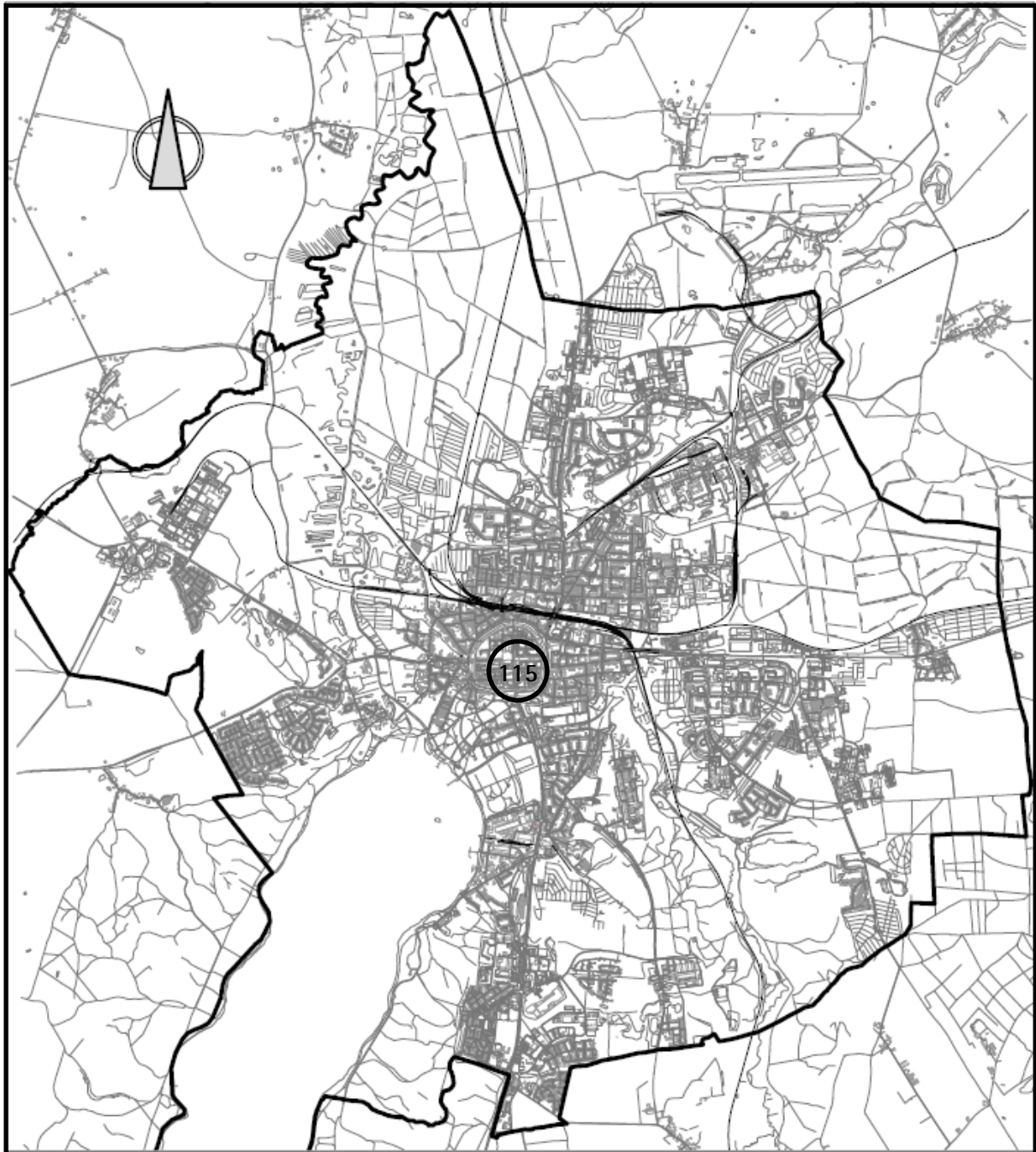


STADT NEUBRANDENBURG

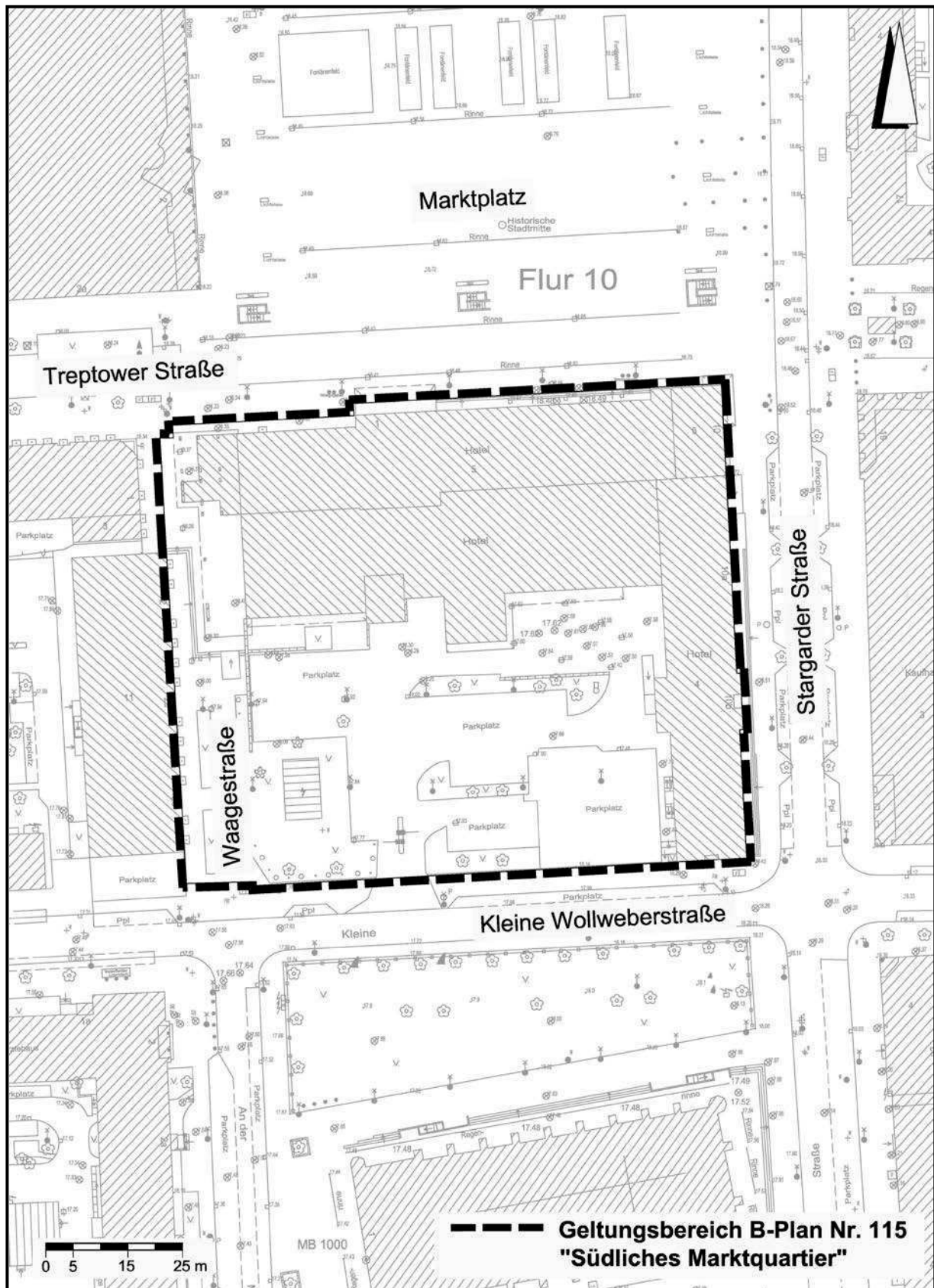
Bebauungsplan Nr. 115

„Südliches Marktquartier“

Begründung

Stand: Entwurf, 2. Auslegung

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“

Stand: Entwurf

Inhalt

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

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 18.12.14 beschlossen, für das Gebiet „Südliches Marktquartier“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Plan soll die Rechtsgrundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Baublockes 16 gemäß den Sanierungszielen des Städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt schaffen. Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 0,88 ha.

Bereits in ihrer Sitzung am 24.09.92 hatte die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg entschieden, für das Gebiet „Hotelquartier, Quartier Waagestraße“ (Baublöcke 15 und 16 der Innenstadt) einen Bebauungsplan aufzustellen. Die damaligen Absichten der Immobilieneigentümer – Abbruch der Interimsbebauung „Kosmos“ an der Treptower Straße und Schließung des Bauquartiers mit einem Gebäude, das ein Textilkaufhaus und weitere Läden und Einrichtungen beherbergt sowie Ergänzung des Hotelquartiers mit Gebäuden, in denen eine Hotelerweiterung und weitere Nutzungen, u. a. Nebenfunktionen der Marienkirche, Platz finden – sollten durch den Bebauungsplan ermöglicht und begleitet werden. Der Entwurf des B-Planes Nr. 47 „Hotelquartier, Quartier Waagestraße“ wurde am 26.05.94 zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Planung fand in der Zeit vom 16.06. bis zum 22.07.94 statt.

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

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

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

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.15 (GVOBl. M-V S. 2015 30, 36)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V 2011 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 geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.15 mit der 1. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 10.04.15 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 11.04.15
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.15 (GVOBl. M-V S. 583, 584)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	November 2015
Stand Kataster:	März 2016
Höhenbezugssystem:	DHHN 92
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
im Maßstab:	1 : 500 (Originalplan)

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

2.3. Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

3. Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

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

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an den des Bebauungsplanes Nr. 57 „Marktquartier“.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg

Die Art der baulichen Nutzung als Kerngebiet (MK gemäß § 7 BauNVO) 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 17.12.14, wo das Areal nach der Art der allgemeinen Nutzung als gemischte Baufläche (M gemäß § 1 BauNVO) dargestellt ist. Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Städtebaulicher Rahmenplan Innenstadt, 2. Fortschreibung

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

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

Im Entwurf des Bebauungsplanes finden die genannten Empfehlungen der 2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes, die im Wesentlichen denen der zurzeit in Bearbeitung befindlichen 3. Fortschreibung entsprechen, Berücksichtigung. Die ausschließliche Unterbringung von ruhendem Verkehrs in einer Tiefgarage wurde nicht übernommen, da der Entwurf der 3. Fortschreibung die genaue Lage von Parkieranlagen im Quartier nicht mehr vorschreibt. Ebenso erfolgte die Ausweisung des Plangebietes im direkten Zentrumsbereich als Kerngebiet (MK gemäß § 7 BauNVO) entsprechend dem Entwurf der 3. Fortschreibung. Ein Beschluss der 3. Fortschreibung des Rahmenplanes Innenstadt durch die Stadtvertretung wurde bisher jedoch nicht gefasst.

Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg

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

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

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

Erhaltungssatzung Gebiet Innenstadt

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

die mit der Erhaltungssatzung zu schützende städtebauliche Eigenart des Gebietes der Innenstadt.

Stadtbildplanung Innenstadt Neubrandenburg

Die Stadtbildplanung empfiehlt die Gestaltung der Achse Treptower Straße/Markt/Turmstraße als lebendigen städtischen Einkaufsboulevard mit moderner Architektur und mit Gebäudenutzungen für Geschäfte und Gastronomie. Bei überwiegender Berücksichtigung der allgemeinen Gestaltungsvorschläge – großzügige Erdgeschossöffnung, Lochfassade mit überwiegend stehend gereihten Öffnungen, heller Putz, Satteldächer – wird die Überformung des bestehenden Hotelgebäudes am Marktplatz angeregt.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt größtenteils die Gestaltungsempfehlungen der Stadtbildplanung. Zur Bestimmung der Höhe von Gebäuden werden jedoch anstelle von Geschosszahlen die Minimal- und Maximalhöhen der Traufen- und Firste angegeben, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden können. Für die Dächer der Gebäude werden Dachneigungen von 15 bis 45° vorgeschrieben.

5. Beschaffenheit des Plangebietes und der angrenzenden Bebauung

Bebauung

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

Bei der Zerstörung der Stadt im 2. Weltkrieg wurde neben vielen anderen auch dieses innenstädtische Quartier vollständig vernichtet und die Bebauung später nur teilweise ersetzt. In den 1950-er Jahren entstand an der Stargarder Straße ein Hotel als traditioneller 4-geschossiger Putzbau, der heute als Baudenkmal unter Schutz steht. Zur Marktseite hin wurde 1972 ein sechs- bis siebengeschossiges Hotel mit rückwärtigen Funktionsanbauten errichtet. Es wirkt mit seinen eigenwilligen, grob strukturierten, teilweise fensterlosen Fassaden und seiner Dachform fremd in der baulichen Nachbarschaft. Die südliche und westliche Blockkante des Quartiers blieben unbebaut, lediglich ein Trafohaus befindet sich auf dem als Kfz-Stellplatz befestigten Hof.

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

Nutzung

An der Stargarder Straße befindet sich im Erdgeschoss eine durchgehende Ladenzone, in den Obergeschossen und im Dachgeschoss haben Büros, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnungen Platz gefunden. Die Erdgeschossnutzung des Hotelgebäudes an der Marktseite, ein Restaurant, trägt, bis auf einige Außensitzplätze in den Sommermonaten, wenig zur Gestaltung und Belebung des Marktes bei. Auch die westseitigen Arkaden bleiben ohne positive Wirkung, darunter stehende Obst- und Imbissstände wirken provisorisch. Die Obergeschosse des Baukörpers am Markt dienen der Beherbergung. Die Hoffläche ist befestigt, sie wird zum Parken für Hotelgäste (auch Busse), für die Belieferung des Hotels und der Läden an der Stargarder Straße genutzt.

Freiflächen, Grün

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

Denkmalschutz, Kunst im öffentlichen Raum

Das Plangebiet liegt im Bereich des Bodendenkmals „Altstadt“ und ist flächendeckend, ausgenommen der Bereich des Hotelhauptgebäudes am Markt (infolge Vorhandenseins eines Kellergeschosses bereits gestört), gemäß § 2 und 5 DSchG M-V geschützt. Für Bauvorhaben ist eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.

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

Verkehr

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

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

Topografie, Baugrund

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

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

Leitungsbestand, Versorgungsanlagen

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

Im Geltungsbereich betreiben die Neubrandenburger Stadtwerke die Transformatorenstationen „Waagestraße“ (separates Gebäude, Schaltstation des Mittelspannungsnetzes, vier Ortsnetztransformatoren) und „Hotel Vier Tore“ (in westlichen Giebel des Hotels integriert, zwei Ortsnetztransformatoren). Weiterhin befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet.

6. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

6.2. Verkehrskonzept

Den Regelungen des Bebauungsplanes liegt der Fachplan Verkehr des städtebaulichen Rahmenplanes für die Innenstadt zu Grunde. Die bestehenden Klassifikationen (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 06) der an das Bauquartier grenzenden Verkehrsflächen – Stargarder Straße als Sammelstraße, Kleine Wollweberstraße als Wohnstraße, Marktplatz und Waagestraße als Fußgängerbereiche – bleiben weitgehend erhalten. Zufahrten für die Andienung der Nutzungen im Quartier sollen auch weiterhin nur von der Kleinen Wollweberstraße aus über den Hofbereich erfolgen.

Bei einer baulichen Fassung der bisher unbebauten Ostseite wird die Umgestaltung der Waagestraße erforderlich. Neben einer großzügigeren Befestigung und Möblierung der wichtigen Verbindungsstraße zwischen Markt und Kirchplatz ist hier vor allem die bequemere Nutzung durch Menschen mit Behinderungen zu sichern. Für den Fahrradverkehr ist eine geeignete Lösung zu finden.

Der durch die Nutzungen entstehende ruhende Verkehr soll grundsätzlich im Quartier aufgenommen werden. Entsprechend Entwurf der 3. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes wird für das Quartier die Option zum Bau von Garagen – als Tiefgarage oder oberirdisch ab 1. Obergeschoss – eröffnet. Die öffentlichen Längsparkstände an der Stargarder und Kleinen Wollweberstraße bleiben erhalten.

6.3. Freiflächen- und Grünkonzept

Ziel der Planung für das Quartier ist eine hohe Bau- und Nutzungsdichte, gesonderte ebenerdige Grünflächen oder -anlagen werden daher nicht ausgewiesen. Auch grüne Vorgärten an den Straßen sind wegen der erwünschten Schaufenster- und Freisitzflächen vor den Gebäuden nicht anstrebenswert. Die Grüngestaltung im Quartier beschränkt sich auf die Straßenbaumpflanzungen, die bereits mit der Sanierung der Stargarder Straße erfolgt sind sowie auf eine spätere Neugestaltung der Waagestraße. Die sparsame Begrünung des innenstädtischen Quartieres wird teilweise durch die ansehnlich begrünte Fläche

des angrenzenden Marienkirchplatzes aufgewogen. Ebenfalls sollen bei einer Neubebauung großflächige Dächer mit flacher Neigung begrünt werden, um stadtklimatische Defizite zu mindern.

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

6.4. Gestaltung, Denkmalschutz, Kunst im öffentlichen Raum

Die Gestaltung der Quartiersbebauung soll an die überwiegend einheitliche Gebäudemaßstäblichkeit der in der Innenstadt typischen Bebauung anknüpfen. Die Bauten sollen zwar ihre exponierte Lage am Marktplatz betonen, in Proportionen, Größe und Form jedoch auch zur bestehenden baulichen Umgebung vermitteln und ergänzen. Die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich somit an der baulichen Nachbarschaft, differieren jedoch zwischen der Quartiersnordseite mit der Lage direkt am Markt und der Südseite mit der Ausrichtung zur Marienkirche. Zur Angleichung an die in der Innenstadt vorhandene Dachlandschaft mit geneigten Dächern sollen auch bei einer Neubebauung im Wesentlichen Dachneigungen von 15 bis 45° eingehalten werden. Zur Fassadengestaltung werden Regelungen zum Gesamtaufbau, zu Öffnungsproportionen sowie zum farblichen Ausdruck getroffen. Nicht gefordert wird eine Nachbildung der geputzten Fassaden der Wiederaufbauphase des Stadtzentrums, es sollen standortbewusste Lösungen mit kreativen, zeitgemäßen Gebäudeansichten ermöglicht werden. Den gestalterischen Rahmen bilden Gebäudehöhen, waagerechte und senkrechte Gliederungsfolgen sowie ein vorgegebener Farbfächer für die Fassaden. Die einzusetzende Farbpalette (Erdfarben, Graugelb, Gelb-/Rot-/Braunocker) soll die marktumschließende Bebauung trotz ihrer Unterschiedlichkeit harmonisch zusammenfassen und in die Farbstimmung im Stadtzentrum einordnen.

Um Eingriffe in das Bodendenkmal Altstadt zu minimieren, sind diese mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Zu den benachbarten Baudenkmalen (Altes Hotel innerhalb, Marienkirche, Kaufhaus und Haus der Kultur und Bildung außerhalb des Geltungsbereiches) ist der Umgebungsschutz bezüglich Traufhöhen, Fassadengestaltung und Außenwerbung der Neubauten zu gewährleisten.

Die vorhandenen Kunstwerke im öffentlichen Raum – die Metallplastik „Vier Tore“ über dem Hoteleingang und die künstlerische Fassadengestaltung aus Aluminiumelementen an der Gebäudeecke Treptower/Stargarder Straße – sollen möglichst im Quartier verbleiben. Ist das bei Neu- bzw. Umbauten nicht möglich, sind sie an anderen geeigneten Standorten in der Stadt wieder öffentlich zu präsentieren.

6.5. Berücksichtigung des Artenschutzes

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 baulanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden. 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.

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

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

6.6. Immissionsschutz, Nachbarschutz

6.6.1. Lärmschutz

Wegen der mit der festgesetzten Nutzungsart „Kerngebiet“ zulässigen geräuschemittierenden Nutzungen (u.a. Einzelhandel, Gastronomie) in der Nachbarschaft der das Quartier umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen (vor allem Wohnen) ist eine Bewältigung der Schallproblematik notwendig. Eine aus diesem Grunde entwickelte Geräuschkontingentierung fließt daher als Festsetzung zum Lärmschutz in den Plan ein.

6.6.2. Besonnung/Verschattung

Die Planung für das südliche Marktquartier orientiert sich an einer in das Stadtzentrum einfügenden Bebauung. Sie berücksichtigt die Höhen des im Quartier befindlichen Alten Hotels sowie die der benachbarten Wohn- und Geschäftsgebäude und des Baudenkmals Marienkirche und setzt so auch an der Ostseite der Waagestraße eine Neubebauung im Höhenpegel der umliegenden Quartiere fest. Als Ziel wird die Reparatur und Erhaltung der prägenden Stadtstruktur mit straßenbegleitender Blockrandbebauung angestrebt, nicht ein Eingehen auf die städtebauliche Unmaßstäblichkeit des 11-geschossigen Wohnhauses Waagestraße 2 – 2b im Stadtbild.

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

Zur Ermittlung der planungsbedingten Verschattung des Wohnhauses Waagestraße 2 – 2b sowie zur Verschattung des Bebauungsplangebietes durch dieses Bestandsgebäude wurde ein Gutachten (Gutachten zur Verschattungssituation, Ingenieurbüro Lohmeyer, Februar 2016) erstellt. In diesem wird zunächst die bestehende Besonnungssituation ermittelt und anschließend mit der Besonnungsdauer, die sich bei Ausnutzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen ergeben würde, verglichen. Aus der Differenz ergibt sich die planungsbedingte Verschattung.

Den präzise tabellarisch und grafisch in sog. Horizontogrammen dargestellten Untersuchungsergebnissen ist zu entnehmen, dass am 17. Januar (Stichtag gem. DIN 5034) nur eine geringfügige zusätzliche Verschattung der Ostfassade des Wohnhauses eintritt. Bereits im Ist-Zustand liegen hier, bedingt durch die benachbarte Marienkirche, nur sehr kurze Besonnungszeiten vor, die sich bei einer gegenüberliegenden Neubebauung in den unteren Geschossen gar nicht, im 2. – 4. OG rechnerisch um 7 bis 16 Minuten verringern würden. Diese Auswirkung ist wegen der kurzen Dauer der zusätzlichen Verschattung als geringfügig zu bezeichnen. Am 31. März (Stichtag, Tag- und-Nacht-Gleiche) würde sich die tägliche Besonnungsdauer, die gegenwärtig wegen fehlender Bebauung an der Ostseite der Waagestraße ab 1. OG des Wohnhauses Nr. 2 – 2b zwischen 3:53 und 4:26 Stunden beträgt, planungsbedingt teilweise deutlich reduzieren. Die größte Verkürzung ergibt sich rechnerisch in Bereichen des 1. OG mit einer Abnahme um 64 % (3:53 zu 1:24 Stunden). Ab dem 5. OG tritt keine durch die Planung bedingte Verschattung des Wohnhauses Waagestraße 2 – 2b mehr auf.

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Verschattung durch die geplante Neubebauung ist die Lage des Standortes im Kernbereich des Stadtzentrums zu berücksichtigen, in der eine bestmögliche Belichtung durch Sonneneinstrahlung nicht erwartet werden kann. Auch in der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Bewohner in Innenstadtbereichen wegen der erhöhten baulichen Verdichtung nur in reduziertem Maße eine direkte Besonnung von Wohnräumen erhalten können. Das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot findet daher Grenzen an den von der Bauleitplanung geförderten Belangen – einer der Zentralität angemessenen Nutzung des südlichen Marktquartiers, der Schließung der Raumkanten in der für das Stadtzentrum typischen Blockstruktur und der Herstellung angemessener Gebäudehöhen. Die angestrebten städtebaulichen Gründe rechtfertigen eine planungsbedingte Reduktion der Besonnungszeiten an der Ostfassade des bestehenden Hochhauses.

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

6.7. Abfallentsorgung, Altlasten

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

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

6.8. Ver- und Entsorgung

Den Angaben liegen Stellungnahmen der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Abt. Bauordnung, der Neubrandenburger Stadtwerke (neu.sw), der neu-medianet GmbH, der E.DIS AG sowie der Deutschen Telekom AG in der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger zu Grunde. Die generelle Sicherung der Ver- und Entsorgung für das im Stadtzentrum gelegene, bebaute Gebiet wird vorausgesetzt.

6.8.1. Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasser- und Regenwasserentsorgung

Trinkwasser

In der Stargarder Straße, der Waagestraße und der Kleinen Wollweberstraße befinden sich Versorgungsleitungen der neu.sw, die über Anschlussleitungen/Hausanschlüsse den Gebäudebestand versorgen. Im Zuge der geplanten Umnutzung und baulichen Ergänzung des Quartieres sind bei neu.sw, Abt. Netzservice ggf. Hausanschlüsse abzumelden bzw. neu zu beantragen.

Löschwasser

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

Schmutz- und Regenwasser

Das Quartier ist schmutz- und regenwasserseitig gut erschlossen. Die Leitungssysteme befinden sich östlich und südlich in den angrenzenden öffentlichen Straßen sowie nördlich und z. T. westlich an den Rändern des Geltungsbereiches. Alle Leitungen sind zu schützen und nicht zu überbauen. Ein Schutzstreifen ist einzuhalten. Für Neuanschlüsse sind entsprechend Abwassersatzung der Stadt Entwässerungsanträge bei der Bauverwaltung, Sachgebiet Abwasser, u. a. mit Angaben zu Einleitmengen und Frachten zu stellen.

6.8.2. Elektroversorgung, Straßenbeleuchtung

Elektro

Im Geltungsbereich (MK 2) betreibt die neu.sw die Transformatorenstation Waagestraße. Neben der Funktion als zentrale Schaltstation des Mittelspannungsnetzes befinden sich auch vier Ortsnetztransformatoren zur Versorgung wichtiger Gebäude in der Innenstadt (u. a. Marienkirche, Kaufhof, Ärztehaus) in diesem Bauwerk. Zahlreiche Mittelspannungs- und Niederspannungskabel

verlaufen über das Plangebiet. Bei einer baulichen Neuordnung im Quartier ist die Station am Standort zu ersetzen, erst anschließend und nach Umverlegung aller Kabel kann von Seiten des Betreibers ein Abbruch der bestehenden Transformatorstation zugestimmt werden.

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

Verteilungsanlagen der EDIS-AG befinden sich im Plangebiet nicht.

Straßenbeleuchtung

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

6.8.3. Versorgung mit Multimedienetzen und Telekommunikation

In der Waagestraße, der Kleinen Wollweberstraße und der Treptower Straße liegen Bestandsanlagen der neu-medianet GmbH, über die das Plangebiet versorgt wird. Ebenfalls bestehen Anschlüsse an die Trafostation Waagestraße. Bei Umgestaltungen im Gebiet bzw. beim Versetzen der Trafostation Waagestraße können zahlreiche Rückbauten, Umschlüsse, sowie Neuverlegungen von Kabeln, Leerrohren und Schächten notwendig werden. Genaue Aussagen können erst bei Vorlage detaillierter Planungsunterlagen erfolgen. Der Kabelbestand in der Treptower Straße ist zu schützen.

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

6.8.4. Gasversorgung

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

6.8.5. Fernwärmeversorgung

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

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung

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

7.1.1. Nutzungsart

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

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

Die Prüfung von Alternativen für die Nutzungsfestsetzung des Gebietes ergab:
Die Festsetzung MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO) würde dem innerstädtischen Standort nicht gerecht. Die dort anzustrebende Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbebetrieben entspricht nicht dem Planungsziel. Auch die Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) würde dem Planungsziel entgegenstehen. In einem WA-Gebiet wird erwartet, dass das Wohnen „nicht gestört“ wird. Eine Wohnnutzung soll im Plangebiet zwar ermöglicht werden, muss hier jedoch bestimmte Einschränkungen hinnehmen, um zentrumstypische Nutzungen nicht zu verdrängen. Für die Festsetzung WB (Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, § 4a BauNVO) fehlt eine wichtige Voraussetzung – eine bereits ausgeübte Wohnnutzung von Gewicht im Quartier.

7.1.2. Gliederung der Nutzungsart

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

Durch die zentrale Lage am Schnittpunkt der Hauptstraßen und zwischen den beiden bedeutenden Stadtplätzen Markt und Kirchplatz nimmt das südliche Marktquartier einen besonderen Platz im städtebaulichen Gefüge der Innenstadt ein, dem die Bauleitplanung Rechnung tragen soll. Zur Differenzierung der einzelnen Nutzungen und zur Sicherung von Nutzungsschwerpunkten wird daher das Baugebiet in Teilbereiche gegliedert. Während gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt und dem Einzelhandelskonzept für die Innenstadt am Markt und an der Stargarder Straße vor allem die Ansiedlung von Einzelhandels- und Gastronomieeinrichtungen gefördert werden soll, gelten für die Süd- und Westseite weniger nachdrückliche funktionelle Forderungen.

7.1.3. Einschränkungen der Nutzungsart

Aus nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Gründen sollen Einschränkungen der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Kerngebiet, die in § 7 BauNVO aufgeführt sind, erfolgen. Die Einschränkungen betreffen sowohl das Gesamtgebiet als auch bestimmte Teilbereiche. Da nur ein geringer Anteil der zulässigen Nutzungen beschränkt wird, bleibt die Zweckbestimmung „Kerngebiet“ gewahrt. Zur „Feinsteuerung“ werden sowohl im gesamten Kerngebiet als auch in den einzelnen Teilbereichen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO außer Arten auch Unterarten von allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingeschränkt und ausgeschlossen.

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

- Handelseinrichtungen in der Art von Großhandelsbetrieben

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

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

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

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

Der bestehende Charakter und die Attraktivität des Stadtzentrums für Bewohner und Besucher wären durch die Ansiedlung der genannten Einrichtungen gefährdet, da diese zu negativen Strukturveränderungen und zu allgemeiner Niveausenkung führen können. Der Ausschluss soll bewirken, dass städtebauliche Negativwirkungen wie „Trading down-Effekte“ (Senkung der Qualität des Warenangebotes), Verdrängung von Einzelhändlern und Beeinträchtigungen des Straßenbildes vermieden werden. Gerade am Marktplatz wird Wert auf niveauvolle Einrichtungen, auch auf dem Gebiet der Unterhaltung und Vergnügung, gelegt.

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

Die Festsetzung soll nur kleineren Vergnügungsstätten ohne störende Auswirkungen auf die Nachbarschaft (z. B. Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, Wettbüros) die Einrichtung in diesem Stadtquartier mit vielfältigem Nutzungsspektrum bieten. Zur Verhinderung von städtebaulichen Negativwirkungen, vor allem Lärmbelästigung des Umfeldes zur Nachtzeit, sollen Lage und Größe und damit die Emissionen der genannten Einrichtungen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden können. Der Grad der notwendigen Einschränkung wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft.

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie sonstige Tankstellen

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

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

- Vergnügungsstätten

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

- Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber sowie sonstige

Wohnungen

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

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

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

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

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

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

Die Festsetzungen basieren auf der Empfehlung im kommunalen Einzelhandelskonzept, in der Innenstadt (A-Zentrum der Stadt) die Entwicklung eines axialen Systems in bester Einkaufslage zu fördern. Hierzu sind Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf einen Haupteinkaufsbereich – die Fußgängerzone von der Treptower Straße über den Markt bis zur Turmstraße – zu konzentrieren und zu verdichten. Vor allem ist die bestehende Lücke am Markt durch die Integration von Einzelhandelsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern zu schließen. Die Festsetzung einer Konzentration publikumsattraktiver zentrumstypischer Verkaufseinrichtungen an der Marktseite bewirkt dort gleichzeitig einen Ausschluss weniger anziehender Anlagen in den Erdgeschossen. Ausdrücklich ausgeschlossen werden an der Marktseite große Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel (Supermärkte), deren übliche Außenwirkung diesem Standort nicht gerecht werden kann.

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

- Schank- und Speisewirtschaften

Gastronomische Einrichtungen sind geeignet, im Zusammenhang mit Läden und Dienstleistungsbetrieben ein zentrumstypisches, Kunden und Passanten ansprechendes Flair zu bewirken. Die Gaststätten können zudem durch Sitzplätze im Freien das Straßenbild und die Aufenthaltsqualität im Straßenraum aufwerten und durch ihre im Allgemeinen längeren Öffnungszeiten eine Belebung des Gebietes bis in die Abend- und Nachtstunden hinein erreichen.

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, die Dienstleistungen anbieten, die in Beziehung zum Einkaufen stehen, wenn deren Summe der Nutzflächen höchstens 15 % der gesamten Nutzfläche im Geschoss beträgt

Obwohl vor allem die Ansiedlung von Einzelhandel unterstützt werden soll, können Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe wie Reisebüro, Copy-Shop, Schlüsseldienst, Schuhreparatur, Goldschmied, Frisör oder Schneiderei die Reihung von Läden vorteilhaft ergänzen und das städtebauliche Ziel fördern, eine Vielfalt zentrumstypischer Nutzungen im Gebiet unterzubringen. Die flächenmäßige Begrenzung für die Gewerbebetriebe soll den Nutzungsvorrang für Einzelhandelseinrichtungen sichern.

Andere, für den Einzelhandelskunden weniger attraktive Gewerbebetriebe stehen zum Planungsziel im Widerspruch, sie gehören besser in die Misch- und Gewerbegebiete der Stadt. Die wertvollen Flächen im Stadtzentrum sollen Zentrumsnutzungen vorbehalten bleiben.

In den Teilbereichen MK1.1, MK1.2 und MK3 sind gemäß § 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen in den Erdgeschossen nicht zulässig:
(Text (Teil B), Nr. 1.1.5)

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

Am Markt und an der Stargarder Straße soll die Ansiedlung von größeren Nahrungs- und Genussmittelgeschäften ausgeschlossen werden, da deren Außenwirkung nicht für diese publikumsattraktiven Lagen geeignet ist. Kleinere Läden mit diesen Sortimenten (z. B. Konditoreiwaren, Feinkost, Süßwaren, Tee und Kaffee, Spirituosen) dagegen können vor allem die Erdgeschosszone beleben und schmücken.

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

Am Markt und an der Stargarder Straße soll die Erdgeschosszone eine vielfältige, zentrumstypische, Passanten mit interessanten Auslagen ansprechende Nutzung bieten. Die genannten Einrichtungen können das im Allgemeinen mit ihrer eher nüchternen Ausstrahlung nicht leisten und würden die angestrebten Laufzonen unterbrechen. Um die Hauptgeschäftszonen vor allem Läden, Dienstleistungseinrichtungen und Gaststätten vorzubehalten, sollen die genannten Anlagen in den Keller- und Obergeschossen Platz finden.

Zur besseren Übersicht ist die Zulässigkeit von Nutzungen im Bereich der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Fläche in der folgenden Tabelle dargestellt:

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

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

7.2. Maß der baulichen Nutzung

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

7.2.1. Grundflächenzahl

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

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

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

7.2.2. Höhe der baulichen Anlagen

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

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

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

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

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

An der Nordostecke (MK1.1) sind am Schnittpunkt der beiden innenstädtischen Hauptstraßen die größten Trauf- und Firsthöhen im Quartier vorgegeben. Sie liegen ebenfalls leicht über denen der Gebäude der gegenüberliegenden Quartiere an der Stargarder Straße und markieren so diesen städtebaulich bedeutenden Standort im Zentrum.

Nach Westen verringern sich die Höhen der marktbegleitenden Gebäude (MK1.2), um die Vermittlung zu den an dieser Seite anschließenden Gebäuden an der Treptower Straße, C & A und Marktplatzcenter, herzustellen.

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Bauweise

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

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

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

7.3.1. geschlossene Bauweise

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

In den Hauptgeschäftszonen am Markt und an der Stargarder Straße soll eine dichte, nicht durch Lücken

unterbrochene Reihung publikumswirksamer Einrichtungen entstehen und die zur Verfügung stehende Grundfläche höchstmöglich genutzt werden. Bauliche Leerstellen stehen diesem Ziel entgegen.

7.3.2. abweichende Bauweise

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

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

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

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

Der Gebäudeabstand an der Waagestraße ermöglicht die Anlage evtl. notwendiger Zugänge/technischer Zufahrten zum Innenhof und die Belichtung/Belüftung nach Nord gelegener Räume. Optisch wird ein Gebäudeabstand wegen der beidseitig bebauten Straße in perspektivischer Verkürzung nur wenig wahrgenommen. Der Gebäudeabstand an der Kleinen Wollweberstraße ermöglicht die Anlage der Hauptzufahrt zum Innenhof. Daneben schafft er einen Abstand zum Giebel und zur achtbaren hofseitigen Fassade des Alten Hotels und sichert deren Belichtung. Die Abstandsflächenregelung gemäß § 6 LBauO kann eingehalten werden.

7.4. Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

7.4.1. Baulinien

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

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

An der Nord-, Ost- und Westseite des Quartiers fügt sich die Aufnahme der Baufluchten problemlos in die Umgebung ein, da die jeweils angrenzenden Quartiere ebenfalls unter Beachtung der Stadtstruktur (wieder) bebaut und angelegt wurden. Eine solche Rücksichtnahme auf das überkommene Stadtgefüge erfolgte bei der Neubebauung der Westseite Waagestraße in den 1960-er Jahren nicht. Das seitdem dort stehende Wohnhochhaus nimmt nicht nur mit seiner Höhe, Dach- und Fassadenausbildung keine Rücksicht auf die Nachbarschaft, es ignoriert auch die ursprünglichen Baufluchten an der Waagestraße und der Kleinen Wollweberstraße. Während das Gebäude hinter der Bauflucht der Kleinen Wollweberstraße zurückbleibt, tritt es an der Waagestraße um ca. 5 m in den Straßenraum hinein und verringert so die Straßenbreite um dieses Maß. Im Städtebaulichen Rahmenplan „Innenstadt“, 2. Fortschreibung wurde das Haus Waagestraße 2 - 2b daher als städtebaulicher Missstand herausgestellt und ein (Teil-) Rückbau und Umbau nach sorgfältiger Planung empfohlen. Bei diesen Maßnahmen muss Sorge dafür getragen werden, dass neben einer Verbesserung seines Erscheinungsbildes das Haus auch den bauordnungsrechtlichen Anforderungen entspricht. Ohne Rück- bzw. Umbaumaßnahmen wird das Problem der unausgewogenen Straßenraumgestaltung der Waagestraße bestehen bleiben.

Die Festsetzung einer Baulinie an der Ostseite der Waagestraße löst den Vorrang des Bauplanungsrechtes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 aus, wonach die Einhaltung einer Abstandsfläche der Bebauung nach Landesbauordnung nicht erforderlich ist. Die städtebaulichen Belange (Wiederherstellung der prägenden Baustruktur in der Innenstadt) werden mit den Belangen, die sonst durch das Abstandsflächenrecht gewahrt werden (Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, hier v. a. Belichtung und Belüftung), so abgewogen, dass eine Problemlösung durch Festsetzungen im Bebauungsplan, etwa ein Zurücktreten der östlichen Bauflucht der Waagestraße, als nicht sinnvoll und städtebaulich mangelhaft anzusehen ist. Die Ausbildung regelmäßiger Baublöcke ist ein Charakteristikum der Neubrandenburger Innenstadt und ihrer Wiederherstellung soll das Vorrecht eingeräumt werden.

An den Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO ein Zurücktreten von Bauteilen bis zu 2,00 m zulässig. Oberhalb einer Höhe von 4,00 m dürfen Bauteile allgemein bis zu 0,80 m, in den Teilbereichen MK1 und MK2 bis zu 1,50 m vor die Baulinie treten. Für Eingangsüberdachungen, Windfänge und ähnliche Gebäudeteile sind größere Abweichungen möglich, wenn der öffentliche Verkehrsraum nicht beeinträchtigt wird. (Text Teil B, Nr. 1.4.1)

Mit den Abweichungen sollen gliedernde Bauteile und Fassadenelemente, z. B. Wandvor- und Rücksprünge, Eingangsgestaltungen, Gesimse oder Fensterkästen, die sich von der Fläche der Fassade abheben, ermöglicht werden. Um die stadttypische Flächigkeit der Fassade zu erhalten, soll ihre Ausladung jedoch beschränkt sein, nur zur Marktseite und zur Ecke Treptower/Stargarder Straße hin werden im Interesse einer formidablen Gestaltung der Platzwand größere Fassadenvorsprünge gestattet. Die Abweichungen sollen nicht zu Lasten des Verkehrsraumes gehen.

7.4.2. Baugrenzen

Zur Waagestraße hin werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenzen festgesetzt (Planzeichnung).

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

An den Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO oberhalb einer Höhe von 4,00 m ein Vortreten von Bauteilen bis zu 0,40 m zulässig. (Text (Teil B), Nr. 1.4.2)

Mit der Abweichung von bis zu 0,40 m sollen gliedernde Bauteile und Fassadenelemente, z. B. Wandvorsprünge, Gesimse, Fenstergewände, die sich aus der Fläche der Fassade hervorheben, ermöglicht werden. Ihre Ausladung soll jedoch wegen der geringeren Breite der Waagestraße stärker beschränkt sein als an den übrigen Quartierseiten.

7.5. Stellplätze und Garagen

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

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

Aus stadtgestalterischen Gründen soll im Quartier das Abstellen und Parken von Fahrzeugen nur auf Flächen gestattet sein, die vom öffentlichen Straßenraum optisch abgeschirmt sind. Das Bauquartier in der Stadtmitte soll sich mit attraktiven und interessanten Fassaden und Dachaufsichten präsentieren und keine Anblicke auf Reihen von eingestellten Autos zwischen Betonstützen bieten. Ebenso sollen durch die Abschirmung unerwünschte Blendwirkungen durch Kfz-Beleuchtung verhindert werden.

7.6. Verkehr und Erschließung

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

7.6.1. Straßen

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

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

7.6.2. Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

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

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

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die

in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche (vgl. dazu Lageplan)	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
	Tag	Nacht
TF1	65	44
TF2	66	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Begrenzung der Teilflächen ist als separater Lageplan zur Planzeichnung dargestellt.

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

Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren tags und nachts

Richtungssektor	Begrenzung (0° = (Gitter-)Nord) im Uhrzeigersinn	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
		Tag dB	Nacht dB
A	von 232 ° bis 309 °	0	0
B	von 309 ° bis 346 °	1	8
C	von 346 ° bis 29 °	6	11
D	von 29 ° bis 62 °	2	3
E	von 62 ° bis 118 °	1	4
F	von 118 ° bis 148 °	4	8
G	von 148 ° bis 193	0	18
H	von 193 ° bis 232 °	4	8

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

(Text (Teil B), Nr. 1.7 und gesonderter Plan: Kontingentierung der Schallemissionen)

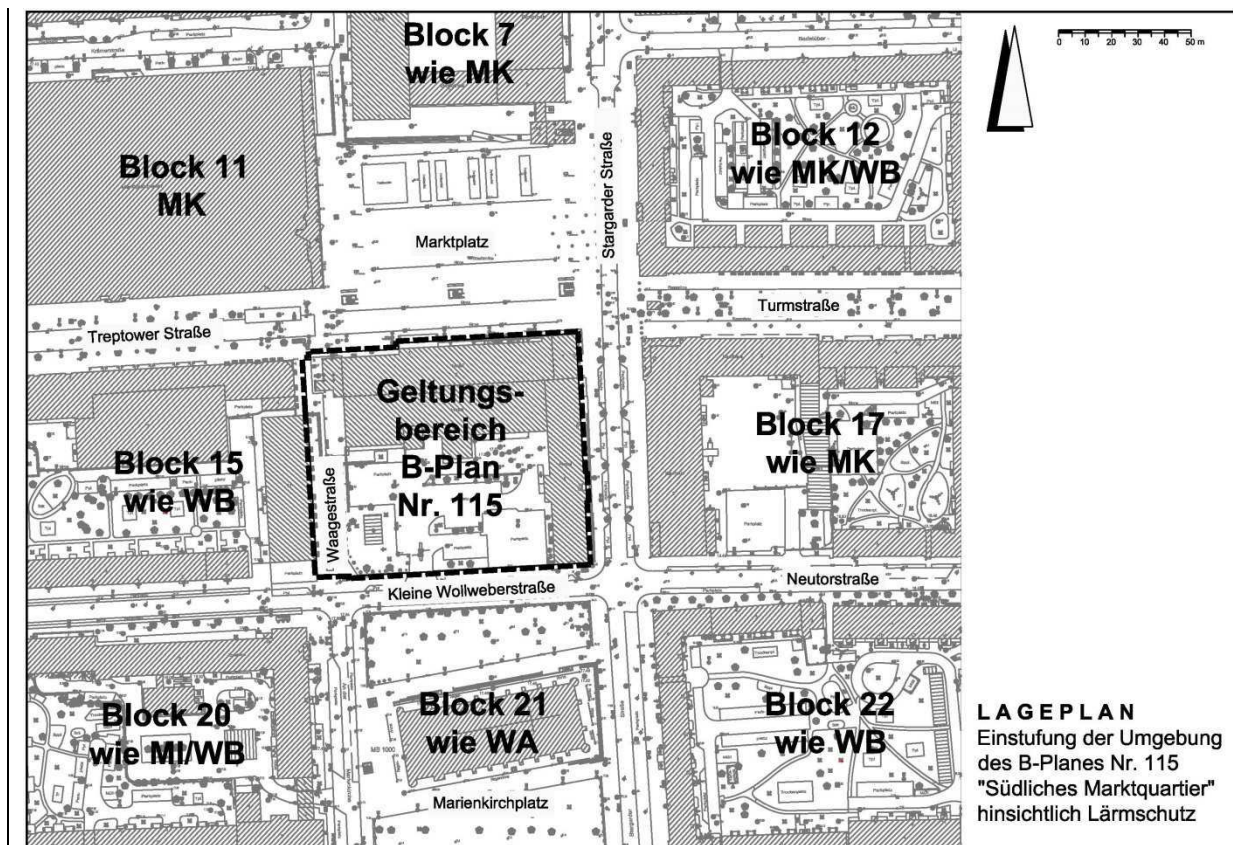
Auf Grund der benachbarten Lage der geräuschemittierenden Nutzungen des im Plan festgesetzten Kerngebietes (MK) zu schutzbedürftigen Nutzungen (v. a. Wohnen, Konzertkirche, Ärztehaus) ist eine Bewältigung der Schallproblematik erforderlich. Da der Plan lediglich allgemeine Nutzungsfestsetzungen enthält, ist zur Sicherstellung des Lärmschutzes der Nachbarschaft eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 sinnvoll.

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

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

Der Geräuschkontingentierung wird folgende Lärmschutzkulisse zu Grunde gelegt:

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



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

hinaus mehrere Einzelhandelsbetriebe (z. B. C & A) vorhanden sind, wird den Besonderheiten der für diesen

Block charakteristischen Nutzungsmischung, die nach den bauleitplanerischen Vorstellungen der Stadt erhaltungswürdig ist, nur die Einstufung als besonderes Wohngebiet i. S. v. § 4 a BauNVO gerecht. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für besondere Wohngebiete Orientierungswerte für den Tag von 60 dB und für die Nacht von 45 dB bzw. 40 dB heranzuziehen (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Nr. 1.1, Buchst. d). Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie für Geräusche

von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Welcher Wert im konkreten Fall maßgeblich ist, richtet sich nach der im betreffenden besonderen Wohngebiet u. a. durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Da das vorhandene, für Wohnzwecke genutzte Hochhaus in der Waage-straße in einem Bereich liegt, der nicht durch benachbarte emittierende Gewerbebetriebe und damit nicht

durch eine Vorbelastung geprägt ist, wird für diesen Baublock für die Nachtzeit der niedrigere Orientierungs-

wert von 40 dB der Geräuschkontingentierung zu Grunde gelegt.

Der Baublock 11 ist im Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier“ als Kerngebiet (MK) festgesetzt und entspricht in seiner tatsächlichen Bebauung dieser Festsetzung. Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergeben sich damit für diesen Baublock Immissionsrichtwerte für den Tag von 65 dB und für die Nacht von

55 dB bzw. 50 dB (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Nr. 1.1, Buchst. f). Davon abweichend sind in Nr. 6.1 Buchst. c TA Lärm für Kerngebiete Immissionsrichtwerte für den Tag von 60 dB(A) und für die Nacht von 45 dB(A) vorgegeben. Diese niedrigeren Immissionsrichtwerte sind, da sie in Baugenehmigungsverfahren gemäß Nr. 6.6 Satz 1 TA Lärm als verbindliche Vorgaben zu beachten sind auch in der Geräuschkontingentierung zu Grunde gelegt.

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

Der Baublock 12 ist in seinem westlichen Teil an der Stargarder Straße durch Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und durch Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Da er die östliche Seite des städtischen Marktplatzes bildet, wird dieser Bereich als Kerngebiet (MK) i. S. v. § 7 BauNVO eingestuft. Die vorhandenen Wohnnutzungen in diesem Bereich sind seit Jahrzehnten mit den Schallimmissionen, die mit den in den Erdgeschossen bestehenden Einzelhandelsbetrieben und der Marktnutzung (auch Veranstaltungen an Sonn- und Feiertagen und in den Abend- und Nachstunden) verbunden sind, vertraut. Der östliche Teil des Baublockes, in dem Wohnnutzungen überwiegen und nach den planerischen Vorstellungen der Stadt auch künftig überwiegen sollen, wird als Besonderes Wohngebiet i. S. v. § 4 a BauNVO eingestuft.

Der Baublock 17 ist im westlichen, dem Plangebiet gegenüberliegenden Bereich durch ein großes Kaufhaus (Kaufhof) und das Fehlen von Wohnnutzungen geprägt. Da die Nutzung dieses Baublocks somit kerngebietstypisch ist, entspricht die Schutzwürdigkeit einem Kerngebiet (MK) i. S. v. § 7 BauNVO und die Bemerkungen zum Baublock 11 gelten entsprechend.

Der östlich der Marienkirche gelegene Baublock 22 ist ebenso wie der Baublock 12 durch Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den darüber liegenden Geschossen charakterisiert. Nach den planerischen Vorstellungen der Stadt soll die Wohnnutzung auch künftig überwiegen, der Block wird daher als Besonderes Wohngebiet i. S. v. § 4 a BauNVO eingestuft.

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

Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen soll als zukunftsorientierte städtebauliche Zielstellung gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu müssen auch die innenstadttypischen Nutzungen gestärkt und planungsrechtlich abgesichert werden. Das bedeutet, auch für den Baublock 22 weitere Nutzungen zu erlauben, die schon bisher die besondere Eigenart dieses Gebiets von überwiegendem Wohnen sowie dessen Weiterentwicklung und vorhandenen Betrieben und Anlagen im Sinne der Abs. 2 und 3 des § 4 a BauNVO ausmachen und diese Entwicklung planungsrechtlich zu sichern.

In besonderer Weise ist zu regeln, in welcher Höhe Geräuscheinwirkungen in der Nacht einerseits erzeugt werden dürfen und andererseits hinzunehmen sind. In der DIN 18005, „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 werden Orientierungswerte aufgeführt, deren Einhaltung in der Bauleitplanung angestrebt werden soll, die jedoch nicht wie in anderen Regelungen als Grenzwerte zu verwenden sind. In urbanen Innenstädten ist deshalb eine Anpassung an die dort üblichen Verhältnisse und die planerischen Entwicklungsziele zweckmäßig. Relevant dafür sind das Vorhandensein vieler Lärmquellen auf engem Raum und die Nutzungsmischung einer nachhaltigen Siedlungsstruktur der Innenstadt. Diese Anpassung der Orientierungswerte ist Gegenstand der städtebaulichen Abwägung in der Bebauungsplanung. Damit soll für eine nachhaltige Zukunftsentwicklung der Innenstadt eine praktikable Lösung gefunden werden, die die Lebensqualität der Menschen und gleichzeitig die urbanen Nutzungen erhält.

Für diese Zumutbarkeitsentscheidung sind zunächst die räumliche Nähe der dargelegten Nutzungen in der Nachbarschaft sowie die genannten städtebaulichen Zielstellungen zu berücksichtigen. Bei einer Gesamtwürdigung der genannten Kriterien ist im Ergebnis für den Baublock 22 für die Nachtzeit der höhere der in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für besondere Wohngebiete genannte Orientierungswert von 45 dB (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, Nr. 1.1, Buchst. d) maßgeblich und der Geräuschkontingentierung als verbindlich zu Grunde gelegt. Gemäß Nr. 6.6 Satz 2 TA Lärm gelten damit Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Der Baublock 21 wird durch die Marienkirche geprägt, die für Konzerte und Veranstaltungen genutzt wird. Wegen dieser besonderen Nutzung kann auf kein typisiertes Baugebiet nach der BauNVO und die dafür in der DIN 18005 genannten Orientierungswerte zurückgegriffen werden. Die Stadt stuft die Schutzwürdigkeit der Konzertkirche einheitlich für die Tag- und Nachtzeit entsprechend dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Tagwert von 55 dB(A) ein.

Der westlich der Marienkirche gelegene benachbarte Baublock 20 ist durch unterschiedliche Nutzungen, u. a. durch ein Ärztehaus, geprägt. Nach den planerischen Vorstellungen der Stadt soll die Wohnnutzung in diesem Bereich auch künftig erhalten werden, der Block wird daher als Besonderes Wohngebiet i. S. v. § 4 a BauNVO eingestuft.

Die für die Bemessung der Lärmemission des südlichen Marktquartiers maßgeblichen Seiten des Blockes Nord und Ost werden vom Ärztehaus eingenommen, eine Wohnnutzung ist hier nicht vorhanden und vorgesehen.

Die lärmschutztechnische Einstufung erfolgt daher für diesen Teil als Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO, wonach sich nach Nr. 1.1, Buchstabe des Beiblatts 1 zur DIN 18005, Teil 1 ein Orientierungswert für den Tag von 60 dB und für die Nacht von 45 dB ergibt. An diesen Baublock grenzt in nördlicher Richtung der Baublock 15 an, der durch Wohnbebauung geprägt ist und in seiner Schutzwürdigkeit einem besonderen Wohngebiet entspricht. Daher ist von den beiden in der DIN 18005 für Mischgebiete genannten Orientierungswerte für die Nachtzeit („50 dB bzw. 45 dB“) der niedrigere Orientierungswert maßgeblich und der Geräuschkontingentierung als verbindlich zu Grunde gelegt. Es gelten damit Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Buchst. c TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

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

Für schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohnungen oder Büros) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelten die Immissionsrichtwerte für ein Kerngebiet (MK). Da die Lärmkontingentierung nur für die bauliche Nachbarschaft des Bebauungsplangebietes gilt, ist im Rahmen der Bauantragsverfahren für diese Nutzungen zusätzlich der Nachweis gemäß TA-Lärm zu führen, dass auch hier die Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Ausführliche Erläuterungen zum Schallschutz und zur Kontingentierung der Schallemissionen enthält die Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Nr. 115 „Südliches Marktquartier“ (Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger Januar 2016).

7.8. Bepflanzungen

Im gesamten Kerngebiet (MK) sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° und mit einer Größe von mehr als 1.500 m² auf mindestens einem Anteil der Dachfläche von 70 % extensiv zu begrünen und so zu erhalten. Die Begrünung muss mindestens als extensive Bepflanzung (Sedum-Gras-Schicht) erfolgen. Die Festsetzung gilt nicht für Belichtungsflächen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

(Text (Teil B), Nr. 1.8)

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

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

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung in der Landesbauordnung (LBauO M-V), örtliche Bauvorschriften erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzung aufgenommen. Damit sollen für diesen Stadtraum vor allem Fassadengestaltung und Dachformen im Sinne des Denkmalschutzes, der Erhaltungssatzung für die Innenstadt und der Stadtbildplanung Innenstadt geregelt werden. Ziel ist die Ausbildung wohlgestalteter Straßenabwicklungen, die sowohl ihrem besonderen Standort im Zentrum genügen als auch sich dem Baubestand der Nachbarschaft anfügen. Da hier keine kategorische Einfügung in die Umgebung, sondern eine einprägsame, ausgefallene Architektur ermöglicht werden soll, wird lediglich ein grundsätzlicher Rahmen zur Gestaltungsregelung festgesetzt. Über diesen hinausgehende besondere Ausformungen sind im Baugenehmigungsverfahren im Wege einer begründeten Befreiung erreichbar.

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

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

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

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

8.1.2 – Die Fassaden sind in ihrem vertikalen Aufbau so zu gliedern, dass optisch Abschnitte mit einem Verhältnis Wandhöhe: Frontbreite von höchstens 1 : 2 entstehen. (Text (Teil B), Nr. 2.1.2)

In den Untersuchungen zur Stadtbildplanung werden im Bereich Fassadenflächen als liegende Rechtecke analysiert, die vertikal mittels Gebäudekanten, Risaliten, Zwerchgiebeln, weiteren Vor- und Rücksprüngen sowie Material- und Farbwechsel weiter untergliedert sind. Dieses städtebauliche Gestaltungselement, das auch die bestehenden Gebäude am Marktplatz prägt, soll in diesem Quartier ebenfalls Anwendung finden.

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

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

Für bestimmte Nutzungen wie Treppen-/Aufzugsanlagen, offene Laubengänge, Säle oder Garagen sollen auch weiter geöffnete bzw. völlig geschlossene Fassadenbereiche möglich sein. Bei der Zulassung der Ausnahme ist zu prüfen, ob Anteil und Art der abweichenden Fassadenteile sich in die Gestaltung des baulichen Umfeldes einfügen.

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

Innerhalb des Mauerringes der Neubrandenburger Innenstadt sind die vorherrschenden Fassadenfarben, vor allem bewirkt durch die Wiederaufbauphase in den 1950er/1960er Jahren, Graugelb, Gelbweiß, Gelbocker, Rotocker, Braunocker und Porphyrröt – als eingefärbter oder gestrichener Putz, als Kunststein und Naturstein (v.a. graugelber Sandstein). Diese Farbpalette prägt auch den Marktplatz, lediglich der Gebäudekomplex des Hauses der Kultur und Bildung hebt sich in Gestalt und Farbigkeit davon ab. Die „Sonderstellung“ soll der Bau mit der besonderen Funktion als Veranstaltungszentrum für Stadt und Region auch weiterhin in seiner äußeren Erscheinung behalten. Das südliche Marktquartier soll sich dagegen harmonisch in den Farbfächer der Umgebung einfügen und dazu beitragen, dass vor allem die zum Markt gerichtete Fassade zusammen mit den angrenzenden Gebäuden der Marktost- und Westseite einen dezenten Rahmen für den Platz bildet.

8.2. Dächer (Text (Teil B), Nr. 2.2)

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

Die Forderung nach geneigten Dächern ist eine Reminiszenz an die bauliche Umgebung, vor allem die Dachformen der umgebenden Baudenkmale – bis auf das Veranstaltungszentrum (Haus der Kultur und Bildung) mit seiner baulichen und funktionellen Sonderstellung. Mit der als untere Grenze festgelegten Neigung von 15° lässt sich ein sowohl zeitgemäßes, aber sichtbar geneigtes Dach formen. Nur die Hauptdächer müssen der Vorschrift genügen, für untergeordnete Dachbereiche, z. B. Gauben oder Dächer von Gebäudeverbindern, sind abweichende Dachneigungen zulässig.

8.2.2 – An den den Straßen zugewandten Dachseiten dürfen Dachausbauten eine Gesamtlänge von höchstens 50 % der jeweiligen Gebäudelänge besitzen. Die Ausbauten sind mindestens 1,50 m

von Giebeln und seitlichen Dachgrenzen entfernt anzuordnen. (Text (Teil B), Nr. 2.2.2)

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

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

Stehende Formate lassen die Dachaufbauten weniger massiv wirken. Dacheinschnitte erzeugen empfindliche „Fehlstellen“ in der Dachzone und stören die beabsichtigte Wirkung von geneigten Dachflächen im Straßenbild. Sie sollen daher nur an straßenabgewandten Seiten zum Einsatz kommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Am Haupteingang in das Veranstaltungszentrum (HKB) an der gegenüberliegenden Marktplatzseite ist die

Anbringung einer großformatigen LED-Werbeanlage vorgesehen, die vor allem über städtische Ereignisse und Angebote informieren wird. Um dieser Anlage nicht die Wirkung zu nehmen und den Platz nicht optisch zu überfrachten, sollen an der Marktseite lediglich kleinere derartige Anlagen mit begrenztem Effekt im Erdgeschoss zugelassen werden.

9. Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen in folgenden Größen festgesetzt:

Kerngebiet	ca. 7.765 m ²
- davon: bebaubare Fläche	ca. 7.610 m ²
Verkehrsfläche	ca. 1.070 m ²
Gesamtfläche	ca. 8.835 m ²

10. Hinweise

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

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

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

Lärmschutz

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

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

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