1220-512

Mac

07.05.10 (2.3)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ (überarbeiteter Entwurf);
 Ihr Schreiben vom 29.03.2010**

Das Plangebiet liegt nördlich der Rostocker Straße, die als Bundesstraße B 104 gewidmet ist. Die B 104 liegt in der Baulast des Bundes und wird durch das Straßenbauamt Neustrelitz verwaltet. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzung für eine Nutzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. straßenbegleitend als „Mischgebiet“. Bei der Beteiligung des Straßenbauamtes Neustrelitz am 07.07.2009 umfasste der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense“ zwei separate Teilflächen, da seinerzeit von einer Einbeziehung der Flurstücke 583 und 585 nicht ausgegangen werden konnte. Den Planunterlagen wurde aber bereits ein Entwurf einer zusätzlichen Variante beigefügt, der im Falle einer Einigung des Vorhabensträgers mit den Grundstückseigentümern der Flurstücke 583 und 585 als Vorzugsvariante zum tragen kommen sollte.

Zwischenzeitlich konnte eine einvernehmliche Lösung mit den Grundstückseigentümern der Flurstücke 583 und 585 erzielt werden, weswegen eine Überarbeitung des B-Planentwurfes erforderlich wurde. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über eine Straße mit zwei Anbindungen an die „Rostocker Straße“ erfolgen. Zu beachten ist, dass die im 1. Entwurf namentlich aufgeführte „Alte Rostocker Straße“ nun auch als „Rostocker Straße“ bezeichnet wird. Hier sollte künftig zur Vermeidung von Missverständnissen die Bezeichnung „Rostocker Straße“ (Teil Stadtstraße) oder „Rostocker Straße“ (Teil B 104) verwendet werden.

Die Anbindung an die „Rostocker Straße“ (Teil Stadtstraße) soll als Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet genutzt werden, wogegen an der Anbindung an die B 104 lediglich das Ausfahren gestattet werden soll. Demnach ist das Abbiegen von der B 104 in die Erschließungsstraße des Plangebietes verkehrsrechtlich zu untersagen und das nur rechtsseitige Einbiegen von der Erschließungsstraße auf die B 104 vorzusehen. Die verkehrsrechtliche Anordnung trifft die Verkehrsbehörde der Stadt Neubrandenburg. Dem SG 20 des Straßenbauamtes Neustrelitz ist zur Information eine Kopie der straßenrechtlichen Anordnung zuzusenden. Die Anbindung an die B 104 befindet sich innerhalb der OD Neubrandenburg. Die Straßenstationierung der Einmündung ist in der Planzeichnung zu benennen bzw. einzutragen.

In einem früheren Schreiben der A & S – Consult Gmbh Neubrandenburg vom 22.04.2008 ist darauf hingewiesen worden, dass über die Zufahrt in das geplante Eigenheimgebiet zu jener Zeit 15 Gärten einer Gartenanlage angeschlossen gewesen sind (gemeint ist hier die Zufahrt von der „Rostocker Strasse“ / Teil B 104). Mit der Erschließung eines „Mischgebietes“ und eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entsteht eine weitaus umfangreichere und stärker belastete Anbindung an die B 104 , die für die Nutzung durch den Straßenverkehr entsprechend der zu ermittelnden Bauklasse und ggf. auch für Fußgänger und Radfahrer planerisch nachzuweisen ist.

Die Bezeichnungen werden in der Begründung und in der Planzeichnung entsprechend vorgenommen.

Im Bereich der Anbindungen an die Rostocker Straße wird für den Teil Stadtstraße das Planzeichen „Ein-/Ausfahrt“ und für den Teil B 104 das Planzeichen „Ausfahrt rechts raus“ ergänzt.

Die Straßenentwurfplanung wird mit dem Baulastträger der B 104, dem Straßenbauamt Neustrelitz, abgestimmt; die Stationierung der Einmündung wird im Rahmen dieser Planung mit vorgenommen.

Die Straßenentwurfplanung wird mit dem Baulastträger der B 104, dem Straßenbauamt Neustrelitz, abgestimmt. Der Sachverhalt und die Lösung werden im Rahmen der Entwurfsplanung abgestimmt.

Es ist ein Schlepplkennnachweis für das maßgebliche Bemessungsfahrzeug und der Nachweis ausreichender Sichtverhältnisse gemäß RAST 06 zu erbringen. Die entsprechenden Nachweise sind dem Straßenbauamt Neustrelitz zur Zustimmung vorzulegen. Erst dann kann durch das Straßenbauamt entschieden werden, ob das Erfordernis für die Erstellung von Planunterlagen für eine neue Anbindung der geplanten Erschließungsstrasse auf der Grundlage der Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau (RE 85 / Stand 1995) besteht. Für diesen Fall wäre dann auch vor der baulichen Realisierung mit dem Straßenbauamt eine Vereinbarung zur Baudurchführung abzuschließen. Der Baulastträger der Erschließungsstrasse ist zu benennen. Die Kosten ggf. erforderlicher baulicher Veränderungen der Anbindung sind durch die Stadt oder den Vorhabensträger zu tragen.

Wie dem Straßenbauamt Neustrelitz durch Herrn Tannert, von dem Planungsbüro A & S GmbH Neubrandenburg als Vorhabensträger mitgeteilt worden ist, biegen derzeit Müllfahrzeuge von der „Rostocker Straße“ (Teil Stadtstraße) auf die „Rostocker Straße“ (Teil B104) im Bereich einer Absenkung eines straßenbegleitenden Rad-/ Gehweges der B104 ein. Die als Ausfahrt benutzte Absenkung befindet sich im Abschnitt 710, ca. bei Station 960. Hier soll eine Schließung im Zusammenhang mit der Herstellung der äußeren verkehrlichen Erschließung des B-Plangebietes erfolgen, so dass ein Einbiegen auf die B 104 nicht mehr möglich ist. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind dem SG 20 des Straßenbauamtes im weiteren Planungsverlauf zum B-Plan mit den entsprechend fachtechnischen Details in Schriftform zur Abstimmung vorzulegen. Die damit im Zusammenhang stehenden Kosten, auch in Folge, übernimmt die Stadt oder der Vorhabensträger. Dieser Sachverhalt ist in die Begründung zum B-plan mit aufzunehmen.

Zum Schutz des Allgemeinen Wohn- und Mischgebietes vor den Auswirkungen des Verkehrslärmes auf der Bundesstraße B 104 sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Kosten trägt der Vorhabensträger.

Es ergeht der Hinweis, dass die Flurstücksangaben auf Seite 7 (Abschnitt 3) der Begründung unvollständig sind. Die Umbenennung der Flurstücke 583 und 585 zu 583/1 und 585/1 ist nicht berücksichtigt und als südliche Grenze des Geltungsbereiches des B-planes sind die Flurstücke 586 und 588 nicht mit aufgeführt. Letzteres gilt auch für die Angaben auf der Planzeichnung.

Der geplanten Erschließungslösung wird seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz zugestimmt, da aufgrund der Lichtsignalanlagen unmittelbar vor der Anbindung an die Bundesstraße B 104 ausreichend große Zeitlücken im Kraftverkehr für ein sicheres Rechtsausfahren vorhanden sind. Demnach bestehen durch die Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 37, sofern das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und die Ortsdurchfahrtsrichtlinie (ODR) Beachtung finden und konkrete Planungen, die im Zusammenhang mit der Bundesstraße stehen, in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz erfolgen und diesem dann zur Zustimmung vorgelegt werden.

Mit freundlichem Gruss


Amtsleiter

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die Straßenentwurfplanung wird mit dem Baulastträger der B104, dem Straßenbauamt Neustrelitz, abgestimmt. Die Sachverhalte und die Lösung werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Der Sachverhalt und die Lösung werden im Rahmen der Entwurfsplanung mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

In die Begründung werden Anmerkungen mit aufgenommen; dass die mit der verkehrlichen Erschließung im Bereich der Straßenanbindungen an die Rostocker Straße entstehenden Kosten vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Im Text Teil B der Satzung sind unter Punkt 1.3 entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Schutzmaßnahmen sind im Bereich der Verkehrsfläche nicht vorgesehen.

In der Begründung werden die Umbenennungen der Flurstücke 583 und 585 in 583/1 und 585/1 berichtigt; in der Planzeichnung sind die Flurstücke bereits umbenannt aufgeführt.

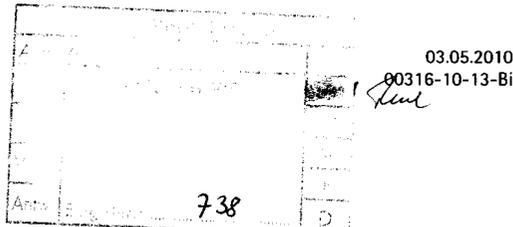
Die Flurstücke 586 und 588 liegen im Geltungsbereich der Planung.

Das FStrG und die ODR werden in der Entwurfsplanung berücksichtigt, die Entwurfsplanung erfolgt in Abstimmungen mit dem Straßenbauamt.

2.2 Seite 1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>2.20.10, als untere Straßenbaubehörde</p> <p style="text-align: right;">19.05.2010 cl, 2712 AZ:61.30.037</p> <p>2.20.20 Viola Brentführer</p> <p>Einbeziehung in das Planverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Hier: Stellungnahme zum 2. Entwurf vom März 2010</p> <p>Sehr geehrte Frau Brentführer,</p> <p>im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement nehme ich zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Planungsgebiet geregelt werden sollen, bedarf es wie bereits zum Entwurf vom April 2009 festgestellt wurde wegen des Umfanges der noch zu klärenden Fragen und der zu berücksichtigenden Belange Dritter einer B-Plan begleitenden Planung der komplexen Erschließung. Ohne Vorliegen zumindest einer Vorplanung können daher auch die im vorliegenden Entwurf dargestellten Verkehrsflächen nicht bestätigt werden. Für die Planung der Verkehrsanlagen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zugrunde zu legen. 2. Nach der VwV-StVO sollte der Parkraumbedarf in verkehrsberuhigten Bereichen in angemessener Weise berücksichtigt werden. Bislang wurden in den Wohngebieten für Besucher und Lieferanten bezogen auf die Anzahl der notwendigen privaten Stellplätze 15 % öffentlich zu nutzende Plätze vorgesehen. Die Anzahl der lt. Entwurf vorgesehenen 1 bis 2 öffentlichen Parkstände ist nicht nachvollziehbar erläutert und erscheint deutlich als zu gering. Die Berücksichtigung des Bedarfs an Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum ist daher detaillierter zu untersetzen. Um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken, ist außerdem im Text-Teil B die Aussage zu treffen, dass die jeweils notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken herzustellen sind. 3. Mit der geplanten Erschließungsstraße ist die fußläufige Erschließung des Plangebietes öffentlich-rechtlich hinreichend gesichert. Der lt. Planzeichnung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ ausgewiesene Weg zum Uferweg an der Tollense soll hauptsächlich dem Freizeitfußgängerverkehr dienen. Daher wird einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche gemäß Str.WG M-V durch den Straßenbaulasträger nicht zugestimmt. Statt dem ist der Weg anderweitig zu kennzeichnen, z. B. Weg in einer Grünfläche. Die Wegbreite (Verkehrsraum + seitliche Sicherheitsabstände zu Zäunen usw.) sollte bezogen auf den Fußgängerverkehr 2,50 m (mind. 2,30 m) betragen. Die Anforderungen bei Nutzung durch das STAUN sind entsprechend zusätzlich zu beachten. 	<p style="text-align: right;">19.05.10 (2.12)</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1. Die Verkehrsflächen können erst nach Vorliegen der Entwurfsplanung abschließend bestimmt werden; derzeitig laufen die Vorbereitungen für diese Planung (Vermessung, Baugrund ...). Die Entwurfsplanung erfolgt in Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Neustrelitz.</p> <p>Zu 2. Bei einer voraussichtlichen Bebauung mit ca. 20 Wohneinheiten werden 3 öffentliche Parkstände benötigt (15%). In der Begründung werden 3 Parkflächen genannt. Die Anordnung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt; entweder durch Markierung auf der Fahrbahn, oder durch den Neubau zum Beispiel im Bereich der Anbindung an die Rostocker Straße (Teil Stadtstraße).</p> <p>Zu 3. Nach der PlanzVO sind derartige Festsetzungen nicht möglich; die Zuordnung des Baulastträgers ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Festsetzung als Verkehrsflächen wird nicht geändert. In der Planzeichnung wird die Wegbreite neu mit 2,30 m festgesetzt. Zum Ausbau der Anbindung an den Uferweg (geplanter Fußweg) sind im Rahmen der Erschließungsplanung abschließende Entscheidungen zu treffen.</p>

2.2 Seite 2	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p style="text-align: center;">2</p> <p>4. Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Rostocker Straße (B104) ist wie im vorherigen Entwurf ebenfalls in den Geltungsbereich des B-Plans aufzunehmen, da davon auszugehen ist, dass die vorhandene Zufahrt zu den ehemaligen Kleingärten nicht den Anforderungen für eine Ausfahrt aus dem Bebauungsgebiet genügt. Die Aufwendungen zur ordnungsgemäßen Herstellung der Anbindung sind Bestandteil der Erschließung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Stefan Resch</p>	<p style="text-align: right;">19.05.10 (2.12)</p> <p>Zu 4. Der Geltungsbereich wird entsprechend erweitert.</p>

2.10.10



2.20

Beteiligung der Abteilungen der Stadtverwaltung am Bauleitplanverfahren

hier: Interne Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ Änderungen vom 25.03.2010

Der Entwurf und die Begründung für den Bebauungsplan lagen mir vor.
Zum Bebauungsplan habe ich folgende Anregungen:

Text – Teil B, Punkt 1.1

Maß der baulichen Nutzung: § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO erlaubt nur die Festsetzung einer **Zahl** der Vollgeschosse. Weitere planerische Festsetzungen sind in diesem Zusammenhang nicht möglich (siehe Urteil BVerwG v. 5.7.1991 u. OVG NW v. 17.1.1994). Es ist zu überlegen, ob nach Nr. 4 des genannten Paragraphen die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt werden soll.

Nach der vorliegenden geänderten Festsetzung im Plan-Teil A „2-geschossig“, ist ein zweites Vollgeschoss in normaler Ausführung möglich (es kann ein Dach- oder Staffelgeschoss als Vollgeschoss sein, aber auch ein normales Vollgeschoss). Über den 2 Vollgeschossen wäre zusätzlich noch ein Dachgeschoss zulässig, wenn es kein Vollgeschoss ist.

Soll das verhindert werden, kann im **Vorhaben- und Erschließungsplan** noch eine Ergänzung der Festsetzung nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB erfolgen, da man nicht an die BauNVO gebunden ist. z.B. dass das 2. Vollgeschoss nur ein Dach- oder Staffelgeschoss als Vollgeschoss sein darf und weitere Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, nicht gestattet werden.

Es wäre auch möglich die Festsetzung im Rahmen des B-Planes mit einer **örtlichen Bauvorschrift** nach § 86 LBauO M-V über die Gestaltung des obersten Vollgeschosses oder des Dachgeschosses zu verbinden (siehe Urteil VGH Bayern v. 26.5.2006).

Punkt 1.1.4

Bitte besser formulieren: „Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im WA die Höhe liegen darf.“

Ein Bezugspunkt, z.B. die Straßenachse, sollte weiterhin festgesetzt werden.

Punkt 1.1.5

Verbot von Kellergeschossen und Ausnahme dazu: rechtliche Grundlage angeben

Zur Abhängigkeit vorhabenbezogener B-Plan und Vorhaben- und Erschließungsplan siehe meine Stellungnahme vom 1.9.2009 und damals übergebenen Kommentar.

Bitte beim Zitieren von Vorschriften auch den Absatz, Satz und Nummer angeben, wie § 87 Absatz 2 LBauO M-V.

gez. Bielig

03.05.10 (20)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zum Text Teil B, Punkt 1.1

Mit Beschlussfassung zum 2. Entwurf wurde im WA die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgesetzt und die Festsetzung 1.1.4 in den Textteil mit aufgenommen.

Da neben der Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse keine weiteren planerischen Festsetzungen möglich sind, wird die Textliche Festsetzung 1.1.4 wieder zurückgenommen.

Für die zukünftigen Bauherren trägt jedoch die Aussage, dass in der festgesetzten Höchstzahl der Vollgeschosse die Errichtung eines Dach- oder Staffelgeschosses als Vollgeschoss enthalten ist, zum besseren Verständnis bei. Die Aussage wird in die Begründung in den Punkt 6.2.1 und 6.2.2 mit aufgenommen. Im Punkt 6.2.2 (WA-Gebiet) wird die Zahl der Vollgeschosse mit 2 festgeschrieben.

Eine Höhe der baulichen Anlagen soll nicht festgesetzt werden; die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** ist ausreichend.

Zu Punkt 1.1.4 (im 2. Entwurf neue Nr. 1.1.5)

Die Formulierung wird entsprechend vorgenommen.

Der Empfehlung zur Änderung des Bezugspunktes wird nicht gefolgt; die vorliegende Festsetzung ist ausreichend bestimmt.

Zu Punkt 1.1.5

Die Festsetzung zum Verbot von Kellergeschossen wurde gestrichen; im 2. Entwurf wurde der Sachverhalt als Hinweis aufgeführt. Die Notwendigkeit der Angabe einer rechtlichen Grundlage besteht nicht.

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Die geplante Erschließung des Plangebietes ist im Bebauungsplan beschrieben; im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt die konkrete Ausführungsplanung.

Zur LBauO (Zitieren)

Der Hinweis wird beachtet.

BUND Planung
FREUNDE DER ERDE
Eingang am: *23.4.10*

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Friends of the Earth Germany
Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg
Tel. & Fax (0395) 5 666 512 eMail bund.neubrandenburg@bund.net

Städt. Eing.-Nr.: *637*

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

Neubrandenburg,
den 23. April 2010

Bebauungsplan Nr.37 „An der Tollense“

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Der BUND lehnt das Vorhaben weiterhin ab.

Die vorgesehene Bebauung führt zu einer weiteren innerstädtischen Versiegelung und der Beseitigung lokalhistorisch bedeutsamer Bäume.

Mit freundlichen Grüßen

A. S. Schmidt
Alexander Schmidt
- Kreisvorsitzender -

23.04.10 (18.1)

Stellungnahme ohne Hinweis zum Bebauungsplanverfahren.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen mit Wohn- und Mischbauflächen überplant worden; die Flächen wurden für bauliche Entwicklungen und innerstädtische Verdichtungen vorgesehen. Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

Der vorhandene Gehölzbestand wurde begutachtet. Die Eichen weisen bereits eine stark eingeschränkte Vitalität auf; Bruchsicherheit und Verkehrssicherheit sind nicht mehr vorhanden. Auf Grund der geplanten Bauarbeiten wird die Restzeit der Eichen rapide verkürzt.

Im Ergebnis der Begutachtung wird die Fällung der Bäume empfohlen.

4.1

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

**Staatliches Amt
für Umwelt und Natur
Neubrandenburg**

Staatliches Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg
Helmut-Just-Str. 4, 17036 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
PF 11 02 55
17042 Neubrandenburg



Ihr Zeichen : 2.20
Ihre Nachricht vom : 29.03.2010
Unser Aktenzeichen : STAUN NB 120c-0201/5122-
13 02 000, Reg.-Nr.:79 - 10
Bearbeiter : Frau Beerbaum
Telefon : 0395 76122152
Telefax : 0395 76122120
E-Mail des Bearbeiters : Antje.Beerbaum
@staunnb.mv-regierung.de
Internet : www.staun-neubrandenburg.de
Datum : 19.04.2010

X i.O.
nas

660

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Zuständigkeit für die vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich keine Bedenken zum angezeigten Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen


Christa Maruschke

19.04.10 (8.2)

Stellungnahme ohne Hinweis zum Bebauungsplanverfahren

4.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Der Oberbürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde 2.20</p> <p style="text-align: right;">Neubrandenburg, 12.04.2010 pre Telefon 20 97 uD-10-065-pre</p> <p>2.20.20 Frau Maske</p> <p>Neubrandenburg- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ Denkmalrechtliche Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange nach Änderung B-Planentwurf</p> <p>Sehr geehrte Frau Maske,</p> <p>die Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 04.08.2009 bleibt vollinhaltlich bestehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>  <p>Dr. Harry Schulz</p>	<p style="text-align: right;">12.04.10 (15.3)</p> <p>Stellungnahme ohne Hinweis zum Bebauungsplanverfahren</p> <p>Die Abwägung der Stellungnahme erfolgte am 11.11.09. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.</p>

01.04.10 (18.3)

Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg / Strelitz - Neubrandenburg e.V.

Max-Adrion-Straße 41
17034 Neubrandenburg

ABST. A.7	Empfang am:	B
	01 APR	G
V. 1		V
Antw.:	529	



Tel: (0395) 7 07 70 89
Fax: (0395) 7 07 70 90
e-mail: info@gartenfreunde-mst-nb.de
Internet: www.gartenfreunde-mst-

**Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Maske**

Per E-Mail petra.maske@neubrandenburg.de

Neubrandenburg, 01. April 2010

**Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“,
hier: Stellungnahme TÖB-Beteiligung**

Sehr geehrte Frau Maske,

Kleingärten sind nicht betroffen. Daher ergeben sich aus der Sicht des Regionalverbandes der Gartenfreunde kein Hinweise zur Sache.

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Schröder
Vorsitzender

Uwe Richter
Leiter der Geschäftsstelle

Stellungnahme ohne Hinweis zum Bebauungsplanverfahren



Industrie- und Handelskammer
zu Neubrandenburg

IHK zu Neubrandenburg | PF 11 02 53 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Viola Brentführer
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Geschäftsbereich
Grundsatzangelegenheiten

Abt. Stadtplanung
Eingang am: *28. April 2010*
Ihre Ansprechpartnerin
Renée Zwingmann *711*
D

Ihre Ansprechpartnerin
Renée Zwingmann
E-Mail
renee.zwingmann@neubrandenburg.ihk.de
Tel.
0395 5597-202
Fax
0395 5597-512

28. April 2010

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ der Stadt
Neubrandenburg
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29. März 2010, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Neubrandenburg bitten.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg gibt es bezüglich der vorgenommenen Änderungen keine Anmerkungen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Renée Zwingmann

Renée Zwingmann

28.04.10 (13.2)

Stellungnahme ohne Hinweis zum Bebauungsplanverfahren



Deutsche Telekom Netzwerke AG
 Postfach 1 20 11920 Seddinstr.

Stadt Neubrandenburg
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

2.20, Ihr Schreiben vom 29.03.2010
 152862-01-2009, PTI 21, PuB 2, Silvana Meibauer
 +49 331 123-78513; +49 391 2588-5166
 06.04.2010
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.37 "An der Tollense"

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 152862-2009 PTI 21 vom
 31.07.2009 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

A. Gröhl

i. A.

S Meibauer

Anlagen:

1 Kabelschutzanweisung

06.04.10 (3.2)

Stellungnahme ohne Hinweis zum Bebauungsplanverfahren

Im Auftrag der

**Verbundnetz
Gas AG**

GDMcom GmbH · Max-Miliane-Platz 4 · 04129 Leipzig

**Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg**

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.: T	Planung am:
R	
WV	
Abw. Eing. Nr.: 688	

GDMcom

 Ansprechpartnerin:
Ute Hiller

 Tel.: (0341) 3504-461
 Fax: (0341) 3504-100
 Ute.Hiller@gdmcom.de

 Ihr Zeichen: 2.20
 29.03.2010
 Unser Zeichen: GEN / Hi
 08682/09/00

22.04.2010

Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 37 "An der Tollense" Stadt Neubrandenburg
 Änderung des B-Planentwurfs
 Unsere Registriernummer: **08682/09/00**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schrift-
verkehr bitte unbedingt angeben.**
GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben weder die vorhandenen Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt.
 Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

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

Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

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

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

Freundliche Grüße



 Sven Porsch
 Teamleiter
 Auskunft/Genehmigung



 Ute Hiller
 Sachbearbeiterin
 Auskunft/Genehmigung

22.04.10 (4.1)

Stellungnahme ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

A&S – Consult GmbH Neubrandenburg

A&S – Consult GmbH Neubrandenburg
August-Milarch-Straße 1 17033 Neubrandenburg

Stadtverwaltung Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abt. Stadtplanung
Frau Maske
Fr.-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Unser Zeichen tan/v.schw Ihr Zeichen Neubrandenburg, 06.05.10

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“ Neubrandenburg

Antrag auf Verschiebung der Baugrenzen im MI-Gebiet beidseitig der geplanten Ausfahrt auf die Rostocker Straße (MI-Gebiet im Bereich der FS 586 und 588)

Sehr geehrte Frau Maske,

parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Planes wurde in Gesprächen mit potenziellen Bauherren festgestellt, dass im MI-Gebiet an der Rostocker Straße bei einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen zu den benachbarten, bebauten Grundstücken Abstandsflächen > 3 m zu berücksichtigen sind und dadurch an der Rostocker Straße nur noch ein Baufeld in verringerter Breite zur Verfügung steht.

Um zukünftigen Bauherren dennoch eine Bebauung in maximaler Breite zur Rostocker Straße zu ermöglichen, beantragen wir die Baugrenze parallel zur geplanten Ausfahrt auf die Rostocker Straße von 3 m bis auf einen Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche zu verschieben.

Dieses ist auch aus Lärmschutztechnischen Gründen für das dahinterliegende Wohngebiet vorteilhaft.

Freundliche Grüße

Dipl.-Ing. U.-P. Tannert
Geschäftsführer

immobilienmanagement
- Hausbau
- Grundstückerschließung
- Makler und Bauträger
- Erschließungsträger
- Baugenehmigung
- Provisions- und Handelsgeschäfte
- Dienstleistungen aller Art

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. U.-P. Tannert
Dipl.-Ing. E. Zühke

August-Milarch-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel.: 0395 58102-0
Fax: 0395 58102-15

Internet:
www.as-consult-nb.de

E-Mail:
as-consult@as-neubrandenburg.de

Bankverbindung:
Deutsche Kreditbank AG
NL Neubrandenburg
BLZ 120 300 00
Kto. 328095

06.05.10

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Dem Antrag wird stattgegeben; im Mischgebiet (MI) an der Rostocker Straße (Teil B 104) werden die Baugrenzen im Abstand von 1,00 m zur geplanten Anliegerstraße festgesetzt.