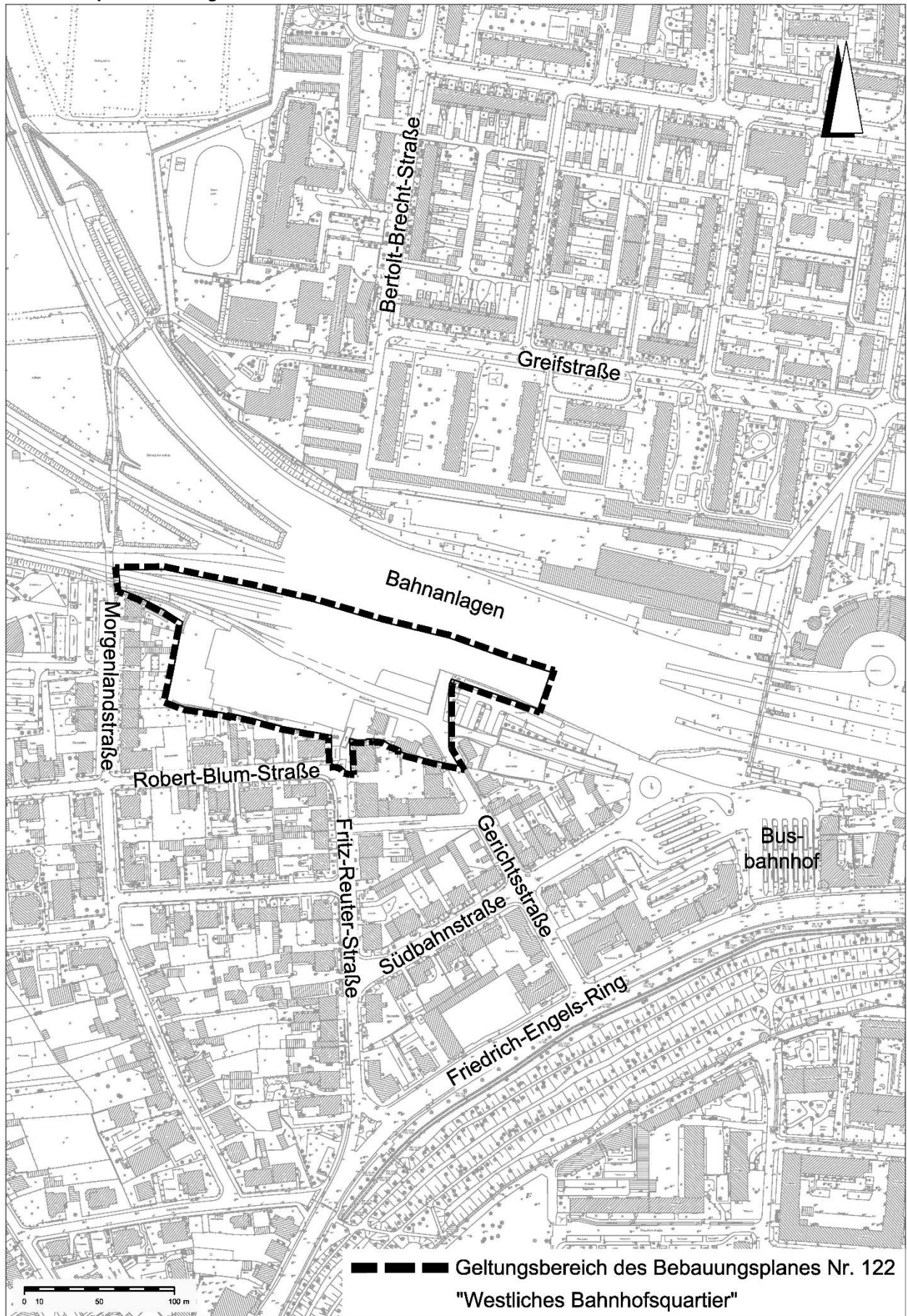


VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 122
„Westliches Bahnhofsquartier“
- Entwurf -
Begründung

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

Stand: 2. Entwurf

Änderungen zum ersten Entwurf wurden gekennzeichnet.

Änderungen nach dem Sonderstadtentwicklungsausschuss wurden grün geschrieben.

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	5
1.1.	Aufstellungsbeschluss.....	5
1.2.	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung.....	5
1.3.	Planverfahren.....	5
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.	Planungsgrundlagen.....	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	7
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.....	7
4.2.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.....	7
4.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).....	8
4.4.	Städtebaulicher Rahmenplan „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“.....	8
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	8
5.1.	Ausgangssituation.....	8
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	9
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.3.	Bauweise.....	14
6.4.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
6.5.	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	16
6.6.	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	17
6.7.	Grünkonzept.....	18
6.8.	Verkehrskonzept.....	20
6.9.	Hinweise.....	23
7.	Abfallentsorgung, Altlasten	23
7.1.	Abfallentsorgung.....	23
7.2.	Altlasten, Bodenschutz.....	24
8.	Immissionsschutz	25
8.1.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren.....	26
8.2.	Bedingte Festsetzungen.....	27
9.	Ver- und Entsorgung	28
9.1.	Trinkwasser-, Abwasserentsorgung und Regenwasser.....	28
9.2.	Löschwasser.....	28
9.3.	Gasversorgung.....	29
9.4.	Fernwärmeversorgung.....	29
9.5.	Telekommunikation und Multimediadienste.....	29
9.6.	Elektroenergie.....	29
10.	Denkmalschutz	29
10.1.	Bodendenkmale.....	29
10.2.	Baudenkmale.....	29
11.	Flächenbilanz	31

12. Umweltprüfung.....31

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 2: Schallimmissionsprognose

Anlage 3: Stellungnahme zum Verkehrslärm durch eine mögliche Tiefgaragenzufahrt

Anlage 4: Denkmalrechtliches Gutachten

1. Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 08.02.18 beschlossen, für das Gebiet „Westliches Bahnhofsquartier“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ werden die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung von Wohnnutzungen geschaffen.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Planungsziel ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ die Rechtsgrundlagen für eine geordnete Entwicklung im westlichen Bahnhofsumfeld unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmproblematik sowie des Denkmalschutzes und zur Ordnung des ruhenden Verkehrs zu schaffen. Die ehemals durch die Deutsche Bahn genutzten innerstädtischen Flächen liegen seit vielen Jahren brach und stellen einen städtebaulichen Missstand dar. Mit der Wiedernutzbarmachung der bisherigen Bahnflächen sollen zeitgleich angrenzende Potentialflächen nutzbar gemacht werden, um Synergien und eine nachhaltige Entwicklung für das Gesamtquartier zu fördern. Als Hauptnutzung ist Wohnen vorgesehen, ergänzt durch gewerbliche Nutzungsanteile.

1.3. Planverfahren

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	08.02.18
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	21.03.18
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	30.01.19
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	06.02. - 21.02.19
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	06.02. - 21.02.19
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	05.09.19
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07. 10. - 08.11.19
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	02. 10. - 08.11.19
2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss/Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt für die Dauer von 30 Tagen, wichtige Gründe für die Verlängerung der Frist liegen nicht vor.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- 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 16.05.19 mit der 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 28.05.19 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 29.05.19
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808)
- 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 §§ 2,4 durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.05.16 (GVOBl. M-V S. 258)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.10.15 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), geändert §§ 6, 46 durch Gesetz vom 13.12.17 (GVOBl. M-V S. 331)
- 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 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 15 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVP M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 885)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), 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 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771) Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.20 (BGBl. I S. 1408)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.13 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771) 103 der Verordnung vom 19.06.20 (BGBl. I S. 1328)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservice der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Juli 2002
Stand Kataster:	Juli 2018
Höhenbezugssystem:	DHHN 2016
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1: 1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 11 der Gemarkung Neubrandenburg: 313/122, 131/123, 313/124, 313/88, 313/90, 313/86, 313/77,313/76.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebietsteil „Jahnviertel“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden:	die Bahnanlagen der Deutschen Bahn,
im Osten:	Stellplatzanlage an der verlängerten Gerichtsstraße,
im Süden:	die Bebauung der Robert-Blum-Straße und Südbahnhof sowie
im Westen:	die Bebauung der Morgenlandstraße.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. der ~~5. Änderung (letztmalig berichtigt am 25.05.17)~~ der Neubekanntmachung vom ~~28.08.19~~ 02.06.2021, zuletzt berichtigt am 10.09.20, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht damit nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Um die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes zu sichern und um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln) zu entsprechen, erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung.

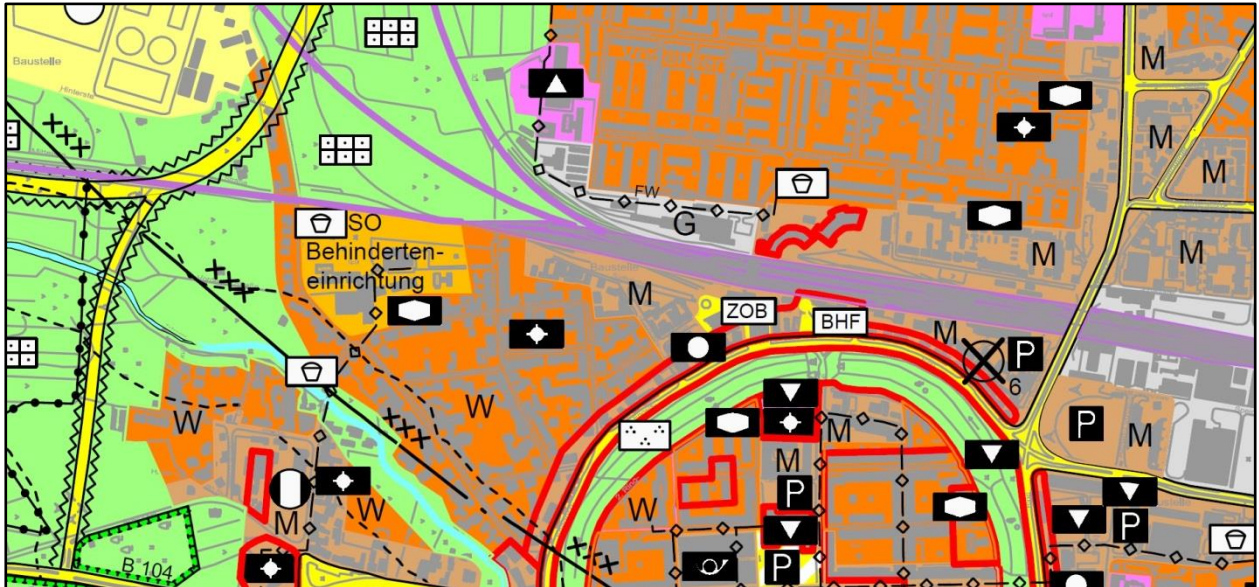


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (letztmalig berichtigt am 25.05.2017) der Neubekanntmachung vom 28.08.19, zuletzt berichtigt am 10.09.20 02.06.2021

4.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Die 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beinhaltet gesamtstädtische bzw. teilräumliche strategische Entwicklungsziele, die bei Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind. Dies ist die aus dem BauGB abgeleitete Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung u. a. durch die Revitalisierung von Gewerbebrachen, aufgelassenen Bahnanlagen, Konversion von ehemaligen militärischen Liegenschaften. Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen setzen die Ziele des ISEK um.

4.4. Städtebaulicher Rahmenplan „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Plangebietes des Städtebaulichen Rahmenplanes „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“. Ziel eines Städtebaulichen Rahmenplanes ist es, für das Sanierungsgebiet die planerischen Zielsetzungen zu entwickeln und größere städtebauliche Zusammenhänge aufzuzeigen. Der städtebauliche Rahmenplan ist im Gegensatz zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine Satzung. Er enthält keine rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet. Der erste städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“ wurde 2010 beschlossen. Derzeit befindet sich der Rahmenplan im Verfahren zur ersten Fortschreibung. Die 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans wurde am 31.03.2021 bekannt gemacht. Die Vorgaben und Ziele des Entwurfes der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Ausgangssituation

Das Gelände befindet sich im Bereich des ehemaligen Südbahnhofes (Verladebahnhof). Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen vollständig brach und werden nicht mehr genutzt. Ehemals vorhandene Lagergebäude sind abgebrochen worden. Mehrere Gleisstränge vor der historischen Verladekante werden nicht mehr genutzt und sind bereits von Spontanvegetation überwuchert. Die ehemals zu Bahnzwecken genutzten Flächen sind auf der Grundlage von § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz bestandskräftig von Bahnzwecken freigestellt. Dass unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehende Flächen überplant werden, ist nicht erkennbar. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahnbundesamt nicht anhängig. Die Fläche wurde in der Vergangenheit zum Teil illegal zum Parken von PKWs

genutzt. Die noch vorhandene geschlossene, gründerzeitliche Bebauung in der Morgenland-, Robert-Blum- und Nordbahnstraße grenzt das Plangebiet nach Süden ab.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden. Planungsinhalt ist die Festsetzung von Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet mit den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen und die Verkehrserschließung.

Das zum Zeitpunkt der Planaufstellung brachliegende Areal zwischen dem bestehenden Jahnviertel und den Bahnanlagen stellt eine zusammenhängende Fläche dar, welche seit der Stadterweiterung in diesem Bereich als Bahnanlage (Verladebahnhof) genutzt wurde. Die Bebauung des Jahnviertels endete in diesem Bereich. Der Zuschnitt der Grundstücke ist aus der Erbauungszeit des Jahnviertels und der Anlage der Flächen des Güterbahnhofs bis heute erhalten geblieben.

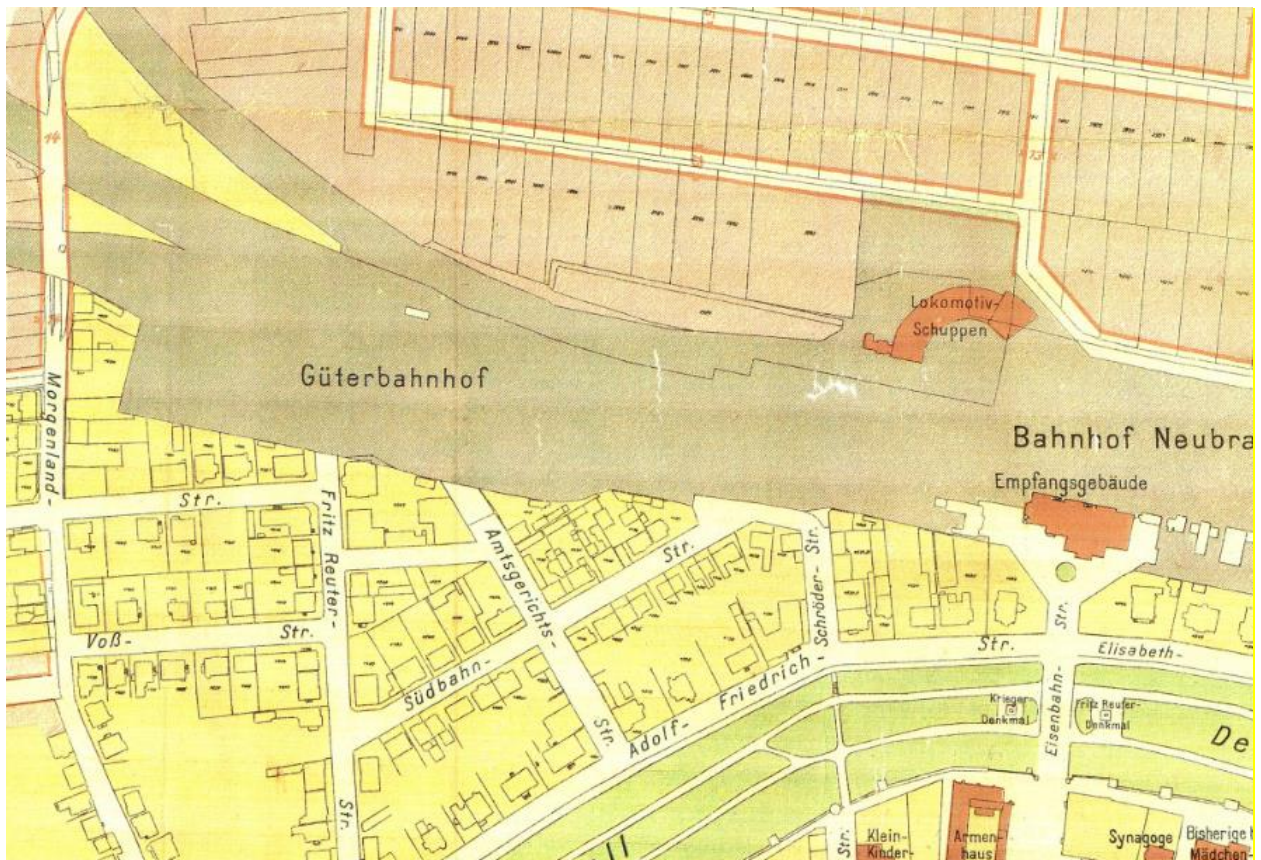


Abbildung 2: Plan der Vorderstadt Neubrandenburg 1907

Mit der Aufgabe der Nutzung steht die Fläche für eine neue Entwicklung zur Verfügung. Damit bietet sich die Chance, auf einem innerstädtischen Standort mit guter Verknüpfung zu verkehrlicher, sozialer und kultureller Infrastruktur einen neuen Wohnungsbaustandort zu schaffen.

Entsprechend der Wohnbaulandprognose für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bis 2031 besteht ein Bedarf von ca. 1.000 zusätzlichen Wohneinheiten, wovon ca. 400 Wohneinheiten auf den Bereich Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhäuser entfallen.

Ausgehend von der Wohnbaulandprognose der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg werden bis zum Jahr 2035 insgesamt 1.620 weitere Wohneinheiten benötigt. Rechnerisch werden bis 2035 somit 988 Wohneinheiten im Eigenheim- bzw. im Doppel- oder Reihensegment sowie weitere 632

Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus- und Geschosswohnungsbausegment erforderlich. Mit der Bebauung der Brachfläche können in innerstädtischer Lage ca. 100 neue Wohnungen geschaffen und somit ein Teil des Wohnungsbedarfes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg gedeckt werden, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Die geplante Bebauung grenzt rückwärtig an bestehende Straßenzüge mit historischer Bebauung, welche durch eine Erhaltungssatzung geschützt sind. Das Jahnviertel stellt eine besondere städtebauliche Qualität dar, welche jedoch in den vergangenen Jahren teilweise von Neubebauung, Nachverdichtung und Nutzungsänderungen (insbesondere von Freiflächen) beeinflusst wurde.

Eine benachbarte Bebauung sollte den Bestand berücksichtigen. Das bedeutet nicht, dass eine neue Bebauung genauso gestaltet sein muss wie der Altbestand (keine Gleichmachung). Allerdings dürfen durch die neue Bebauung die im Sinne der Erhaltungssatzung positiv wirkenden Bestandsgebäude nicht negativ beeinträchtigt werden. Dies kann u. a. dadurch erfolgen, dass sich die neue Bebauung bewusst anders darstellt. In dem neuen Wohnquartier soll eine Bebauung ermöglicht werden, die nicht zwingend die Struktur des Jahnviertels fortführt, aber verwandte Gestaltungsmerkmale aufgreift und gleichzeitig den aktuellen Anforderungen des Wohnens entspricht. Ziel ist es, eine urbane verdichtete Bebauung zu erreichen, die mehrere Gebäudetypen, z. B. als Reihenhaus oder Geschosswohnungsbau, und entsprechende Freiräume innerhalb des Quartiers ermöglicht.

Um die charakteristische Wirkung der Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum-Straße und der Fritz-Reuter-Straße nicht zu schmälern und dem denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz gerecht zu werden, wird durch den 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ der planungsrechtliche Rahmen vorgegeben, welcher eine neue Bebauung innerhalb des Plangebietes unter hinreichender Würdigung der Einzeldenkmale außerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, ist angrenzend an die Bahnanlagen eine besondere Baukörperanordnung mit klarer Abgrenzung zwischen der Wohnnutzung und den Anlagen der Bahn erforderlich. Damit wird ein Lärmschutz erreicht, der nicht nur dem neuen Quartier dient, sondern auch für die bestehende Bebauung der Robert-Blum-Straße einen Lärmschutz gegen eine Lärmbelastung der Bahn erreicht.

Die südlich der Planstraße B gelegene Fläche ist durch den Riegel vor dem von der Bahnanlage ausgehenden Lärm geschützt und damit variabler bei der städtebaulichen Gestaltung. In diesem Bereich soll unter Beachtung der vorhandenen Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum- und Fritz-Reuter-Straße eine möglichst weitestgehend flexible Bebauung ermöglicht werden, die lediglich in der Höhe begrenzt ist. Als Trennung sollten die Ränder des Gebietes zur benachbarten Bebauung des Jahnviertel als Abstandfläche mit einer Breite von 5 Metern von einer oberirdischen Bebauung freigehalten und begrünt werden.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan wurden externe Untersuchungen zu Belangen des Denkmalschutzes durchgeführt, die zum Teil in die Planung unter Berücksichtigung stadtplanerischer Belange eingeflossen sind.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Um eine Umsetzung der geplanten Bebauung in Bauabschnitten zu ermöglichen und darüber hinaus dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz gerecht zu werden, werden die Bauflächen in die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 5 sowie WA 3 ~~und~~, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 unterteilt (siehe Abschnitt 8.2 Bedingte Festsetzungen).

Alternativ wurde die Festsetzung als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO geprüft. Das Urbane Gebiet bietet die Möglichkeit eines verdichteten Bauens und einer Durchmischung des Gebietes mit unterschiedlichen Nutzungen, um das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten zu erleichtern. Dies wird auch durch geringere Anforderungen an den Schallschutz ermöglicht. Die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, muss nicht gleichwertig sein. Dennoch muss eine Nutzungs-

mischung im Bebauungsplan gesichert werden, zum Beispiel durch anteilmäßige bzw. prozentuale Festsetzung der Nutzungen.

Die Möglichkeit des verdichteten Bauens spräche hierbei für ein Urbanes Gebiet, jedoch soll das neu zu beplanende Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen und erst nachrangig nicht störenden Gewerbebetrieben sowie sonstigen Einrichtungen, so dass nur die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet den Planungszielen entspricht.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise weitere Nutzungen zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Arten von Nutzungen des § 4 BauNVO festgesetzt, die nicht zulässig sind. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

textliche Festsetzung Nr. 1.1

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

textliche Festsetzung Nr. 1.2.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

textliche Festsetzung Nr. 1.3

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

Tankstellen sollen aufgrund ihres Störpotenzials (insbesondere Verkehr zu allen Zeiten) und da ihr Erscheinungsbild nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietsgepräge entspricht, ausgeschlossen werden. Eine Elektro-Ladeinfrastruktur in Form von Ladesäulen stellt keine Tankstelle im Sinne der BauNVO dar. Die BauNVO begreift Tankstellen als Verkaufsstellen von Kraftstoff mit beträchtlichen schädlichen Auswirkungen (erhebliche Verkehre). Demgegenüber handelt es sich bei einzelnen Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Regel um sonstige nicht störende gewerbliche Anlagen im Sinne der BauNVO, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Wenn ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen aufgrund dieser Ladeinfrastruktur anzunehmen ist, kann es sich jedoch unter Umständen um einen störenden Gewerbebetrieb im Sinne der BauNVO handeln. Dies kann allenfalls bei stark frequentierten Schnellladesäulen der Fall sein. Eine private Ladeinfrastruktur stellt eine untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dar. Voraussetzung hierfür ist, dass die Nebenanlage sowohl nach ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Nutzungszweck des Baugebiets sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist. Untergeordnete Nebenanlagen sind in allen Gebietstypen zulässig.

Gartenbaubetriebe sollen grundsätzlich nicht zulässig sein, da sie zu Störungen durch berufstypische Fahrzeuge und durch den Einsatz von Maschinen führen können und da ihr Erscheinungsbild hier nicht dem städtebaulich angestrebten Gebietsgepräge entspricht.

Ferienwohnungen gehören gemäß §13a BauNVO in der Regel zu den nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO und sind somit im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird durch die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen bestimmt. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerstädtische Fläche. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit den Schutzgütern Boden und Fläche soll eine möglichst hohe GRZ festgesetzt werden. Dies wird auch aus städtebaulichen Gründen in diesem innerstädtischen verdichteten Bereich als angemessen angesehen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Für die Bauflächen des Bebauungsplanes wird diese Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO genutzt.

Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Durch die Lage, den Zuschnitt dieser Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 5 und ~~den~~ die darin enthaltenen Baufelder sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen im Vergleich zu einer geringeren GRZ nicht. Gleichzeitig ergibt sich ein städtebauliches Erfordernis einer geschlossenen Bebauung, mit dem Ziel des Lärmschutzes für die Bebauung in den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 ~~und~~, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8.

Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, ~~und~~ WA 4 und WA 8 wird die GRZ auf 0,6 festgesetzt. Um den Belangen des Umgebungsschutzes der Einzeldenkmale gerecht zu werden, wird die GRZ im WA 6 und WA 7 auf 0,5 festgesetzt.

Damit wird das Ziel einer städtischen verdichteten Bebauung verfolgt und die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird durch § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ermöglicht.

Da im Bebauungsplan bereits gegenüber den in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung, die zulässige Grundflächenzahl auf 0,8 erhöht wurde, soll eine zusätzliche Überschreitung der im § 19 Abs. 4 Satz 2 vorgegebenen Obergrenze der Grundflächenzahl verhindert werden.

Dies wird mit der Einschränkung der zusätzlichen Erhöhung der zulässigen Grundflächen auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO umgesetzt, indem in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, ~~und~~ WA 2 und WA 5 eine Überschreitung ausgeschlossen ~~und in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 auf 30 % beschränkt wird.~~

textliche Festsetzung Nr. 2.1

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 ~~und~~ WA 2 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden.

~~textliche Festsetzung Nr. 2.2~~

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um höchstens 30 % überschritten werden.~~

Zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß die Oberkante der baulichen Anlagen und als Mindestmaß die Höhe der Traufe bei einem geneigten Dach bzw. der Unterkante der Attika bei einem Flachdach festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen A und B festgesetzt. Auch für die Bebauung in zweiter Reihe in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA ~~3~~ und WA ~~4~~ gelten die Planstraßen A bzw. B als Bezugspunkt.

textliche Festsetzung Nr. 2.3

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraßen A und B.

textliche Festsetzung Nr. 2.4

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.

textliche Festsetzung Nr. 2.5

Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 3 m für untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 25 m² sind ausnahmsweise zulässig.

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen spielen sowohl städtebauliche Gründe ~~und~~ denkmalrechtlichen Belange als auch der Immissionsschutz eine Rolle. Somit ergeben sich für Teilbereiche des Bebauungsplanes Ober- bzw. Untergrenzen der Gebäudehöhen. Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 wird eine Mindesttraufhöhe von 12,00 Metern festgesetzt. ~~Als Traufhöhe wird die Schnittfläche zwischen Außenwand und Dachhaut definiert.~~

Diese Höhe ergibt sich aus der erforderlichen Höhe zum Schutz vor Lärm für die dahinterliegende Bebauung. ~~Als maximale Firsthöhe werden in diesem Bereich 16 m vorgegeben. Städtebauliche Gründe für eine Festsetzung der konkreten maximalen Höhe der baulichen Anlagen liegen nicht vor. Hier genügt die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.~~ Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ~~und~~ WA 4 ~~und~~ WA 8 wird aus städtebaulichen Gründen eine maximale Traufhöhe von 13,50 Metern ~~und eine maximale Firsthöhe von 16,50 m~~ festgesetzt.

Die festgesetzten Traufhöhen von maximal 10,50 m im WA 6 und WA 7 vermitteln zwischen den Einzeldenkmälern und den Teilbereichen WA 3 und WA 4. ~~Des Weiteren wird in diesem Bereich eine maximale Firsthöhe von 13 m festgesetzt.~~

~~Für einen harmonischen Übergang zwischen Jahnviertel und neuer Bebauung sind aus gestalterischen Gründen in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 maximal 3 geschossige Gebäude zulässig, wenn das 3. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird.~~

Um das Eckgebäude Robert-Blum-Straße 1 in seiner Wirkung zu betonen, sind darüber hinaus das dritte Geschoss in WA 6 und **und das vierte Geschoss in WA 3** in Richtung der östlichen Baugrenze sowie das vierte Geschoss im WA 8 in Richtung der westlichen Baugrenze als Staffelgeschosse auszubilden.

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des westlichen Baufeldes in Richtung der südlichen und westlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des östlichen Baufeldes in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Geländer des Staffelgeschosses muss mindestens zu 50 % aus einem transparenten Material (zum Beispiel Glas/Milchglas) bestehen.

Mit den Festsetzungen von Staffelgeschossen in Richtung der Baudenkmale wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Baudenkmale reduziert, der Umgebungsschutz der Baudenkmale gewahrt und gleichzeitig ein harmonischer städtebaulicher Übergang ins neue Wohnquartier sichergestellt.

textliche Festsetzung Nr. 2.6

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 ist das vierte Geschoss in Richtung der östlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 ist das vierte Geschoss in Richtung der westlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 ist das dritte Geschoss in Richtung der östlichen und südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des westlichen Baufeldes in Richtung der südlichen und westlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 7 ist das dritte Geschoss des östlichen Baufeldes in Richtung der südlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden.

Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie mindestens 1,20 m hinter die Flucht des darunterliegenden letzten Geschosses zurücktreten. Das Geländer des Staffelgeschosses muss mindestens zu 50% aus einem transparenten Material (z. B. Glas oder Milchglas) bestehen.

6.3. Bauweise

Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Hierbei muss über alle Geschosse an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Für die Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, ~~und~~ WA 4, WA 6 **und WA 7 und WA 8** wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Für den Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise ist im WA 8 eine maximale Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig. Dadurch kann im Bereich der Planstraße A ein Auftaktgebäude entstehen, welches gleichzeitig den Blick zur Bahntrasse abschirmt und das neue Wohngebiet an der Ostseite räumlich begrenzt.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt, die übrigen Flächen stellen nicht überbaubare Grundstücksflächen dar.

textliche Festsetzung Nr. 3.1

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 ist ein Überschreiten der nördlichen Baulinie durch untergeordnete Gebäudeteile (~~Ferrassen, Balkone und Erker~~) von bis zu 0,50 Metern ~~ausnahmsweise~~ zulässig, wenn die unter Festsetzung 4.1 festgesetzten Abstandsflächen nicht berührt werden.

textliche Festsetzung Nr. 3.2

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung ~~WA 3 6 und, WA 4 7 und~~ WA 8 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch Terrassen ~~und~~, Balkone und Erker von bis zu 2 Metern ~~ausnahmsweise~~ zulässig. Die Breite der Überschreitung wird hierbei auf 3 Meter begrenzt. Die Breite der Überschreitung wird für Erker und Balkone auf maximal 4 m und für Terrassen auf maximal 5 m begrenzt. Terrassen, Balkone und Erker dürfen 30 % der Gebäudelänge eines Gebäudes nicht überschreiten.

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze durch ebenerdige Terrassen von bis zu 2 m zulässig.

Eine Überschreitung der südlichen Baugrenze ist ~~nur~~ ~~ausnahmsweise~~ zulässig, wenn gleichzeitig die Zugänglichkeit der Gebäude auf der Südseite gewährleistet ist, ohne die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Erschließung in Anspruch zu nehmen im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 nur für ebenerdige Terrassen zulässig. Aus Rücksicht auf die Nachbarschaft und die Einzeldenkmale entlang der Robert-Blum-Straße muss die vorgesehene Bebauung mit ihrer Fassade (inkl. Balkone und Erker) einen Mindestabstand von 12 m Bestandsbebauungen entlang der Robert-Blum-Straße haben.

~~Die Fassaden der neuen Gebäude im WA 6, WA 7 und WA 8 werden einen Abstand von ≥ 12 m zu den vorhandenen Einzeldenkmalen haben.~~

Ziel der Planung ist es, den Stellplatzbedarf nur durch einen möglichst geringen Teil über oberirdische, offene Stellplatzanlagen zu sichern. Stattdessen soll ein erheblicher Teil der benötigten Stellplätze in Tiefgaragen bzw. oberirdisch in den Gebäuden errichtet werden. Hierbei soll die Lage der Tiefgaragen unabhängig von der überbaubaren Fläche und der darüber liegenden Gebäude ermöglicht werden. Durch ein Verkehrsgutachten wurden mögliche Zufahrten zu einer Tiefgarage untersucht. Das Gutachten empfiehlt, die Tiefgarage aus Richtung der Fritz-Reuter-Straße/Robert-Blum-Straße zu erschließen, da diese Zufahrtsmöglichkeit eine bessere Verkehrssicherheit und Umfeldverträglichkeit mit sich bringt als eine Erschließung über die Planstraße B.

textliche Festsetzung Nr. 3.3

Kellergeschosse und Tiefgaragen mit ihren Nebeneinrichtungen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen errichtet werden.

textliche Festsetzung Nr. ~~3.4~~ 3.5

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4, WA 7 und WA 8 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Carports, Garagen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 (5) Satz 2 BauNVO nicht zulässig.~~

Ausnahmsweise dürfen Gebäudeteile in WA 3, WA 4 und WA ~~6~~ 8 ~~in geringfügigem Ausmaß~~ maximal 1 m auf 1/3 der Gebäudelängen vor und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie vor- oder zurückbleiben, wenn öffentliche und private Belange dem nicht entgegenstehen.

Der § 23 (5) BauNVO lässt die Errichtung von baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu, wenn es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bzw. bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, handelt. Darüber hinaus ermöglicht § 23 (5) BauNVO einen Ausschluss dieser Anlagen durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Bebauungsplan für die Teile des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung ~~WA 3 und WA 4, WA 7 und~~ WA 8 Gebrauch gemacht. In diesem Bereich befindet sich ein sehr großes Baufeld, welche eine vielfältige Bebauung auch durch Nebenanlagen etc. ermöglicht. Die Ränder des neuen Baugebietes sollen als Abstandsfläche zu benachbarten Grundstücken mit der bestehenden Bebauung des Jahnviertels freigehalten werden (vgl. Abschnitt 6.1). ~~In den Baufeldern mit der Bezeichnung WA 6 und WA 3 sind Nebenanlagen im Osten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

textliche Festsetzung Nr. 5.1

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Durch die maximale Gebäudelänge von 28 m können keine längeren Gebäuderiegel in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 errichtet werden. Die Längen der Hauptgebäude in der näheren Umgebung des Plangebietes betragen überwiegend 21 m. Eine Überschreitung der Länge um maximal 1/3 wurde in den Untersuchungen zu den Belangen des Denkmalschutzes im Hinblick auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale als verträglich angesehen und textlich im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

textliche Festsetzung Nr. 3.5

Die zulässige Gebäudelänge im WA 3, WA 4, WA 6 und WA 7 wird auf maximal 28 m begrenzt.

textliche Festsetzung Nr. 3.6

In der abweichenden Bauweise ist eine maximale Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

6.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im § 6 Abs. 5 S. 1 bis 3 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) wird die Tiefe der Abstandsflächen geregelt. Bei einer vorgegebenen Mindesttraufhöhe von 12 Metern, würde sich eine Tiefe der Abstandsfläche von 4,8 Metern ergeben. Die Sätze 1 bis 3 des § 6 Abs. 5 LBauO M-V finden jedoch keine Anwendung, wenn von einer städtebaulichen Satzung geringere Abstandsflächen zugelassen werden. Der § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermöglicht im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen, wenn dadurch städtebauliche Belange geregelt werden, die nicht schon den grundsätzlichen Regelungszielen der landesrechtlichen Bauordnung entsprechen. Das Abstandsflächenrecht in der LBauO M-V soll die ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Grundstücke, den Brandschutz und einen ausreichenden Sozialabstand sicherstellen. Nicht zum Regelungsgehalt der Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht gehört der Schallschutz.

textliche Festsetzung Nr. 4.1

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 ~~beträgt im Bereich der nördlichen Flurstücksgrenze die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,2 m und die erforderliche Mindestdtiefe der Abstandsflächen 2,5 m. Dies gilt nicht für seitliche Abstandsflächen.~~ wird im Bereich der nördlichen Flurstücksgrenze eine Abstandsfläche von mindestens 2,5 m für alle Wohngebäude festgesetzt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine städtebauliche Sondersituation. Die von der Bahnanlage ausgehenden Lärmemissionen beeinträchtigen die geplanten Wohnnutzungen auf den südlich angrenzenden Flächen. Die Lösung des Konfliktes ist nur durch Lärmschutzmaßnahmen möglich, diese sollen in Form von architektonischen und städtebaulichen Maßnahmen umgesetzt werden. Die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 1, WA 2 und WA 5 soll als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 3, WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 dienen. Für einen effektiven Lärmschutz ist ein möglichst dichtes Heranrücken der Lärmschutzmaßnahmen an die Lärmquelle erforderlich. Durch die besondere Situation der Lärmquelle im Norden des Plangebietes, ist es Ziel, eine im Norden möglichst geschlossene Riegelbebauung zu errichten, ~~die sich nach Süden öffnet~~. Dies, zusammen mit architektonischen Maßnahmen und geeigneter Anordnung der Räume gewährleistet sowohl den Lärmschutz als auch eine ausreichende Belichtung.

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück befindet sich eine Bahnanlage ohne Gebäude, so dass von dieser Seite keine Verschattung ausgeht und eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist. Hier befindet sich ein Erschließungsweg für die Bahnanlagen bzw. Freiflächen. Die nächstgelegenen aktiven Gleise befinden sich im Abstand von ca. 7 bis ca. 13 Metern von der Grundstücksgrenze entfernt. Eine heranrückende Bebauung führt zu keiner Nutzungseinschränkung. Die erforderlichen Abstände zu den Bahnanlagen wurden bereits beim Verkauf der Grundstücke durch die Deutsche Bahn AG berücksichtigt.

Der Brandschutz ist ebenfalls gewährleistet, da sich keine Bebauung in der näheren Umgebung befindet und das Heranrücken auf einen Mindestabstand von 2,50 Metern begrenzt wurde. Unterhalb dieses Abstandes würde gemäß § 30 LBauO M-V eine Brandwand erforderlich werden, dies würde den Zielen der Errichtung einer attraktiven Wohnbebauung entgegenstehen. Andere öffentliche und private Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Das abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gilt ~~nur für die an die Bahnanlage angrenzenden Flächen. Für sowie für die seitlichen Abstandsflächen. und nach~~ alle Wohngebäude im WA 1, WA 2 und WA 5. Nach Süden ~~gelten~~ gilt die Regelung der Landesbauordnung M-V. Im Falle von Lücken zwischen den Gebäuden in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 5 werden dort Lärmschutzwände erforderlich. Durch ihre Höhe gehen von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden aus, so dass diese gemäß § 6 Abs. 1 LBauO M-V Abstandsflächen auslösen. Eine Überdeckung dieser Abstandsflächen mit denen der anschließenden Bebauung ist gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 LBauO M-V zulässig, da die Wände in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen.

6.6. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten weitgehend uneingeschränkt zulässig, soweit der Bebauungsplan keine einschränkende Regelungen trifft. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten, einschließlich Sondergebieten, allgemein zulässig. Nebenanlagen sind selbstständige bauliche Anlagen, die funktional zu einer Hauptnutzung gehören und im Verhältnis dazu eine Hilfsfunktion haben. Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gelten untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke bzw. des Baugebietes selbst dienen, sowie technische Anlagen zur Ver- und Entsorgung des jeweiligen Baugebietes. Soweit im Bebauungsplan keine Regelungen für Nebenanlagen getroffen werden, bestimmt sich deren Zulässigkeit nach § 14 und § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung. Wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden.

Um eine unkontrollierte Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im WA 8 zu ~~verhindern und die städtebauliche Zielstellung einer offenen Bauweise den Allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen WA 3 und WA 4, WA 7 und WA 8 sowie eines großzügigen Straßenraumes im Gesamtgebiet zu gewährleisten,~~ soll die freie Bebaubarkeit des Baugebietes nach § 12 und § 23 BauNVO mit Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt werden. Diese dürfen entsprechend der Festsetzung nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Damit ordnen sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unter und treten insbesondere ~~zum Straßenraum weniger stark in Erscheinung.~~ südlich der Baugrenze, im 12 m Abstandsbereich des Einzeldenkmals der Fritz-Reuter-Straße 18, nicht in Erscheinung.

Die Bereiche nördlich der Bebauung im WA 1, WA 2 und WA 5 sind räumlich weitgehend abgeschlossen und von öffentlichen Flächen nicht einsehbar.

~~Um den Stellplatzbedarf sicherstellen zu können, sind im WA 3, WA 4, und WA 6 und WA 7 Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

~~Im WA 3 sind Stellplätze, Garagen., Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

~~Um den Bereich zwischen der südlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 und der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Einzeldenkmale von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten, dürfen diese hier nicht errichtet werden. Durch diese Festsetzungen ist die Errichtungen von Stellplätzen Garagen, Carports und Nebenanlagen im sensiblen Bereich zwischen den Einzeldenkmalen entlang der Robert-Blum-Straße und der geplanten Bebauung im B-Plan unzulässig~~

~~Darüber hinaus ist zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und den Baufeldern der Allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig, um Fahrzeugverkehr im Bereich der Neubebauung und den Grundstücken der Morgenlandstraße zu verhindern.~~

~~Damit entfällt das städtebauliche Erfordernis zur Einschränkung der Regelungen des § 12 Abs. 1 BauNVO.~~
Zu beachten ist, dass ggf. über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus bauordnungsrechtliche Aspekte bzw. notwendige Abstände zu Bahnanlagen einer Überbauung entgegenstehen können.

textliche Festsetzung Nr. 5.1

~~Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 8 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

textliche Festsetzung Nr. 5.2

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind Nebenanlagen nördlich der Baulinie ausnahmsweise zulässig.~~

textliche Festsetzung Nr. 5.3

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3 und WA 6 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Osten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.~~

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Bereich zwischen den südlichen Baugrenzen und der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes nicht zulässig.~~

textliche Festsetzung Nr. 5.4

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 sind Stellplätze, Carports und Garagen im Bereich zwischen den westlichen Baugrenzen und der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes nicht zulässig.~~

6.7. Grünkonzept

Als Abgrenzung des neuen Baugebietes zum bestehenden Jahnviertel wird ein drei Meter breiter Pflanzstreifen vorgesehen. Dieser ergibt sich sowohl aus städtebaulichen Gründen zur Abgrenzung des neuen Wohngebietes als auch aus dem Artenschutzfachbeitrag als Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahme des Artenschutzes.

textliche Festsetzung Nr. 8.1

~~Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen:~~

Baumarten:

*Feldahorn (Acer campestre)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Felsen-Kirsche (Prunus mahaleb)
Holzbirne (Pyrus communis)
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)*

Straucharten:

*Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Schlehe (Prunus spinosa)
Hundsrose (Rosa canina)
Schneeball (Viburnum lantana)
Hasel (Corylus avellana)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Besenginster (Sarothamnus)*

textliche Festsetzung Nr. 8.2

~~Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen ausnahmsweise durch Tiefgaragen unterbaut werden, wenn sichergestellt ist, dass die darüber liegenden Flächen durch geeignete Maßnahmen begrünt werden.~~

Die Einschränkung der Pflanzenarten gemäß der Pflanzliste betrifft nur die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Rand der Teilflächen ~~WA 3~~, ~~und~~ WA 4, WA 7, WA 6 und WA 8.

Wenn sichergestellt ist, dass die darüber liegenden Flächen durch geeignete Maßnahmen begrünt werden, können die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen durch unterirdische Anlagen unterbaut werden. Hierbei ist zu beachten, dass eine ausreichende Überdeckung vorhanden ist bzw. geschaffen wird.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen.

Dachbegrünungen können auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden. Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z. B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Insgesamt stellt eine Überbauung einen Eingriff in den Boden und den Wasserhaushalt dar. Da die überbaute Grundfläche sich in der Draufsicht zum überwiegenden Teil aus Dachflächen zusammensetzt, kann allein aufgrund der Größe der summierten Flächen ein bedeutender Beitrag zum Naturhaushalt geleistet werden. Dies dient der Verbesserung des Stadtklimas und den Zielen der Stadtökologie und leistet somit einen Beitrag zum Ausgleich der Flächenversiegelung.

Aus diesem Grund sollen Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer extensiv begrünt werden. Von den Maßnahmen sollen vor allem die Bewohner im Quartier und in der unmittelbaren Umgebung profitieren. Neben der Minderung von Temperaturextremen (Jahresschwankung bei Bitumen-, Kies- und Metaldächern 100°/bei Gründächern ca. 30°) werden positive Auswirkungen für die Speicherung und den Abfluss des Niederschlagswassers und nicht zuletzt gefälligere Dachaufsichten erreicht. Diese Begrünungsform bietet ein Mindestmaß an Regenwasserrückhalt, im Übrigen stellt sie vor allem einen Standort für Blütenstauden und Insekten dar.

Als Möglichkeiten einer extensiven Bepflanzung sind zum Beispiel Moose, Xerophyten (Sedum, Hauswurz o. ä.) oder auch Kräuter und Gräser möglich. Diese benötigen nur eine geringe Substratstärke von 5 - 10 cm. Die Verpflichtung zur Begrünung soll nur für Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° gelten, da eine Begrünung stärker geneigter Dächer einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zur Sicherung des Begrünungssubstrates gegen Abrutschen oder Abwehung erfordern würde.

Von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen sind ebenfalls Flächen, die sich aus technischen Gründen nicht zur Begrünung eignen bzw. davon freizuhalten sind, z.B. Wartungswege auf dem Dach und technische Anlagen (zulässige Aufbauten), die sich nicht in die Gebäudehülle integrieren lassen und Dachflächen, die kleiner als 20 m² groß sind.

textliche Festsetzung Nr. 8.3

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, ~~und~~ WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Dachflächen bis zu einer Neigung von 15° und einer Fläche von mehr als 20 m² dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m² Dachflächen, die als Dachterrasse genutzt werden und die Flächen notwendiger technischer Anlagen auf diesen Dächern. ~~Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.~~ sind zulässig.

Darüber hinaus wird am nordwestlichen Rand des Plangebietes eine Grünfläche festgesetzt. Diese dient entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag als Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahme im Rahmen des Artenschutzes.

Als Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln werden entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag Bauzeitenregelungen im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hierbei werden zwei unterschiedliche Zeiträume zum Schutz von Brutvögeln mit Brutplätzen in Bäumen, Sträuchern sowie Gebäuden und von Bodenbrütern festgesetzt.

textliche Festsetzung Nr. 6.1

Die Baufeldfreimachung (Baumfällung, Rodung von Hecken und Gebüsch, Abtrag von Oberböden mit Vegetation) sowie der Gebäuderückbau und das Entfernen der Lampen ist im Zeitraum vom 01. März bis 30. September nicht zulässig.

textliche Festsetzung Nr. 6.2

Der Abtrag von lebenden Oberböden ist im Zeitraum vom 01. März bis 31. August nicht zulässig.

Die Erfüllung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann durch klassische Vermeidungsmaßnahmen sowie durch Maßnahmen verhindert werden, mit denen die ökologische Funktion des betroffenen Bereiches gesichert wird (sog. CEF-Maßnahmen). Nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG ist die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen möglich, um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich zu erhalten und damit Verbotstatbestände zu vermeiden. Zum Ausgleich der Eingriffe auf die Habitate der Zauneidechse wird im Artenschutzfachbeitrag eine CEF-Maßnahme vorgesehen. Diese wird durch eine Zuordnungsfestsetzung gesichert.

textliche Festsetzung Nr. 9.1

Die Optimierung und Vergrößerung von Habitatflächen gemäß Maßnahme CEF 1 des Artenschutzfachbeitrages auf Teilflächen des Flurstückes 160/303 der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg wird den Bauflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB können Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs festgesetzt werden, wenn dies mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Somit kann auch außerhalb des Eingriffsbebauungsplans, u. a. auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen oder durch vertragliche Vereinbarungen, der Ausgleich gesichert werden. Diese Möglichkeit wird genutzt, in dem auf einer Fläche der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg eine CEF-Maßnahme gemäß Artenschutzfachbeitrag umgesetzt und durch eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB gesichert wird.

6.8. Verkehrskonzept

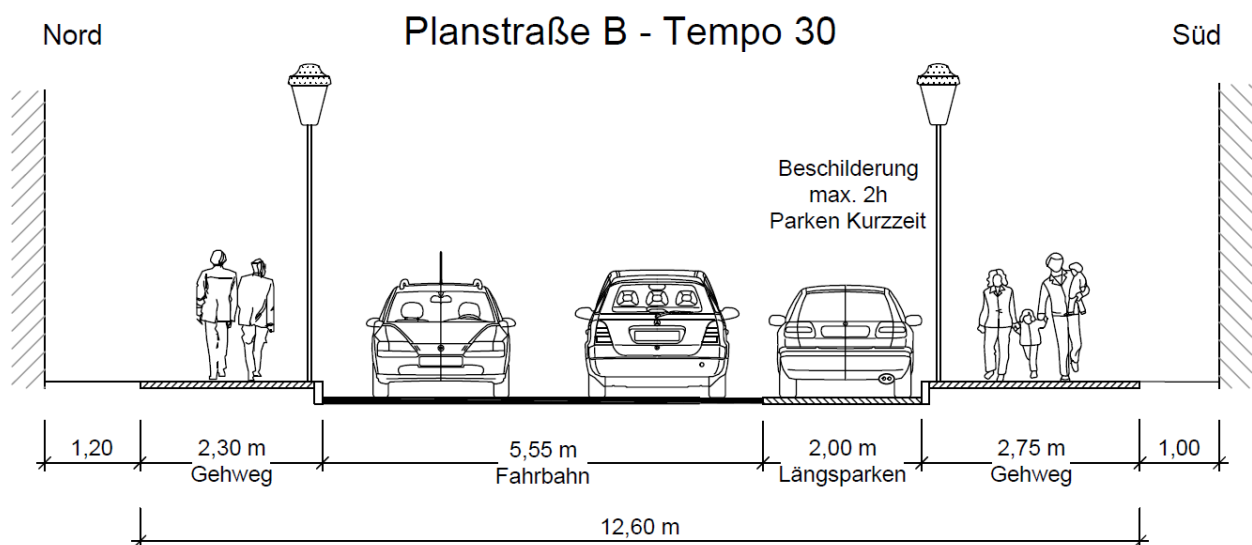
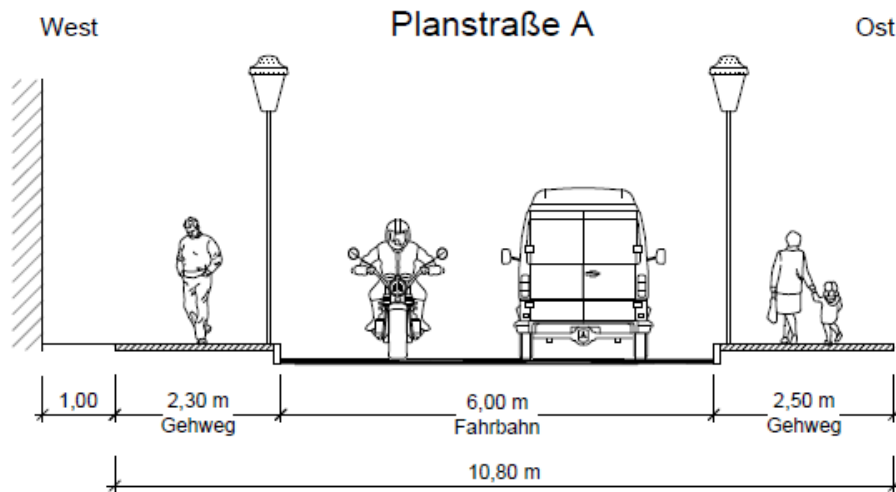
6.8.1. Fließender Verkehr

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über die Planstraße A aus der Gerichtsstraße und verteilt sich im Gebiet über die Planstraße B. Die dafür erforderlichen Querschnitte wurden in Abstimmung mit der Straßenbaubehörde ermittelt und die erforderlichen Flächen im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Erschließung von der Fritz-Reuter-Straße aus möglich. In diesem Bereich sind Teilflächen in der Verlängerung der Fritz-Reuter-Straße bereits als öffentliche Verkehrsfläche als mögliche Zufahrt zur Tiefgarage gewidmet. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird das Flurstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt. Damit sind alle Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erschlossen. Bei der Errichtung von mehreren Gebäuden und damit verbundener nachträglicher Flurstücksteilung (insbesondere für die Teile des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, ~~WA 4~~ WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8), hat der Vorhabenträger die Erschließung auf den eigenen Grundstücken zu sichern.

Im Westen des Plangebietes wird die Fläche für eine zukünftige Anbindung an das übrige Netz durch Festsetzung einer Verkehrsfläche gesichert. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die Weiterführung der Planstraße B jedoch nicht möglich, da hierfür Flächen der bestehenden Bahnanlagen benötigt werden. Jedoch wird die Option ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt über nicht mehr benötigte Bahnanlagen eine Erschließung in Richtung Jahnstraße zu schaffen. Eine ausschließliche Anbindung an die Morgenlandstraße ist nicht vorgesehen.

Da für die Anbindung nach Westen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine Planung besteht und auch nicht die benötigten Grundstücke zur Verfügung stehen, wird am westlichen Ende der Planstraße B eine Wendeanlage vorgesehen.

Für die Festsetzung der Verkehrsflächen wurden folgende Querschnitte zu Grunde gelegt.



6.8.2. Ruhender Verkehr

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrer Breite so dimensioniert, dass in der Planstraße B neben der Fahrbahn ein Längsparker-Streifen angeordnet werden kann. Damit wird der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen gedeckt. Aufgrund der Lage zum benachbarten Bahnhof und zur Innenstadt ist zu erwarten, dass die Parkplätze in der Planstraße B durch Pendler genutzt werden und somit ganztägig blockiert sind und ein Parksuchverkehr erzeugt wird. Da hierfür andere öffentliche Parkplätze mit größeren Kapazitäten vorgehalten werden, sollen diese Nutzer der Parkplätze in der Planstraße B ausgeschlossen werden, indem eine Beschränkung der Parkdauer auf 2 Stunden vorgesehen ist.

In der Planstraße A ist aufgrund der Kürze der Planstraße, der vorhandenen bzw. zukünftigen Zufahrten und der geringen zur Verfügung stehenden Fläche die Errichtung von Parkplätzen nicht möglich. Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

6.8.3. Bahnanlage

Das geplante Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Bahnanlage. Damit sind besondere Anforderungen verbunden.

Die Nutzung der ausgewiesenen Flächen bzw. die Umsetzung daraus entstehender Vorhaben und alle in diesem Zusammenhang stehenden Maßnahmen sowie das Betreiben von Gebäuden und Anlagen dürfen zu keiner Zeit den Eisenbahnbetrieb beeinflussen oder die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes gefährden, die Bahnanlagen beeinflussen, stören oder beschädigen bzw. die Instandsetzung und den Ausbau der Eisenbahninfrastrukturanlagen behindern.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden sowohl mit der DB Netz (Regionalnetzplanung und -steuerung) als auch mit DB Immobilien (Operatives Eigentumsmanagement) der Deutschen Bahn AG abgestimmt.

6.8.4. Örtliche Bauvorschriften

Die räumliche Gestaltung des neu entstehenden Baugebietes erfordert eine Höhenvorgabe für die Bebauung, die über die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse hinausgeht. Im Bebauungsplan werden aus diesem Grund für die Teile des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, **WA 4**, **WA 6**, **WA 7** und **WA 8** maximale Traufhöhen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Dachform.

textliche Festsetzung Nr. 11.1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.

Die Bebauung grenzt an bestehende Straßenzüge mit historischer Bebauung, welche durch eine Erhaltungssatzung geschützt sind. Das bedeutet nicht, dass eine neue Bebauung genauso gestaltet sein muss, wie der Altbestand. Allerdings dürfen durch eine neue Bebauung diese im Sinne der Erhaltungssatzung positiv wirkenden Bestandsgebäude nicht negativ beeinträchtigt werden. Das Erscheinungsbild dieser historischen Bebauung wird am wenigsten beeinträchtigt, wenn sich die neue Bebauung bewusst anders darstellt, auch in der Dachform. Die Vorgabe dieser Dachform begrenzt zudem die Gebäudehöhe, was wiederum positiv für den Bestand ist.

textliche Festsetzung Nr. 11.2

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind die Grundstücke zur nördlich angrenzenden Bahnanlage so einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren des Bahngeländes verhindert wird.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sollen die an die Bahnanlagen angrenzenden Grundstücke derart eingefriedet werden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren des Bahngeländes oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Erdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern.

textliche Festsetzung Nr. 11.3

Grundsätzlich sind rechteckige stehende und quadratische Fensterelemente zu verwenden. Bei maximal 1/5 der Öffnungsflächen sind andere Formate zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird ein einheitliches Fassadenbild erzeugt. Die Verwendung von runden und rechteckig liegenden Fensterelementen soll damit auf ein Minimum reduziert werden.

textliche Festsetzung Nr. 11.4

Außenwandflächen sind überwiegend als Putzfläche auszuführen oder mit hochwertigen Fassadenelementen zu verkleiden. Mindestens 80 % der gesamten Fassadenfläche sind weiß oder in hellen Farben auszubilden. Unzulässig sind grelle sowie stark glänzende und reflektierende Materialien und Farben.

Zur Gliederung sind untergeordnete Flächen aus anderem Material und in anderer Farbe zulässig. Die Ausführung von Hauptgebäuden ist in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 3 und WA 4 sowie in WA 6 und WA 7 in Farbe und Material aufeinander abzustimmen.

Mit diesen Festsetzungen wird ein harmonisch einheitliches Gesamtkonzept verfolgt, welches die Entwicklung eines gestalterisch qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale außerhalb des Plangebietes nicht schmälert.

Die getroffenen Regelungen zur Materialität und Farbgestaltung der Fassaden bewirken eine einheitliche stadtgestalterische Formsprache.

6.9. Hinweise

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

7. Abfallentsorgung, Altlasten

7.1. Abfallentsorgung

Die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen hat entsprechend den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und des Abfallwirtschaftsgesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfWG M-V) und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen.

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.

Die Standorte für die Wertstoff- bzw. Restmüllbehälter sollten so errichtet werden, dass die Berufsgenossenschaftlichen Vorschriften DGUV Vorschrift 43 – Müllbeseitigung (ehemals BGV C27) § 16 Müllbehälterstandort und DGUV Vorschrift 70 – Fahrzeuge (ehemals BGV D29) § 45 Fahrzeuge sowie die

DGUV Information 214-033 „Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen“ (ehemals BGI 5104) berücksichtigt werden.

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 Umsetzung des geplanten Vorhabens sind bei Abriss/Beseitigung von Gebäuden und Anlagen sowie Baumaßnahmen die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten (§ 7 KrWG) oder, soweit eine Verwertung technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist, unter Wahrung des Wohls der Allgemeinheit zu beseitigen (§15 KrWG).

7.2. Altlasten, Bodenschutz

Aufgrund der Vornutzung des Geländes als Bahnanlage mit Verladebereich, ist zu prüfen, ob Altlasten vorhanden sind. Hierfür wurde bereits eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Dies erfolgte auf dem Grundstück anhand von 10 Kleinbohrungen (BS), die mit Hilfe von Rammkernsonden (DN 50) einen relativ lückenlosen Einblick in den Schichtenaufbau bis 5 m Tiefe gewähren und gleichzeitig die Entnahme gestörter Erdstoffproben für weitere Laboruntersuchungen ermöglichen. Hinsichtlich der Schadstoffbelastung waren sowohl innerhalb der Anschüttungen als auch im Bereich des natürlichen Untergrundes feinsensorisch keine Auffälligkeiten erkennbar, so dass der analytische Untersuchungsumfang auf den Gleisbereich vor der Verladerampe in der Tiefenzone 0 - 0,5 m als abfalltechnisch sinnvoller Bereich beschränkt worden ist.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Gelände eine für urbane Industriegebiete standorttypische Hintergrundbelastung aufweist. Die Schadstoffanreicherung hinsichtlich der Schwermetalle ist gering (Z1). Für die organischen Materialien wird nur der PAK-Wert mit 3,79 mg/kg TS als erhöht (Z2) nachgewiesen. Da auch die Salzfracht (Sulfat/Chlorid) marginal ist, empfiehlt sich aus derzeitiger Sicht eine Zuordnung des Erdreiches nach Z2.

Zur Kalkulation der Aushubmassen ist im Hinblick auf den Schadstoffanteil folgende Einstufung wahrscheinlich:

Gleisanlagen:	Anschüttungen < 1 m	Z2
	Anschüttungen > 1 m	Z1
Laderampe:	Anschüttungen	Z1
Bereich ehemaliger Bebauungen:	Anschüttungen	Z1

Die Untersuchung des Bodenmaterials (Anschüttungen) erfolgte auf Grundlage der LAGA-Richtlinien M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, Teil II 1.2. Bodenmaterial“.

Danach stellen die Zuordnungswerte Z2 die Obergrenze für den Einbau von Boden mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen dar. Eine Verwertung des Bodens wäre bei Baumaßnahmen wie z. B. Einbau im Lärmschutzwall und Straßendamm (Unterbau) sowie im Straßen- und Wegebau unter Beachtung der definierten Bedingungen der LAGA möglich.

Das untersuchte Bodenmaterial im Bereich der Gleise vor der Verladerampe (MP 1) entspricht auf Grund des erhöhten PAK-Gehaltes dem Zuordnungswert Z2. Eine Verwertung des Bodens unter definierten Sicherungsmaßnahmen in obengenannten Baumaßnahmen wäre somit möglich. Um den Bereich der Belastung im Gleisbereich einzugrenzen und konkrete punktuelle Angaben über der Höhe der Schadstoffbelastungen zu erhalten, sind Einzelbeprobungen gemäß der LAGA M 20 im Bereich BS 3 und BS 4 notwendig.

Im Bereich der Laderampe und der ehemaligen Bebauung wird eine Zuordnung des Bodenaushubs in die Zuordnungsklasse Z 1 aus der Sicht des Gutachters (Orientierende Untersuchung durch Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH Stephan Laue vom 29.05.15) für wahrscheinlich gehalten. In

den Bereichen der Laderampe (BS 2, BS 5) und der ehemaligen Bebauung (BS 6, BS 9) haben zur konkreten Beurteilung der Schadstoffbelastung ebenfalls Einzelbeprobungen gemäß der LAGA M 20 zu erfolgen. Die Untersuchungsergebnisse der Beprobungen sind der unteren Bodenschutzbehörde zur Beurteilung und Abstimmung bezüglich der weiteren Vorgehensweise vorzulegen. Entsprechend § 4 Abs. 2 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt verpflichtet, Maßnahmen zur Gefahrenabwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu treffen.

Falls bei Erdaufschlüssen Anzeichen von schädlichen Bodenveränderungen (z. B. abartiger muffiger Geruch, anormale Färbung des Bodenmaterials, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Rester alter Ablagerungen) auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises umgehend zu informieren.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen ist. Möglichkeiten einer Verwertung (Bodenmaterial, Bauschutt) regelt die LAGA "Technische Regeln für die Verwertung von Bodenmaterial der Mitteilung M 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" (LAGA M 20, Stand 2004).

Eine fachtechnische Begleitung während der Tiefbauzeit wird vom Gutachter empfohlen, aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde im Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ist dieser Empfehlung unbedingt nachzukommen.

Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden sollen, haben die Pflichtigen nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen.

8. Immissionsschutz

Hauptquelle für auf das Plangebiet einwirkende Immissionen ist die nördlich angrenzende Bahnanlage. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Der Wirkungsbereich der verschiedenen Emissionen ist sehr unterschiedlich. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Im Gegensatz dazu wirken Schallimmissionen weit in das Plangebiet hinein.

Aufgrund der vorhandenen Abstände zu den Bahnanlagen sind, abgesehen von den Schallimmissionen, voraussichtlich keine erheblichen Einflüsse auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten. Somit sind neben den Festsetzungen zum Lärmschutz keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Es obliegt dem Bauherrn, für darüberhinausgehende, entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

In der Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. ~~112~~ 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ (Anlage 2) wurde der Verkehrslärm der Bahnanlage ~~der Bahnanlage~~ betrachtet und die Einhaltung der schalltechnischen Regelwerke nachgewiesen. Gewerbelärm und weiterer Verkehrslärm aus anderen Quellen sind nicht relevant. Da eine mögliche Zufahrt in das Plangebiet über die Fritz-Reuter-Straße möglich ist, wurde die Lärmbetrachtung zusätzlich durch eine Stellungnahme zum Verkehrslärm durch eine mögliche Tiefgaragenzufahrt (Anlage 3) ergänzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm der Bahnanlage wird eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen. Demnach kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Dieser besondere Fall ist an diesem Standort mit der vorgegebenen Art der Nutzung gegeben, da ohne diese Bedingung der Schutz vor Lärm auf den dahinterliegenden Grundstücken nicht gewährleistet wird. Bei einer Festsetzung zur aufschiebend bedingten Zulässigkeit von Nutzungen ist die Zulässigkeit eines Vorhabens erst dann gegeben, wenn die im Bebauungsplan genannten Umstände eingetreten sind.

Über die Festsetzungen zum passiven Schallschutz hinaus muss sichergestellt werden, dass zuerst die zur Schaffung ruhiger Innenbereiche erforderliche abschirmende Bebauung errichtet wird, bevor die Nutzung der zu schützenden Gebäude erfolgt. Dies betrifft die Bebauung an der Bahnstrecke am nördlichen Rand des Plangebietes. Diese sichert auf der Rückseite der straßenseitigen Bebauung Immissionswerte, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Daher wird mittels einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB verbindlich geregelt, dass die Baukörper/Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecke (Kennzeichnung in der Planzeichnung mit dem Buchstaben „WA 1“ und „WA 2“) mit der festgesetzten Mindesthöhe zu errichten sind, bevor die Nutzungsaufnahme in der Bebauung im rückwärtigen Bereich (Kennzeichnung in der Planzeichnung mit dem Buchstaben „WA 3/WA 6/WA 8“ sowie „WA 4 und WA 7“) erfolgt (textliche Festsetzungen Nr. 9.110.1 und Nr. 9.210.2). Diese Regelung ist zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig und ausreichend. Der Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 5 ist für die Sicherung des Lärmschutzes der übrigen Bauflächen nicht erforderlich und somit nicht Bestandteil der bedingten Festsetzungen.

8.1. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

textliche Festsetzung Nr. 7.1

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume unzulässig, wenn Sie nicht durch eine Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 7.2 geschützt sind.~~

textliche Festsetzung Nr. 7.1

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume, die nach Osten über Norden bis Westen gerichtet sind, unzulässig entlang der Endgiebeln der Riegelbebauung Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn Sie durch eine Lärmschutzwand gemäß Festsetzung 7.2 geschützt sind.~~

Mit der Festsetzung sollen im Sinne der architektonischen Selbsthilfe die Immissionskonflikte in den nördlich der Planstraße B liegenden Baufeldern gelöst werden. Es wird sichergestellt, dass sich im Norden keine maßgeblichen Immissionsorte in Form von ~~offenbare~~ Fenstern schutzbedürftiger Räume befinden. Der Ausschluss von Fenstern schutzbedürftiger Räume in Richtung Osten und Westen gilt insbesondere für die jeweiligen Enden der Bebauung der jeweiligen Bauabschnitte. Hiervon kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Grenz- bzw. Orientierungswerte an maßgeblichen Emissionsorten vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume eingehalten werden. Insbesondere bei Lücken in der Bebauung entstehen Fassaden, die nach Osten und Westen gerichtet sind. In diesen Fassaden sind zu öffnende Fenster schutzbedürftiger Räume nur zulässig, wenn die Lücken in der Bebauung durch eine Lärmschutzwand geschlossen sind und somit ein Lärmschutz gewährleistet ist.

textliche Festsetzung Nr. 7.2

~~In der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Falle von Lücken zwischen den Gebäuden Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 12 Metern zu errichten. Diese müssen eine geschlossene Oberfläche ohne Öffnungen und Lücken aufweisen.~~

Die Lärmschutzwände, welche die Baulücken schließen, müssen so eingepasst werden, dass entlang der Baulinie keine Öffnungen oder Lücken, insbesondere im Anschluss von Gebäude an Lärmschutzwand, vorhanden sind.
Verschiebbare Türöffnungen sind zulässig.

textliche Festsetzung Nr. 7.3

~~In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind für die nach Norden gerichteten Fassaden an der Baulinie die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend DIN 4109-01:2018-01 Abschnitt 7 zu bestimmen und umzusetzen.~~

Für die Fassaden an der Baulinie der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 5 gilt ein Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel von 70 dB(A)). Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind entsprechend DIN 4109-01:2018-01 Abschnitt 7 zu bestimmen und umzusetzen.

textliche Festsetzung Nr. 7.4

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, ~~und~~ WA 4 und WA 8 sind nach Norden gerichtete Fenster schutzbedürftiger Räume in Geschossen oberhalb 13,50 Meter unzulässig.

textliche Festsetzung Nr. 7.4

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 5 sind Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) an den nördlichen Fassaden und nördlich der Baulinie nicht zulässig.

An den Fassaden in östlicher und westlicher Richtung dürfen Außenwohnbereiche nur dort vorhanden sein, wo sie durch eine Lärmschutzwand geschützt sind, wenigstens 2 m (Oberkante Fertigfußboden) unterhalb der Oberkante der anliegenden Lärmschutzwand.

Der Lärmschutz für die Bereiche WA 3, ~~und~~ WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 ist durch die Riegelbebauung in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 5 nur bis zu einer bestimmten Höhe gegeben. Falls oberhalb der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, weitere Geschosse errichtet werden sollen, die keine Vollgeschosse darstellen, wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass sich in den angegebenen Richtungen keine Fenster schutzbedürftiger Räume befinden.

8.2. Bedingte Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst bei Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Diese aufschiebende Bedingung wird in diesem Bebauungsplan dafür genutzt, um die besondere städtebauliche Problemstellung der Entwicklung eines Wohnstandortes an einem durch Lärm beeinträchtigten Standort zu lösen. Die Immissionskonflikte werden bewältigt, indem die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen an die Errichtung der Riegelbebauung entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes geknüpft wird.

textliche Festsetzung Nr. 10.1

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, WA 6 und WA 8 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe unzulässig, bis das Baufeld mit der Bezeichnung WA 1 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut ist.

textliche Festsetzung Nr. 10.2

In den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 sind Gebäude mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetriebe unzulässig, bis die Baufelder mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 vollständig entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut sind.

Die bedingten Festsetzungen ermöglichen eine abschnittsweise Bebauung des Plangebietes. Die Unterteilung der Abschnitte und Abgrenzung der Teilflächen WA 1 bis ~~WA 4~~ WA 8 beruht auf einer wirtschaftlichen schrittweisen Bebaubarkeit der Flächen in Abstimmung mit den Ergebnissen der Lärmimmissionsprognose.

textliche Festsetzung Nr. 10.3

Bis zur Fertigstellung der Bebauung in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 1 und WA 2 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Teilen des Allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA 3, ~~und~~ WA 4, WA 6, WA 7 und WA 8 ausnahmsweise zugelassen werden.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vollständig unerschlossen. In den öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld sind jedoch Bestandsanlagen vorhanden, so dass eine Netzerweiterung möglich ist.

9.1. Trinkwasserver-, Abwasserentsorgung und Regenwasser

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Die nächstgelegenen Leitungen der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Morgenlandstraße, Robert-Blum-Straße, Fritz-Reuter-Straße und Gerichtsstraße. Zur Erschließung des Gebietes sind Netzerweiterungen erforderlich.

Die äußere Erschließung des Gebietes kann an die vorhandenen Kanäle im Jahnviertel erfolgen. Anfallendes Schmutzwasser kann in Richtung der Morgenland- bzw. der Gerichtsstraße im Freigefälle abgeleitet werden. Die endgültigen Anschlussstellen können erst nach erfolgter Messung, Baufreiheit sowie unter Berücksichtigung der betrieblichen Belange festgelegt werden. Das Niederschlagswasser (Grundstücke und öffentliche Bereiche) kann in Richtung Morgenlandstraße abgeleitet werden. Im Zuge der Erschließung müssen die betroffenen Haltungen/Schächte von beiden Entwässerungssystemen saniert werden. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser befestigter Flächen wie Dachflächen, Straßen, Parkplätze usw. ist vorzugsweise schadlos auf dem eigenen Grundstück breitflächig zu versickern. Sollte die Versickerung über bauliche Anlagen, wie z. B. Rigolen, Sickerschächte, Mulden oder ähnliches erfolgen, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) Wasserhaushaltsgesetz erforderlich und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.

Die Machbarkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken wird im Zuge eines Gutachtens während der Planaufstellung untersucht und bis zum Satzungsbeschluss entsprechend nachgewiesen.

9.2. Löschwasser

Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Einrichtungen der Löschwasserversorgung.

Nach Brandschutzgesetz hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für das Baugebiet ist als Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich. Das Hydrantennetz ist entsprechend zu dimensionieren.

9.3. Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Eine Versorgung zukünftiger Bebauungen ist technisch möglich. Für ein ausführbares Erschließungskonzept sind die Bedarfszahlen erforderlich. Bestandsanlagen befinden sich in der Gerichtsstraße, der Robert-Blum-Straße sowie der Morgenlandstraße.

9.4. Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Versorgung zukünftiger Bebauungen ist technisch möglich. Die nächstgelegenen Leitungen der Fernwärmeversorgung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Morgenlandstraße. Eine Erschließung kann von dort erfolgen. Auf Grundlage von Bedarfszahlen ist eine weiterführende Planung anzustreben. Die Erschließung ist abhängig von der Zustimmung Dritter, auf deren Flächen sich derzeit die Leitungen befinden.

9.5. Telekommunikation und Multimediadienste

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht an das Netz von Telekommunikations-Dienstleistern angeschlossen. Die nächstgelegenen Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Morgenlandstraße, Robert-Blum-Straße, Fritz-Reuter-Straße und Gerichtsstraße.

9.6. Elektroenergie

Die Stromversorgung des Gebietes wird entsprechend geltendem Konzessionsvertrag durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH erfolgen. Im B-Plan-Gebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw. Für die Versorgung der künftigen Bebauungen sind Netzerweiterungen notwendig. Anlagen befinden sich in der Morgenlandstraße, der Robert-Blum-Straße und der Gerichtsstraße. Je nach Anzahl und Größe der Bebauung sind die notwendigen Maßnahmen in den weiteren Planungsschritten zu konkretisieren.

10. Denkmalschutz

10.1. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

10.2. Baudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung keine Baudenkmale.

Jedoch wird das Gebiet im südlichen und westlichen Bereich von einer großen Dichte von Baudenkmalen gesäumt:

- Morgenlandstraße 29, Wohnhaus
- Morgenlandstraße 31, Wohnhaus
- Morgenlandstraße 33, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 3, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 5, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 7, Wohnhaus

- Morgenlandstraße 34, Wohnhaus
- Morgenlandstraße 35, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 1, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 2, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 9, Wohnhaus
- Robert-Blum-Straße 14, Wohnhaus
- Fritz-Reuter-Straße 17/17a, Wohnhaus
- Fritz-Reuter-Straße 18, Wohnhaus

Das Jahnviertel zwischen Wallanlage, Bahnhof, Nordbahn- und Jahnstraße entstand ab der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und stellt heute, auch aufgrund der geringen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg, den größten gründerzeitlich geprägten Komplex der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg dar und weist einen hohen Anteil an denkmalgeschützter Bebauung auf, die das Gebiet nachhaltig prägt. Charakteristisch ist insbesondere die straßenbegleitende Anlage der hauptsächlich 2- bis 3-geschossigen Häuser (mit z. T. ausgebauten Satteldächern), die verhältnismäßig dichte Bebauung mit Einzelhäusern, kleine Vorgärten und die rückwärtige Verlängerung der Grundstücke, zum Teil mit Anbauten oder Nebenanlagen.

Um einen harmonischen Übergang zwischen Jahnviertel und neuem Bahnhofsquartier zu schaffen, wurden im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ die maximal zulässigen Geschosse im Übergang von den Einzeldenkmalen entlang der Robert-Blum-Straße in das neue Plangebiet von ehemals III-IV auf maximal III Geschosse gesenkt. Darüber hinaus wurde in diesem Bereich die zulässige Traufhöhe von 13,5 m auf 10,5 m reduziert und der Versiegelungsgrad von 0,6 auf 0,5 verringert. Darüber hinaus soll hier **das die 3. Geschosse** in südlicher Richtung als Staffelgeschosse mit einem Rücksprung von 1,20 m ausgebildet werden. **Ergänzend hierzu ist im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 7 das dritte Geschoss des westlichen Baufeldes in Richtung der westlichen Baugrenze als Staffelgeschoss auszubilden. Zur Präzisierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen wurde des Weiteren im gesamten Plangebiet maximale Firsthöhen für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.**

Um ein zu dichtes Heranrücken der geplanten Bebauung an die Einzeldenkmale, insbesondere im Bereich der Robert-Blum-Straße 1 und der Fritz-Reuter-Straße 18 zu verhindern, ist eine Neubebauung nunmehr erst in einem Mindestabstand von 12 m (gemessen von der nördlichen Gebäudekante der Einzeldenkmale) möglich. **Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 ist ein Überschreiten der südlichen Baugrenze nur für ebenerdige Terrassen zulässig. Eine Überschreitung durch überragende Bauteile ist nicht gestattet, ein zu dichtes Heranrücken der Neubebauung an die Einzeldenkmale ist daher nicht möglich.**

Als Pufferzone wird zwischen der Bestands- und Neubebauung ein 3m breiter Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Um das Eckgebäude (Fritz-Reuter-Straße 1) in seiner Wirkung zu betonen, wurde die ursprüngliche Baugrenze in nördlicher Verlängerung der festgesetzten südlichen öffentlichen Verkehrsfläche unterbrochen und darüber hinaus nach Nordosten eine „bauliche Freihaltetrasse“ berücksichtigt. Ergänzend zu den geänderten zeichnerischen Festsetzungen sollen in den Bereichen WA 6, WA 3 und WA 8 die jeweils maximal obersten zulässigen Geschosse in Richtung der Freihaltetrasse als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Mit den Festsetzungen von Staffelgeschossen in Richtung der Baudenkmale wird das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Baudenkmale reduziert, der Umgebungsschutz der Baudenkmale gewahrt und gleichzeitig ein harmonischer städtebaulicher Übergang ins neue Wohnquartier sichergestellt.

Das ursprünglich großzügige Baufeld zwischen Morgenlandstraße/Robert-Blum-Straße und der Planstraße A und B wurde im Zuge der Entwurfsüberarbeitung in 6 einzelne Baufelder unterteilt, welche die geplante Bebaubarkeit des neuen Plangebietes präzisieren und gleichzeitig die vorhandenen Blickachsen entlang der Robert-Blum-Straße berücksichtigen.

Da die Längen der Hauptgebäude in der näheren Umgebung des Plangebietes überwiegend 21 m betragen und eine Überschreitung der Länge um maximal 1/3 in den Untersuchungen zu den Belangen des Denkmalschutzes im Hinblick auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale als verträglich angesehen wurden, wurde eine maximale Gebäudelänge von 28 m textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Im WA 3 sind Stellplätze, Garagen., Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um den Bereich zwischen der südlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 6 und WA 7 und der südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der Einzeldenkmale von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen freizuhalten, dürfen diese hier nicht errichtet werden. Durch diese Festsetzungen ist die Errichtungen von Stellplätzen Garagen, Carports und Nebenanlagen im sensiblen Bereich zwischen den Einzeldenkmalen entlang der Robert-Blum-Straße und der geplanten Bebauung im B-Plan unzulässig.

Darüber hinaus ist zwischen der westlichen Geltungsbereichsgrenze und den Baufeldern der Allgemeinen Wohngebiete mit der Bezeichnung WA 4 und WA 7 die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen unzulässig, um Fahrzeugverkehr im Bereich der Neubebauung und den Grundstücken der Morgenlandstraße zu verhindern.

Im Zuge der Entwurfsüberarbeitung wurde ein 3D-Visualisierung einer möglichen Bebauung erstellt. Durch die modifizierte Planung wird ein harmonisch einheitliches Gesamtkonzept verfolgt, welches die Entwicklung eines gestalterisch qualitativ hochwertigen Wohnquartiers ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild der Einzeldenkmale außerhalb des Plangebietes nicht schmälert.

Die getroffenen Regelungen zur Materialität und Farbgestaltung der Fassaden bewirken darüber hinaus eine einheitliche stadtgestalterische Formsprache.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	13.640 m ²
davon Anpflanzgebot:	598 m ²
Verkehrsfläche:	4.593 m ²
Grünflächen:	186 m ²
Gesamtfläche:	18.419 m²

12. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dabei wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Gleichzeitig wurde jedoch ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erarbeitet, um zu prüfen, ob geschützte Arten im Plangebiet vorkommen (Relevanzprüfung) und ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesen Arten gegenüber geeignet sind, Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen (Konfliktanalyse).

Um den aktuellen Stand der artenschutzrechtlichen Belange für die B-Planfläche herzustellen, erfolgte eine Prüfung auf das Vorkommen von gemäß § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tierarten und der Wirkung des Vorhabens auf die artenschutzrechtlichen Verbotsnormen nach § 44 BNatSchG anhand einer Potenzialanalyse sowie Kartierungen.

Im B-Plangebiet wurde das Potenzial/Nachweise für folgende Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten ermittelt:

- Flächige Besiedlung durch die Zauneidechse (Nachweis durch 30 gesichtete Tiere),
- Potenzielle Brutvogelarten des Offenlandes mit Hecken, Gebüsch und Gehölzen: Amsel, Bluthänfling, Buchfink, Fitis, Dorn- und Gartengrasmücke, Goldammer, Girlitz, Grünfink, Klapper- und Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Zaunkönig,

- Nischen- und Höhlenbrüter in Gebäuden/gebäudenahen Strukturen (Nachweis in Form von Nestern sowie fütternden Adulten): 1 Blaumeise, 2 Sperlinge, vermutlich 1 Bachstelze, vermutlich 1 Meise,
- Fledermäuse (Potenzial): kleinflächiges Nahrungshabitat, ein mögliches Fledermaus-Zwischenquartier.

Für eine gesetzesgetreue Umsetzung des Vorhabens gemäß § 44 BNatSchG wurden im AFB Maßnahmen definiert, um die Individuen und ihre Entwicklungsformen zu schützen sowie Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu schaffen. Diese wurden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verankert.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist ein Antrag auf Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen. Bei der Umsiedlung von Zauneidechsen ist zudem eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG sowie nach § 40 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG notwendig.