



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

19

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 02.07.15

Drucksachen-Nr.: VI/265

Beschluss-Nr.: 193/11/15

Beschlussdatum: 02.07.15

Gegenstand: **Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“**
1. vereinfachte Änderung
hier: Satzungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	04.06.15	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	08.06.15	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	18.06.15	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 21.05.15

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung (KV M-V) und
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

- im Norden: eine Linie im Abstand von 16,50 m vom Gebäude Krämerstraße 7,
- im Osten: Grenze von Flurstück 357/7; 357/8, angrenzend eine Teilfläche von 357/2 mit 8,0 m bis 11m Breite und die östliche Grenze von Flurstück 357/5 und 357/6,
- im Süden: Linie im Abstand von ca. 8 m zur Grenze von Flurstück 357/8 und in Flucht der südlichen Grenze von Flurstück 331/6 bis zur Stadtmauer und
- im Westen: Innenkante der Stadtmauer,

wird die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

2. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. mit § 15 der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt zu machen.

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.

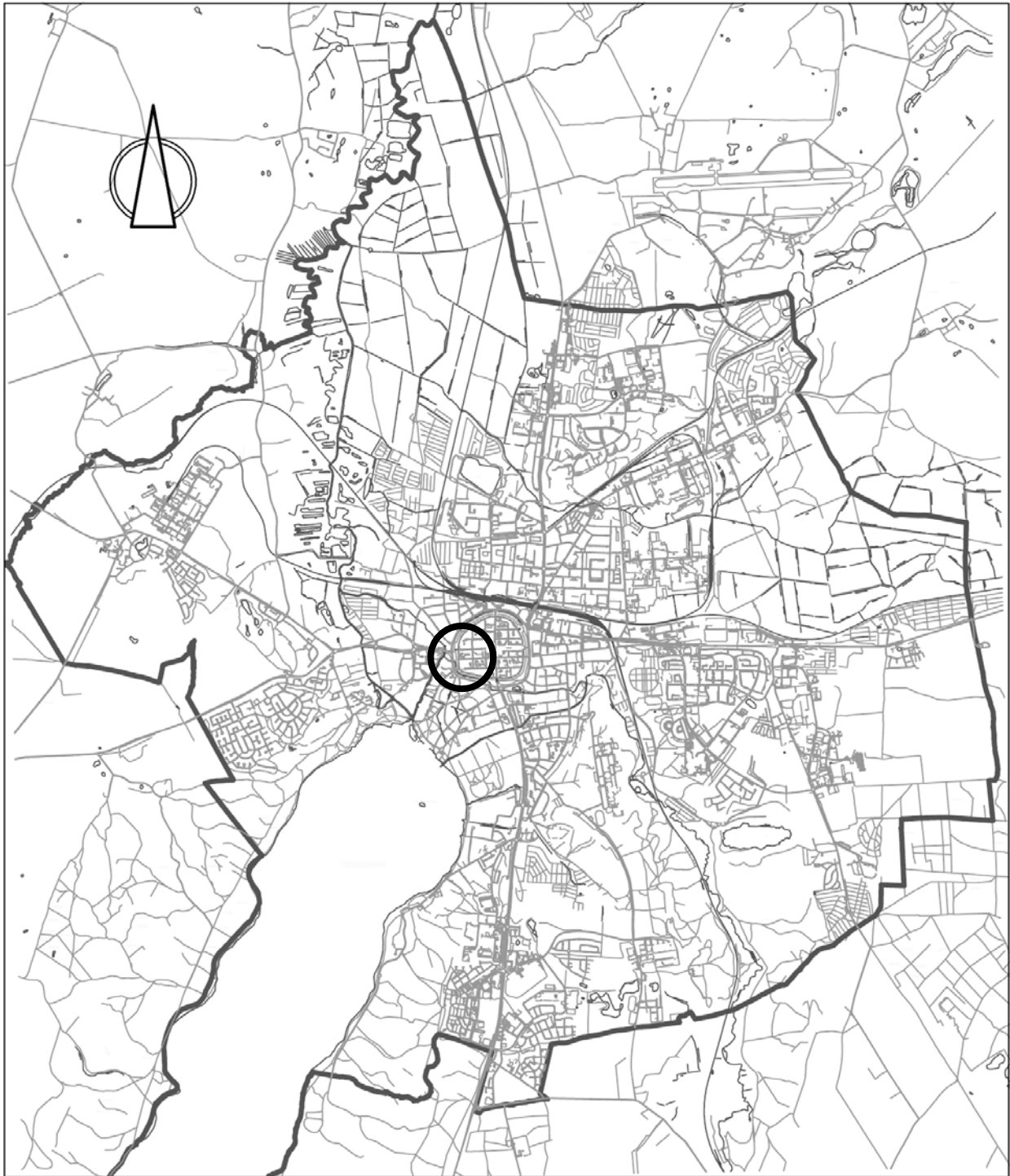
Veranlassung:

Im Verfahrensablauf der Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Das Ergebnis des Abwägungsbeschlusses wurde im Entwurf zum Satzungsbeschluss und in die Begründung eingearbeitet. Die Änderungen gegenüber dem Entwurfs- und Auslegungsexemplar sind im Text *kursiv unterstrichen* eingearbeitet und kenntlich gemacht. Der Inhalt der 1. vereinfachten Änderung, Stand Entwurf, ist *kursiv* dargestellt.

Mit dem Satzungsbeschluss und der anschließenden öffentlichen Bekanntmachung im Stadtanzeiger tritt die Satzung in Kraft. Damit werden die Rechtsgrundlagen für ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB geschaffen, um die geplante Wiederherstellung und Ergänzung der Stadtstruktur in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss zu erreichen.

Hinweis zur Verteilung:

Den Entwurf des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, im Maßstab 1: 500) erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme. Dem Planentwurf wird ein Exemplar der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, in dem zur genauen Prüfung die geänderten Textpassagen *kursiv* mit Unterstreichung gekennzeichnet worden sind.



STADT NEUBRANDENBURG

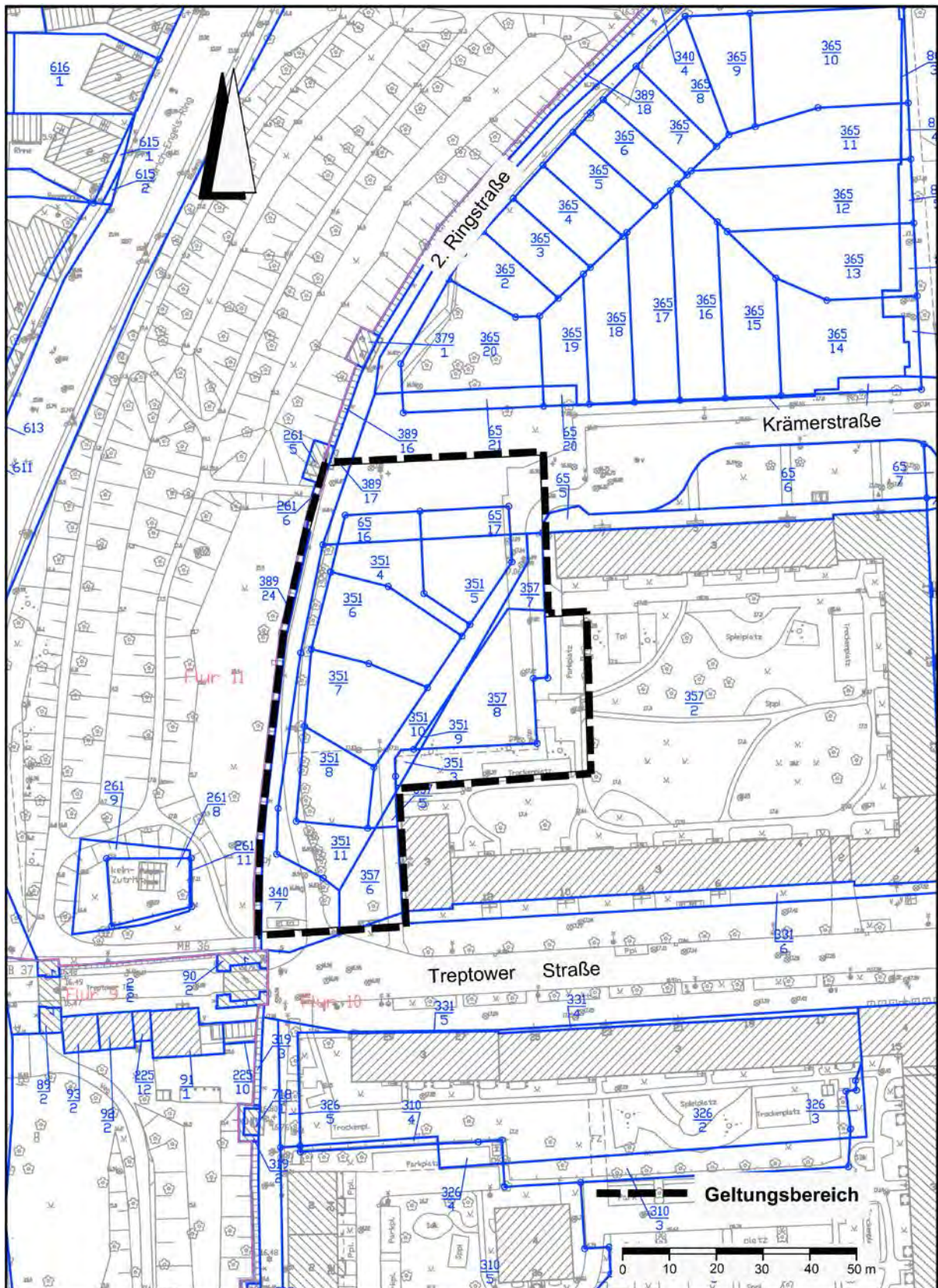
Bebauungsplan Nr. 109

1. vereinfachte Änderung

„Kleine Fischerstraße“

Begründung

Lageplan



Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abt. Stadtplanung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 109

„Kleine Fischerstraße“

1.vereinfachte Änderung

Stand: Entwurf (*Berücksichtigung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit*)

Inhaltsverzeichnis

- 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2. Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen**
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt
 - 4.3 Erhaltungssatzung Gebiet Innenstadt
 - 4.4 Stadtbildplanung Innenstadt
- 5. Ausgangsposition, Beschaffenheit des Plangebietes**
- 6. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Grünkonzept
 - 6.5 Verkehrskonzept
 - 6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 6.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V
 - 6.8 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise
- 7. Abfallentsorgung, Altlasten**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Ver-und Entsorgung**
- 10. Denkmalschutz**
- 11. Artenschutz**
- 12. Flächenbilanz**

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 03.11.11 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Treptower Straße am Treptower Tor einen Bebauungsplan „Kleine Fischerstraße“ aufzustellen.

Mit der 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt sind 2009 die Sanierungsziele für diesen Bereich aktualisiert worden. Zur Vorbereitung und Absicherung der Umsetzung dieser im Rahmenplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung werden mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 109 „Kleine Fischerstraße“ die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von Bauflächen und Verkehrsflächen geschaffen. Mit der Wiederherstellung der städtebaulichen Gestalt durch die Errichtung einer straßenbegleitenden Bebauung wird ein weiteres Stadtquartier innerhalb der Stadtmauer mit Wohngebäuden vorbereitet.

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 1 des Gesetzes vom ~~11.06.13~~ **20.11.14** (BGBl. I S. ~~1548~~ **1748**)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft am 01.03.10
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVP M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- 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 ~~08.08.02~~ i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom ~~21.06.12~~ **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 ~~25.07.12~~ **11.04.15** (Stadtanzeiger Nr. 7, 21. Jahrgang)****
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), geändert durch Gesetz vom 06.10.11 (BGBl. I S. 1986)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie: Juli 2008 bis Januar 2012
 Stand Kataster: *Mai 2014*
 Höhenbezugssystem: HN
 Lagebezug: System Neubrandenburg
 im Maßstab: 1 : 500

- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung, 2009
- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt von Neubrandenburg vom 01.05.01
- Sanierungssatzung „Altstadt“ der Stadt Neubrandenburg vom 04.10.00
- Stadtbildplanung Innenstadt von Neubrandenburg (Broschüre, 2000)

2.3 Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt. Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 mit weniger als 20.000 m² festgesetzt.

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 BauGB entsprechend anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren wird 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 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. 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 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau und der Beräumung der Fläche ist 2011 zur Abschätzung der Betroffenheit besonders geschützter Arten oder europäischer Vogelarten gemäß § 44 BNatSchG ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet worden.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 0,49 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg:

~~Flurstücke 351/2, 351/3, 357/3, 357/4 und Teilflächen der Flurstücke 340/5, 357/2, 65/5 und 65/9. 351/3, 351/4, 351/5, 351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10, 351/11, 357/5, 357/6, 357/7, 357/8, 65/16, 65/17 und Teilflächen der Flurstücke 340/7, 357/2 und 65/18~~

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt, die durch Stadtmauer und Wallanlage umschlossen ist. Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

~~im Norden: — eine Linie im Abstand von 16,50 m vom Gebäude Krämerstraße 7;
 im Osten: — die östliche Grenze von Flurstück 357/4, eine angrenzende Teilfläche von
 — 357/2 mit 8 m bis 11 m Breite und die östliche Grenze von Flurstück 357/3,~~

- im Süden: ~~mit ca. 8 m Abstand zur Grenze Flurstück 357/4 und in der Flucht der südlichen Grenze von Flurstück 331/6 bis zur Stadtmauer und~~
- im Westen: ~~die Innenkante der Stadtmauer.~~
- im Norden: eine Linie im Abstand von 16,50 m vom Gebäude Krämerstraße 7,*
- im Osten: Grenze von Flurstück 357/7; 357/8, angrenzend eine Teilfläche von 357/2 mit 8 m bis 11 m Breite und die östliche Grenze von Flurstück 357/5 und 357/6,*
- im Süden: Linie im Abstand von ca. 8 m zur Grenze von Flurstück 357/8 und in Flucht der südlichen Grenze von Flurstück 331/6 bis zur Stadtmauer und*
- im Westen: Innenkante der Stadtmauer.*

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10 letztmalig berichtigt am ~~25.05.10~~ [17.12.14](#)) sind die Flächen nördlich der Treptower Straße als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung nördlich der Treptower Straße an der 2. Ringstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10 letztmalig berichtigt am ~~25.05.10~~ [17.12.14](#)).

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung

Mit der 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt wurde 2009 die bauliche Entwicklung dieses Bereiches aktualisiert.

Der Gestaltungsplan zeigt jetzt wieder die historische Achse der ehemaligen Kleinen Fischerstraße. Mit der Gebäudeanordnung an der Krämerstraße und zur 2. Ringstraße werden diese Straßenräume wieder erlebbar. Zum Treptower Tor hin kann sich ein kleiner Platz entwickeln, der an der historischen Stadtbefestigung eine besondere Aufenthaltsqualität entfalten kann.

Im Nutzungsplan wird für diesen Bereich Wohnen ausgewiesen. Zum Platz an der Treptower Straße hin ist im Erdgeschoss eine Nutzung für Gastronomie und Handel vorzusehen. Die im Verkehrsplan neu dargestellte Wohnstraße wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

4.3 Berücksichtigung der Erhaltungssatzung der Stadt Neubrandenburg für das Gebiet der Innenstadt

Die Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt *vom 22.05.1996 in der Fassung der* 1. Änderung vom 30.04.01 gemäß § 172 BauGB fordert die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Der Bebauungsplan berücksichtigt mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und den Bauvorschriften zur Gestaltung die mit der Erhaltungssatzung zu schützende städtebauliche Eigenart des Gebietes.

4.4 Stadtbildplanung Innenstadt von Neubrandenburg

Die Stadtbildplanung (2001) empfiehlt die Gestaltung der Krämerstraße als neuzeitliche Stadtstraße mit modernem Straßenteil und weitgehend geschlossener Raumkante. Die Gebäude werden mit der Traufe zur Straße vorgeschlagen. Es wird durchgängig eine drei- und viergeschossige liegend proportionierte Traufhausbebauung mit zurückhaltenden Dachausbauten und einer Lochfassade mit stehenden Öffnungsproportionen empfohlen. Für die Fassaden werden helle warme Putztöne und eine „abgesetzte Ausbildung der Sockelzone“ vorgeschlagen. Eine Vertikalgliederung in der Fassadenabwicklung

soll max. alle 20 m die Proportionen der Randstruktur unterstützen.

Für die Ringstraße wird ein Leitbild als enger, geschlossener Straßenraum mit Gassencharakter, der teilweise eine Raumkante durch Mauer und Bebauung aufweist, formuliert. Diese werden mit „geschichtsbezogen-romantisch, eng-ruhig, gassenartige Stimmung“ beschrieben. Eine Neubebauung soll mit moderner Sprache einen engen ruhigen Straßencharakter erzeugen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, mit der Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und den Bauvorschriften zur Gestaltung die Gestaltungsempfehlungen dieser Stadtbildplanung.

5 Ausgangsposition, Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Treptower Tor im Westen der Innenstadt, die durch die Stadtmauer und Wallanlage begrenzt wird. Die historische Parzellierung und Bebauung von vor 1945 ist in diesem Bereich nicht mehr vorhanden. In den Wiederaufbaujahren ist auf dieser Fläche eine Sporthalle mit dazugehörigen Freiflächen entstanden. Dabei ist die Trasse der ehemaligen Kleinen Fischerstraße überbaut und die ursprüngliche Führung der Krämerstraße bis an die 2. Ringstraße zum Teil dem Schulgrundstück zugeschlagen worden. Ende 2011 ist der Rückbau der Sporthalle erfolgt und das Grundstück beräumt worden.

Aufgrund des flächenmäßigen Zuschnitts, der Lage im Stadtgrundriss und der historischen Entwicklung unterscheidet sich diese Abrundung der Blockrandgestaltung von den sonst allseitig geschlossenen Blöcken, wie z. B. an der Stargarder Straße/Turmstraße oder Blockbereichen mit einer Solitärbebauung. Die besondere Lage am Stadttor und die Möglichkeit, die historische Achse der Kleinen Fischerstraße wieder sichtbar zu machen, zeigen die Individualität der städtebaulichen Entwicklung dieser Fläche. Eine Eingrenzung der baulichen Entwicklung ist hier nicht ausschließlich auf den historisierenden Wiederaufbau mit einer kleinteiligen Bebauung vorgezeichnet.

Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 0,5 m. Die Flächen für die Wiedernutzbarmachung und die Nachverdichtung sind über vorhandene Straßen erschlossen und vor den Gebäuden der Treptower Straße wird die öffentliche Erschließung über die Neugestaltung eines verkehrsberuhigten Bereiches erweitert.

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 sollen Art und Maß der baulichen Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Die geplante städtebauliche Entwicklung ist mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt aktualisiert worden.

Im Vordergrund stehen die Wiederherstellung der Stadtstruktur mit der Neugestaltung des Straßenraumes der Krämerstraße, einer straßenbegleitenden Bebauung, der Herstellung der Achse Kleine Fischerstraße und die Aufwertung des Bereiches vor dem Treptower Tor in gestalterischer und funktionseller Hinsicht. Die unmittelbare Umgebung zur Stadtmauer und die Begrenzung der Ringstraße sind entsprechend den Zielen aus der Stadtbildplanung zu gestalten.

Mit der Lage am Treptower Tor und der Laufachse ist durch Verknüpfungen mit den Nutzungen in der Vierrademühle über die historische Wallanlage eine wichtige Wege- und Funktionsbeziehung verbunden. Unter diesen Voraussetzungen ist die Fläche an der Treptower Straße als räumlich erlebbarer „neuer“ Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Nutzungsart

Die Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO festgesetzt. In Umsetzung der im Rahmenplan dargestellten Entwicklung wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zur Einfügung in das Stadtgefüge sind im Text (Teil B) folgende Festsetzungen enthalten:

„Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.“

„Im Baufeld WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO im Erdgeschoss keine Wohnungen zulässig.“

Die Eingrenzung entspricht der städtischen Absicht, die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur zu erhalten und weitere innerstädtische Wohnformen zu ermöglichen. Die Gebäude am Treptower Tor sollen zur Belebung des Standortes im Erdgeschoss Nutzungen mit Kunden- und Besucherverkehr aufnehmen und gleichzeitig die neu gestalteten Freiflächen auf der Südseite zum Aufenthalt nutzen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind hier aufgrund der besonderen Lage und der begrenzten Fläche des Plangebietes nicht zulässig.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in den §§ 16 und 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen bestimmt, wobei die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 überschritten werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

- Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl an diesem Standort für ein Allgemeines Wohngebiet mit 0,8 überschreitet die in § 17 Abs. BauNVO aufgeführten Werte, entspricht aber einer dem Standort Innenstadt angemessenen Bebauungsdichte. Hier sind mit der geschlossenen Bauweise Eckbebauungen und größere Bebauungstiefen typisch. Damit ist bei der Wiederherstellung der Stadtstrukturen von vor 1945 eine stärkere Überbauung der Grundstücke in der zentralen Lage verbunden. Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

- Höhe bauliche Anlagen

Zur Einfügung der Bebauung in die Stadtstruktur werden die Traufhöhen an der Treptower Straße und an der Krämerstraße mit max. 9,50 m und in den Bereichen zur 1. Ringstraße mit max. 8,50 m festgesetzt. Hier wird das ursprüngliche Prinzip, wonach die Höhe der Gebäude von der Stadtmitte nach außen hin abnimmt, aufgegriffen. In den Ringstraßen und ringstraßennahen Bereichen soll sich die Bebauung an der Höhe der Stadtmauer orientieren. Dazu sind im Text (Teil B) folgende Festsetzungen enthalten:

„Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße die Oberfläche des öffentlichen Gehweges am Gebäudeeingang bestimmt.“

„Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens um 1,00 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses treten.“

„Als Traufhöhe gilt im Fall eines Staffelgeschosses die Höhe der Fußbodenoberkante über dem letzten darunterliegenden Vollgeschoss. Als Firsthöhe gilt stets der oberste Punkt der Dacheindeckung.“

- Anzahl der Vollgeschosse

In der Treptower Straße und in der Krämerstraße werden drei bis vier Vollgeschosse und in der 2. Ringstraße zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. In Verbindung mit den Trauf- und Firsthöhen dienen die Festsetzungen der besseren Einfügung in die Umgebung und zur Vervollständigung der typischen Innenstadtstruktur.

Mit der 1. vereinfachten Änderung erfolgt eine Verschiebung der zwischen Baufeld 2 und 3 verlaufenden „Knödellinie“ zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen auf die nördliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 351/8. Damit wird eine einheitliche Nutzung für das Grundstück bei dieser Größe ermöglicht. Auswirkungen auf die Stadtstruktur bei dem Eckgrundstück und eine erhebliche Ausdehnung der Erdgeschossnutzung sind bei einer Vergrößerung des Baufeldes 3 um ca. 60 m² nicht zu erwarten. Mit der Verschiebung erfolgt eine Zuordnung zur nach Satzungsbeschluss erfolgten Flurstücksbildung.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise *und vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen*

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Baulinien sichern hier eine straßenbegleitende Bebauung. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht gebaut werden. Die Abweichungen sind in den textlichen Festsetzungen (Text – Teil B) aufgeführt:

„Folgende Abweichungen von der Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen:

- Überschreitung für Balkone bis max. 1,50 m auf max. 1/5 der Gebäudelänge
- Überschreitung für Vordächer zur Krämerstraße um 1,0 m
- Überschreitung für Vordächer zur Kleinen Fischerstraße um 0,75 m
- Rücksprünge von der Baulinie bis max. 1 m auf max. 1/5 der Gebäudelänge.“

Stellplätze und Nebenanlagen, wozu auch Standorte für Abfall- und Sammelbehälter zählen, sind nur innerhalb der Flächen, die durch Baulinien und Baugrenzen gefasst werden und auf umgrenzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

„In den Baufeldern WA 1, WA 2 und WA 3 gilt zu den Straßenräumen hin ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche: zur 2. Ringstraße von 3 m, zur Krämerstraße von 3 m und zur Kleinen Fischerstraße von 2,25 m.“

Der § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Die Einhaltung des vorderen straßenseitigen Abstandes, der nach der LBauO M-V auch jeweils bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche liegen darf, kann mit der Festsetzung der städtebaulichen Struktur in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss hier nicht in jedem Abschnitt erreicht werden. Um das Ziel der Planung zu ermöglichen, müssen abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB festgelegt werden.

Mit der Festsetzung der Breite der Verkehrsflächen und der Festsetzung von Baulinien zur Raumbildung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss ist die für die Innenstadt typische Bebauungsdichte geplant. Mit der Anpassung der Höhen im Plangebiet an die vorhandenen Bauhöhen in der unmittelbaren Umgebung in der Krämerstraße, in der Treptower Straße und in Bezug zur Höhe der Stadtmauer sind Trauf- und Firsthöhen für die Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 unterschiedlich ermittelt worden.

Die Reduzierung der Abstandsflächen hat im Bereich der 2. Ringstraße und der Kleinen Fischerstraße

keine wesentliche Auswirkung auf die Wahrung der Privatsphäre. Mit der Ausrichtung der Wohnungen nach Ost und West ist mit der Grundrissgestaltung auch bei einem geringeren Maß der Abstandsfläche die erforderliche Besonnung der Wohnungen gegeben. In der Kleinen Fischerstraße selbst ist für die östliche Baufläche WA mit der Festsetzung Stellplätze keine Bebauung vorgesehen, die Abstandsflächen erzeugt.

Eine geringfügige Überschneidung von Abstandsflächen gegenüberliegender Gebäude ist an der Einmündung der Kleinen Fischerstraße zur Treptower Straße nach der LBauO M-V gegeben. Mit der Festsetzung zur Bauhöhe und der Festsetzung der Baulinie überlagern sich ohne Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Abstandsflächen hier in einem Bereich von ca. 2,50 m Länge bei einem Abstand der Gebäude (Neubau Baufeld WA 3 und Bestand Treptower Straße 14) zueinander von ca. 7 m (Verkehrsfläche und private Vorgartenzone).

Eine Überprüfung der Schutzgüter, hier Belichtung, hat ergeben, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung/Verschattung durch die neue Bebauung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung und Wiederherstellung von Stadtstrukturen nicht erreicht wird. Veränderungen bei den Besonnungszeiten für den ungünstigsten Punkt an der Fassade (nördliches Fenster im Erdgeschoss der Westfassade) sind z. B. in den späten Nachmittagsstunden am 30. Juni ab 18:00 Uhr mit einer Verschattung durch das neue Gebäude gegeben, wobei sich diese mit dem Schattenwurf der vorhandenen Bäume auf dem Wall bereits heute überschneiden. Für den 31. Dezember ist eine Verschattung nicht anzusetzen, da der Sonnenverlauf den Neubau als Verursacher nicht erreicht. Ab 1. März erreichen die ersten Sonnenstrahlen ca. ab 13:00 Uhr die Westfassade Treptower Straße 14, wo im weiteren Verlauf der Schatten des Treptower Tores auf die Fassade trifft. Auch zu dem Zeitpunkt liegt keine Beeinträchtigung durch den Neubau vor.

Eine Simulation des Sonnenverlaufes hat gezeigt, dass durch die Lage der neuen Gebäude nordwestlich vom Bestand eine zumutbare Beeinträchtigung ab dem späten Nachmittag vorhanden ist und danach unabhängig von Neubauten schon heute je nach Jahreszeit durch das Treptower Tor und durch das Höhenwachstum der Wallbäume (Laubbäume werden bei der Berechnung als lichtundurchlässig behandelt) beeinflusst wird.

Mit der Anlehnung an das historische Straßenraster und der Schaffung des Platzes vor der Westfassade Treptower Straße 14 am Treptower Tor wird bei einem Abstand von 7 m und der geringfügigen Parallelität (ca. 2,5 m der Häuserfronten) sich gegenüberliegender Gebäude in der Kleinen Fischerstraße keine erdrückende Wirkung für das Bestandsgebäude erzeugt. Auch stellt eine unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung des Grundstücks bei Zwischennutzungen keinen Grund dar, Neubauten bei der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen einzuschränken. Eine Rücksichtnahme wäre erforderlich, wenn das Nachbaranwesen durch die Ausmaße des Bauvorhabens geradezu erdrückt, eingemauert oder abgeriegelt wird. Eine erdrückende Wirkung kann ausgeschlossen werden, wenn der Baukörper wie hier nicht erheblich größer als das Nachbargebäude ist.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Idee, wie sie mit den Plänen auf den Einwohnerversammlungen und in den Medien zur Entwicklung der Blöcke 5 und 10 vorgestellt wurde, ist diese Ergänzung zum abweichenden Maß der Tiefe der Abstandsfläche unter Wahrung der Schutzgüter, die mit dem Abstandsflächenrecht erreicht werden sollen, bei den geringfügigen Überschneidungen somit nicht unzumutbar. (siehe auch Punkt 6.1 Städtebauliches Konzept zur Raum- und Platzgestaltung am Treptower Tor).

6.4 Grünkonzept

Im Planbereich gibt es nach der Beräumung der Fläche und Abbruch der ehemaligen Sporthalle nur Pflanzungen entlang der Ringstraße nördlich vom Tor und im Bereich der künftigen Anwohnerstellplätze. An der Treptower Straße ist eine Birke innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen. Ersatzpflanzungen aufgrund von Veränderungen und getroffenen Festsetzungen sind nicht erforderlich.

- Bäume

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Trasse der Kleinen Fischerstraße und der östlich gelegenen Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen vorgesehen, die gestalterisch als Gelenk- und Raumbildner eingesetzt werden.

Die vorhandene Birke an der Treptower Straße ist nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Im Plan erfolgt dies mit der Darstellung als nachrichtliche Übernahme. Eine Festsetzung zur Neupflanzung an gleicher Stelle bei Abgang/ Fällung erfolgt aus gestalterischen Gründen im Bebauungsplan innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht. Sollte es im begründeten Fall beabsichtigt sein, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Birke zu fällen, ist nach Antragstellung in der entsprechenden Genehmigung mit Auflagen zu Ersatzpflanzungen gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V zu rechnen. Die Anzahl richtet sich gemäß geltendem Baumschutzkompensationserlass nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes.

- Pflanzflächen/Einfriedungen

Für die Abgrenzung der Bauflächen vom öffentlichen Straßenraum und für die Raumbildung sind Einfriedungen auch als geschnittene Hecken möglich. Gesonderte Flächen mit Pflanzgebot werden aufgrund der Größe und Lage im Stadtgrundriss nicht ausgewiesen. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist eine individuelle Gestaltung möglich.

6.5 Verkehrskonzept

6.5.1 Ruhender Verkehr

Im Planbereich werden aufgrund der Größe der Fläche und Lage im Stadtgrundriss in der 2. Ringstraße und in der Kleinen Fischerstraße keine öffentlichen Parkplätze gesondert ausgewiesen. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder auf gesondert gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze unterzubringen. Bei der Verkehrsfläche Krämerstraße erfolgt die Darstellung in einem anderen Verfahren mit der Straßenplanung.

6.5.2 Fließender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke ist allgemein mit den vorhandenen Straßen gewährleistet. Zusätzlich wird mit der neuen Kleinen Fischerstraße die Erschließung erweitert. Diese Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt.

Im Bereich Krämerstraße und 2. Ringstraße ist die später erforderliche Ausbaubreite bei einer Neugestaltung in der Flächenausweisung berücksichtigt worden. Die 2. Ringstraße und der Bereich nördlich der Treptower Straße (Platz) werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und hier als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen (siehe Planzeichnung, Teil A).

Die im Rahmenplan Innenstadt, Fachplan Verkehr, dargestellte Einstufung der Ringstraße als Wohnweg und der Krämerstraße als Wohnstraße soll eine angemessene Verkehrsberuhigung in dem Bereich ermöglichen.

6.5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Bauflächen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung aufgenommen. Grundlage bilden die Ziele der Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt vom Mai 2001 und die Empfehlungen der Stadtbildplanung für die Innenstadt, Broschüre 2000.

Damit sollen für diesen Stadtraum am Treptower Tor und der wichtigen Laufachse die Fassadengestaltung und Dachformen im Sinne der Denkmalpflege, der Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt und der Stadtbildplanung geregelt werden. Ziel ist die Fortsetzung bzw. Wiederherstellung harmonisch gestalteter Fassadenabwicklungen zum öffentlichen Straßenraum.

Zur Einfügung in das Stadtgefüge sind im Text (Teil B) folgende Festsetzungen enthalten:

- Fassaden zur Straßenseite

„Die Fassaden der Gebäude sind in den Wohngeschossen zur Straßenseite als Lochfassade mit einem Wandanteil von mindestens 60 % auszubilden.“

„Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel-, Erdgeschoss und Obergeschosszone, Drempeel und Dach zu gliedern.“

„Die Erdgeschosszonen der Gebäude sind gestalterisch zu betonen.“

Die Fassaden der Blockrandbebauung in der Innenstadt sind als Lochfassaden mit klar abgegrenzten Öffnungen ausgebildet. Der Wandanteil beträgt in den Wohngeschossen mindestens 60 % und wird auch hier übernommen. Die vorhandene horizontale Fassadengliederung in Sockel, Erdgeschoss, Obergeschoss(e), Drempeel und Dach ist bei den Neubauten gestalterisch aufzunehmen. Dabei ist die Erdgeschosszone gestalterisch zu betonen. Die Betonung kann durch Plastizität der Fassade, einer von den Obergeschossen abweichenden Höhe, der wechselnden Art und Größe der Öffnungen, der Anordnung eines Gesimses und Material- bzw. Farbunterschieden erfolgen. Dieser klassische horizontale Fassadenaufbau soll bei den Neubauten in dem Bereich trotz unterschiedlicher Fassadengestaltung einen optischen Bezug zu den Gebäuden im angrenzenden Block bzw. im Straßenzug herstellen.

„Zu den Straßenseiten in der Krämerstraße und 2. Ringstraße sind Balkone nicht zulässig. Zur Treptower Straße sind Balkone ab dem 1. Obergeschoss zulässig.“

In Anlehnung an die typische Gestaltung der Blockränder sind keine Balkone zur Straßenseite anzuordnen. Diese sind an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude und zur neuen Trasse der Kleinen Fischerstraße möglich.

„Die Fassaden sind als Putzfassaden oder mit großformatigen Natursteinplatten auszuführen. Andere Materialien zur Fassadengliederung sind auf höchstens 40 % der Wandfläche zulässig.“

„Bei Fassadenteilen aus Glas und Metall sind farblich angepasste und in die Konstruktion eingebundene Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.“

Die Eingrenzung bei den Materialien für den Hauptanteil der Fassadenflächen auf Putzfassaden oder Natursteinplatten wird durch die typischen Fassadenmaterialien in der Innenstadt, wie gefärbte und gestrichene Putze und bei besonderen Bauten auch Natursteinplatten hergeleitet. Andere Materialien sind untergeordnet zur Fassadengliederung nicht ausgeschlossen. Der Anteil soll 40 % der Fassadenfläche nicht überschreiten, um eine Einbindung in die jeweilige Blockrandgestaltung zu gewährleisten.

„Die Farbgebung der Fassaden muss innerhalb der Hellbezugswerte 30 und 70 liegen, davon ausgenommen sind Gliederungselemente der Fassaden. Fassaden benachbarter Gebäude dürfen nicht in derselben Farbe gestaltet werden.“

„Benachbarte Gebäude dürfen gestalterisch weder im Bereich Fassade noch im Dach gleich ausgeführt werden. Die maximale Fassadenbreite darf 22,00 m nicht überschreiten.“

„Technische Bauteile wie Rauchabzugs- und Lüftungsanlagen müssen mindestens 1,00 m hinter der Straßenfassade liegen.“

Die Farbgebung der Neubauten soll in den für die Innenstadt typischen Farben erfolgen, wobei für den Hauptanteil der Fläche der Hellbezugswert zwischen 30 und 70 liegen soll, um zu helle und leuchtende Farben bzw. zu dunkle Flächen zu vermeiden. Individuelle Gebäudegestaltung, Vielfalt und Kleinteiligkeit als Ziele der Stadtbildplanung werden erreicht, wenn benachbarte Gebäude nicht in derselben Farbe ausgeführt werden. Um die Proportionen für den Straßenraum und die Fassadenabwicklung der Blockränder typisch für die Innenstadt zu gestalten, soll nach maximal 22,00 m ein Wechsel der Fassadengestaltung erfolgen. Damit die Fassadenansicht vom öffentlichen Straßenraum durch technische Bauteile nicht beeinträchtigt wird, sollen diese um mindestens 1,00 m hinter der Straßenfassade liegen.

- Dächer

„Die Hauptdächer sind als Satteldächer in Traufstellung zur Straße auszuführen. Das Hauptdach muss jeweils mindestens 2/3 des Gebäudes überdecken.“

Die für die Innenstadt typische Traufstellung der Gebäude zur Straße soll für die Neubauten beibehalten werden. Die Satteldächer nehmen Bezug auf die vorhandene Struktur in der Umgebung.

„Zur Straßenseite sind Gauben bzw. Zwerchhäuser mit stehendem Format auf höchstens 30 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. Die Summe der Einzelgauben und Zwerchgiebel darf zusammen nicht mehr als 2/3 der Traufbreite betragen.“

„Zur Straßenseite ausgerichtete Dacheinschnitte sind unzulässig.“

Als optischer oberer Gebäudeabschluss im Straßenraum soll die Traufe in einer angemessenen Länge erhalten bleiben. Eine Unterbrechung durch ein Übermaß an Dachaufbauten und eingefügten stehenden Giebeln soll durch die Begrenzung auf maximal 30 % vermieden werden. Dacheinschnitte stellen in der Ansicht Fehlstellen in der Dacheindeckung dar und stören das Erscheinungsbild im Straßenraum. Sie sollen deshalb nur auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

„Zur Dacheindeckung sind Dachsteine und Dachziegel in den Farben Rot bis Braun und Metalleindeckungen zulässig. Glasierte Dachziegel sind unzulässig. Die Dachflächen eines Gebäudes sind einheitlich zu decken.“

„Zur Straßenseite sind Anlagen für erneuerbare Energien (z. B. Photovoltaik und Solar) unzulässig. Zur Hofseite sind Anlagen für erneuerbare Energien auf max. 1/3 der Dachflächen zulässig, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind. Die Anlagen müssen mindestens 1,00 m Abstand zur Traufe, zum First und zum seitlichen Gebäuderand einhalten und in ihrer Anordnung am Rand nicht versetzt gestaffelt sein.“

Zur Ergänzung der harmonischen Dachlandschaft ist für die Neubauten der farbliche Bezug mit den Farben Rot bis Braun für Dachziegel gewählt worden. Glasierte Dachziegel sind aufgrund der dabei entstehenden Reflexion und Spiegelung ausgeschlossen. Ergänzend sind Eindeckungen aus Metall zulässig. Die Wirkung der in der Umgebung vorhandenen Baudenkmale soll nicht beeinträchtigt werden. Eine Überformung der typischen Dachlandschaft der Blockränder durch überdimensionierte Anlagen für erneuerbare Energien soll nicht erfolgen. Gebäudeintegrierte Anlagen allgemein und eine Anord-

nung in den Bereichen, die vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind, sollen möglich sein. Die Festlegungen zu den Abständen sollen sicherstellen, dass die jeweilige Dachfläche in ihrer Grundform noch sichtbar bleibt.

- **Fenster und Vordächer zur Straßenseite**

„Grundsätzlich sind rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Bei max. 1/5 der Öffnungen sind andere Formate zulässig. Fenster zur Straßenseite mit einer Breite > 1,00 m sind vertikal zu unterteilen. Aufgeklebte oder nur im Scheibenzwischenraum angebrachte Sprossen sind unzulässig. Bei Schaufenstern im Erdgeschoss kann vom rechteckig stehenden Format abgewichen werden.“

Stehende Fensterformate bestimmen das Fassadenbild der Innenstadt und schaffen eine optische Verwandtschaft zwischen Gebäuden unterschiedlicher Bauzeiten. Die Aufnahme dieses Gestaltungselementes ermöglicht eine harmonische Fortsetzung im Straßenzug. Ausnahmen, die das Erscheinungsbild der Fassaden nicht beeinträchtigen sind möglich. Die Bebauung an der Treptower Straße im WB 3 ist im Erdgeschoss mit großformatigen Schaufenstern zu gestalten. Dabei sind auch andere Formate als das stehende Rechteck möglich.

„Vordächer über Öffnungen im Erdgeschoss dürfen nur aus Metall und/oder transparentem Material bestehen.“

Die Einschränkung bei den Materialien für Vordächer im Erdgeschoss soll Störungen durch massive Vorbauten und Vordachkonstruktionen im Straßenbild verhindern.

- **Einfriedungen**

„Zur 2. Ringstraße und zur Kleinen Fischerstraße sind Einfriedungen vorzusehen. Diese sind mindestens 1,50 m hoch auszubilden. Zulässige Materialien sind Holz, Klinkermauerwerk, Stahlprofile und verputztes Mauerwerk. Auch geschnittene Hecken sind zulässig. Bei Holz sind Ausführungen als Flechtwerk und in Form von Einzellatten mit Zwischenraum unzulässig.“

Die Bereiche zur Krämerstraße und zur Treptower Straße erhalten aufgrund der geplanten straßenbegleitenden Bebauung keine Einfriedungen. Anders ist es in der 2. Ringstraße und an der neuen Trasse der Kleinen Fischerstraße, wo eine Begrenzung in den Bereichen ohne Bebauung gestalterisch zur Raumbildung erforderlich ist. Damit wird gleichzeitig die Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Flächen, hier z. B. die Stellplatzanlage für Anwohner, unterstützt. Mit den genannten Materialien für den innerstädtischen Raum sollen Materialien und Ausführungen vermieden werden, die vom Erscheinungsbild her mit den Siedlungsgebieten vergleichbar sind.

- **Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter**

„Abfall- und Wertstoffbehälterplätze für Container mit mehr als 240 l Gesamtvolumen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Einhausungen zu versehen.“

Mit der Neubebauung werden neue Strukturen geschaffen, wo die Nebenanlagen gestalterisch mit zu betrachten sind, da diese von den Wohngeschossen und je nach Standort vom öffentlichen Raum einsehbar sind.

- **Garagen und Carports**

„Freistehende Einzel- und Doppelgaragen/Carports sind unzulässig. Sie sind im WA 1 bis 3 als Teil der baulichen Anlage mit Materialien der Hauptgebäude auszuführen.“

Aufgrund der Abmessungen und des Zuschnitts der überbaubaren Grundstücksfläche sollen Einzel- und Doppelgaragen bzw. Carports in den Bebauungszusammenhang integriert werden und nicht mögliche Hofflächen einengen.

- **Einfahrten und Eingänge**

„Der Eingang zu einem Gebäude ist jeweils in der Straßenfassade anzuordnen.“

„In Bereichen mit einer geschlossenen Bauweise sind Durch- und Einfahrten in Tiefgaragen und rückwärtige Grundstücksbereiche mit mehrflügeligen Toren aus Holz oder Metall zu verschließen. Schwing- und Rolltore sind so zu gestalten, dass diese geschlossen wie Flügeltore erscheinen. Die lichte Breite der Durch- und Einfahrten darf bis zu 3,50 m betragen.“

Damit wird die historische Form der Erschließung auch bei dieser Blockrandergänzung aufgegriffen. Diese im Straßenraum ablesbare Erschließungsfunktion belebt die Vorflächen und trägt durch den Einsatz von Gestaltungselementen zur Vielfalt bei der Gestaltung der Erdgeschosszonen bei.

- **Werbeanlagen**

„Werbeanlagen dürfen an den Straßenfassaden nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu 0,20 m unterhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder Zeichen auf die Fassade gesetzt oder als Ausleger ausgeführt werden. Für Werbeanlagen dürfen keine bewegten Teile und kein wechselndes Licht verwendet werden.“

„Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,20 m gegenüber der Fassadenoberfläche hervortreten und sollen insgesamt höchstens 0,60 m hoch sein. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m vorkragen, ihre Höhe darf 1,00 m, ihre Tiefe 0,20 m nicht überschreiten.“

„Werbeanlagen dürfen Gliederungselemente der Fassaden nicht beeinträchtigen, sie sollen von diesen einen Abstand von mindestens 0,10 m einhalten. Firmen- und Hinweisschilder an Eingangsbereichen sind gestalterisch unmittelbar beieinander anzubringen.“

Mit den Regelungen zu Größe, Art, und Ort der Anbringung im WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) sollen sich die neuen Werbeanlagen harmonisch in das Straßenbild einfügen und nicht aufdringlich und übermäßig stören. Die Nähe zum Treptower Tor und an der Stadtmauer ist ein weiterer Grund für die Rücksichtnahme. Flächige Werbeschilder, die die Maßstäblichkeit der Fassaden beeinträchtigen und Gliederungselemente überschneiden, verdecken oder stören, sollen hier nicht eingesetzt werden.

6.8 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

Gemäß § 9 Abs. BauGB können in den Bebauungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich übernommen werden. In der Planzeichnung bzw. als Hinweis auf dem Plan wurden übernommen:

- geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V) mit Darstellung in der Planzeichnung
- Bodendenkmal „Altstadt Neubrandenburg“ (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) mit Darstellung in der Planzeichnung

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (VermKatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

Das Schutzgut Grundwasser kann während der Bauphase bei Unterkellerungen, die unter den Grundwasserstand reichen, betroffen sein. Eine Grundwasserabsenkung kann Auswirkungen auf den Baumbestand der Wallanlage haben (Prüfung erfolgt über gesonderte Beantragung und Genehmigung bei Grundwasserabsenkung durch den Verursacher im Bauantragsverfahren.).

Hinweis der Feuerwehr:

Im Bereich der 2. Ringstraße ist der Einsatz von Drehleitern als 2. Rettungsweg aufgrund der Straßenumbreite von 6 m nicht möglich. Für den Einsatz tragbarer Leitern ist hier eine maximale Einstiegs- höhe bis zu 8 m für den 2. Rettungsweg zu berücksichtigen. Für die teilweise 4-geschossigen Gebäuden an der Krämerstraße und Treptower Straße sind die erforderlichen Aufstellflächen bei der jeweiligen Straßenplanung zu prüfen.

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 Wiederverwendung zugeführt wird. Eine Altlastenverdachtsfläche ist nicht bekannt.

8 Immissionschutz

Durch den Friedrich-Engels-Ring ist die Westseite des Quartiers an der Stadtmauer als lärmvorbelastetes Gebiet zu betrachten. Bei dem Vergleich mit der Lärmaktionsplanung der Stadt werden 55 bis 60 dB angegeben. Ziel der Lärmaktionsplanung ist eine flächendeckende Lärminderung, wobei unterschiedliche Faktoren Eingang finden.

Die neu zu bebauende Fläche umfasst einen Bereich, der nach Abbruch der ehemaligen Sporthalle einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden soll. Die im Umfeld vorhandene Wohnnutzung wird bei der Art der baulichen Nutzung aufgegriffen und der westliche Blockrand ergänzt.

Dabei ist es möglich, die Höhe der Stadtmauer für lärmindernde Maßnahmen zu nutzen und bei jeweiliger Grundrissgestaltung in den Obergeschossen die schutzbedürftigen Räume auf den lärmabgewandten Seiten anzuordnen. Ab einer Höhe von 6 m ausgehend von der Geländehöhe vor dem Gebäude sind aus Schallschutzgründen Fassaden zur Ringstraße mit Außenbauteilen zu errichten, die ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res} > 30$ dB aufweisen.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes soll über die bestehenden Leitungssysteme in der Krämerstraße bzw. Treptower Straße sichergestellt werden. Neue Trassen im Bereich der 2. Ringstraße bzw. späteren Kleinen Fischerstraße sind ergänzend möglich.

9.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Regenwasser

Die Erschließung mit Trinkwasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen der Treptower Straße (DN 200 ET) und in der Krämerstraße (DN 100 G) erfolgen.

Die Löschwassergrundversorgung ist gemäß Brandschutzgesetz M-V i. V. m. der Regel DVGW 405 zu ermitteln. Für die Absicherung der Löschwasserversorgung ist entsprechend Löschwasservertrag zwischen der Stadt und der neu.sw der leitungsseitige Ringschluss zwischen der Treptower Straße und der Krämerstraße erforderlich.

Schmutzwasserableitung: Eine Schmutzwasserleitung DN 300/200, die die Vorflut für die Entsorgung des Einzugsgebietes Innenstadt bildet, liegt innerhalb der künftigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Die Leitung ist im Bestand zu schützen. Die Anschlusspunkte für die Entsorgung der künftigen Grundstücke sind Bestandteil einer gesonderten Erschließungsplanung des Versorgungsträgers.

Regenwasserableitung: Zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wird ein Vergleich der Flächen vor Abbruch der ehemaligen Sporthalle und der neuen überbaubaren Grundstücksfläche vorgenommen. Eine Versickerung bzw. Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers wird angestrebt. Der Gesamtausgleich erfolgt mit dem Regenentwässerungskonzept über Festsetzungen im nördlich angrenzenden B-Plan Nr. 110.

9.2 Elektroversorgung, Versorgung mit Multimediadiensten und Telekommunikation

Zur Sicherung der künftigen Stromversorgung für die neue Wohnbebauung ist das Niederspannungsnetz zu erweitern. Der vorhandene Leitungsbestand im südlichen Bereich an der Treptower Straße ist zu schützen. Die Versorgung des Wohngebietes mit Multimediadiensten ist über nahe gelegene HFC-Kabel möglich. Mit der Vorbereitung der baulichen Maßnahmen wird der Versorgungsträger die Planungen dazu konkretisieren.

Für die Beleuchtung der öffentlichen Straßenräume ist eine Neuplanung erforderlich.

9.3 Gasversorgung

Planungen des Versorgungsträgers sehen für die geplante Neubebauung keine Gasversorgung vor.

9.4 Elektroanlagen der E.ON edis AG

Die Angaben werden mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfasst.

9.4.1 Fernwärme

Die Erschließung der Baufelder mit Fernwärme wird vom Versorgungsträger angeboten. Das vorhandene Leitungssystem ist angrenzend im öffentlichen Raum verlegt. Die Erschließung kann ab Ecke Krämerstraße/Dümperstraße erfolgen.

10 Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist Teil des Bodendenkmals „Altstadt“ von Neubrandenburg. Dabei sind folgende Angaben des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege zu beachten:

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

10.2 Baudenkmale

Folgende Hinweise sind zu beachten:

Der Umgebungsschutz benachbarter Baudenkmale ist zu beachten. Westlich grenzen das Treptower Tor und die Stadtmauer an. Baudenkmale aus der Liste der geschützten Denkmale der Stadt Neubrandenburg liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

11 Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Das Plangebiet ist beräumt. Es überschneidet sich nicht mit den Lebensbereichen, der aufgeführten streng geschützten Arten. Durch die planerischen Festsetzungen entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abschätzung der Betroffenheit besonders geschützter Arten oder europäischer Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in 2011 im Zusammenhang mit dem Rückbau der Sporthalle und der Beräumung der Fläche ermittelt und geprüft worden (siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) vom November 2011, Büro PRO CHIROPTERA, Holger Schütt).

Die darin aufgeführten Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sind nicht im Bereich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 109 umgesetzt worden und haben somit keine Auswirkungen auf Festsetzungen im B-Plan Nr. 109.

Bei der Begehung vor Ort wurde in der Birke, die nach § 18 BNatSchG geschützt ist, ein Nest festgestellt. Im Bebauungsplan ist keine Festsetzung zur Fällung des Baumes enthalten.

12 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 2.962 m ²
- davon bebaubare Fläche:	ca. 1.360 m ² (innerhalb der Baulinien und Baugrenzen bei GRZ 0,8) und ca. 1.190 m ² für Stellplatzanlage
Verkehrsfläche:	ca. 1.959 m ²

Gesamtfläche: _____ ca. 0,49 ha