



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“- Teilbereich „Kurhausgarten“

TOP 9 29. Änderung FNP, Aufstellungsbeschluss BV/VII0691

TOP 10 B-Plan Nr. 75, 2. Änd., Aufstellungsbeschluss BV/VII/0692

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 28.09.2023

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“- Teilbereich „Kurhausgarten“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Besondere Lage im Stadtgebiet:

- angrenzend an das Strandbad „Augustabad“ am Tollensesee
- Prämisse: keine Einschränkung des Bade- und Erholungsgebietes
- angrenzend Nemerower Holz mit hoher Erholungsfunktion



© GeoBasis-DE/M-V

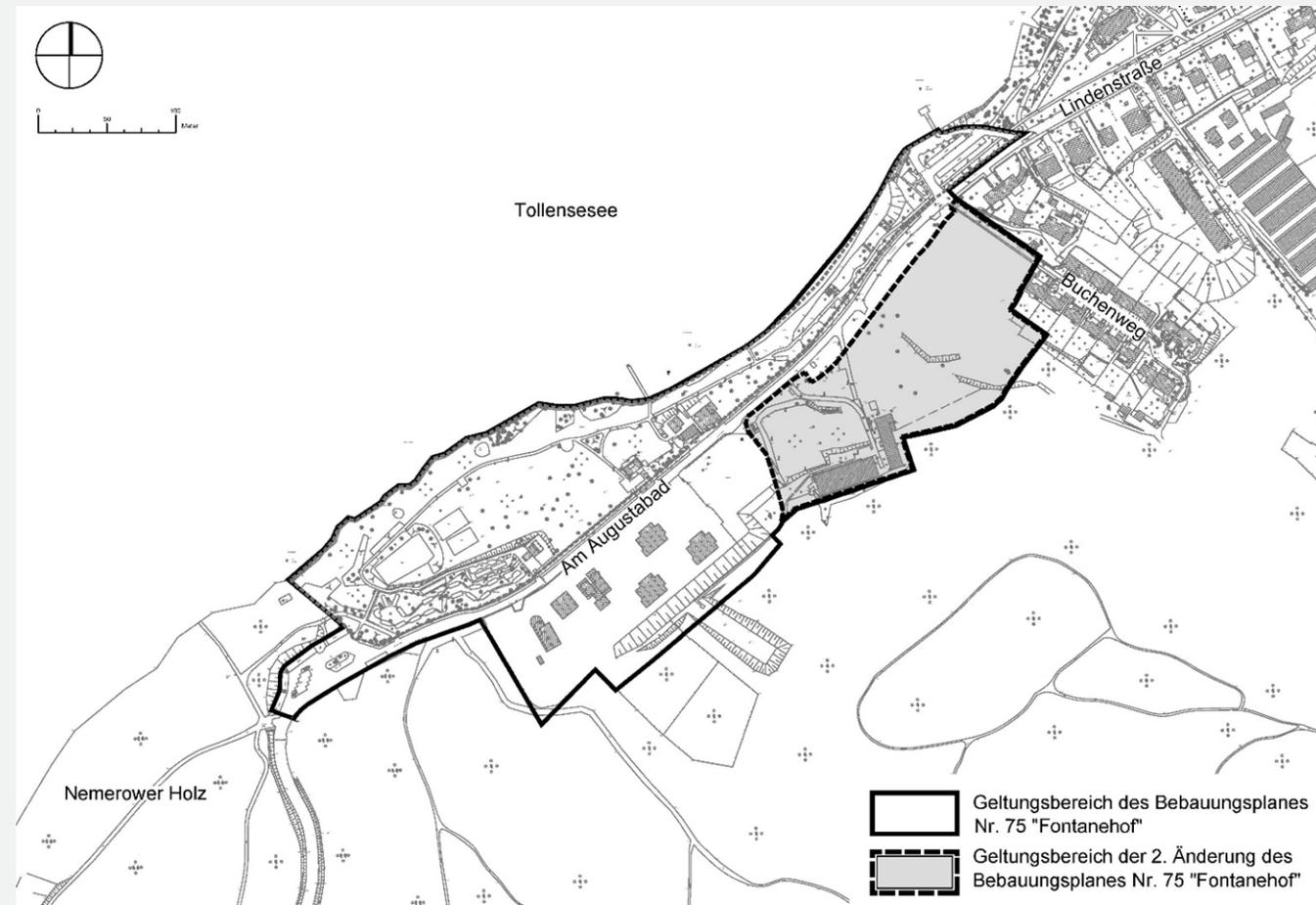
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“- Teilbereich „Kurhausgarten“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ (Urplan)

- Die 1. Änderung bezog sich auf den Bereich des Strandbades (Bebauungsplan ist rechtsverbindlich).
- Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung bezieht sich auf die Sondergebietsflächen SO1 und SO2.



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“- Teilbereich „Kurhausgarten“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Planungsanlass:

- Antrag zur Änderung der Sondergebietsflächen SO1 und SO2 in ein Urbanes Gebiet
- Einbeziehung der städtischen Grundstücke
- 2 private Eigentümer



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“- Teilbereich „Kurhausgarten“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

- Im Urplan sind Lärmpegelbereiche II und III (gestrichelte Linie) festgesetzt.
- Die Immissionsrichtwerte im Lärmpegelbereich II liegen bei 56-60 dB (A) und im Lärmpegelbereich III bei 61-65 dB (A)
- Der Lärmschutzgutachter hat einer grundsätzlichen Bebauung zugestimmt, wenn diese die Lärmpegelbereiche nicht unterschreiten (von der Straße zurückgesetzte Bebauung)
- Stellplätze parallel zur Straße und der Ausschuss von Wohnungen im Erdgeschoss tragen ebenfalls zur Minderung der Lärmproblematik bei



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“- Teilbereich „Kurhausgarten“



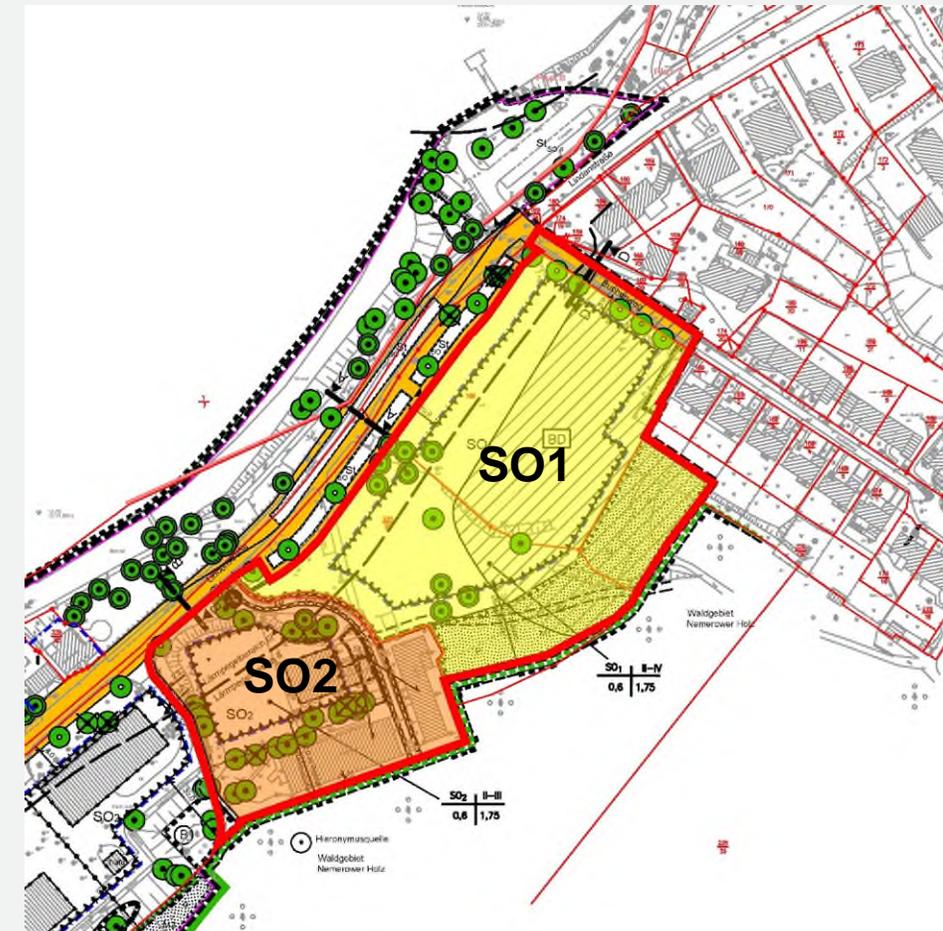
VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Im Sondergebiet SO1 des Urplanes sind zulässig:

- der Beherbergung dienende Einrichtungen wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Jugendherbergen

Im Sondergebiet SO2 des Urplanes sind zulässig:

- der Beherbergung dienende Einrichtungen, wie Hotels, Pensionen, Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Jugendherbergen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Arztpraxen
- Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke
- nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“- Teilbereich „Kurhausgarten“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Geplante /vorhandene Nutzungen im zukünftigen
Urbanen Gebiet:

Eigentümer 1

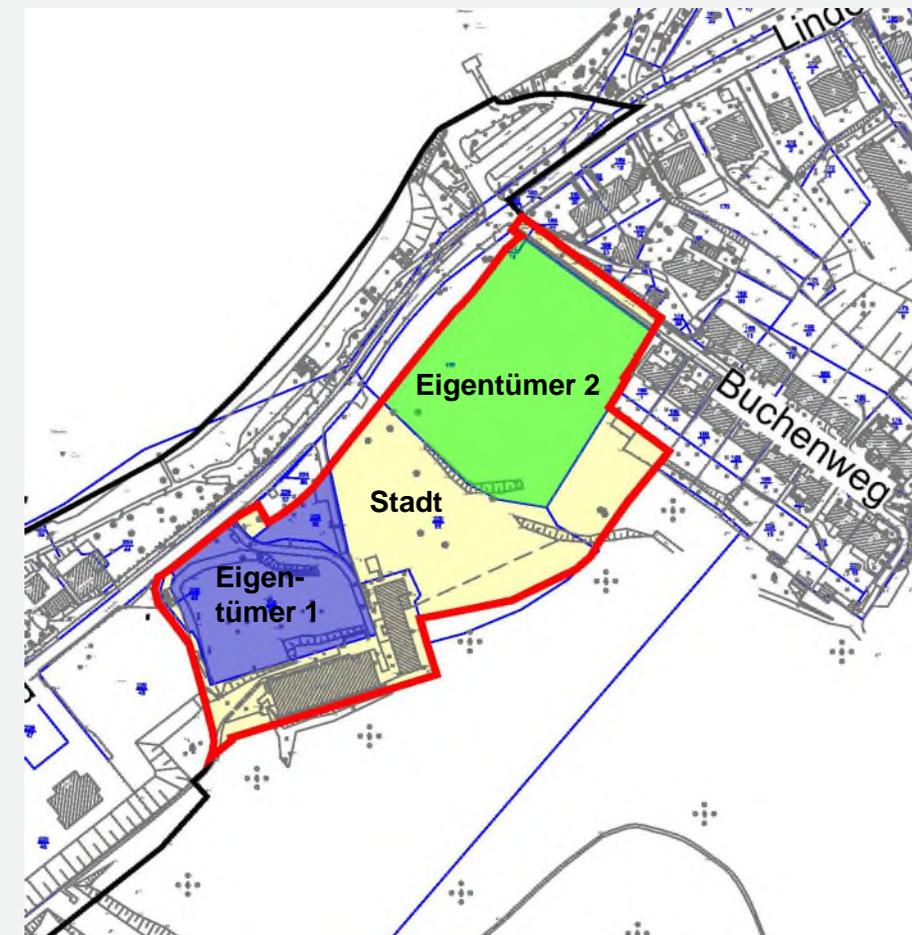
- Ferienwohnungen, Wohnungen, Gesundheitshaus mit Gesundheitseinrichtungen: Arztpraxis Allgemeinmedizin, Gesundheitszentrum, Physiotherapie
- Freizeit- und Sporteinrichtungen: Verleih von Fahrrädern, Verleih von Stand Up Paddling, Sport-, Fitness und Yoga- Raum

Eigentümer 2

- Wohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, gewerbliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Einrichtungen

Stadt

- Beherbergung, TAKEDA, Kegelbahn



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“- Teilbereich „Kurhausgarten“

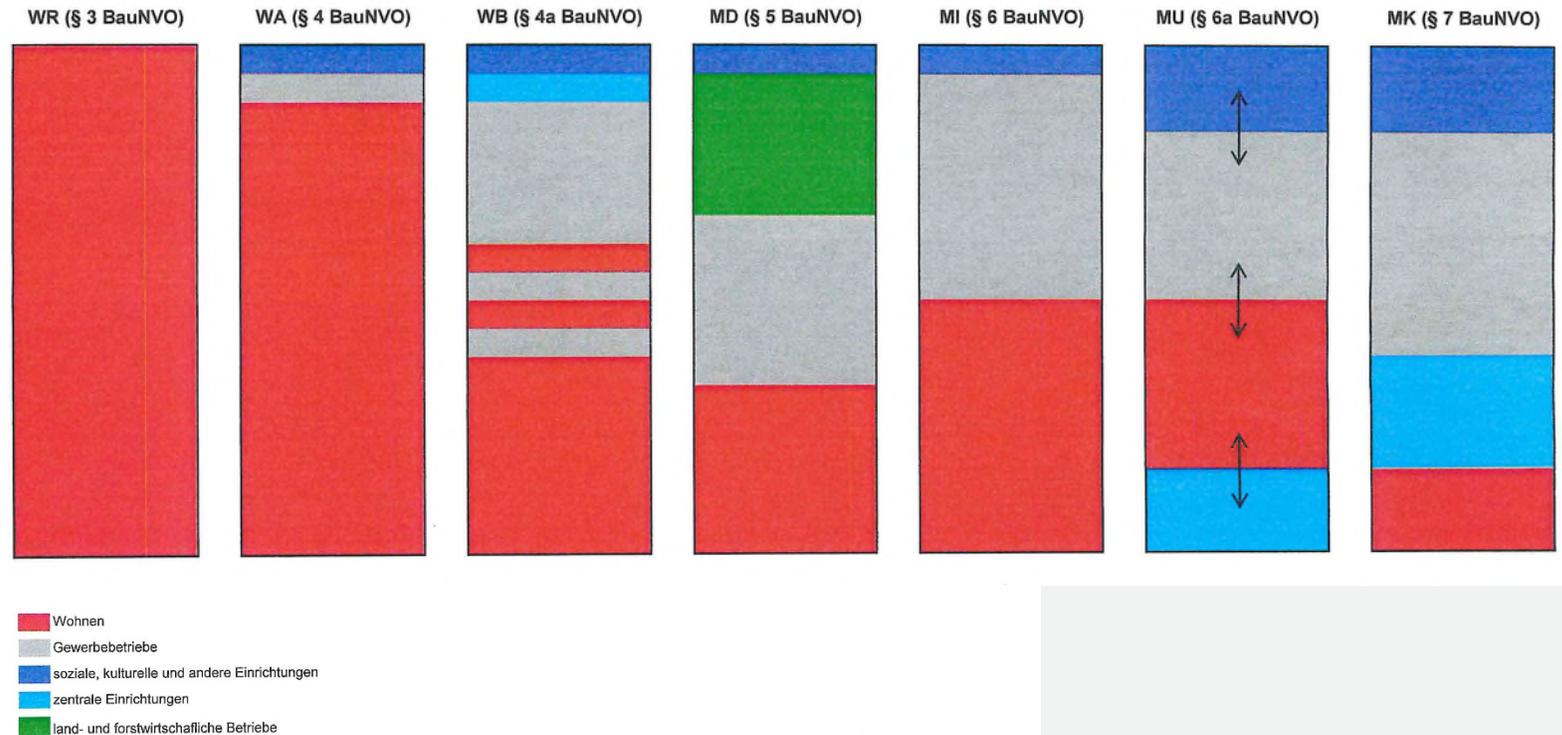


VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Urbanes Gebiet

- höhere Bebauungs-
dichte möglich
- Nutzungsmischung
muss nicht
gleichwertig sein
- mehr Flexibilität bei
der Zusammen-
setzung der einzelnen
Nutzungsarten
- höhere Lärmwerte
zulässig (63 dB (A)
tags, 45 dB (A)
nachts

Zweckbestimmung der Baugebietstypen gemäß §§ 3-7 BauNVO



(Darstellung nach Himmelsbach/Wienhues)

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“- Teilbereich „Kurhausgarten“



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!