

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“

Begründung Stand Entwurf: März 2013

Inhaltsverzeichnis

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass
- 2 Grundlagen der Planung
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
 - 2.3 Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- 3 Räumlicher Geltungsbereich
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
 - 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung und Städtebauliche Planung zur Neubebauung der Blockbereiche 5 und 10
 - 4.3 Erhaltungssatzung Gebiet Innenstadt
 - 4.4 Stadtbildplanung Innenstadt
- 5 Ausgangsposition, Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2.1 Nutzungsart
 - 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
 - 6.5 Grünkonzept
 - 6.6 Verkehrskonzept
 - 6.6.1 Ruhender Verkehr
 - 6.6.2 Fließender Verkehr
 - 6.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V
- 7 Abfallentsorgung, Altlasten
- 8 Immissionsschutz
- 9 **Ver- und Entsorgung**
 - 9.1 Wasserver-, Abwasser- und Regenwasserentsorgung
 - 9.2 Elektroversorgung, Versorgung mit Multimediadiensten und Telekommunikation
 - 9.3 Gasversorgung
 - 9.4 Fernwärme
- 10 Denkmalschutz
 - 10.1 Bodendenkmale
 - 10.2 Baudenkmale
- 11 Flächenbilanz
- 12 **Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung**

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 15.12.11 beschlossen, für das Stadtquartier Krämerstraße/Dümperstraße/2. Ringstraße den Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufzustellen.

Mit dem Abbruch der Integrierten Gesamtschule „Mitte“ im März/April 2012 steht das Stadtquartier für eine Umnutzung und eine Neubebauung zur Verfügung.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Baugrundstücke und zur Absicherung der Umsetzung der im Rahmenplan dargestellten städtebaulichen Entwicklung von zwei Wohnquartieren werden mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 110 „Krämerstraße/Dümperstraße“ durch die Festsetzung von Bauflächen und Verkehrsflächen die Rechtsgrundlagen für neue Bauvorhaben geschaffen. Durch die Verlängerung der Beguinenstraße bis zur 2. Ringstraße und durch eine straßenbegleitende Bebauung entstehen weitere Wohnquartiere innerhalb der Stadtmauer, die zur Belebung und zur Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt beitragen werden.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- 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 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)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.06 (GVOBl. M-V S. 576)
- 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 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, in Kraft am 25.07.12 (Stadtanzeiger Nr. 7, 21. Jahrgang)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Dezember 2002 bis Juli 2008
Stand Kataster:	März 2010
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
im Maßstab:	1 : 500

- Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung, 2009
- Städtebauliche Planung zur Neubebauung der Blockbereiche 5 und 10 vom Februar 2012
- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt von Neubrandenburg vom 01.05.01
- Sanierungssatzung „Altstadt“ der Stadt Neubrandenburg vom 04.10.00
- Stadtbildplanung 2001

2.3 Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen 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 Quadratmetern festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Der Bebauungsplan führt weiterhin zu keinen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Damit kann der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Gemäß § 13a 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.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,45 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 65/5, 65/6, 65/ 7, 65/15, 80/1, 340/5, 365/1, 397/2.

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

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die Innenkante der Stadtmauer

im Westen: die nördliche/westliche Grenze des Flurstückes 340/4 (Innenseite der Stadtmauer)

- im Osten: die östlichen Grenzen des Flurstückes 397/2 sowie deren geradlinige Verlängerung nach Nord bis zur Stadtmauer, die östliche Grenze des Flurstückes 365/1, die östliche Grenze des Flurstückes 80/1 sowie deren Verlängerung bis zur Nordwestecke des Gebäudes Marktplatzcenter, die westliche Grenze des Flurstückes 65/11
- im Süden: die südliche und westliche Grenze des Flurstückes 65/15, die südlichen Grenzen der Flurstücke 65/7 und 65/6 sowie deren geradlinige Verlängerung bis zur nördlichen Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 357/4, von dort rechtwinklig nach Nord weiter bis zur Verlängerung der südlichen Bordsteinkante der Krämerstraße und in dieser Flucht nach Westen bis zur Stadtmauer (alle Flurstücke Flur 10, Gemarkung Neubrandenburg).

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.08.10) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche Schule dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird mit der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 4 BauGB.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung und Städtebauliche Planung zur Neubebauung der Blockbereiche 5 und 10

Mit der 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt 2009 und der Städtebaulichen Planung zur Neubebauung der Blockbereiche 5 und 10 wurde die bauliche Entwicklung dieses Bereiches aktualisiert.

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

- Abriss des Gebäudes der Integrierten Gesamtschule „Mitte“ in der Krämerstraße
- Neue Wohnbebauung in der Krämerstraße und der Dümperstraße
- Wiederherstellung des alten Straßenrasters
- Verbindung Krämerstraße und der 2. Ringstraße
- Verbindung der Beguinenstraße mit der 2. Ringstraße
- Wiederherstellung des alten Straßenbildes der 2. Ringstraße durch Wohnbebauung.

Im Verkehrskonzept der 2. Fortschreibung des Rahmenplanes wird Folgendes ausgeführt:

- Die Krämerstraße soll mit Zweirichtungsverkehr an die 2. Ringstraße angebunden werden.
- Alle Straßen im Plangebiet sind Anliegerstraßen.

- Die Ringstraße ist eingeschränkt nutzbar. Sie ist neben dem Fuß- und Radverkehr nur für Anwohner-Kfz und wo erforderlich, für Lieferverkehr freigegeben.
- Im Innenhof Quartier Krämerstraße/Dümpferstraße wird eine entsprechende, vom Lieferverkehr freigehaltene Stellplatzanlage für die Anwohner der neu geplanten Gebäude angelegt.
- Seitliches Parken an der 2. Ringstraße soll vermieden werden.
- Die Straßen werden nach dem Vorbild anderer Anliegerstraßen der Innenstadt zониert, d. h., in Fahrbahn, beidseitigem Gehweg und beidseitige Baumreihen gegliedert sein.

Als Beitrag zur Stadtrekonstruktion soll die Achse der Beguinenstraße nach Westen verlängert werden. Laut Gestaltungsplan soll durch eine Blockrandbebauung mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und selbstgenutzten Reihenhäusern gestalterisch, aber auch in der Eigentümerstruktur eine Vielfalt entstehen und somit der Altstadtcharakter der Innenstadt wieder hergestellt werden.

Ein Mix verschiedener Bauformen soll Unterschiedlichkeiten hervorbringen. Durch übergreifende Regelungen wiederum ist die Einordnung in das Gesamtensemble der Innenstadt zu sichern. Besonderen Wert wird auf die Dachlandschaft gelegt, da man die Stadt von „oben“ gut erkunden kann.

Im Nutzungsplan wird für den Geltungsbereich Wohnen und untergeordnet Dienstleistungen/Gewerbe ausgewiesen. Entlang der Krämerstraße/Dümpferstraße wird eine dreigeschossige Bebauung und im Bereich der 2. Ringstraße eine zweigeschossige Bebauung vorgeschlagen. Für das Gebäude Ecke Krämerstraße/Dümpferstraße ist eine viergeschossige Bebauung vorgesehen. Für die Überbauung der Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen.

Der Bebauungsplan weicht in einigen Punkten von den Festlegungen der Rahmenplanung ab. Der Bebauungsplan setzt keine gemeinsame Stellplatzanlage im Quartierinneren für die Anwohner/innen fest. Es bleibt den Eigentümern überlassen, wo sie Stellplätze für die Wohnungen auf den eigenen Grundstücken errichten. Diese Stellplätze können nach Festsetzungen des Bebauungsplanes sowohl als Einzelgarage im Haus, als Tiefgarage oder auf den eigenen Hofflächen errichtet werden.

Für die geplante verdichtete Innenstadtbauung reicht die Grundflächenzahl von 0,4 nicht aus. Um die geplante Bebauung einschließlich der Errichtung von Tiefgaragen realisieren zu können, wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt.

4.3 Erhaltungssatzung Gebiet Innenstadt

Die Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt (1. Änderung vom 30.04.01) gemäß § 172 BauGB fordert die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt. Nach Abbruch der Schulgebäude soll innerhalb des Geltungsbereiches die geplante Nutzung und die Bebauung die vorhandenen Strukturen in der Innenstadt aufnehmen und ergänzen.

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 sonstigen Gebietes der Innenstadt.

4.4 Stadtbildplanung Innenstadt von Neubrandenburg

Die Stadtbildplanung (2001) empfiehlt die Gestaltung der Krämerstraße als neuzeitliche Stadtstraße mit modernem Straßenteil (Marktplatzcenter), einheitlich gestalteter Straßenraum mit geschlossener Raumkante. Großzügige Traufhausbebauung mit moderner Architektur, akzentuiert durch Straßenraumver-

gung und Torsituation zwischen der Ring- und Dümperstraße.

Raumwirkung: geschlossener Straßenraum mit freundlicher innerstädtischer Wohnatmosphäre.

Empfehlung: Viergeschossige, liegende Traufhausbebauung. Vertikalgliederung max. 20 m. Die Stadtbildplanung geht jedoch noch von einem Erhalt der Schulgebäude aus.

Für die Dümperstraße wird hier ein Leitbild als städtische, besonders gestaltete Wohnstraße mit besonderer Gestaltung des öffentlichen Raumes und einer dreigeschossigen Traufhausbebauung mit Satteldach, an Straßenecken abgewalmt und zurückhaltenden Dachaufbauten vorgegeben. Vielfalt soll durch geringfügig verschiedene Höhenlagen erreicht werden.

- Gebäudetyp dreigeschossig, traufständig, liegende Proportionen, Traufkantenhöhen an Straßenecken wechselnd.
- Zweireihige hohe Bepflanzung mit Bäumen, mögliche Bepflanzung der Vorzonen durch Blumenbeete, Hecken an Vorzonen und Gehsteigen. Die Stadtbildplanung geht jedoch auch hier von einem Erhalt der Schulgebäude aus.

2. Ringstraße

Das Leitbild ist die „Romantische Straße mit moderner Architektur“ - ein enger geschlossener Straßenraum mit Gassencharakter und einer Neubebauung mit moderner, klarer Formensprache. Die Gebäude sind zweigeschossig mit liegenden Proportionen und stehen mit der Traufe zur Straße. Sie besitzen Satteldächer mit mindestens 30 ° Dachneigung und max. 20 % Dachaufbauten bei Zweigeschossigkeit. Keine Dachaufbauten sind bei drei Geschossen und einer max. Dachneigung von 30 ° vorgesehen. Die Dachaufbauten sind auf die Fassadenachse ausgerichtet.

Der Bebauungsplan berücksichtigt größtenteils die Gestaltungsempfehlungen der Stadtbildplanung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen in folgenden Punkten von den Gestaltungsempfehlungen der Stadtbildplanung ab:

Es werden um die Höhe der Gebäude zu bestimmen, anstelle von Geschosszahlen die Minimal- und Maximalhöhen der Traufe von Gebäuden bzw. der baulichen Anlagen und Firsthöhen angegeben. Innerhalb dieser Höhen können die vorgegebenen notwendigen Geschosse errichtet werden. Für die Dächer der Gebäude in der 2. Ringstraße, Beguinenstraße, Krämerstraße und Dümperstraße werden Dachneigungen von 20 ° bis 48 ° vorgeschrieben.

Für die Eckgebäude 2. Ringstraße/Krämerstraße, Beguinenstraße/Dümperstraße und Krämerstraße/Dümperstraße werden, um den Bezug zur historischen Bebauung herzustellen, symmetrisch ausgebildete Satteldächer gefordert. Der Grund der Abweichungen besteht in der Zielstellung des Bebauungsplanes nach einer abwechslungsreichen Bebauung. Gleichzeitig erhält der Bauherr einen größeren Nutzungs- und Gestaltungsspielraum bei der Planung seines Gebäudes.

5 Ausgangsposition, Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Innenstadt, die durch die Stadtmauer mit vier Wieckhäusern begrenzt wird.

Mit dem Abbruch der Integrierten Gesamtschule „Mitte“ im März/April 2012 ist das gesamte Plangebiet unbebaut. Die noch auf dem beräumten und aufgefüllten Gelände stehenden Bäume werden im Laufe des Planverfahrens zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit den notwendigen vorhandenen Fällgenehmi-

gungen entfernt. Die Krämerstraße und Dümperstraße sind befestigte Erschließungsstraßen mit randlichen Pkw-Stellplätzen für die angrenzende Wohngebietsnutzung.

Die 2. Ringstraße erschließt im Plangebiet vier Wieckhäuser. Die 2. Ringstraße ist wie der nördliche Verbindungsweg zwischen der Dümperstraße und der 2. Ringstraße unbefestigt.

Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind über die vorhandenen angrenzenden Straßen erschlossen. Die im Osten an das Plangebiet grenzenden Flächen in der Beguinenstraße, Dümperstraße und Krämerstraße sind Wohngebiete mit drei- bis viergeschossiger straßenbegleitender Bebauung. Im Südosten des Plangebietes steht das Marktplatzcenter. Der Straßenraum Ecke Krämerstraße/Dümperstraße übernimmt teilweise den Erschließungsverkehr für das Marktplatzcenter. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 Allgemeines Wohngebiet „Kleine Fischerstraße“.

Topografie

Das Gelände ist eben. Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede in der 2. Ringstraße bei ca. 1,00 m. Vom Norden der 2. Ringstraße neigt sich das Gelände ausgehend von einer Höhe von 17,38 m ü HN in Richtung Südwesten/2. Ringstraße auf 16,38 m ü HN. Die Dümperstraße ist mit Höhen von 17,38 m ü HN im Norden und im Süden mit 17,15 m ü HN annähernd eben. Die Krämerstraße neigt sich leicht von Osten mit 17,15 m ü HN in Richtung Westen/2. Ringstraße auf 16,38 m ü HN.

Baugrund

Laut Geotechnischem Bericht gemäß DIN 4020 und Eurocode 7 - Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ Neubrandenburg, Objekt 0852, Block 5, 2. Ringstraße/Dümperstraße/Krämerstraße der Ing.-büro Seidler & Lehmann GbR, Lindenstraße 63, 17033 Neubrandenburg vom 16.04.12 wurden bei der Baugrunderkundung vom 27.03.2012 aufgefüllte bzw. gestörte Böden mit einer Mächtigkeit von 1,50 m bis zu 2,50 m festgestellt. Bei den Auffüllungen handelt es sich um organisch durchsetzte Sande und um schluffige Sande. In den Auffüllungen sind oftmals Ziegel- oder auch Betonreste eingelagert. Die Auffüllungen wurden als locker bis mitteldicht gelagert bewertet. Die Auffüllungen sind ohne Verbesserungsmaßnahmen nur mäßig tragfähig und begünstigen größere Setzungen und Setzungsdifferenzen.

Unter den Auffüllungen sind bis zur Erkundungsendtiefe von 6,00 m Mittel- und Grobsande mit Feinsand- und Feinkiesbeimengungen vorhanden. Die Sande sind gut tragfähig und gering setzungsempfindlich. Grundwasser wurde zum Untersuchungszeitraum in einer Tiefe von 13,30 m HN und 13,60 m HN gemessen. Es wird eingeschätzt, dass im Plangebiet mit einem Höchstwasserstand um etwa 14 m HN (Südwest) bis 14,20 m HN (Nordost) gerechnet werden muss.

Im geotechnischen Bericht werden u. a. folgende Planungs- und Bauausführungshinweise gegeben:

- Die natürlich gewachsenen Sande sind für eine Bebauung sehr gut geeignet.
- Die Auffüllungen sollten komplett aufgenommen werden und durch mineralische Ersatzstoffe ausgetauscht werden. Denkbar ist auch eine teilweise Aufbereitung der Auffüllungen. Dabei sollten jedoch nur die organisch durchsetzten Böden ausgesondert werden. Außerdem sind Betonreste, Ziegelreste o. ä. Fremdbestandteile auszusondern. Auch bestehende Fundamente sollten zur Vermeidung späterer Zwangsauflager restlos beräumt werden.
- Mehraufwendungen im gewachsenen Baugrund sind nur für Baumaßnahmen notwendig, welche in das Grundwasser einbinden, und einzukalkulieren.
- Bei Baumaßnahmen, die in das Grundwasser einbinden, sind dann Wasserhaltungsmaßnahmen in Form

einer Grundwasserabsenkung, Abdichtungsarbeiten gegen drückendes Wasser nach Teil 6 der DIN 18195 und Sicherungsmaßnahmen gegen Auftrieb einzuplanen.

- Weiterhin sollten im Zuge von Grundwasserabsenkungsmaßnahmen zur Abwendung etwaiger unberechtigter Schadensersatzansprüche selbstständige Beweissicherungsverfahren baulicher Anlage ausgeführt werden.
- Bei nicht unterkellerten Bauwerken bzw. Gebäuden mit geringen Kellertiefen (nur teilweise unter Gelände einbindende Keller) ist der Standort für eine Regenwasserversickerung sehr gut geeignet.

Leitungsbestand

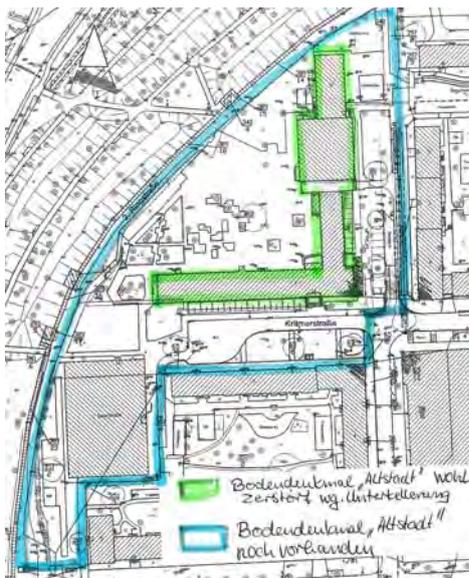
Die bestehenden stadttechnischen Versorgungsanlagen innerhalb der Straßenräume haben Bestand und können soweit die Kapazität es zulässt, weiter genutzt werden.

Die Schmutzwasserleitung 300 STZ und die Regenwasserleitung 400 B sowie eine Gasleitung im Bereich der Dümperstraße/Beguinenstraße/2. Ringstraße müssen für die geplante Bebauung abgebrochen und neu in die Straßenräume verlegt werden.

In der 2. Ringstraße existieren keine Trink-, Regen und Schmutzwasserleitungen. Im Plangebiet befinden sich in der Dümperstraße und 2. Ringstraße Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, die verlegt werden müssen.

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt im Altstadtbereich von Neubrandenburg und gehört zu dem Bodendenkmal „Altstadt“. Es ist flächendeckend als Bodendenkmal gemäß §§ 2 und 5 DSchG M-V geschützt. Laut Angabe der unteren Denkmalschutzbehörde liegen im Plangebiet ein „Vorhandenes Bodendenkmal“ und ein „Zerstörtes Bodendenkmal“. Für die Bereiche des noch vorhandenen Bodendenkmals gelten die gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes M-V.



Skizze – Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde Dr. Harry Schulz vom 21.11.11

Baudenkmal

Das Plangebiet wird im Westen begrenzt vom Baudenkmal „Stadtbesfestigung“ (mittelalterliche Wehranlage); hier die Stadtmauer mit vier Wehrtürmen. Für dieses Denkmal besteht Umgebungsschutz.

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 nach Abbruch des Schulkomplexes durch die Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung der Fläche für eine Neubebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die geplante städtebauliche Entwicklung ist mit der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt aktualisiert worden.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch die mittelalterliche Stadtwallanlage sowie durch eine drei- bis viergeschossige Wohnblockrandbebauung mit Traufhöhen von 10,40 m bis 14,16 m und Satteldächern mit Firsthöhen von 14,26 m bis 19,37 m aus den 60er Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Die Gebäude besitzen standardisierte Wohnungsgrundrisse, gleichartige Fassadenansichten und herausgestellte Keller. Teilweise sind die Ecken geschlossen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Neubebauung zweier polygoner Quartiere im Stadtkern für ca. 120 Wohnungen vor. Während das nördliche Quartier in offener Bauweise bebaut werden kann, entsteht im südlichen Quartier eine verdichtete geschlossene parallel zur Straße gerichtete Bebauung.

Die Parzellierung der kommunalen Grundstücke erfolgt für unterschiedliche Eigentümer mit Hausbreiten von 6,00 m bis 12,00 m. Diese Parzellierung erfolgt erst, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.

Die Gebäude besitzen differenzierte Gebäudehöhen, die von der Dümperstraße in Richtung 2. Ringstraße geringer werden und folgende Geschossigkeiten zulassen:

Das Eckgebäude Krämerstraße/Dümperstraße wird in Höhe eines 4-geschossigen Gebäudes errichtet. Alle anderen Gebäude in der Krämerstraße, Dümperstraße und Beguinenstraße können dreigeschossig mit einem zurückgesetzten Geschoss und im Bereich der 2. Ringstraße zweigeschossig mit einem dritten zurückgesetzten Obergeschoss entstehen.

Zur Sicherung der vorhandenen Dachlandschaft mit den geeigneten Dächern werden auch die zukünftigen Gebäude Dachneigungen von 20 ° bis 48 ° erhalten. Die traufständig zur Straße gerichteten Dächer müssen mindestens 2/3 der Gebäudetiefe überdecken.

Neben symmetrisch ausgebildeten Dächern, können auch Pultdächer und Dächer mit teilweisen Terrassen entstehen.

Die vielfältige Ausbildung der Dächer im Plangebiet wird durch die Eckgebäude 2. Ringstraße/Krämerstraße, Beguinenstraße/ Dümperstraße und Krämerstraße/ Dümperstraße mit nur symmetrisch ausgebildete Satteldächer städtebaulich gefasst.

Die Stellplatzabdeckung ist auf den Grundstücken der Hauseigentümer möglich.

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 werden beide Quartiere als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zur Ergänzung der Nutzungsstruktur der Innenstadt sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Da sich die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht in diesen Teil des Innenstadtgebietes einfügen, sind in beiden Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes diese Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Auf Grund der Zielsetzung, Bauland für das Wohnen zu schaffen und der begrenzten Fläche des Plangebietes sind auch Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

Die Eingrenzung dient der Einfügung in die nähere Umgebung und reagiert auf die durch die Straßen begrenzte Fläche der Baufelder und der besonderen Lage an der Stadtmauer. Sie entspricht der städtischen Absicht, die Bau- und Nutzungsstruktur zu ergänzen und weitere innerstädtische Wohnformen zu ermöglichen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend § 16 BauNVO festgelegt. Das Ziel, eine verdichtete Wohnbebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet mit Altstadtcharakter zu erhalten, ist mit der Einhaltung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1,2 nicht zu erreichen. So erfordern diese besonderen städtebaulichen Gründe ihre Überschreitung (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) .

- Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl mit 0,6 und der Geschossflächenzahl mit 1,8 in beiden Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebiets überschreiten die in § 17 Abs. BauNVO aufgeführten Werte um 0,2 im Fall der Grundflächenzahl und um 0,6 im Fall der Geschossflächenzahl, entsprechen aber einer dem Standort Innenstadt angemessenen Bebauungsdichte und ermöglicht auch bei kleineren Grundstücken die Realisierung der städtebaulich notwendigen Überbauung der Grundstücke und der Höhe der Gebäude.

Im Plangebiet sind mit der geschlossenen Bauweise Eckbebauungen und größere Bebauungstiefen typisch. Zur Realisierung einer Eckbebauung mit der geforderten Bauhöhe bei kleineren Grundstücken bis 800 m² oder zur Errichtung von Tiefgaragen ist die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 1,0 und der Geschossflächenzahl bis 2,8 zulässig.

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl bleiben die Tiefgaragengeschosse unberücksichtigt.

Die Überschreitung der Obergrenze ist laut §17 Abs. 2 zulässig, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und wenn
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe sind, die Wiederherstellung der Stadtstrukturen von vor 1945, die durch eine stärkere Überbauung der Grundstücke in der zentralen Lage gekennzeichnet war und die, wie bereits oben erwähnt, Sicherung einer verdichteten Bebauung mit Altstadtcharakter.

Die städtebaulich begründeten Überschreitungen der Obergrenzen werden durch die unmittelbare Lage des Plangebietes an der öffentlichen mit Bäumen bestandenen Grünfläche der Wallanlagen und durch die dort vorhandenen Spiel- und Erholungsflächen ausgeglichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Wiedernutzbarmachung des Schulstandortes mit den ehemaligen zum größten Teil versiegelten Flächen entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Das innerstädtische Gebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Die Stellplätze können auf den Grundstücken errichtet werden.

Öffentliche Belange stehen den Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 der BauNVO nicht entgegen.

- Höhe baulicher Anlagen

Die Regelungen zu Trauf-, Firsthöhen und maximalen Bauhöhen nehmen Bezug auf die benachbarte vorhandene Bebauung und sichern auch ohne Festlegung von Vollgeschossen das höhenmäßige Einfügegebot in die Innenstadtbebauung.

Zur Einfügung der Bebauung in die Stadtstruktur werden für einzelne Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes folgende Höhen festgelegt:

Teilgebiet	Standort	Mindest-Traufhöhe -TH/Oberkante Wand-OK W	Maximale Traufhöhe	Firsthöhe maximal	Maximale Höhe baulicher Anlagen, die in abweichender Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen errichtet werden	Dachneigung
WA 1.1	2. Ringstraße/ Beguinenstraße Bei einer Traufhöhe ab 6,50 m ist ab einer Höhe von 5,50 m bis 7,50 m ein Wandrücksprung über die gesamte Hausbreite in einer Tiefe von mindestens 0,60 m auszubilden.	6,00 m	9,00 m	14,50 m		20°- 48°
WA 1.2	2. Ringstraße/Dümperstraße/ Beguinenstraße	8,50 m	9,00 m	14,50 m		20°- 48°
WA 2.1	Beguinenstraße/Ecke Dümperstraße	9,30 m	11,50 m	16,00 m		20°- 48° Symmetrisches Dach
WA 2.2	Dümperstraße Ab der Oberkante Wand von 9,30 m bis 11,50 m ist eine Traufe oder ein Wandrücksprung von mindestens 1,00 m über die gesamte Hausbreite auszubilden.	OK Wand 9,30 m	11,50 m	16,00 m	7,50 m	20°- 48°
WA 2.3	Dümperstraße/ Ecke Krämerstraße	mind. 12,50 m		19,50 m		20°-48° Symmetrisches Dach
WA 2.4	Krämerstraße Ab der Oberkante Wand von 9,30 m bis 11,50 m ist eine Traufe oder ein Wandrücksprung von mindestens 1,00 m über die gesamte Hausbreite auszubilden.	OK Wand 9,30 m	11,50 m	16,00 m	7,50 m	
WA 2.5	Krämerstraße	9,00 m	11,00 m	15,15 m		10°- 48°
WA 2.6	Ecke Krämerstraße/2. Ringstraße	8,50 m	9,50 m	11,50 m		20°-48°
WA 2.7	2. Ringstraße Bei einer Traufhöhe ab 6,50 m ist ab einer Höhe von 5,50 m bis 7,50 m ein Wandrücksprung über die gesamte Hausbreite in einer Tiefe von mindestens 0,60 m auszubilden.	6,00 m	9,00 m	14,50 m	4,50 m	20°-48°
WA 2.8	2. Ringstraße/Beguinenstraße Bei einer Traufhöhe ab 6,50 m ist ab einer Höhe von 5,50 m bis 7,50 m ein Wandrücksprung über die gesamte Hausbreite in einer Tiefe von mindestens 0,60 m auszubilden.	8,50 m	9,00 m	14,50 m	7,50 m	20°-48°
WA 2.9	Beguinenstraße	9,30 m	11,50 m	16,00 m		20°-48°

Insgesamt wird das ursprüngliche Prinzip, wonach die Höhe der Gebäude von der Mitte der Innenstadt nach außen zur Stadtmauer hin abnimmt, aufgegriffen.

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

Die Traufhöhen und die Höhen der Oberkante Wand beziehen sich den Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Dabei ist der obere Wandabschluss, z. B. auch eine Balkonbrüstung, wenn sie massiv ausgebildet ist und die gleiche optische Wirkung einer Wand besitzt.

Innerhalb des Stadtquartiers Krämerstraße/Dümperstraße im WA 2 sind zur Erweiterung der Hauptnutzungen auf den südwestlichen, nördlichen und östlichen Hofseiten Anbauten an die Hauptgebäude zulässig. Zur Belichtung in den Hofbereichen ist die Höhe dieser Anbauten in der 2. Ringstraße auf 4,50 m ansonsten auf 7,50 m begrenzt.

Eine abweichende Bauweise, die eine geschlossene Bauweise entlang der Straße und eine halboffene Bauweise (Anbauten dürfen nur auf einer seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden und ansonsten sind die Abstände der Landesbauordnung M-V einzuhalten) ab einer Grundstückstiefe von 6,00 m schafft neben der Möglichkeit, individuelle Höfe zu errichten, eine erweiterte bauliche Nutzung im straßenabgewandten Bereich.

Zur Abdeckung des Stellplatzbedarfs für die Nutzungen können durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 1,0 für Tiefgaragen im gesamten Wohngebiet entstehen. Zum Schutz der nachbarlichen Grundstücke ist die Oberkante von Tiefgaragen nur bis maximal 0,80 m über Gelände vor Mitte Haus zulässig.

Zur gestalterischen Aufwertung der Hofflächen sind Tiefgaragendächer entsprechend örtlicher Bauvorschriften mindestens zu zwei Drittel dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Ansonsten sind die Dächer zu bekiesen oder mit begehbaren harten Belägen als Terrassen zu gestalten.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Baulinien sichern eine stadttypische straßenbegleitende Bebauung. An die Baugrenzen kann, muss aber nicht gebaut werden.

Zur individuellen Gestaltung und zur Sicherung der Vielfältigkeit in der Nutzung und Gestaltung der Gebäude werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO folgende Abweichungen von der Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen zugelassen:

- Überschreitung der Baulinie/Baugrenze für Bauteile in der Krämerstraße und Dümperstraße um 1,00 m bis zu 2/3 der Gebäudebreite erst ab einer Höhe von 3,50 m, gemessen vor Mitte Haus und OK dazugehöriger Straßenmitte
- Überschreitung der Baugrenze im WA 1.2 in der Beguinenstraße und der Baulinie/Baugrenze in der 2. Ringstraße in den Teilgebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 2.7 für untergeordnete Bauteile um 1,00 m erst ab einer Höhe von 3,50 m, gemessen vor Mitte Haus und OK dazugehöriger Straßenmitte
- Rücksprünge von der Baulinie im Erdgeschoss bis maximal 1,00 m auf maximal 1/3 der Gebäudelänge in der 2. Ringstraße in den Teilgebieten WA 1.1 und WA 1.2, WA 2.5, WA 2.7, WA 2.8 und WA 2.9
- Rücksprünge von Baulinien von bis zu 2,00 m oberhalb der vorgegebenen Mindesthöhen.

Um den Investoren die Möglichkeit zu geben, unter der Geländeoberfläche Raum für den ruhenden Verkehr zu schaffen, wird für unter der Geländeoberfläche errichtete bauliche Anlagen (Tiefgaragen) eine Überschreitung der gesamten Fläche des Baugrundstückes (siehe oben) zugelassen. In diesem Fall gilt die geschlossene Bauweise.

Während im südlichen Quartier eine verdichtete Bebauung erreicht werden soll, ist für das ca. 1.100 m² große nördliche Quartier im WA 1 eine offene Bebauung für den Bau von einzelnen Häusern vorgesehen. Diese müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesbauordnung M-V notwendigen Abstände einhalten.

Zur Sicherung der straßenbegleitenden verdichteten Bebauung im südlichen Quartier wird eine geschlossene Bauweise für die Eckgrundstücke und eine abweichende Bauweise für die übrigen Bauflächen festgelegt.

In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude bis zu einer Grundstückstiefe von 14,00 m und in der abweichenden Bauweise a2 bis zu einer Grundstückstiefe von 12,00 m auf beiden seitlichen Grundstücksgrenzen in geschlossener Bauweise zu errichten. Ab einer Grundstückstiefe von 6,00 m ist die Errichtung von Gebäudeteilen auf der nördlichen, östlichen und nordöstlichen, seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Sie müssen zur gegenüberliegenden und rückwärtigen Grundstücksgrenze die nach Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen einhalten. Durch diese Festsetzungen zur abweichenden Bauweise ist klargestellt, dass im südlichen Quartier - WA 2 straßenseitig geschlossene Baufluchten entstehen, während zur Hofseite hin in halboffener Bauweise Anbauten entstehen können.

Für die rückwärtigen Gebäudeteile in der Beguinenstraße/Krämerstraße und Dümperstraße, die in der abweichenden Bauweise a1 errichtet werden, wird ein maximales Höhenmaß von 7,50 m festgesetzt. Die rückwärtigen Gebäudeteile in der 2. Ringstraße können bis zu einer Höhe vom maximal 4,50 m errichtet werden.

Um eine verdichtete Bebauung zur Schaffung des Altstadtcharakters zu erhalten, sind auf Grund der festgelegten Höhen der Gebäude und der geringen Breiten der Straßenräume in den Bereichen verlängerten Dümperstraße und 2. Ringstraße die nach Landesbauordnung geforderten Abstandsflächen von 0,4 mal Höhe des Gebäudes nicht einzuhalten.

Aus diesem Grund wird für die Gebiete WA 1.1, WA 1.2, WA 2.6 und WA 2.7 ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 3,00 m festgesetzt (§ 9 Abs1 Nr. 2a BauGB).

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Die Abdeckung des ruhenden Verkehrs kann auf den Grundstücken in Form von oberirdischen nicht überdachten Stellplätzen, Tiefgaragen und oberirdischen Garagen, die im Gebäude integriert oder angebaut sind, erfolgen. Um im Inneren des südlichen Quartiers eine Bebauung auch mit angebauten Garagen auszuschließen, sollen diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche errichtet werden.

Um die Belichtung und Belüftung in den Hofbereichen der Quartiere zu sichern, sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen straßenseitig und auch im Inneren der Quartiere keine Nebengebäude und frei stehende Garagen zulässig sein.

6.5 Grünkonzept

Im Bebauungsplan sind die Bauflächen nach ihrer Nutzungsart als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 LBauO M-V zu begrünen und als private Grünflächen zu unterhalten. Diese Flächen sind ihrer Nutzung nach private Grünflächen, im bau-

rechtlichen Sinne jedoch die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke, d. h. Teil der Bauflächen. Sie werden somit nicht als Grünflächen dargestellt. Ihre Größe ist abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und wird durch die Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt. 40 % der Grundstücksfläche können somit als private Grünfläche gestaltet werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit, auf der nicht überbaubaren Fläche Stellplätze zu errichten. Nach § 19 BauNVO können die Grundstücke bis zu 80 % versiegelt werden. Somit verbleibt mindestens ein Anteil von 20 % der Grundstücksfläche, der unversiegelt bleibt und gärtnerisch gestaltet wird.

Bei Überbauung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Tiefgaragen im Innenhof wird durch eine örtliche Bauvorschrift gesichert, dass mindestens zwei Drittel der Fläche der Dächer dauerhaft intensiv zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten ist. Die übrige Fläche der Dächer kann als Terrasse ausgebildet werden oder sie kann bekiest werden.

6.6 Verkehrskonzept

6.6.1 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden im Plan nicht gesondert festgesetzt. Die Errichtung von straßenbegleitenden Stellplätzen ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Krämerstraße und Dümperstraße möglich und auch vorgesehen.

Zufahrten, die der Erschließung der einzelnen Grundstücke dienen, müssen bei der konkreten Entwurfsplanung der Straßen berücksichtigt werden.

Die Errichtung von privaten Stellplätzen ist auf den jeweiligen Grundstücken in Form von Stellplätzen, in Tiefgaragen, in unterirdischen Garagengeschoßen und in ebenerdigen einzelnen Garagen im Gebäude oder als Anbau am Gebäude möglich.

6.6.2 Fließender Verkehr

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die vorhandenen Straßen Krämerstraße, Dümperstraße und 2. Ringstraße sowie durch die geplante verlängerte Beguinenstraße gewährleistet. Alle Straßen im Plangebiet sind Wohnstraßen. Sie dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Die Krämerstraße, die zurzeit als Stichstraße mit Wendehammer ausgebildet ist, wird im Zweirichtungsverkehr an die 2. Ringstraße angebunden.

Die Bereiche 2. Ringstraße, die Beguinenstraße sowie der Verbindungsweg nördliche Dümperstraße bis zur 2. Ringstraße werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich-/Mischverkehr) festgesetzt. Alle Straßenteilnehmer bewegen sich auf dieser Fläche gleichberechtigt. Dieser definierte „verkehrsberuhigte Bereich“ wird mit dem StVO Zeichen 325-326 gekennzeichnet.

Die Beguinenstraße wird verlängert und erhält eine Verbindung zur 2. Ringstraße. Für die Bereiche Krämerstraße, Dümperstraße, verlängerte Beguinenstraße erfolgt zurzeit eine Straßenplanung, in der die neue Lage der Dümperstraße und der Beguinenstraße festgelegt wird. Diese Straßenplanung, wie auch die Querschnitte werden zur gegebenen Zeit in den Bebauungsplan übernommen.

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 wenige örtliche Bauvorschriften über Anforderungen an die Gestal-

tung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung aufgenommen.

Damit sollen für diesen Stadtraum an der westlichen Innenstadt für Neubauten in den Bereichen der 2. Ringstraße, der Beguinenstraße und der Dümperstraße die Dachformen im Sinne der Denkmalpflege, der Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt und der Stadtbildplanung geregelt werden. Ziel ist es, für diese Bereiche die Fortsetzung bzw. Wiederherstellung einer an die Dachlandschaft der Innenstadt angepassten aber auch modernen Gestaltung zu sichern.

- Dächer

Die Hauptdächer sind mit ortstypischen Dachneigungen von 20°- 48° in der für die Innenstadt typische Traufstellung der Gebäude auszuführen.

Für die Eckgebäude Dümperstraße/Beguinenstraße, Krämerstraße/Beguinenstraße und die Eckbebauung Krämerstraße/2. Ringstraße sind nur symmetrisch ausgebildete Satteldächer zulässig. Diese Gebäude sollen die dazwischenliegenden Gebäude mit möglicherweise entstehenden anderen Dachformen wie Pultdächer und asymmetrische Dächer fassen.

Zur Sicherung der Errichtung einer Dachlandschaft wird vorgeschrieben, dass die Hauptdächer mindestens 2/3 der Gebäudetiefe überdecken sollen. Für die Gebäudeteile, die im Hofbereich des südlichen Stadtquartiers entstehen können, sind keine Dachneigungen festgesetzt. Hier ist die Ausbildung von Flachdächern möglich. Da es zu Sichtbeziehungen auf diese Dächer von anderen Grundstücken kommen kann, wird die Gestaltung der Oberflächen der Flachdächer kleiner 2 % Dachneigung festgelegt. Sie sind nur als Terrassendächer und begrünte Dächer zulässig. Für ein Drittel der Fläche der Terrassendächer ist eine Bepflanzung zulässig.

Zur Ergänzung und zum Erhalt der bestehenden Dachlandschaft der Innenstadt sind für die Dacheindeckung nur nicht glänzende Dachsteine in den Farben Rot bis Braun, Glaskonstruktionen und Metalleindeckungen in Zinkblech mit Stehfalz und in der Farbe Grau zulässig.

Glänzende Dachsteine sind aufgrund der dabei entstehenden Reflexion und Spiegelung ausgeschlossen. Für eine moderne Gestaltung der Dächer sind ergänzend auch Eindeckungen aus in Zinkblech mit Stehfalz und Glaskonstruktionen zulässig.

Ortsüblich werden Dachaufbauten zugelassen. Diese sind jedoch, um dem Hauptdach nicht die Dominanz zu nehmen, nur in einer Gesamtbreite von 20 % der zugehörigen Fassadenbreite zulässig. Diese örtliche Bauvorschrift gilt nur für die Bereiche, die von der Straße aus sichtbar sind.

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

- Tore und Einfahrten

Zur Sicherung einer geschlossenen Bauflucht in der Erdgeschosszone sind Durch- und Einfahrten in Tiefgaragen und rückwärtige Grundstücksbereiche mit historisch ursprünglichen mehrflügeligen Toren aus Holz oder Metall zu verschließen. Schwing- und Rolltore sind so zu gestalten, dass diese geschlossen wie Flügeltore erscheinen.

- Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenraumes sollen entlang der zum öffentlichen Straßenraum gerichteten nicht bebauten Flächen sind nur in den Baufluchten der Gebäude und in einer raumbildenden Höhe von min-

destens 1,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind in Mauerwerk zulässig und in Material und Farbe entsprechend der dazugehörigen Gebäudefassade zu gestalten.

Damit sind die für die Innenstadt untypischen Einzäunungen jeglicher anderer Art ausgeschlossen. Hofseitig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune und Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zur Abgrenzung von Sitzbereichen und Terrassen sind Hecken und Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m über eine Länge von maximal 3,00 m zulässig.

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 Bau- durchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird. Eine Altlastenverdachtsfläche ist nicht bekannt.

Die privat genutzten Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung der Stadt auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag bereitzustellen. Die Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Straßen, an denen die Grundstücke liegen.

8 Immissionsschutz

Die Quartiere an der Stadtmauer sind durch die vorhandenen Verkehrswege, den Friedrich-Engels-Ring und der Erschließungsstraße des Marktplatzcenters im Bereich Ecke Krämerstraße/Dümperstraße vorbelastet. Um die überkommene verdichtete Stadtstruktur wieder herzustellen, sind die Orientierungswerte der DIN 18005 -1 Schallschutz im Städtebau von tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB nicht einzuhalten.

Laut Schallimmissionsplan von 1996 treten ausgehend vom Friedrich-Engels-Ring oberhalb der Stadtmauer Lärmpegel zwischen 55-60 dB(A) tags und 45-50 dB(A) nachts auf.

Die Bebauung parallel zur Stadtmauer liegt im Lärmpegelbereich II 56-60 dB(A). In den im Plan gekennzeichneten Bereichen sind ab einer Höhe von 6,00 m ausgehend von der Geländehöhe vor Mitte Haus (Sichtbeziehung zum Friedrich-Engels-Ring) aus Schallschutzgründen Fassaden mit Außenbauteilen zu errichten, die ein resultierendes, bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res} > 30$ dB aufweisen.

Für den durch die Erschließung des Marktplatzcenters mit Tiefgarage belasteten Bereich Krämerstraße/Dümperstraße wird der Beurteilungspegel auf der Grundlage der im Verkehrs- und Parkraumkonzept Fortschreibung 08/2012 der BDC Dorsch Consult Ingenieurgesellschaft mbH Neubrandenburg ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 3050 Kfz/24 h und 2 % LKW-Anteil im Jahr 2025 folgendermaßen nach DIN 18005 ermittelt:

Der Beurteilungspegel wird am Immissionsort - geplantes Gebäude Krämerstraße/Ecke Dümperstraße berechnet. Dieser Immissionsort befindet sich im Abstand von 15 m von der Achse der Straße Krämerstraße Abzweig Dümperstraße entfernt.

Die Höhe des Immissionsortes ist $H = 2,00$ m.

Die durchschnittliche Verkehrsstärke beträgt

$DTV = 3050$ KFZ/24 h

Die maßgebliche stündliche Verkehrsstärke M und der maßgebliche LKW-Anteil werden nach Tabelle 4 der DIN 18005 ermittelt.

Tags: $M = 0,06DTV = 183 \text{ Kfz/h}$ $p = 2 \%$
 Nachts: $M = 0,008 \text{ DTV} = 25 \text{ Kfz/h}$ $p = 2\%$

Der Mittelungspegel $L_m(25)$ beträgt:

Tags: $L_m(25) = 60 \text{ dB}$
 Nachts: $L_m(25) = 51,2 \text{ dB}$

Die Straße besteht aus Kleingranitpflaster. Daraus ergibt sich ein Korrekturwert von $+4,0 \text{ dB}$. Die zulässige Geschwindigkeit beträgt 50 km/h . Der Korrekturfaktor beträgt -6 dB . Durch die geschlossene Bebauung erhöht sich der Pegel durch Mehrfachreflexion um $+2 \text{ dB}$. Die Abstandskorrektur beträgt bei einer Entfernung von $15,00 \text{ m}$ und einer Höhe von $2,00 \text{ m} = 2,5 \text{ dB}$. Der Beurteilungspegel der KFZ Geräusche am Immissionsort beträgt somit

Tags: $L_r = (60 + 4 - 6 + 2 + 2,5) \text{ dB} = 62,5 \text{ dB}$
 Nachts: $L_r = (51,2 + 4 - 6 + 2 + 2,5) \text{ dB} = 53,7 \text{ dB}$

Damit werden auch für die Eckbebauung Dümperstraße/Krämerstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 um tags $7,5 \text{ dB}$ und nachts um $8,7 \text{ dB (A)}$ überschritten.

Die Bebauung der Ecke Dümperstraße/Krämerstraße liegt im Lärmpegelbereich III $61\text{--}65 \text{ dB}$. Innerhalb dieser Fläche sind als Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen die Außenbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von Aufenthaltsräumen entsprechend der DIN 4109 Tabelle 8 mit erhöhten Schalldämmmaßen (siehe Planteil - Textliche Festsetzung Teil B 1.5.2) auszubilden. Schlafräume und Kinderzimmer sollten zum ruhigen Wohnhof gerichtet werden.

9 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Sicherung der Ver- und Entsorgung für das im Stadtzentrum gelegene Gebiet, das bislang als Schulstandort diente, wird als gesichert angenommen. Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet soll über den im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Leitungsbestand erfolgen. Im Bereich der verlängerten Beguinenstraße wird eine Umverlegung von Leitungen in den öffentlichen Straßenraum (Verkehrsfläche) zur Freistellung der Bauflächen erforderlich.

9.1 Wasserver-, Abwasser- und Regenwasserentsorgung

- Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Dümperstraße ist ausgehend von der Kreuzung Dümperstraße/Krämerstraße bis zur Kreuzung Dümperstraße/Beguinenstraße trinkwasserseitig mit einer Versorgungsleitung DN 150 ET erschlossen. Bei einem grundhaften Straßenausbau ist diese Leitung aufgrund der daraus resultierenden Gefährdung als PE-Rohrleitung neu zu verlegen.

Die Krämerstraße ist ausgehend von der Kreuzung Krämerstraße/Dümperstraße bis ca. 50 m vor der 2. Ringstraße endend trinkwasserseitig mit einer Versorgungsleitung DN 100 G erschlossen. Bei einem grundhaften Straßenausbau ist diese Leitung aufgrund der daraus resultierenden Gefährdung als PE-Rohrleitung neu zu verlegen.

Die 2. Ringstraße und die Erweiterung der Beguinenstraße in Richtung 2. Ringstraße sind trink- und löschwasserseitig nicht erschlossen. Gleiches gilt für den Bereich der Dümperstraße ausgehend vom Kreuzungsbereich Dümperstraße/Beguinenstraße bis zur Kreuzung Dümperstraße/2. Ringstraße. Diese Bereiche sind neu zu erschließen. Bei der Bemessung der Trinkwasserleitung für die Versorgung des Plangebietes

wird entsprechend dem Löschwasservertrag der Stadt Neubrandenburg die Löschwasserversorgung berücksichtigt.

Als Löschwassermenge wird über das öffentliche Trinkwassersystem eine Menge von 96 m³/H über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar im Versorgungsnetz gewährleistet.

Alle neuen Leitungen sind mindestens in einer Nennweite von DN 100 auszuführen. In den Kreuzungsbereichen sind Löschwasserhydranten anzuordnen.

- Abwasserentsorgung

Für die geplante Wohnbebauung im Teilgebiet WA 1 ist zur Schaffung der Baufreiheit der vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanal in die Beguinenstraße mit Anschluss an die 2. Ringstraße umzuverlegen. Die vorhandenen Leitungen auf dem Baufeld sind zu verdämmen bzw. zurückzubauen. Über neu zu verlegendem Schmutz- und Regenwassersystem kann das WA 1 entsorgt werden. Jedes Grundstück erhält einen Anschlusskanal vom öffentlichen Bereich bis zur Grundstücksgrenze.

Die Wohnbebauung im Teilgebiet WA 2, die unmittelbar an der Dümperstraße und Krämerstraße geplant ist, kann über das vorhandene Schmutz- und Regenwassersystem entsorgen.

Für die Wohnbebauung unmittelbar an der 2. Ringstraße ist ein neuer Schmutz- und Regenwasserkanal zu verlegen.

Die Einleitung für die Neubauflächen ist mit dem Entwässerungsantrag zu klären.

9.2 Elektroversorgung, Versorgung mit Multimediadiensten und Telekommunikation

- Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt ausgehend von der vorhandenen Transformatorstation Krämerstraße über Kabel der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH. In den Bereichen Nordseite Krämerstraße, Westseite Dümperstraße und in der 2. Ringstraße sind NS-Verteilungskabel neu zu verlegen.

- Straßenbeleuchtung

Im Zug der Straßenplanung sind die Lage der Beleuchtungskabel und der Leuchtenstandorte abzustimmen.

- KFA

Die neu-medianet GmbH übernimmt durch den Ausbau ihrer Netze die Versorgung mit Kabelfernsehanlagen.

- Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, die im Bereich der Dümperstraße und 2. Ringstraße in die Straßenräume verlegt werden müssen.

9.3 Gasversorgung

Der Leitungsbestand der DN 150 in der Dümperstraße wurde im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzeptes „Gasrückbau Innenstadt Neubrandenburg“ vom bestehenden Leitungsnetz getrennt und stillgelegt. Im Bereich der Beguinenstraße ist zur Baufeldfreimachung eine Gasleitung umzuverlegen. In Bezug auf das Gasrückbaukonzept ist für das geplante Wohngebiet keine Gasversorgung vorgesehen.

9.4 Fernwärme

Die 2. Ringstraße, die nord-/westliche Dümperstraße sowie die nord-/westliche Krämerstraße sind zurzeit fernwärmeseitig nicht erschlossen. Eine Erschließung des gesamten Baufeldes kann ab Ecke Krämerstraße/Dümperstraße erfolgen. Das vorhandene Leistungssystem ist im öffentlichen Bereich verlegt.

10 Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes ist Teil des Bodendenkmals „Altstadt von Neubrandenburg“. Laut Angabe der unteren Denkmalschutzbehörde liegen im Plangebiet ein „Vorhandenes Bodendenkmal“ und ein „Zerstörtes Bodendenkmal“ (siehe Punkt 5).

Für die Bereiche des noch vorhandenen Bodendenkmals gelten die gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes M-V. Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zu Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation gewährleistet sind (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt von Neubrandenburg“ sicherzustellen. Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Bei Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

10.2 Baudenkmale

Die Grenze des Plangebietes bilden die innere Wand der denkmalgeschützten Stadtmauer mit Wieckhäusern. Dieses Denkmal und sein Umgebungsschutz werden berücksichtigt.

11 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	0,82 ha
- davon WA 1 1136 m ² und WA 2 7084 m ²	
Verkehrsfläche öffentlich gesamt	0,63 ha
davon mit besonderer Zweckbestimmung	
verkehrsberuhigter Bereich (Mischfläche)	0,18 ha
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	<u>0,45 ha</u>
<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 1,45 ha</u>

12 Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u. a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen. Die Gemeinden haben bei der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Die Stadt Neubrandenburg hat sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den Belangen des Artenschutzes, insbesondere mit den Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, auseinandergesetzt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 110 Allgemeines Wohngebiet „Krämerstraße/Dümpferstraße“ wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubebauung zweier Stadtquartiere auf einer vorher mit einer Schule bebauten, nun beräumten Fläche vorbereitet. Bereits im Rahmen des Abbruchvorhabens der Gesamtschule „Mitte“ Dümpferstraße 19/Krämerstraße 16 wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) vom November 2011 die Belange des Artenschutzes im damals noch bebauten Plangebiet untersucht und Kompensationsmaßnahmen festgelegt, die im Rahmen der Abbrucharbeiten vor der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt wurden bzw. werden. Das Plangebiet ist beräumt und aufgefüllt. Es überschneidet sich nicht mit den Lebensbereichen, der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

Zum Schutz der Vogelarten ist die Fällung der Bäume im Gebiet außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (15. März bis 15. Juli) vorzunehmen.

Durch die vorgesehenen planerischen Festsetzungen entstehen keine artenschutzrechtlichen Konflikte.