



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

**Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“
Untersuchung zu Belangen des Denkmalschutzes**

Stand 18.03.2021

Auftraggeber



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stadtverwaltung
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur, Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53 • 17033 Neubrandenburg

Bearbeitung



Planung Morgenstern • Brinkstraße 20 • 17489 Greifswald
Visualisierungen
Geert Maciejewski • Max-Reimann-Straße 15 • 17493 Greifswald

INHALT

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 3 |
| 2. Anforderungen des Denkmalschutzes | 3 |
| 3. Prüfung der Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans | 6 |
| 4. Entwicklung von Vorschlägen für geänderte Festsetzungen | 8 |
| 5. Prüfung der Vorschläge für geänderte Festsetzungen | 11 |
| 6. Rechtsgrundlagen | 12 |
| 7. Quellen | 13 |
| Anlage - Visualisierungen | |

1. Einleitung

Mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ wird das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im westlichen Bahnhofsumfeld verfolgt. Durch ihn sollen Bauflächenpotentiale auf den derzeit brachliegenden Flächen im Bereich des ehemaligen Verladebahnhofs (Südbahnhof)¹ aktiviert werden. Um die vorgesehenen Bauflächen effektiv nutzbar zu machen, enthält der Entwurf des Bebauungsplans vom Juli 2019 eine Wohnbebauung mit 3 bis 4 Vollgeschossen. Die geplante Wohnbebauung rückt dabei an das südlich und westlich gelegene gründerzeitlich geprägte Jahnviertel heran. Die dortige Bestandsbebauung wird in etwa gleicher Weise genutzt, zahlreiche Gebäude sind Baudenkmale.

In den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 - dem an den Denkmalbestand angrenzenden Bereich des Plangebiets - bestimmt der Entwurf des Bebauungsplans für Bauvorhaben

- einen mindestens 5 m großen Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücken der Baudenkmale,
- als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl vom maximal 0,6, welche durch Nebenanlagen wie Tiefgaragen um maximal 30% überschritten werden kann und wodurch eine bis zu 78%ige Überbauung möglich wird,
- eine maximale Traufhöhe von 13,5 m, bezogen auf das Niveau der Planstraßen (damit ca. 2 m höher als das Straßenniveau im Bereich der Baudenkmale) und eine Anzahl von 3 bis 4 Vollgeschossen,
- eine offene Bauweise ohne Einschränkung der möglichen Hausformen und der möglichen Länge der Hausformen (bis 50 m),

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, im Weiteren u.a. ein Pflanzstreifen zur Abgrenzung des Plangebiets vom historischen Bestand, wurden aus städtebaulichen Gründen in den Entwurf aufgenommen. Vorgesehene örtliche Bauvorschriften zu Dachneigung und Dachform begründet der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 mit der Berücksichtigung der geschützten historischen Gebäude im Umfeld. Demnach sei das Erscheinungsbild der Bestandsbebauung am wenigsten beeinträchtigt, wenn sich die neue Bebauung bewusst anders darstelle.

Das vorliegende Gutachten geht der Frage nach, inwieweit die Regelungen im Entwurf des Bebauungsplans die vorhandene Struktur und das Erscheinungsbild der angrenzenden Baudenkmale beeinträchtigen könnten. Hierbei wird insbesondere der Wirkungsraum umliegender Baudenkmale in Bezug auf mögliche zukünftige Bauvorhaben untersucht. Neben der Beschreibung der gegenwärtigen Situation werden mögliche Baukörper visualisiert und hinsichtlich ihrer räumlichen Wirkung bewertet. Hierfür werden insbesondere Höhe und Kompaktheit der möglichen neuen Bebauung, auch im Kontext der Abstände zum Bestand der Baudenkmale, betrachtet. Daraus ableitend werden Einschätzungen zu absehbaren möglicherweise erheblichen Beeinträchtigungen der Baudenkmale getroffen. Soweit derartige Beeinträchtigungen erkennbar sind, werden zu deren Vermeidung alternative, für die Wirkung der denkmalgeschützten Substanz verträglichere Festsetzungen entwickelt. Dabei werden die möglichen räumlichen Auswirkungen der alternativen Festsetzungen mit vergleichbaren Visualisierungen geprüft.

2. Anforderungen des Denkmalschutzes

Im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet) befinden sich gemäß Denkmalliste der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Stand April 2020) keine Baudenkmale. Im südlich und

¹ Siehe auch: Städtebaulicher Rahmenplan Nordstadt - Ihlenfelder Vorstadt, Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, 2010

westlich liegenden Jahnviertel werden jedoch zahlreiche Einzeldenkmale geführt, welche seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden sind. Ebenfalls denkmalgeschützt ist das Straßenprofil der Morgenlandstraße.

Die mit der Stadterweiterung in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandene, kleinteilige Grundstücksstruktur mit zum Teil tiefen Grundstückszuschnitten blieb im Wesentlichen erhalten.

Die straßenseitige Blockrandbebauung besteht überwiegend aus Haupthäusern der Gründer- und Jugendstilzeit, welche in der Regel mit zwei bis drei Vollgeschossen ausgeführt wurden. Sie sind charakteristisch straßenbegleitend entlang der Blockkante angeordnet, so dass sie klare Straßenfluchten ausprägen. Die Hauptgebäude haben teilweise hervortretenden Ausfluchten, Altane, Erker und Balkone. Regelmäßig sind entlang von Grundstücksgrenzen Nebengebäude als Seiten- und Hofgebäude anzutreffen, die sich den straßenseitigen Hauptgebäuden unterordnen. Die Dächer der Hauptgebäude sind weitestgehend als Satteldächer ausgeführt. Einige Gebäude verfügen über ein Walm- bzw. Mansarddach. Selten sind Dächer als eine vielfältig gegliederte Dachform mit Nebendächern und Türmchen ausgeführt. Dachgauben sind regelmäßig anzutreffen.



Denkmalgeschützte Bebauung in der Robert-Blum-Straße - links an das Plangebiet angrenzend Nr. 1, 2, 3 und 5 und Fritz-Reuter-Straße 18



Sicht aus der Fritz-Reuter-Straße zum Plangebiet, welches sich auf einem ca. 2 m höherem Geländeplateau befindet

Die Bebauung der Umgebung des Plangebiets ist in offener, halboffener und geschlossener Bauweise, also als Bebauung mit seitlichem Grenzabstand, mit einseitigem seitlichen Grenzabstand und ohne seitlichem Grenzabstand errichtet. Die an das Plangebiet angrenzende Bebauung an der Morgenlandstraße ist als halboffene und geschlossene Blockrandbebauung ausgebildet. Ein einzelnes Gebäude ist hier in offener Bauweise ausgeführt. Im Weiteren ist die Bebauung der nördlichen Straßenseite der Robert-Blum-Straße und der nördlichen Fritz-Reuter-Straße als offene und halboffene Blockrandbebauung ausgebildet. Die Länge der Hauptgebäude beträgt in der Regel maximal ca. 21,0 m, häufig ca. 12,0 m bis 15,0 m.

Die Grundstücke sind im Blockinneren durch Nebengebäude, Mauern, Zäune und Hecken abgegrenzt. Grundstücksübergreifende Grünstrukturen wie durchgehende Hecken in der Mitte der Blöcke wurden nicht vorgefunden. Charakteristisch sind bepflanzte, gereimte, schmale Vorgärten. Auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen befinden sich heterogen strukturierte Höfe und Gärten.

An das Plangebiet grenzen Grundstücke mit Baudenkmalen direkt an, es handelt sich dabei um

- die Fritz-Reuter-Straße 18,
- die Robert-Blum-Straße 1, 2, 3 und 5 und
- die Morgenlandstraße 29, 34 und 35.

Die Grundstücke der Baudenkmale liegen ca. 2 m niedriger als das angrenzende Plangebiet, da dessen Gelände für die ehemaligen Bahnanlagen als Plateau ausgebildet wurde.

Mit der baulichen Nutzung der brachgefallenen Bahnflächen des Plangebiets rückt Bebauung an die Baudenkmale heran, wobei sich neben der benachbarten Nutzung insbesondere die räumliche Situation der Bebauung und deren Freiflächen wesentlich verändert.

Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedürfen Maßnahmen in der Umgebung eines Denkmals, die dessen Erscheinungsbild und Substanz erheblich beeinträchtigen einer Genehmigung durch die Untere Denkmalbehörde. Die Frage ob und wann eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegt ist situationsabhängig und bedarf einer individuellen Betrachtung des Einzelfalls. So sind die Eigenart und Erscheinungsbild eines Denkmals vor möglichen Schäden durch ein Bauvorhaben in der Umgebung zu schützen. Dieser Umgebungsschutz geht über das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot hinaus. Die charakteristische Wirkung eines Denkmals darf nicht geschmälert werden. Im Zuge der Rechtsprechung wurden Kriterien formuliert, anhand derer eine solche Schmälerei eingeschätzt werden kann (OVG Hamburg, Beschl. v. 25.09.2014 – 2 Bs 164/14). Maßnahmen in der Umgebung dürfen ein Denkmal demzufolge nicht *gleichsam erdrücken, verdrängen* oder *übertönen*. Sie dürfen es nicht an der *gebotenen Achtung gegenüber der im Denkmal verkörperten Werte* fehlen lassen.

Neben dem Denkmalschutz gem. DSchG M-V besteht im Bereich des Jahnviertels eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB². Diese erstreckt sich jedoch nicht über die Flächen des ehemaligen Verladebahnhofs. Auf den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans entfaltet sie daher keine Wirkung.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V äußert in seiner Stellungnahme vom 19. März 2020 erhebliche Bedenken gegen die Festsetzungen des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 122. Es wird eingeschätzt, dass diese geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen für das Erscheinungsbild und den Aussagewert der o.g. Baudenkmale mit negativer Vorbildwirkung zu bewirken. Die Frage der Genehmigungsfähigkeit sollte zeitnah geklärt werden. Seitens des Landesamts bestehen Bedenken

- zur überbaubaren Grundstücksfläche,
- zum Maß der baulichen Nutzung,
- zur Höhe baulicher Anlagen und
- zur Bauweise.

Daraus ergibt sich die Anforderung, dass die beabsichtigten Festsetzungen hinsichtlich der Nähe zum Denkmalbestand, der baulichen Dichte, der Bebauungshöhe und der Bebauungsstruktur zu prüfen und unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange anzupassen sind. Struktur und Gestaltung der Umgebung müssen dabei nicht zwingend fortgeführt werden, bieten allerdings Orientierung. Die Stellungnahme regt eine detailliertere städtebauliche Gliederung und Gestaltqualität an.

² Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das erweiterte Stadtzentrum Neubrandenburg, Amtliche Bekanntmachung am 07.12.1994

3. Prüfung der Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans



Luftbild mit Plangebiet des BP 122 und benachbarten Baudenkmalen (© GeoBasis DE/M-V 2020)

Die folgenden drei Visualisierungen zeigen eine mögliche Bebauung des Plangebiets gemäß den vorgesehenen Festsetzungen im Entwurf des Bebauungsplans als Sichten in der Umgebung von Baudenkmalen. Die hier als Textabbildungen verwendeten Visualisierungen sind dem Text auch als ganzseitige Abbildungen beigelegt.



Visualisierung 1.1 zum Entwurf des Bebauungsplans - Sicht aus der Fritz-Reuter-Straße in nördliche Richtung, links im Bild die Baudenkmal Fritz-Reuter-Straße 17 sowie Robert-Blum-Straße 2 und 1, rechts das Baudenkmal Fritz-Reuter-Straße 18

In die Perspektive der Fritz-Reuter-Straße schiebt sich eine mögliche dichte Neubebauung, welche zu nah an die Baudenkmal Robert-Blum-Straße 1 und Fritz-Reuter-Straße 18 heranrückt. Ihre zulässige Traufhöhe und generell mögliche 4-Geschossigkeit auf hohem Sockel sind zu groß. Die offene Bauweise mit großzügiger Längenentwicklung ist strukturell unpassend. Der Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße endet untypisch und abrupt an einem breiten Baukörper. Die Baudenkmalen werden bedrängt und in ihrer Wirkung erheblich beeinträchtigt. Der Umgebungsschutz wird nicht gewahrt.

Für die Beachtung der denkmalrechtlichen Belange der betroffenen Baudenkmale sind dem Kontext der Straßensituation angemessene Raumbildung, bauliche Dichte, Höhe und Bauweise bzw. Baukörperdimensionierung erforderlich.



Visualisierung 2.1 zum Entwurf des Bebauungsplans -
Sicht aus der Robert-Blum-Straße in nördliche Richtung, links im Bild das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 2, rechts das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 1

Hofseitig rückt in der Robert-Blum-Straße die mögliche dichte Neubebauung zu nah an die Baudenkmale heran. Ihre zulässige Traufhöhe und generell mögliche 4-Geschossigkeit auf hohem Sockel sind zu groß. Die offene Bauweise mit großzügiger Längenentwicklung ist strukturell unpassend. Die Baudenkmale werden bedrängt und in ihrer Wirkung erheblich beeinträchtigt. Der Umgebungsschutz wird nicht gewahrt.

Für die Beachtung der denkmalrechtlichen Belange der betroffenen Baudenkmale sind dem Kontext der Hofsituation angemessene zurückhaltende bauliche Dichte, Höhe und Bauweise bzw. Baukörperdimensionierung erforderlich.



Visualisierung 3.1 zum Entwurf des Bebauungsplans -
Sicht von einem Balkon (2. Obergeschoss) in der Morgenlandstraße in nordöstlicher Richtung, links im Bild die Baudenkmale Morgenlandstraße 34 und 35

In der Morgenlandstraße tritt hofseitig die mögliche dichte Neubebauung in Kontrast zu den Baudenkmalen. Ihre zulässige Traufhöhe und generell mögliche 4-Geschossigkeit auf hohem Sockel wirken etwas zu groß. Die offene Bauweise mit großzügiger Längenentwicklung ist strukturell unpassend. Die Baudenkmale werden zwar mäßig bedrängt, in ihrer Wirkung jedoch nicht erheblich beeinträchtigt. Der Umgebungsschutz bleibt noch gewahrt.

Zurückhaltende, dem Kontext der Hofsituation angemessene bauliche Dichte, Höhe und Bauweise bzw. Baukörperdimensionierung sollten den Baudenkmalen besser gerecht werden.

4. Entwicklung von Vorschlägen für geänderte Festsetzungen

Die Bebauung des Plangebiets kann dem denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz gerecht werden, indem sie in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 die unter Punkt 2. - Anforderungen des Denkmalschutzes - beschriebenen kleinteiligen städtebaulichen Strukturen in der Umgebung der Baudenkmale aufgreift. Dies kann auch durch eine die Struktur fortschreibende, korrespondierende städtebauliche Gestaltung geschehen. Beim Heranrücken neuer Bebauung, in der baulichen Dichte, in der Dimensionierung der Baukörper und in deren Bauweise sollte Zurückhaltung gewahrt werden. Mit entsprechenden Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann der Bebauungsplan hierfür einen planungsrechtlichen Rahmen bestimmen.

Nähe zum Denkmalbestand

Ein zu dichtes Aufrücken der Bebauung soll durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche vermieden werden, um die charakteristische Wirkung der Baudenkmale nicht zu schmälern bzw. diese räumlich nicht zu erdrücken oder zu verdrängen. Ein wichtiges Kriterium ist dabei ein ausreichender Abstand der Neubebauung zum Denkmalbestand. Dieser Abstand lässt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Gebiets ableiten:

- Für die Ermittlung des hofseitigen Abstands wird hier der bestehende Block an der an der Südseite der Robert-Blum-Straße herangezogen, welche etwa gleich tiefe Hauptgebäude aufweist. Die halbe Tiefe dieses Blocks beträgt ca. 35,0 m. Übertragen auf das Plangebiet soll auf der Hofseite des Denkmalbestands vorgesehene Neubebauung mindestens 35,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze dieser Baudenkmale entfernt sein.
- Der seitliche Abstand der Neubebauung zum Denkmalbestand lässt sich ebenfalls aus der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Gebiets ableiten. Soweit Hauptgebäude nicht an der Grundstücksgrenze errichtet wurden, beträgt ihr seitlicher Abstand zur Grundstücksgrenze gebietstypisch mindestens ca. 3,0 m bis 5,0 m. Übertragen auf das Plangebiet ist ein seitlicher Abstand von mindestens 5,0 m zwischen vorgesehener Neubebauung und der Grundstücksgrenze des Baudenkmal ausreichend.

Somit betreffen die im Folgenden empfohlenen Änderungen der Festsetzungen die Baudenkmale sowie Robert-Blum-Straße 1 und 2 und Fritz-Reuter-Straße 18, da bei allen weiteren angrenzenden Baudenkmalen die im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 122 vorgesehenen Baugrenzen weiter als 35,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze dieser Baudenkmale entfernt sind und mögliche Neubebauung nicht seitlich angrenzt.

Empfohlen werden folgende Änderungen der Lage der Baugrenzen:

- Die nördlich der Grundstücke der Robert-Blum-Straße verlaufende Baugrenze wird so geändert, dass sie mindestens 35,0 m nördlich der straßenseitigen Grundstücksgrenzen liegt. Die östlich der Fritz-Reuter-Straße 18 verlaufende Baugrenze verbleibt hingegen in ihrer bisherigen Lage. Ihr Abstand von ca. 34,0 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, welche der Grundstückstiefe der Fritz-Reuter-Straße 18 folgt.
- In Fortsetzung straßenbegleitender Bebauung nördlich des Eckgebäudes Robert-Blum-Straße 1 und nördlich der im Straßenverlauf stehenden Fritz-Reuter-Straße 18 können neue Gebäude seitlich bis zum Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze heranrücken. Dieses Heranrücken ist jedoch nicht straßenseitig und beim Eckgebäude Robert-Blum-Straße 1 nur bis zur kleineren Gebäudetiefe von ca. 11,5 m möglich.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, können weiterhin außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, da von ihnen keine bedrängende Wirkung ausgeht.

Bauliche Dichte

Das Maß der baulichen Nutzung soll nicht wesentlich die bauliche Dichte des Bestands überschreiten, um die charakteristische Wirkung der Baudenkmale nicht zu schmälern bzw. diese räumlich nicht zu erdrücken oder zu verdrängen. Die angrenzende Bebauung in der Fritz-Reuter-Straße, in der Robert-Blum-Straße und in der Morgenlandstraße weist in der Regel eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 auf, überschritten wird dieses Maß der baulichen Nutzung in der Ecksituation Robert-Blum-Straße / Morgenlandstraße.

Gleichzeitig soll das grundsätzliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens (§ 1a Abs. 2 BauGB) durch verdichtete städtische Bebauung verfolgt werden, wodurch eine Überschreitung der in § 17 BauNVO enthaltenen Obergrenze von 0,4 auf 0,6 städtebaulich begründet wird. In diesem Sinne soll auch die Unterbauung der Bauflächen mit einer oder mehreren Tiefgaragen ermöglicht werden.

Um sowohl den Belangen des Umgebungsschutzes als auch des flächensparenden Bauens gerecht zu werden, wird empfohlen, eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 festzusetzen. Die Grundflächenzahl kann durch Nebenanlagen wie Tiefgaragen um maximal 50% überschritten werden, wodurch hier eine bis zu 75%ige Überbauung möglich wird. Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind für den denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz unerheblich. Eine maximal 50%ige Überbauung oberhalb der Geländeoberfläche ist zudem geeignet, in der baulichen Dichte im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zwischen dem denkmalgeschützten Bestand und der entlang der Bahnanlagen als Schallriegel vorgesehenen Bebauung zu vermitteln.

Bebauungshöhe

Die Höhe baulicher Anlagen ist ebenfalls ein Maß der baulichen Nutzung. Die übliche Höhe des denkmalgeschützten baulichen Bestands soll durch angrenzende bauliche Anlagen nicht überschritten werden, um die charakteristische Wirkung der Baudenkmale nicht zu schmälern bzw. zu übertönen.

In der Robert-Blum-Straße und in der Fritz-Reuter-Straße befinden sich an der Grenze des Plangebiets meist 2½-geschossige Hauptgebäude mit Steildach.

Zu berücksichtigen ist auch,

- dass Bebauung im Blockinneren typischerweise niedriger ist als am Blockrand und
- dass das Straßenniveau der allgemeinen Wohngebiete 3 und 4 ca. 2 m höher als im Bereich der Baudenkmale ist, was einem hohen Sockel entspricht.

Die Bebauung, welche sich an die Robert-Blum-Straße 1 und an die Fritz-Reuter-Straße 18 anschließt oder im Blockinneren liegt, soll maximal 3-geschossig zulässig sein, um den Umgebungsschutz der Baudenkmale zu wahren bzw. als Hofbebauung untergeordnet zu wirken. Dabei soll

- die maximal zulässige Traufhöhe üblichen Geschosshöhen von maximal 3 m zuzüglich niedrigem Sockel und niedrigem Drempel angepasst werden und maximal 10 m betragen,
- mindestens in südliche Richtung mit im Minimum um 1,5 m zurückgesetztem 3. Vollgeschoss gebaut werden, mit Ausnahme der Bebauung entlang der Nordseite der Fritz-Reuter-Straße 18 in einer Tiefe von ca. 14,0 m und entlang der Nordseite des Eckgebäudes Robert-Blum-Straße 1 in einer Tiefe von ca. 11,5 m, gemessen jeweils ab der Straßenfassade.

im Weiteren kann wie bisher vorgesehen Bebauung

- an der Planstraße B bis zu einer Bebauungstiefe von 21,0 m und
- an der Planstraße A bis zu einer Bebauungstiefe von 20,2 m

mit 3 bis 4 Vollgeschossen errichtet werden. Die gebietstypische Bebauungstiefe der Hauptgebäude beträgt maximal ca. 16,0 m. Bei der Neubebauung sollte die Gebäudetiefe in Hinblick auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale nicht deutlich größer sein, wobei eine um maximal 1/3 größere Tiefe, also bis ca. 21,0 m, noch als verträglich angesehen wird. Diese Maß wird für die Neubebauung an der Planstraße A an die rückwärtige Grundstücksgrenze der Fritz-Reuter-Straße 18 angepasst, damit auf ca. 20,2 m.

Bebauungsstruktur

Um ein untypisches und abruptes Ende des Straßenraums der Fritz-Reuter-Straße nördlich des Eckgebäudes Robert-Blum-Straße 1 und nördlich der im Straßenverlauf stehenden Fritz-Reuter-Straße 18 zu vermeiden, wird empfohlen, den Straßenraum einschließlich der begleitenden Baugrenzen in Anlehnung an die gebietstypische rasterartige Erschließungsstruktur des Jahnviertels mindestens ein weiteres Baugrundstück, besser bis zur Planstraße B fortzuführen. Die Straße kann auch abgewinkelt, jedoch nicht versetzt oder verjüngt fortgeführt werden. Eine Fortsetzung dieses Straßenraums ist sowohl als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit - gegebenenfalls bei der o.g. Zulässigkeit baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche - wie auch als öffentliche oder private Verkehrsfläche möglich.

Die beschriebenen kleinteiligen städtebaulichen Strukturen in der Umgebung der Baudenkmale können durch die Festsetzung der Bauweise fortgeschrieben werden. Die Bebauungsstruktur der neuen Bebauung soll daher in einer Weise festgesetzt werden, dass sie die charakteristische Wirkung der Baudenkmale nicht schmälert bzw. übertönt.

Festgesetzt werden kann daher eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO, welche auf der offenen Bauweise gem. Abs. 2 basiert. Zu berücksichtigen ist

- einerseits, dass die Bebauung der Umgebung des Plangebiets in offener, halboffener und geschlossener Bauweise, also als Bebauung mit seitlichem Grenzabstand, mit einseitigem seitlichen Grenzabstand und ohne seitlichem Grenzabstand errichtet ist und
- andererseits, dass es sich bei der angrenzenden Bebauung der Fritz-Reuter-Straße und der Robert-Blum-Straße um offene und halboffene Bauweise handelt.

Die Länge der Hauptgebäude beträgt in der Umgebung des Plangebiets in der Regel maximal ca. 21,0 m. Bei Neubebauung sollte die Länge der Gebäude in Hinblick auf den Umgebungsschutz der Baudenkmale nicht deutlich länger sein, wobei eine um maximal 1/3 größere Länge, also bis ca. 28,0 m, noch als verträglich angesehen wird.

Dementsprechend wird empfohlen, die vorgesehene Bebauung oberhalb der Geländeoberfläche, welche an den vorgesehenen Planstraßen A und B liegt, als abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, mit einseitigem seitlichen Grenzabstand und ohne seitlichem Grenzabstand zuzulassen, wobei die maximale Länge der einzelnen Gebäude 28,0 m betragen soll.

Da im Jahnviertel grundstücksübergreifende Grünstrukturen wie durchgehende Hecken in der Mitte der Blöcke nicht vorgefunden wurden, wird empfohlen, das beabsichtigte Pflanzgebot westlich und südlich der allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 in Abschnitte zu gliedern.

5. Prüfung der Vorschläge für geänderte Festsetzungen

Zur Prüfung der unterbreiteten Vorschläge für geänderte Festsetzungen wurden Visualisierungen von denselben Standorten wie bei den Visualisierungen zum Entwurf des Bebauungsplans erstellt. Dargestellt ist ein Beispiel intensiver Bebauung im Rahmen der vorgeschlagenen Festsetzungen. Auch diese als Textabbildungen verwendeten Visualisierungen sind dem Text auch als ganzseitige Abbildungen beigelegt.



Visualisierung 1.2 zu den Vorschlägen für geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans -
Sicht aus der Fritz-Reuter-Straße in nördliche Richtung, links im Bild die Baudenkmale Fritz-Reuter-Straße 17 sowie Robert-Blum-Straße 2 und 1, rechts das Baudenkmal Fritz-Reuter-Straße 18

In der Sicht aus der Fritz-Reuter-Straße entsteht nicht mehr der Eindruck, dass eine mögliche dichte Neubebauung zu nah an die Baudenkmale Robert-Blum-Straße 1 und Fritz-Reuter-Straße 18 heranrückt. Zulässige Traufhöhe und mögliche Geschossigkeit wirken nicht mehr zu groß. Der Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße wird fortgeführt, womit die Baudenkmale in für Gebäude und Gebiet typischer Weise räumlich eingebunden werden.



Visualisierung 2.2 zu den Vorschlägen für geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans -
Sicht aus der Robert-Blum-Straße in nördliche Richtung, links im Bild das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 2, rechts das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 1

In der Robert-Blum-Straße wahrt die hofseitig mögliche Neubebauung bei gleichzeitig verringerter baulicher Dichte angemessenen Abstand zu den Baudenkmalen. Zulässige Traufhöhe und mögliche Geschossigkeit wirken nicht mehr zu groß.



Visualisierung 3.2 zu den Vorschlägen für geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans - Sicht von einem Balkon (2. Obergeschoss) in der Morgenlandstraße in nordöstlicher Richtung, links im Bild die Baudenkmale Morgenlandstraße 34 und 35

In der Morgenlandstraße tritt hofseitig die mögliche Neubebauung mit Ihrer baulichen Dichte nicht mehr in Kontrast zu den Baudenkmalen. Zulässige Traufhöhe und mögliche Geschossigkeit wirken nicht mehr zu groß.

Als Bebauungsstruktur generell passend erscheint die aus dem Umfeld abgeleitete und oben beschriebene abweichende Bauweise mit eingeschränkter Längenentwicklung.

Die Baudenkmale werden nunmehr weder bedrängt noch in ihrer Wirkung erheblich beeinträchtigt. Durch eine dem Kontext der Straßen- und Hofsituationen angemessene Raumbildung, bauliche Dichte, Höhe und Bauweise bzw. Baukörperdimensionierung werden die denkmalrechtlichen Belange der betroffenen Baudenkmale berücksichtigt.

Im Ergebnis dieser Untersuchung ist von den vorgeschlagenen geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten, dass in der Planungsebene der Bauleitplanung

- erhebliche Beeinträchtigungen für das Erscheinungsbild und den Aussagewert der o.g. Baudenkmale mit negativer Vorbildwirkung vermieden werden und somit
- der Umgebungsschutz der von der Planung betroffenen Baudenkmale durch zulässige zukünftige Bauvorhaben gewahrt wird.

6. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392) geändert worden ist
- Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das erweiterte Stadtzentrum Neubrandenburg, Amtliche Bekanntmachung im Stadtanzeiger, Amtsblatt der Stadt Neubrandenburg Nr. 39 vom 07.12.1994

7. Quellen

- Städtebaulicher Rahmenplan Nordstadt - Ihlenfelder Vorstadt, Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, 2010
- Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ - Entwurf - (Planzeichnung und Begründung), Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Bearbeitungsstand vom Juli 2019



Visualisierung 1.1 zum Entwurf des Bebauungsplans - Sicht aus der Fritz-Reuter- Straße in nördliche Richtung, links im Bild die Baudenkmale Fritz-Reuter-Straße 17 sowie Robert-Blum-Straße 2 und 1, rechts das Baudenkmal Fritz-Reuter-Straße 18



Visualisierung 1.2 zu den Vorschlägen für geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans - Sicht aus der Fritz-Reuter-Straße in nördliche Richtung, links im Bild die Baudenkmale Fritz-Reuter-Straße 17 sowie Robert-Blum-Straße 2 und 1, rechts das Baudenkmal Fritz-Reuter-Straße 18



Visualisierung 2.1 zum Entwurf des Bebauungsplans - Sicht aus der Robert-Blum-Straße in nördliche Richtung, links im Bild das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 2, rechts das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 1



Visualisierung 2.2 zu den Vorschlägen für geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans - Sicht aus der Robert-Blum-Straße in nördliche Richtung, links im Bild das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 2, rechts das Baudenkmal Robert-Blum-Straße 1



Visualisierung 3.1 zum Entwurf des Bebauungsplans - Sicht von einem Balkon (2. Obergeschoss) in der Morgenlandstraße in nordöstlicher Richtung, links im Bild die Baudenkmale Morgenlandstraße 34 und 35



Visualisierung 3.2 zu den Vorschlägen für geänderte Festsetzungen des Bebauungsplans - Sicht von einem Balkon (2. Obergeschoss) in der Morgenlandstraße in nordöstlicher Richtung, links im Bild die Baudenkmale Morgenlandstraße 34 und 35