

STADT NEUBRANDENBURG

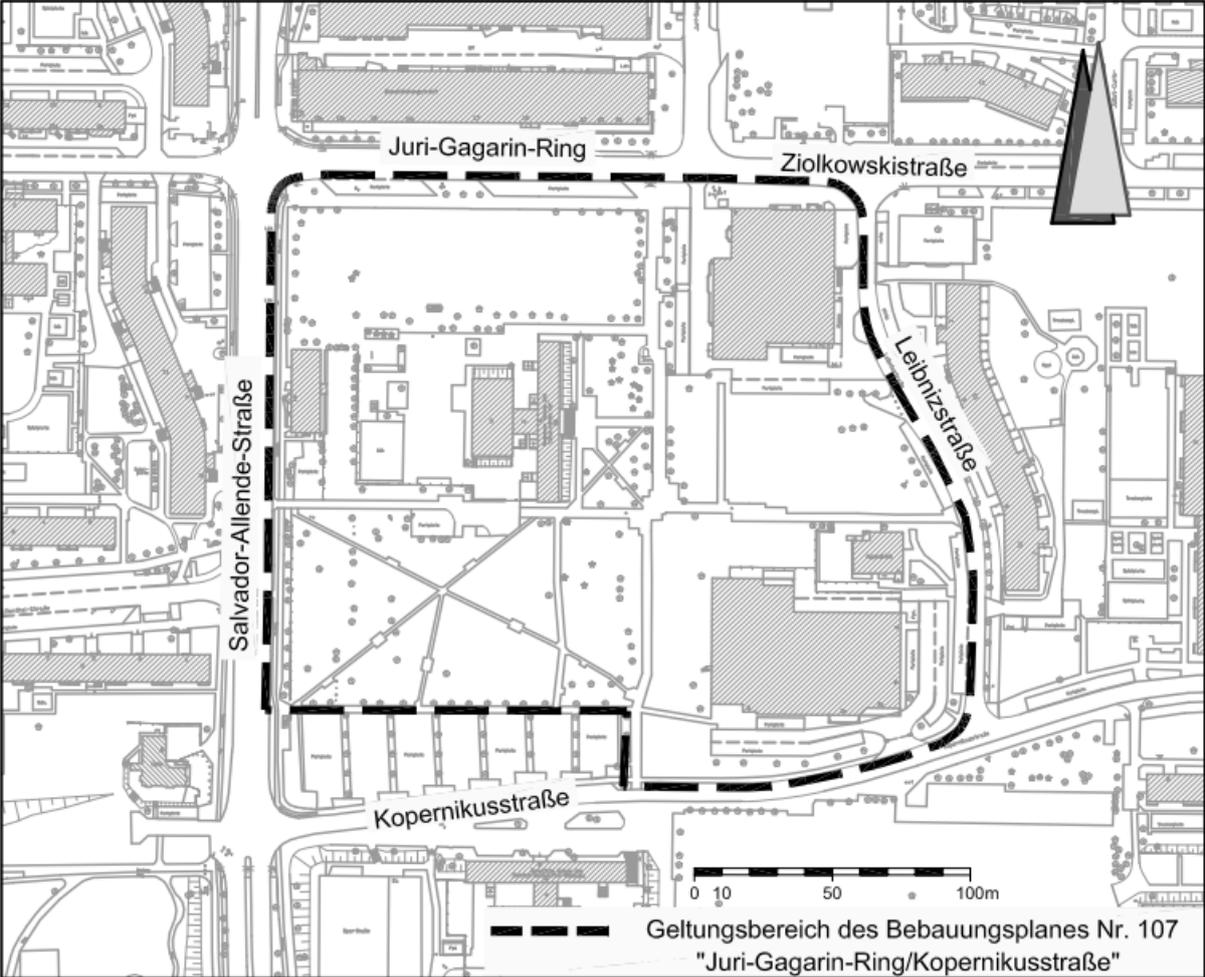
Bebauungsplan Nr. 107

„Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“

B e g r ü n d u n g

Exemplar mit Darstellung der Textänderungen gegenüber dem Entwurf

Lageplan



Begründung zum: Bebauungsplan Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“

Stand EntwurfSatzung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen**
- 5 Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Bebauung, Nutzung
 - 5.2 Verkehr, Erschließung
 - 5.3 Grün, Denkmalschutz, Kunst im öffentlichen Raum
 - 5.4 Topografie, Baugrund, Altlasten, Emissionen
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Nutzung
 - 6.2 Verkehr
 - 6.3 Grünordnung
 - 6.4 Immissionsschutz
 - 6.5 Denkmalschutz, Kunst im öffentlichen Raum
 - 6.6 Ver- und Entsorgung
- 7 Planfestsetzungen**
 - 7.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Festsetzungen zu Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 7.4 Festsetzungen zu Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen
 - 7.5 Festsetzungen zu Verkehr und Erschließung
 - 7.6 Festsetzungen zu Grünflächen
 - 7.7 Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.8 Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - 7.9 Festsetzungen zu Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
 - 7.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V
- 8 Hinweise, nachrichtliche Übernahme**
- 9 Umweltbericht**
 - 9.1 Einleitung
 - 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung
 - 9.3 Zusätzliche Angaben
- 10 Flächenbilanz**

1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg beschloss in ihrer Sitzung am 29.04.10, für das Gebiet „Oststadt/Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Sie folgte damit der Empfehlung im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neubrandenburg, für diesen Maßnahmenraum verbindliche Festsetzungen zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende anzustrebende Ziele aufgeführt:

- Neuordnung der Flächen unter Berücksichtigung des verbleibenden Gebäudebestandes
- Prüfung der Bebauungspotenziale, des Flächenbedarfes für den ruhenden Verkehr und der Entwicklung des bestehenden Grünzuges
- Ansiedlung von die Wohnbevölkerung versorgenden Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, Einrichtungen des Sport- und Freizeitbereichs sowie von wohnverträglichen gewerblichen Betrieben
- Möglichkeiten zur Ansiedlung besonderer Wohnformen (altersgerecht, behindertengerecht)
- Bestandssicherung vorhandener Einrichtungen im Geltungsbereich
- Ausschluss weiterer Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich bei Anwendung des „Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ (Beschluss der Stadtvertretung am 08.10.09) wegen der im vorgenannten Gutachten festgestellten Überversorgung im Wohngebiet Oststadt

Gegenwärtig sind im Geltungsbereich der Planung durch den Rückbau zweier Schulen und einer Sporthalle bereits große Baulücken entstanden. Laut Schulentwicklungsplanung der Stadt ist demnächst der Abbruch der letzten verbliebenen Schule am Standort vorgesehen. Die Bewohner der Umgebung sowie die Eigentümer und Nutzer der am Standort noch bestehenden Einrichtungen erwarten Zukunftskonzepte und Planungssicherheit für die Entwicklung ihrer baulichen Anlagen.

Um in dem durch Rückbaumaßnahmen stark betroffenen Bereich im Zentrum des Wohngebietes Oststadt städtebauliche Ordnung und Qualität zu sichern und eine positive Ausstrahlung des Quartiers auf die Umgebung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der zum Erreichen der übergeordneten Zielstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für das Wohngebiet „Von der Plattenbausiedlung zum Wohnpark“ beiträgt.

[Am 22.09.11 fasste die Stadtvertretung den Beschluss, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“ sowie der zugehörigen Begründung zu veröffentlichen. Vom 21.10.11 bis zum 21.11.11 lagen die Unterlagen in der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme für jedermann aus. In dieser Zeit wurden ebenfalls die Behörden und Träger öffentlicher Belange zum aktuellen Planentwurf beteiligt.](#)

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft am 01.03.10

- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66, 83)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 378)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 393)
- [Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes \(Wasserhaushaltsgesetz – WHG\) vom 31.07.09 \(BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.10.11 \(BGBl. I S. 1986\)\)](#)
- [1. Satzung zur Änderung der Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Neubrandenburg \(Abwassersatzung\) vom 28.02.07](#)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Juli 2007 bis Februar 2011
Stand Kataster:	Dezember 2011
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
- ISEK Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Stadtteilkonzept Oststadt, 1. Fortschreibung 2005, A&S GmbH Neubrandenburg
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, April 2009, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen
- Verkehrsuntersuchung zum B-Plan 107 November 2010, BDC Dorsch Consult Neubrandenburg
- [Kurzgutachten mit Fachplanung der Kompensationsmaßnahmen zum Abriss der Schule im BF 1 Juni 2010, Büro PRO CHIROPTERA, Greifswald](#)

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtgebiet von Neubrandenburg im Zentrum des Wohngebietes Oststadt.

Es wird begrenzt durch:

im Norden: den Juri-Gagarin-Ring und die Ziolkowskistraße,

im Osten: die Leibnizstraße,
im Süden: die Kopernikusstraße und den vorhandenen Kfz-Parkplatz (nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 8/492) sowie
im Westen: die Salvador-Allende-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 ist in der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 4,75 ha.

Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 6 der Gemarkung Neubrandenburg: Flurstücke 8/767, 8/769, 8/770, 8/839, 8/862, 8/863, 8/876, 8/877, 8/879, 8/880, 8/881 und Teilflächen der Flurstücke 8/416, 8/878 und 8/889.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1 Raumordnung und Regionalplanung

~~Die Übereinstimmung der Planungsziele zum Bebauungsplanes Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“ mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird geprüft.~~ Der Entwurf des Bebauungsplanes ~~wird~~ wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt. ~~Von dort wurde bestätigt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegensteht.~~

4.2 Flächennutzungsplan

Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Arten der baulichen Nutzung für den Bereich als Allgemeines Wohngebiet „WA“ gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet „MI“ gemäß § 6 BauNVO entsprechen grundsätzlich den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 25.05.11). Der Flächennutzungsplan weist im Gebiet Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Bildungseinrichtung/Schule) aus. Gemäß Schulentwicklungsplanung ist die ursprünglich für die Einordnung von Schulen vorgesehene Flächengröße nicht mehr in vollem Umfang erforderlich, so dass Schulflächen nur noch konzentriert südlich der Kopernikusstraße beansprucht werden. Die Ausweisungen „WA“ und „MI“ für die im Flächennutzungsplan für Gemeinbedarf vorgesehene Fläche lassen jedoch gleichwohl den Bau von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu.

~~Damit genügt der Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Durch die Abweichung hinsichtlich der Nutzungsart im Bebauungsplan ist die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht berührt.~~

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Bebauung, Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den südlichen Zentrumsbereich des Wohngebietes Oststadt, der in der ursprünglichen städtebaulichen Planung für das Stadtgebiet als Standort für Schulen und Freizeiteinrichtungen vorgesehen war. Auf ihm wurden in den 1970-er und 1980-er Jahren drei Schulen, eine Schülergaststätte, eine Sporthalle und ein Jugendclub errichtet, in den 1990-er Jahren erfolgten der Bau eines Sport- und Fitnesscenters an der Kopernikusstraße, die Umnutzung der Schülergaststätte an der Ziolkowskistraße zu einer Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtung sowie mehrere Umnutzungen der ehemaligen Baustelleneinrichtung an der Salvador-Allende-Straße.

Infolge sinkender Schülerzahlen wurden in den Jahren 2004 und 2010 bereits zwei der Schulen im

Bereich abgebrochen, die Beseitigung der stark sanierungsbedürftigen Sporthalle wurde 2011 vorgenommen. Das noch am Standort vorhandene Schulgebäude, dessen Rückbau ebenfalls vorgesehen ist, beherbergt die Regionalschule Ost, die laut Schulentwicklungsplan der Stadt einen neuen Standort südlich der Kopernikusstraße erhalten wird. Nach den Gebäudeabbrüchen wurden die Schulgrundstücke mit einer Einfachbegrünung und provisorischen Fußwegen zur Querung versehen.

In der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung an der Ziolkowskistraße sind ein Lebensmittel-Discounter und Shops für Blumen, Fleischer, Bäcker, Zeitungskiosk sowie ein Haushalts- und Geschenkeladen angesiedelt. Hinzu kommen eine Drogerie, ein Restaurant/Imbiss, ein Optiker und Büroräume. Insgesamt gibt es hier 1.223 m² Verkaufsfläche, 104 m² Dienstleistungsfläche und 156 m² Restaurant-/Imbissfläche im Bestand (Stand Oktober 2010).

An der Kopernikusstraße befindet sich eine Sport- und Freizeiteinrichtung. Die Hauptnutzfläche untergliedert sich in 1.300 m² für ein Fitness-Studio mit Aerobic, Sauna, Squash, Wellness und Sonnenstudio, eine Physiotherapie mit 120 m², einen Laden für Bademoden sowie weitere zurzeit nicht genutzte Verkaufsflächen.

Das Gebäude Leibnizstraße 4 nutzt der Jugendclub „Mosaik“ e.V..

Im Gebäude Salvador-Allende-Straße 1a (ehemalige Baustelleneinrichtung für das Wohngebiet Oststadt) befindet sich eine Dienstleistungseinrichtung, in der auf einer Fläche von ca. 276 m² Fahrräder und Rollstühle repariert und verkauft werden.

Die tiefgreifenden Veränderungen der letzten Jahre – Leerstände, Nutzungsänderungen, Gebäudeabbrüche, Entstehung großer, provisorisch hergerichteter Freiflächen, mangelnde Unterhaltung von Gebäuden und Grünflächen – haben im Stadtquartier erhebliche funktionelle und gestalterische Probleme erzeugt. Um dem im Zentrum des Wohngebietes Oststadt liegenden Bereich seine städtebauliche Bedeutung zu erhalten, bedarf es einer zielgerechten Neuordnung.

5.2 Verkehr, Erschließung

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz gegeben. Vom öffentlichen Personennahverkehr (Stadtbus) wird der Bereich durch die Haltestellen in der Salvador-Allende-Straße und in der Ziolkowskistraße bedient.

Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindenden Grundstücke werden auf Grund ihrer Lage an den vorhandenen quartiersumschließenden Straßen durch diese für den Kfz-Verkehr erschlossen. Da es sich in der Mehrzahl um relativ große Grundstücke mit erheblichen Tiefen handelt, ist die Erschließungssituation derzeit ausreichend.

Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücken den jeweiligen Nutzungen zugeordnet. Bis auf das Stellplatzangebot der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße, das vom Betreiber als zu gering einschätzt wird, stehen ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Südwestlich des Planbereiches liegt an der Kopernikusstraße ein öffentlicher Parkplatz (135 Einstellplätze) mit Bedeutung für das Wohngebiet, weitere Stellplätze für Kfz sowie öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der Straßen.

Eine fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung, die das Gebietszentrum mit den südlich gelegenen Wohnbereichen und dem Landschaftsraum Birkengrund verbindet, quert das Quartier etwa in der Mitte und bietet Fußgängern **und Radfahrern** den Vorteil autofreier kurzer Wege.

Der Planbereich ist mit Ausnahme von Gasversorgung an die erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

5.3 Grün, Denkmalschutz, Kunst im öffentlichen Raum

Ein parkartig gestalteter Grünzug von ca. 15 bis 30 m Breite, derzeit noch optisch erweitert durch die provisorisch begrüneten Schulgrundstücke, durchzieht das Gebiet und verbindet es mit dem Land-

schaftsraum Birkengrund. Im Grünzug wie auch auf den ehemaligen Schulhöfen und an den Straßen gibt es älteren schützenswerten Baumbestand, der teilweise auch Baumreihen bildet.

Im Umweltbericht (Abschnitt 9) ist der Baumbestand des Plangebietes in einer Karte dargestellt.

An der nördlichen Fassade des Gebäudes Ziolkowskistraße 2 befindet sich ein großformatiges Keramik-Wandbild, das als Denkmal zu schützen ist.

Bodendenkmale sind im Quartier nicht bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich vier Kunstwerke, drei davon – ein Wandbild, eine kleine Skulptur aus Keramik und ein Jugendklub-Gebäude – wirken in den öffentlichen Raum. Das vierte Werk, ein Wandbild, befindet sich im Inneren der zum Abbruch vorgesehenen Regionalschule Juri-Gagarin-Ring 20.

Im Umweltbericht (Abschnitt 9) ist der Bestand der Kunstwerke im Plangebiet, die in städtischem Besitz stehen, aufgelistet.

5.4 Topografie, Baugrund, Altlasten, Emissionen

Die Fläche des Quartieres ist liegt ca. 50 m über HN, sie ist nahezu eben und steigt von Nord nach Süd um lediglich ca. 1 m an. Es ist mit normalen Baugrundbedingungen zu rechnen. Altlasten oder sonstige widrige Baugrundbedingungen sind am Standort nicht bekannt. Weiterführende altlastseitige Untersuchungen werden daher erst im Zuge eines entsprechenden nutzungs- und standortspezifischen Erfordernisses vorgeschlagen.

Aufgrund der Lage im zentralen Bereich des Wohngebietes und an verkehrsreichen Straßen, vor allem der Salvador-Allende-Straße, werden durch den Kfz-Verkehr Lärmemissionen in das Plangebiet getragen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept, bauliche Nutzung

Die stetige Einwohnerabnahme in den letzten Jahren sowie die künftig prognostizierte Einwohnerentwicklung im Stadtgebiet Oststadt sind eine wesentliche Ursache der dort entstandenen städtebaulichen Probleme. Die Einwohnerzahl hat sich von 23.506 Einwohnern im Jahre 1992 auf 15.837 Einwohner im Jahre 2001 verringert, das entspricht einem Einwohnerverlust von 33 %. Die Prognose der Einwohnerentwicklung weist für das Jahr 2020 eine Zahl von 10.000 bis 12.000 Einwohnern aus. Mit dieser Bewohnerzahl ist das Stadtgebiet Oststadt allerdings immer noch größer als die Vielzahl der Kleinstädte in Mecklenburg-Vorpommern.

Als Reaktion auf die Verminderung der Einwohnerzahl sind im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neubrandenburg im Wohngebiet Oststadt verschiedene Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen in mehreren Maßnahmeräumen vorgesehen. So sollen im zentralen Bereich zwischen Juri-Gagarin-Ring und Kopernikusstraße drei Schulen und eine Sporthalle zugunsten einer Neubebauung der Flächen abgebrochen werden, die Abbrüche wurden bereits größtenteils verwirklicht.

Der Bebauungsplan sieht auf den durch Abbruch frei gewordenen Flächen eine bauliche Neuentwicklung in Anpassung an die vorhandene Nachbarschaft vor. Die ISEK-Zielstellung für das Wohngebiet Oststadt „Von der Plattenbausiedlung zum Wohnpark“ soll auch an diesem Standort schrittweise umgesetzt werden. Auf den derzeit unbebauten Flächen sollen attraktive Baustandorte im Zentrum des Wohngebietes entstehen, die das Nutzungsspektrum des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) entsprechend §§ 4 und 6 BauNVO ermöglichen. Da der Bereich hervorragend erschlossen ist und viele Versorgungs-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen der Oststadt vom Plangebiet aus fußläufig auf kurzen Wegen erreichbar sind, besitzt der Standort auch für die Anordnung besonderer Wohnformen, z.B. für Senioren, große Bedeutung.

Um bei Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung den Grundstückseigentümern größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung einzuräumen, erfolgen in der Bauleitplanung die Ausweisung großflächiger Baufelder und zum Maß der Nutzung lediglich die Vorgabe einer Grundflächenzahl (Anteil der bebauten Fläche an der Grundstücksfläche) sowie Festsetzungen zu Mindest- und Höchstgrenzen für die Höhen der Gebäude.

Zur Sicherung des vorhandenen hohen Nahversorgungsgrades im Gebiet mit Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes und zur Vermeidung von Tragfähigkeitsproblemen der Ankermieter in den zentralen Versorgungsbereichen Lindetalcenter und Einsteinstraße wird der Bau neuer Einzelhandelseinrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Nur ausnahmsweise ist die Schaffung kleinerer „Nachbarschaftsläden“ zulässig. Den am Standort vorhandenen Einzelhandelsbetrieben wird neben dem garantierten Bestandsschutz (Bestandsgarantie Eigentum lt. Artikel 14 GG) die Möglichkeit einer angemessenen Betriebserweiterung eröffnet, um ihr Bestehen am Markt zu sichern.

6.2 Verkehr

Die vorhandenen Straßen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzen, umschließen ein Gebiet von ca. 210 x 230 m, eine öffentliche Erschließung für motorisierten Verkehr im Quartiersinneren existiert nicht. Für die Grundstücke im nördlichen und östlichen Teil des Quartiers ist die bestehende Erschließung durch ihre Lage am Juri-Gagarin-Ring, der Ziolkowskistraße, der Leibnizstraße und der Kopernikusstraße ausreichend. An der Westseite der Leibnizstraße wird die Anlage eines straßenbegleitenden Gehweges in Mindestbreite vorgesehen.

Um auch im westlichen und südlichen Planbereich erschlossene Teilflächen herstellen zu können, wird im Plan eine von der Salvador-Allende-Straße abzweigende öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt, über die die nördlich und südlich liegenden Flächen erreicht werden können. Weitere in den Baufeldern erforderlich werdende Gebäudeerschließungen sind als private Verkehrswege herzustellen.

Im Auftrag der Stadt Neubrandenburg wurde für den Bebauungsplan Nr. 107 „Oststadt/Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“ eine Verkehrsuntersuchung (BDC Dorsch Consult, 10/2010) erarbeitet. Auf der Basis der aktuell am 14.09.10 erhobenen Verkehrsbelastungen an den Einmündungen Kopernikusstraße und Otto-Lilienthal-Straße sowie der Wochenpegeldaten vom 11.-17.09.10 aus dem Verkehrsrechner der Stadt (alle LSA und Fußgänger-LSA im Untersuchungsgebiet) wurde die Analyse der Verkehrsbelastungen 2010 ermittelt und grafisch dargestellt.

Aus den Angaben zum Bebauungsplanentwurf bezüglich der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie zur Bruttobebauungsfläche wurde die zu erwartende Verkehrserzeugung mit Hilfe des Berechnungsprogramm ver_bau (Dr. Bosserhoff) ermittelt. Die Summe aus den Verkehrsbelastungen im Bestand und den zusätzlichen Quell- und Zielverkehren des Bebauungsplangebietes wurde auf den zukünftigen Gesamtverkehr des Untersuchungsgebietes umgerechnet und grafisch dargestellt. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der Anbindungen des Bebauungsplangebietes sowie der Otto-Lilienthal-Straße erfolgte unter Einbeziehung der planerischen Veränderungen in der Querschnittsgestaltung der Salvador-Allende-Straße. Für beide Einmündungen konnte für die Bemessungsbelastung die Leistungsfähigkeit mit der erforderlichen Verkehrsqualität D nachgewiesen werden.

Für die Umgestaltung des Straßenquerschnittes Salvador-Allende-Straße wurden zwei Varianten erarbeitet. Die Bündelung des Geradeausverkehrs auf jeweils einen Richtungstreifen, die Einrichtung von Linksabbiegestreifen sowie die Schaffung gesicherter Fußgängerquerungen waren das Hauptanliegen. Auf diese Weise sollten die rein verkehrlichen zugunsten der städtebaulichen Aspekte zurückgedrängt und insbesondere die Trennwirkung der Salvador-Allende-Straße verringert werden. Zur Umsetzung der genannten Ziele im untersuchten Streckenabschnitt der Salvador-Allende-Straße als auch im Hinblick auf die weiterführende Planung für die angrenzenden Streckenabschnitte wird aus planerischer Sicht die Variante 1 (zwei Richtungsfahrtstreifen für durchgehenden Verkehr, Nutzung des östlichen Streifens für Bushaltestelle und Längsparkstände) als Vorzugsvariante empfohlen.

Der durch die Nutzung im Planbereich entstehende ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen. ~~Zur Verwertung der wegen eines Heizkanales nicht bebaubaren Flächen westlich des Grünzuges werden Flächen für ruhenden Verkehr ausgewiesen, die über die neu her-zustellende Erschließungsstraße zu erreichen sind.~~ Zur Verbesserung des Ausstattungsgrades mit Kfz-Stellplätzen kann die durch den Abriss der Sporthalle frei gewordene Fläche angrenzenden Nutzungen, insbesondere der nördlich gelegenen Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung, zur Unterbringung von ruhendem Verkehr dienen.

~~Für den Fahrradverkehr werden die bestehenden Möglichkeiten – Nutzung der öffentlichen Straßen und eines separaten straßenbegleitenden Radweges entlang der Salvador-Allende-Straße – beibehalten. Als Fußwege stehen ebenfalls die öffentlichen Straßen sowie in Nord-Süd-Richtung der bestehende Grünzug, der weiterhin Anbindungen an die Straßen nach Ost und West besitzt, zur Verfügung. Bei der Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche soll die Mitnutzung des Weges für Fahrradfahrer erhalten bleiben.~~

6.3 Grünordnung

Der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung querende Grünzug wird als prägende, wertvolle Anlage im Quartier erhalten und als öffentliche Grünfläche, deren Neugestaltung und Ausstattung mit Spiel- und Freizeitmöglichkeiten anzustreben ist, festgesetzt. Die kleine „Märchensäule“, eine Plastik aus keramischem Material, soll einen Standort in der Grünanlage behalten.

Das Großgrün, das mit einem hohen Anteil an geschützten Bäumen das Gebiet vorteilhaft prägt, soll weitgehend erhalten werden, lediglich zwei Baumfällungen ~~sind vorzunehmen sind für den Bau der neuen Erschließungsstraße erforderlich.~~ An den Baumreihen der Straßen sind Ergänzungen des Bestandes vorgesehen. Auch für größere Kfz-Stellplatzanlagen wird ein Pflanzgebot vorgesehen. Um einen harmonischen Übergang der Bauflächen zum öffentlichen Grünzug zu erreichen, werden entlang der Grünanlage Streifen für Anpflanzungen bzw. zur Erhaltung vorhandener Bepflanzungen festgesetzt.

6.4 Immissionsschutz

Wegen der erhöhten Verkehrslärmpegel entlang der Salvador-Allende-Straße und am Knoten Juri-Gagarin-Ring sind zum Schutz der geplanten Wohnnutzung Maßnahmen erforderlich. Da wegen der Zentrumslage des Standortes auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand bzw. -wall, Abstandflächen) verzichtet werden muss, werden in den verlärmten Bereichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sowie Ausrichtung sensibler Nutzungen zu lärmabgewandten Seiten als passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Schutzmaßnahmen gegenüber dem öffentlichen Parkplatz an der Kopernikusstraße werden nicht für notwendig angesehen, da dieser hauptsächlich wochentags und in den Tagesstunden frequentiert wird.

6.5 Denkmalschutz, Kunst im öffentlichen Raum

Auf das als Denkmal in der Liste der Stadt geführte Wandbild am Gebäude Ziolkowskistraße 2 wird in der Planzeichnung hingewiesen, ebenso auf die sich im öffentlichen Raum befindlichen Kunstwerke, die im Besitz der Stadt stehen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Sicherung der Ver- und Entsorgung für das im Wohngebietszentrum gelegene, vormals bebaute Gebiet wird vorausgesetzt. Nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern gibt es folgende Konzepte für das Gebiet:

6.6.1 Elektroversorgung/Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet verlaufen mehrere 20 kV- und 0,4 kV-Kabel. Zur Schaffung von Baufreiheit und zur Sicherung der Elt-Versorgung für die geplanten Neubauten sind im Bereich der vorgesehenen Erschließungsstraße MS-Kabel und NS-Kabel neu zu verlegen. Die vorhandenen Stadtbeleuchtungsanlagen werden durch die Planung nicht beeinflusst. Im Zuge des Ausbaus der Erschließungsstraße ist eine Beleuchtungsanlage herzustellen.

6.6.2 Fernwärmeversorgung

Als vorrangiges Heizmedium wird im Plangebiet Fernwärme angeboten, die Versorgung kann durch das Verlegen von Hausanschlussleitungen gewährleistet werden.

Der vorhandene Heizkanal, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert, muss bis zur vorgesehenen Neuverlegung im Grünzug in seinem Bestand geschützt werden. Bei geplanter Bebauung ist ein Mindestabstand von 1,0 m zum Heizkanal zu gewährleisten. Eine Überbauung von Heizleitungen im gesamten Plangebiet ist nur in Abstimmung mit dem Versorgungsträger Neubrandenburger Stadtwerke GmbH möglich. Zur Baufeldfreimachung ist das Heizkanalsystem bei Abbruch der Schule Juri-Gagarin-Ring 20 zurückzubauen.

6.6.3 Gasversorgung

Im Plangebiet besteht keine Gasversorgung.

6.6.4 Trinkwasserversorgung

Zur Versorgung der geplanten Bebauung sind die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen im Juri-Gagarin-Ring, der Salvador-Allende-Straße und der Leibnizstraße zu nutzen. Die abgehende Trinkwasserleitung AZ 100 von der Salvador-Allende-Straße ist an der Hauptleitung (AZ 300) zu trennen und in gleicher Nennweite in Richtung der geplanten Bebauung neu zu verlegen. Die Trassenführung sollte im Bereich der geplanten öffentlichen Anliegerstraße als Ringleitung gewählt werden. Nicht mehr benötigte Anschlussleitungen sind grundsätzlich an den Hauptleitungen zu trennen und abzudichten.

6.6.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Sammler erfolgen. Der Zustand und die genaue Lage der vorhandenen Anschlusskanäle sind nicht bekannt. Die genauen Einleitpunkte und Einleitmengen sind im Rahmen der Grundstücksplanung unter Angabe der Einleitmengen mit dem Versorgungsträger Neubrandenburger Stadtwerke GmbH abzustimmen.

Im Plangebiet befinden sich Schmutzwasserhauptsammler, die nicht überbaut werden dürfen und in ihrem Bestand geschützt werden müssen. Zur Baufeldfreimachung sind der Rückbau und die Umverlegung der im Planungsgebiet befindlichen Leitungen gesondert mit dem Versorgungsträger Neubrandenburger Stadtwerke GmbH abzustimmen.

6.6.6 Regenwasserableitung

Die Ableitung des Regenwassers kann über die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Sammler erfolgen, jedoch schließt der Versorgungsträger eventuell erforderliche Regenwasserrückhaltmaßnahmen nicht aus. Nach Möglichkeit soll das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen aufgefangen und verwertet bzw., sofern der Boden geeignet ist, versickert werden. Ein überschlüsslicher Vergleich der bisher an die Regenentwässerung angeschlossenen Flächen mit den gemäß Planung anzuschließenden Flächen zeigt für den westlichen Teil des Plangebietes, in dem eine Neubebauung vorgesehen ist, einen leicht verringerten Anteil versiegelter Grundstücksbereiche (65 % gegenüber 72 %), so dass Probleme bei der Entsorgung nicht zu erwarten sind. Im Rahmen der Detailplanung sind die Einleitmengen und Einleitpunkte mit dem Versorgungsträger Neubrandenburger Stadtwerke GmbH abzustimmen. ~~Dieser empfiehlt, eine Versickerung bzw. Verwertung des Regenwassers anzustreben, da erforderliche Regenwasserrückhaltungsmaßnahmen derzeit nicht ausgeschlossen wer-~~

den können.

Im Plangebiet befinden sich Regenwasserhauptsammler, die nicht überbaut werden dürfen und in ihrem Bestand geschützt werden müssen.

6.6.7 Kabelfernsehen, Internet

Die über das geplante Baugebiet verlaufenden Koaxialkabel werden im Zuge der Erschließung aufgegeben. Nach Abbruch der Schule ist das Kabel der neu.medianet GmbH im Bereich Leibnizstraße 4 (Jugendklub) zu trennen und mit einem Widerstand abzuschließen. Die geplante und vorhandene Bebauung werden über einen im Gebiet angeordneten Verteilerverstärker versorgt. Die Zuleitung dafür erfolgt vom vorhandenen Verstärker am Spielplatz Ziolkowskistraße 1. Die Kabel werden bis zu 1,0 m auf das Grundstück vor und mit der Errichtung des Hausanschlusses weiterverlegt.

6.6.8 Telekommunikation

Das Plangebiet ist mit Telekommunikationslinien versorgt. Neue Anschlüsse sind im Zuge der Grundstücksplanung mit dem Versorger zu klären. Nach Auskunft der Telekom führen Leitungen auch über Grundstücke im Quartierinnern.

6.6.9 Abfallentsorgung

Die privat genutzten Abfall- und Wertstoffbehälter sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung der Stadt (§ 8 Abs. 1) auf den Grundstücken unterzubringen und am Abfuhrtag bereitzustellen. Die Entsorgung durch Sammelfahrzeuge erfolgt über die vorhandenen städtischen Straßen, an denen die Grundstücke liegen. Die geplante Straße im Quartierinnern ist so zu bemessen, dass sie Durchfahrt und Wendemöglichkeit der Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht.

6.6.10 Leitungsrechte

Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im Plangebiet grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum bzw. im Bereich des öffentlichen Grünzuges geführt werden. Leitungsrechte, die die Begünstigten dauerhaft zur Inanspruchnahme von Grundstücksbereichen berechtigen, werden daher nicht festgesetzt. Die vorhandenen Leitungssysteme haben allerdings Bestandsschutz, solange die Medienträger diese für die Entwicklung der vorhandenen oder geplanten Anlagen nutzen. Auf Grundstücken, die sich in städtischem Besitz befinden, räumt die Stadt aufgrund einer Vereinbarung mit den Stadtwerken GmbH dem Versorgungsträger Rechte zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung von Leitungen ein, die vor Veräußerung der Grundstücke an Dritte als persönliche Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen werden. Inwieweit vorhandene Leitungen abgebrochen, überbaut bzw. für künftige Bauvorhaben genutzt werden können, ist im Einzelfall mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetreibern zu klären. Zur Information sind in die Planzeichnung bestehende unterirdische Hauptleitungen, die über Baufelder führen, eingetragen – eine Fernwärmeleitung (Fernwärmekanal) in allen Baufeldern sowie eine Schmutzwasser- und eine Regenwasserleitung im Baufeld BF 3.

7 Planfestsetzungen

7.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

7.1.1 – Nutzungsart

In den Baufeldern BF 1 und BF 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
(Planzeichnung)

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes, der dem Lindetalcenter direkt gegenüber liegt und an die stark befahrenen Straßen Juri-Gagarin-Ring und Salvador-Allende-Straße angrenzt, soll mit der Fest-

setzung „MI“ in die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung eingebunden werden. Neben Wohnungen können hier wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen und Einrichtungen, die das Wohngebietszentrum ergänzen, Platz finden. Auch der Bau von Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger wie Ärztehäuser oder Ingenieurbüro-Gebäude ist möglich. Detaillierte Festsetzungen (Nr. 1.1.2 und 1.1.3) zielen darauf ab, im Baufeld BF 1 eher gewerbliche und Nicht-Wohnnutzungen, dagegen im Baufeld BF 2 eher Wohnnutzungen zu konzentrieren.

In den Baufeldern BF 3 und BF 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
(Planzeichnung)

Die Festsetzung „WA“ entspricht der städtischen Absicht, die bauliche Entwicklung im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes funktionell der angrenzenden Wohnbebauung anzugleichen. Als vorwiegende Nutzung wird das Wohnen bestimmt, jedoch sind – entsprechend dem zentralen und verkehrlich gut erschlossenen Standort im Wohngebiet – neben der Hauptnutzungsart weitere, das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten möglich, so dass eine Funktionsmischung von Wohnen, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben, Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen sowie von wohnverträglichen gewerblichen Betrieben entstehen kann. Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger sind in dem Bereich gemäß § 13 BauNVO nur Räume in Gebäuden, keine speziellen Gebäude zulässig.

7.1.2 – Einschränkungen der Art der Nutzung

In den Baufeldern BF 1 und BF 2 (MI) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

– die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung

„Einzelhandelsbetriebe“

mit Ausnahme sog. „Nachbarschaftsläden“ (Convenience-Stores) bis zu einer Größe von höchstens 150 m² je Betriebseinheit

(Text (Teil B), Nr. 1.1.1)

In den Baufeldern BF 3 und BF 4 (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

– die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen

„die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“

(Text (Teil B), Nr. 1.1.4)

Da das Wohngebiet Oststadt bereits einen sehr hohen Nahversorgungsgrad mit Einrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes besitzt und das Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg daher die Sicherung der vorhandenen zentralen Versorgungseinrichtungen empfiehlt, wird die Entstehung weiterer neuer größerer Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Mit dem Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg wurde eine abgestufte Versorgungsstruktur, in der die Funktionen Wohnen, Versorgung, Bildung, Verkehr, Kommunikation und Erholung erfüllt werden können, erarbeitet. Diese räumlich-funktionale Ordnung des Stadtgebietes ist aufgrund der Größe der Stadt Neubrandenburg notwendig. Einzugsbereiche der abgestuften Versorgungsschwerpunkte können sich dabei überschneiden.

Das Hauptgeschäftszentrum (A-Zentrum) der Stadt Neubrandenburg liegt in der Innenstadt innerhalb der Wallanlage. Ergänzt wird dieses durch die Geschäftslagen der Rathauspassage am Friedrich-Engels-Ring. Weiterhin strukturiert sich die Einzelhandelslandschaft in Stadtteilzentren (B-Zentren), Stadtteilversorgungszentren (C-Zentren), Nahversorgungszentren (D-Zentren) und dezentrale Fachmarktstandorte. Das A-Zentrum und die B-Zentren sind so ausgestattet, dass weiterhin eine überörtliche Versorgungsfunktion der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs möglich ist. Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt nach den tatsächlich

bestehenden Funktionen sowie quantitativen und qualitativen Angeboten an Einzelhandelsverkaufsflächen. Dabei wurden die Bedarfshäufigkeit (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf) sowie die städtebaulichen Aspekte von Einheit und Integration betrachtet.

Das Stadtteilzentrum Lindetalcenter an der Salvador-Allende-Straße zählt zu den größten im Stadtgebiet von Neubrandenburg. Das nahe der B 104 gelegene Shopping-Center bietet zudem zahlreiche kostengünstige Parkplätze. Aufgrund der Sortiments- und Angebotsstruktur geht der Einzugsbereich deutlich über das Stadtgebiet hinaus. Das Lindetalcenter verfügt über einige gute Magnetbetriebe, die auch Kunden aus dem weiteren Einzugsbereich der Stadt binden können. Die Stärkung des Stadtteilzentrums steht ist daher wichtiges Anliegen.

Dem kleineren Nahversorgungszentrum Einsteinstraße kommt die besondere Funktion zu, die südöstliche Oststadt wohnstandortnah zu versorgen. Laut Einzelhandelskonzept ist dieses D-Zentrum aufgrund seiner Lage und fußläufigen Erreichbarkeit ein wichtiger Nahversorgungsstandort im Wohngebiet und deshalb besonders schutzwürdig. Momentan sind die Strukturen ausreichend für ein D-Zentrum, allerdings ist der erzielte Marktanteil im eigenen Versorgungsbereich unterdurchschnittlich, so dass die bestehende Tragfähigkeit für das D-Zentrum gefährdet ist. Langfristig ist das D-Zentrum zu erhalten und zu sichern.

Hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist das Wohngebiet Oststadt durch das Stadtteilzentrum Lindetalcenter (B-Zentrum), das Nahversorgungszentrum Einsteinstraße (D-Zentrum) und durch die Discounter in der Koszliner Straße und in der Salvador-Allende-Straße bereits überversorgt. Zur Sicherung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und zur Vermeidung von Tragfähigkeitsproblemen der Ankermieter in diesen Einrichtungen soll daher die Etablierung weiterer größerer Einzelhandelsflächen im Plangebiet verhindert werden. Kleine Einzelhandelseinrichtungen, sog. „Nachbarschaftsläden“ oder „Convenience-Stores“, deren Verkaufsflächen eine Größe von höchstens 150 m² erreichen, sind jedoch in den als Mischgebiet (MI) festgesetzten Baufeldern, die an das Versorgungszentrum angrenzen, von dem Ausschluss ausgenommen. Von Läden dieser Größenordnung sind keine Gefährdungen für die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, sie dienen vielmehr der Belebung der Wohnumfeldversorgung und der Stärkung sozialer und kommunikativer Bedürfnisse der Anwohner, insbesondere älterer Menschen und Familien.

Den am Standort bereits bestehenden Betrieben, die Bestandsschutz genießen, wird als ausreichende Erweiterungsmöglichkeit die Vergrößerung der Verkaufsflächen um ca. 10 % sowie die Erweiterung der Kfz-Stellplatzanlage (Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße) eröffnet, um am Markt bestehen zu können.

In den Baufeldern BF 2 und BF 4 dürfen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in den mit „Bestand 1, 2 und 3“ gekennzeichneten vorhandenen Einrichtungen Betriebserweiterungen bis zu folgenden Höchstgrenzen erfolgen:

(Text (Teil B), Nr. ~~1.2.3~~1.1.6)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der im Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Lindetalcenter und im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Einsteinstraße liegt, befinden sich bereits Einrichtungen, in denen größere Verkaufsstätten untergebracht sind, als nach den Planfestsetzungen möglich wären. Die vorhandenen Nutzungen in diesen Einrichtungen wären gemäß Bebauungsplan unzulässig, genießen jedoch gesetzlichen Bestandsschutz (Bestandsgarantie Eigentum § 14 GG).

Um den Betrieben für die Dauer ihrer Existenz Voraussetzungen für ein Bestehen am Markt zu geben, lässt der Plan angemessene Erweiterungsmöglichkeiten zu.

„Bestand 1“ (Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße)

- Gesamt-Verkaufsfläche höchstens ~~1.200~~1.350 m²

Die Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße 2 hat aufgrund ihrer Lage und Angebote eine langjährige Nahversorgungsfunktion im Wohngebiet Oststadt. Mit ca. ~~1.085~~1.220 m² genehmigter Verkaufsfläche erreicht sie die Großflächigkeit im Einzelhandel. Im Gebäude befinden sich (Stand 2010)

- 698 m² Verkaufsfläche Discounter
- ~~217357~~ m² Verkaufsfläche Shops (Blumen, Fleischer, Bäcker, Zeitungen, Haushaltswaren, Geschenke)
- 167 m² Verkaufsfläche Drogerie
- und weitere Nutzungen wie Restaurant, Imbiss, Optiker und Büroräume.

Zur Standortsicherung der Nutzungen, die bisher keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstrukturen zeigten, sowie zur Ermöglichung einer maßvollen Entwicklung in der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung wird eine Höchstgrenze für die zu erreichende Gesamt-Verkaufsflächen-größe von ~~1.2001.350~~ m² (Erweiterung ca. 10 %) festgesetzt.

„Bestand 2“ (Sport- und Freizeiteinrichtung Kopernikusstraße)
- Gesamt-Verkaufsfläche höchstens 520 m²

Die Sport- und Gesundheitseinrichtung an der Kopernikusstraße betreibt als Hauptnutzung ein Fitnessstudio mit Aerobic, Sauna, Squash, Wellness und Sonnenstudio sowie eine Physiotherapie. Zur Abrundung und Ergänzung dieser Anlage wurden im Gebäude Verkaufsflächen als Nebennutzungen genehmigt (461 m² Getränkemarkt, 60 m² Quelle-Shop, 235 m² Backwarenverkauf, Gaststättenbetrieb mit Eisverkauf, Imbiss und Waren des täglichen Bedarfs), die derzeit jedoch fast vollständig nicht für den Verkauf genutzt werden. Da aus städtischer Sicht vorrangig Interesse an der Entwicklung der Sport- und Freizeitnutzung in der Einrichtung, die in ihrer Art große Attraktivität für das Wohngebiet und die gesamte Stadt besitzt, besteht, wird die Nebennutzung Verkauf im Gebäude auf höchstens 520 m² begrenzt.

„Bestand 3“ (Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtung Salvador-Allende-Straße)
- Gesamt-~~Nutzfläche~~ Verkaufsfläche bei gleichbleibendem Sortiment höchstens 300 m²

Das „Reha-Center“ besitzt 276 m² Ausstellungs-, Beratungs-, Verkaufs- und Reparaturfläche für Rollstühle und Fahrräder. Mit der festgesetzten Begrenzung der ~~Nutzfläche~~ Verkaufsfläche (Erweiterung ca. 10 %) kann die ~~derzeitige Nutzung~~ Einrichtung, deren Beibehaltung Voraussetzung ist, am Standort erhalten bleiben und eine maßvolle Entwicklung nehmen.

Im Baufeld 4 dürfen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in der mit „Bestand 1“ gekennzeichneten vorhandenen Einrichtung Betriebserweiterungen nur mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten laut Kommunalem Einzelhandelsgutachten, Neubrandenburger Liste erfolgen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (u. jeweils untergeordnete)
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.1 52.2
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31, 52.33.2
Schreib- und Papierwaren	52.47.1

Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3

In begrenztem Umfang sind weitere in der Neubrandenburger Liste als zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant ausgewiesene Sortimente als Aktionsware zulässig, wenn sie dem Kernsortiment mit höchstens 10 % deutlich untergeordnet sind.
(Text (Teil B), Nr. 1.1.67)

Die „Neubrandenburger Liste“ ist wesentlicher Bestandteil des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes, das am 28.05.09 von der Stadtvertretung beschlossen wurde. Sie wurde auf der Grundlage von Vorgaben der Landes- und Regionalplanung und der lokalen Gegebenheiten und Entwicklungspotenziale speziell für den hiesigen Einzelhandel definiert und stellt ein Steuerungsinstrument für eine nachhaltige und zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung dar. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind danach grundsätzlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (A-, B-, C- und D-Zentren) zulässig. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für das B-Zentrum Lindetalcenter einen Erhalt der bestehenden Strukturen. Als primäres Ansiedlungsziel von neuen Einzelhandelsflächen soll grundsätzlich das Stadtzentrum (A-Zentrum) gelten. Um schädliche Auswirkungen auf die innere Zentrenstruktur sowie auf die Innenstadt zu vermeiden, sind im Planbereich Ausschlüsse von zentren- und weiteren nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erforderlich. Laut Neubrandenburger Liste handelt es sich um folgende Sortimente:

~~Im Baufeld 4 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in der mit „Bestand 1“ gekennzeichneten vorhandenen Einrichtung folgende in der Neubrandenburger Liste als zentrenrelevant bzw. nicht zentrenrelevant ausgewiesenen Sortimente nicht zulässig:
(Text (Teil B), Nr. 1.1.7)~~

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (u. jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und -chemisches Material,	52.49.4 52.48.5

Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3 52.44.4 52.44.6
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)	52.45.3

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (u. jeweils untergeordnete)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmernaturen aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel, Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff,	52.44.7

Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	
Bodenbeläge einschließlich textilem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)	52.48.1
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9

Die Warengruppen der zentrenrelevanten Sortimenten sind i.d.R. für einen für den Verbraucher attraktiven Branchenmix notwendig. Sie sorgen für höhere Frequenzen und ziehen aufgrund ihrer Ausstrahlungskraft Kundenpotentiale aus dem gesamten Einzugsgebiet an. Da in diesen Waresegmenten oft die Nischen des Facheinzelhandels angesiedelt sind und dieser mit Angeboten in Fachmarkttagglomerationen zu kämpfen hat, wird eine gewisse Schutzwürdigkeit unterstellt.

Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich um Waren, die zentrale Standorte nicht oder nicht mehr prägen und die oftmals aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit nicht an integrierten Standorten angeboten werden können.

(Einzelhandelskonzept, Abschnitt G: Empfehlungen für die Bauleitplanung, Seite 125 ff)

In den Baufeldern BF 1 und BF 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
 – die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungen
 „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“
 (Text (Teil B), Nr. 1.1.1)

In den Baufeldern BF 3 und BF 4 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:
 – die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“.
 (Text (Teil B), Nr. 1.1.5)

Die genannten Nutzungen beeinträchtigen wegen ihrer flächenmäßigen Anforderungen die vorgese-

hene Parzellierung und Bebauung des Quartiers bzw. erzeugen Verkehr, der weit über das für Erschließung und Andienung erforderliche Maß hinausgeht. Sie sind daher allenfalls in Randlage des Wohngebietes unterzubringen.

Im Baufeld BF 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig:

- die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung „Wohngebäude“,
- die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführte allgemein zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind“.

(Text (Teil B), Nr. 1.1.2)

Auf dem an der stark befahrenen Kreuzung Juri-Gagarin-Ring / Salvador-Allende-Straße gelegenen, dem Lindetalcenter benachbarten Standort sollen eher die im Mischgebiet zulässigen Nicht-Wohnnutzungen konzentriert werden und hier funktionell das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot des Centers ergänzen. Für Wohnnutzung sind die weiter südlich gelegenen, weniger durch Emissionen belasteten Flächen besser geeignet.

Wegen der Nähe zu vorhandener und geplanter Wohnnutzung sollen Vergnügungsstätten im Baufeld höchstens als räumlich kleine Einrichtungen mit zeitlich beschränkter Öffnungszeit betrieben werden.

Im Baufeld BF 2 ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebietes“.

(Text (Teil B), Nr. 1.1.3)

In den von Wohnnutzung geprägten Bereichen des Mischgebietes sollen vermeidbare Beeinträchtigungen der Wohnruhe und –zufriedenheit, die häufig mit diesen Einrichtungen verbunden sind, verhindert werden.

7.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 – Grundflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt.

(Planzeichnung)

Für die bauliche Ausnutzung der Grundstücke gelten für die Baufelder BF 1, BF 3 und BF 4 die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebenen Obergrenzen – 0,6 für Baufeld 1 (MI) und 0,4 für die Baufelder BF 3 und BF 4 (WA) – sowie die Möglichkeiten der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Im Baufeld BF 2 (MI) wird, da sich in diesem Teil des Mischgebietes Wohnbebauung (höherer Anspruch als gewerbliche Nutzung an ein Freiflächenangebot) konzentrieren soll, eine niedrigere GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die somit erreichbare Bebauungsdichte lässt sowohl gute Wohnbedingungen als auch auskömmliche Grundstücksverwertungen für gewerbliche und andere Nicht-Wohnnutzungen zu.

7.2.2 – Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Zahl der Vollgeschosse mit dem Mindestmaß II und dem Höchstmaß IV bzw. V festgesetzt.

(Planzeichnung)

Die geplante Bebauungsdichte im Gebiet wird neben der Grundflächenzahl durch die Anzahl der möglichen Vollgeschosse und die Bauhöhe gesteuert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird

daher verzichtet.

Die Festsetzung der Anzahl der Geschosse orientiert sich nicht ausschließlich am Gebäudebestand der Umgebung. Da in der Nachbarschaft allgemein Hochhäuser und fünf-/sechsgeschossige Bauten vorhanden sind, jedoch keine weitere Nachfrage nach Häusern mit diesen Geschosshöhen besteht, wird eine niedrigere, zwei- bis viergeschossige Bebauung zur Ergänzung des baulichen Angebotes im Wohngebiet vorgegeben. Lediglich im Baufeld BF 1, das optisch und funktionell eine Ergänzung und Abrundung des Wohngebietszentrums darstellen soll, darf konzentrierter und höher gebaut werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen ausnahmsweise auch eingeschossige Gebäude errichtet werden, wenn ihre Traufhöhe gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO ein Mindestmaß von 5,50 m erreicht.

(Text (Teil B), Nr. 1.2.1)

Um dem zentralen Standort gerecht zu werden und keinen zu großen Bruch zum Gebäudebestand der Umgebung entstehen zu lassen, wird als Mindesttraufhöhe ein Maß von 5,5 m festgesetzt. Die Regelung soll dazu dienen, hallenartige Baukörper (z.B. Sporthalle) im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Für Wohn- und Geschäftsgebäude mit üblichen Geschosshöhen gilt eine Mindestgeschossanzahl von zwei.

Ein Maß für die Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens über Terrain wird, da nicht erforderlich, nicht festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.

(Text (Teil B), Nr. 1.2.2)

Die Höhenlage der Verkehrsflächen ist eine geeignete und, wegen der geringen am Standort vorhandenen Höhendifferenzen, ausreichend exakte Basis zur Festlegung der Traufhöhen.

~~In den Baufeldern BF 2 und BF 4 dürfen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in den mit „Bestand 1, 2 und 3“ gekennzeichneten vorhandenen Einrichtungen Betriebserweiterungen bis zu folgenden Höchstgrenzen erfolgen:~~

~~(Text (Teil B), Nr. 1.2.3)~~

~~Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der im Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Lindentalcenter und im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums Einsteinstraße liegt, befinden sich bereits Einrichtungen, in denen Verkaufsstätten untergebracht sind. Die vorhandenen Nutzungen in diesen Einrichtungen wären gemäß Bebauungsplan unzulässig, genießen jedoch gesetzlichen Bestandsschutz (Bestandsgarantie Eigentum §14 GG):~~

~~Um den Betrieben für die Dauer ihrer Existenz Voraussetzungen für ein Bestehen am Markt zu geben, lässt der Plan angemessene Erweiterungsmöglichkeit zu.~~

~~„Bestand 1“ (Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße)~~

~~– Gesamt-Verkaufsfläche höchstens 1.200 m²~~

~~Die Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung Ziolkowskistraße 2 hat aufgrund ihrer Lage und Angebote eine langjährige Nahversorgungsfunktion im Wohngebiet Oststadt. Mit ca. 1085 m² genehmigter Verkaufsfläche erreicht sie die Großflächigkeit im Einzelhandel. Im Gebäude befinden sich (Stand 2010)~~

- ~~• 698 m² Verkaufsfläche Discounter~~
- ~~• 217 m² Verkaufsfläche Shops (Blumen, Fleischer, Bäcker, Zeitungskiosk, Haushaltswaren, Geschenke)~~
- ~~• 167 m² Verkaufsfläche Drogerie~~
- ~~• und weitere Nutzungen wie Restaurant, Imbiss, Optiker und Büroräume~~

~~Zur Standortsicherung der Nutzungen, die bisher keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruk-~~

~~turen zeigten, sowie zur Ermöglichung einer maßvollen Entwicklung in der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung wird eine Höchstgrenze für die zu erreichende Gesamt-Verkaufsflächen-größe von 1.200 m² (Erweiterung ca. 10 %) festgesetzt.~~

~~„Bestand 2“ (Sport- und Freizeiteinrichtung Kopernikusstraße)~~

~~= Gesamt-Verkaufsfläche höchstens 520 m²~~

~~Die Sport- und Gesundheitseinrichtung an der Kopernikusstraße betreibt als Hauptnutzung ein Fitnessstudio mit Aerobic, Sauna, Squash, Wellness und Sonnenstudio sowie eine Physiotherapie. Zur Abrundung und Ergänzung dieser Anlage wurden im Gebäude Verkaufsflächen als Nebennutzungen genehmigt (461 m² Getränkemarkt, 60 m² Quelle-Shop, 235 m² Backwarenverkauf, Gaststättenbetrieb mit Eisverkauf, Imbiss und Waren des täglichen Bedarfs), die derzeit jedoch fast vollständig nicht für den Verkauf genutzt werden. Da aus städtischer Sicht vorrangig Interesse an der Entwicklung der Sport- und Freizeitanlage in der Einrichtung, die in ihrer Art große Attraktivität für das Wohngebiet und die gesamte Stadt besitzt, besteht, wird die Nebennutzung Verkauf im Gebäude auf höchstens 520 m² begrenzt.~~

~~„Bestand 3“ (Dienstleistungseinrichtung Salvador-Allende-Straße)~~

~~= Gesamt-Nutzfläche bei gleichbleibendem Sortiment höchstens 300 m²~~

~~Das „Reha-Center“ besitzt 276 m² Ausstellungs-, Beratungs-, Verkaufs- und Reparaturfläche für Rollstühle und Fahrräder. Mit der festgesetzten Begrenzung der Nutzfläche (Erweiterung ca. 10 %) kann die derzeitige Nutzung, deren Beibehaltung Voraussetzung ist, am Standort erhalten bleiben und eine maßvolle Entwicklung nehmen.~~

7.3 Festsetzungen zu Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

7.3.1 - Bauweise

Sowohl offene als auch geschlossene Bauformen sind in der Umgebung vorzufinden. Für den Planbereich wird keine städtebauliche Notwendigkeit der Festlegung einer bestimmten Bauweise gesehen, sie darf vom Bauherrn bestimmt werden.

7.3.2 - Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

(Planzeichnung)

Im Baufeld BF 1 muss gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO an die festgesetzten Baulinien jeweils in einer Länge von mindestens 12 m herangebaut werden.

(Text (Teil B), Nr. 1.3.1)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO mit Teilen von Gebäuden wie z.B. Erkern, Balkonen, Windfängen oder Treppenhäusern bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

(Text (Teil B), Nr. 1.3.2)

Baulinien, an die herangebaut werden muss, werden lediglich ~~an der Nordseite im Norden~~ des Plangebietes ~~in an der Nord- und Westseite der des Baufeldes Baufeldes~~ BF 1 ~~und BF 4~~ festgesetzt, um das Quartier entlang der Hauptstraßen baulich zu fassen. Das Erreichen der (in größerer Länge festgesetzten) Baulinien in einer Länge von 12 m wird als Mindestmaß für die städtebaulich wirksame Darstellung einer Bauflucht angesehen.

Die vorgesehenen Baugrenzen fassen vier große Baufelder ein, innerhalb derer die Neubebauung des Bereiches erfolgen kann. Zu beachten sind dabei der dargestellte schützenswerte Baumbestand sowie der Bestand an unterirdischen Versorgungsleitungen. In der Planzeichnung ist die Lage von Hauptlei-

~~tungen für Fernwärme, Schmutz- und Niederschlagswasser angegeben, jedoch befinden sich in den Baugebieten weitere, teilweise auch nicht mehr genutzte Leitungen, so dass vorherige Anstimmungen mit den Versorgungsträgern zu Berücksichtigung, Entfernung bzw. Umverlegung erforderlich sind. Westlich des Grünzuges wird dabei die Lage der vorhandenen Fernwärmeleitung, deren Umverlegung oder Überbauung aus Kostengründen nicht anzunehmen ist, berücksichtigt. Ebenfalls berücksichtigt werden vorhandene Leitungen, die sich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße zwischen den Baufeldern BF 2 und BF 3 befinden sowie bestehende und zu ergänzende Baumreihen.~~

Um den Bauformen der verschiedenen möglichen Nutzungsarten Raum zu geben, werden nur die notwendigsten Beschränkungen zur Überbauung der Grundstücksflächen festgesetzt. Die Zulassung des Vortretens von Bauteilen vor die festgesetzten Baugrenzen, die in der vorgesehenen Größenordnung keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen hat, dient ebenfalls der Erleichterung der Planung von Baumaßnahmen.

7.4 Festsetzungen zu Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen

7.4.1 – Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen unzulässig.

(Text (Teil B), Nr. 1.4.1)

Windräder als Nebenanlagen zur Energieerzeugung rufen durch Lärm und reflektierendes Licht („Disco-Effekt“) Belästigungen und Störungen der benachbarten, relativ dichten Wohnbebauung hervor und wirken belastend auf das Straßenbild. Sie werden daher im Planbereich ausgeschlossen.

In den Flächen für Anpflanzungen an den östlichen Grenzen der Baufelder BF 1 bis BF 3 sowie in den Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen an der westlichen Grenze des Baufeldes BF 4 ist gemäß § 14 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 6 BauNVO die Errichtung von Nebenanlagen – ausgenommen Fußwege – Stellplätzen und Garagen nicht zulässig.

(Text (Teil B), Nr. 1.4.2)

Private Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser, Hundezwinger oder Kompostanlagen sowie Stellplätze und Garagen sollen nicht direkt an den öffentlichen Grünzug angrenzen, um Wege und Ausstattungen der öffentlichen Grünanlage auch noch in Randbereichen anordnen zu können. Die von Bauten und Anlagen freien Anpflanzungen bewirken einen harmonischen Übergang zum Grünzug.

Weitere Festsetzungen für die Platzierung von Nebenanlagen werden nicht getroffen, da ihre Art, Lage und Größe durch Vorschriften (BauNVO, LBauO M-V) ausreichend bestimmt wird.

7.4.2 – Flächen für Kfz-Stellplätze

~~In den Baufeldern BF 2 und BF 3 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Kfz-Stellplätze bestimmt.~~

~~(Planzeichnung)~~

~~Die exakte Ausweisung der Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen wird vorgenommen, um den am öffentlichen Grünzug wegen der Lage der Fernwärmeleitung auf längere Zeit praktisch nicht bebaubaren Flächen eine sinnvolle Nutzung zuzuweisen und somit ein – durch ruhenden Verkehr verursachte Immissionen – weitgehend ungestörtes Wohnen im Quartier zu fördern. Die Flächenbreite resultiert aus der Summe zweier Längsparkstände und einer Fahrgasse. Die Festsetzung schließt die Überdachung der Stellplätze nicht aus, wohl aber die Errichtung (umschlossener) Garagen.~~

~~Außer auf den ausschließlich für Stellplätze bestimmten Flächen in den Baufeldern BF 2 und BF 3 dürfen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO weitere Stellplätze und Garagen auf nicht gekennzeichneten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden.~~

~~(Text (Teil B), Nr. 1.4.2)~~

Zu Lage und Größe der Stellplätze, zu denen auch überdachte Einstellplätze (Carports) zählen, und Garagen werden keine präzisen Festsetzungen getroffen, da die Regelungen der LBauO M-V als ausreichend angesehen werden. Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind sie im gesamten Geltungsbereich des Planes zulässig.

Die mit „befristete Nutzung“ gekennzeichnete Fläche im Baufeld BF 4 darf gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Zeitraum des Bestehens der nördlich gelegenen Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung („Bestand 1“) für die Anlage von Kfz-Stellplätzen genutzt werden.

(Text (Teil B), Nr. 1.4.3)

Der Bebauungsplan respektiert den Bestand der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung und ermöglicht deren maßvolle Erweiterung (Text (Teil B), Nr. 1.1.6). Um dem Objekt, das in dieser Hinsicht gegenwärtig unterversorgt ist, die erforderliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen zu gewähren, wird befristet eine angemessene Erweiterung des Stellplatzangebotes gestattet.

7.5 Festsetzungen zu Verkehr und Erschließung

7.5.1 – Verkehrsflächen

Zwischen den Baufeldern BF 2 und BF 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit Anbindung an die Salvador-Allende-Straße eine öffentliche Straße als Mischverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.
(Planzeichnung)

Für die verkehrliche Erschließung wird vorrangig das vorhandene Straßennetz genutzt: Um im westlichen Planbereich erschlossene Teilflächen herstellen zu können, wird eine von der Salvador-Allende-Straße abzweigende öffentliche Stichstraße festgesetzt, über die die nördlich und südlich liegenden Flächen erreicht werden können. Wegen der geplanten Nutzungsarten (siehe 7.1.1 – BF 2: MI, BF 3: WA) und um die vorgesehene größtmögliche Flexibilität der Bebauung zu gewährleisten, ist die Verkehrsfläche mit 6m Breite auch für den Begegnungsfall LKW / LKW (eingeschränkter Bewegungsspielraum) ausgelegt. Die Bemessungsverkehrsstärke Planfall B-Plan von 78 KfZ/h für die Stichstraße liegt deutlich unter der für Mischungsprinzip angesetzten Verkehrsstärke von 150KfZ/h. Um den sich daraus ergebenden Nutzungsanspruch Aufenthalt hervorzuheben, ist die Stichstraße als Mischverkehrsfläche von 6m Breite mit dem Nutzungsanspruch: Aufenthalt, Tempo 7, vorgesehen. Durch verkehrsberuhigende Elemente soll der Aufenthaltscharakter gewährleistet werden. Als verkehrsberuhigendes Element kann auch die Anordnung von Stellplätzen vorgesehen werden. Der Begegnungsfall Rad / PKW (4,00 m) sollte aber gewährleistet sein.

Nach Rast 06 sollte das Ende einer Stichstraße als Wendeanlage gestaltet werden. Da es sich hier um eine Mischverkehrsfläche handelt, mit dem besonderen Nutzungsanspruch Aufenthalt, ist die Anlage eines Wendekreises mit dem Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert worden. Auf die Anlage eines kleineren Wendehammers, welcher durch Rangiermanöver befahren wird, wurde auf Grund der Verkehrssicherheit und der Emissionsbelastung verzichtet. Die Sackgasse ist für Fußgänger und Radfahrer durchlässig zu gestalten.

Weitere in den Baufeldern erforderlich werdende Gebäudeerschließungen sind als private Verkehrswege herzustellen.

An der Westseite der Leibnizstraße wird ein straßenbegleitender Gehweg festgesetzt.
(Planzeichnung)

Bei künftiger Nutzung und Bebauung des Baufeldes BF 4 ist ein straßenbegleitender Gehweg unabdingbar. Für den Gehweg wird die Mindestbreite angenommen, seine Führung berücksichtigt die Lage der vorhandenen Kfz-Stellplätze an der Straße sowie die vorhandene Baumreihe.

Der straßenbegleitende Gehweg an der Kopernikusstraße wird auf die Mindestbreite beschränkt.
(Planzeichnung)

Für die Anforderungen am Standort ist die Breite ausreichend.

7.5.2 - Ein- und Ausfahrten

Entlang der Salvador-Allende-Straße und teilweise des Juri-Gagarin-Ringes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
(Planzeichnung)

Die in der Verkehrsuntersuchung empfohlene Änderung der Fahrbahnteilung mit Anordnung von Längsparkständen entlang der Salvador-Allende-Straße und die dort teilweise bestehende und zu ergänzende Baumreihe sind der Anlass, in diesem Bereich Grundstückszufahrten auszuschließen.

~~7.5.3 - Leitungsrechte~~

~~Leitungen sollen im Plangebiet grundsätzlich im öffentlichen Straßenraum bzw. im Bereich des öffentlichen Grünzuges geführt werden.~~

~~Auf den Baufeldern werden daher keine Leitungsrechte festgesetzt. Die vorhandenen Leitungssysteme haben Bestandsschutz, solange die Medienträger diese für die Entwicklung der vorhandenen oder geplanten Anlagen nutzen. Inwieweit vorhandene Leitungen abgebrochen, überbaut bzw. für künftige Bauvorhaben genutzt werden können, ist im Einzelfall mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetreibern zu klären.~~

7.6 Festsetzungen zu Grünflächen

- Grünflächen

Der vorhandene Grünzug, der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Naherholung und Kommunikation“ festgesetzt.
(Planzeichnung)

Die Erhaltung und weitere Ausgestaltung des Grünzuges wird festgeschrieben, weil dieser neben seiner Funktion als straßenunabhängiger verbindender Fußweg hohe Bedeutung für Freizeit und Erholung der Anwohner und für das Gebietsimage besitzt. Die Grünfläche schafft ein günstigeres Lokalklima, sie hat Bedeutung für Staubfilterung, Temperatenausgleich und Geräuschkämpfung.

Die Zweckbestimmung gibt an, dass auf der bepflanzten und begrünter Fläche in begrenztem Maße auch bauliche Nutzungen wie Sitzbänke, Spielgeräte oder Pavillons zulässig sind. Der Wert der Grünfläche für die Anwohner soll nicht nur im Vorhandensein einer grünen Schmuckfläche bestehen, sondern es sollen alltägliche Freizeitaktivitäten für einen möglichst großen Nutzerkreis ermöglicht werden.

7.7 Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

~~- Schutz des Bodens~~

~~Das anfallende Regenwasser der Dachentwässerung darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert bzw. aufgefangen und verwertet werden.
(Text (Teil B), Nr. 1.5.1)~~

~~Zum Schutz des Bodens am Standort wird den Grundstücksnutzern die Möglichkeit eingeräumt, einen Teil des anfallenden Regenwassers anstelle einer vollständigen Entsorgung in die Kanalisation über Si-~~

~~ckerschächte, Rigolen o.ä. zu versickern oder in Zisternen aufzufangen und selbst zu verwenden.~~

~~Kfz-Stellplätze ab 25 m² Größe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.
(Text (Teil B), Nr. 1.5.2)~~

~~Die Maßnahme dient der Verringerung der Bodenversiegelung und der Reduzierung des Oberflächenabflusses.~~

~~Auf Kfz-Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, deren Bereiche der Einstellplätze eine Größe von ab 25 m² Größe übersteigen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für die Einstellplätze mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen vorzusehen. Die Festlegung gilt nicht für Stellplätze, die auf öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden.
(Text (Teil B), Nr. 1.5.2)~~

Die Maßnahme dient der Verringerung der Bodenversiegelung und der Reduzierung des Oberflächenabflusses. Sie soll jedoch nur auf wenig beanspruchten Verkehrsflächen Anwendung finden.

7.8 Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz vor Lärmemissionen durch den Verkehr auf der Salvador-Allende-Straße und auf dem Juri-Gagarin-Ring sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Gebäuden, die sich in den Baufeldern BF 1 bis 3 im Lärmpegelbereich III (LP III) befinden, schutzbedürftige Wohn- und insbesondere Schlafräume/Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Loggien oder Balkone sind im Schallschatten an den Rückseiten der Gebäude anzuordnen.
(Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.6.1)

Nach überschlägiger Berechnung auf Basis der mit der Verkehrsuntersuchung (BDC Dorsch Consult, 10/2010) vorgelegten Verkehrsbelegung können entlang der Baugrenze entlang der Salvador-Allende-Straße Verkehrslärmpegel Tag/Nacht von 65/55 dB(A) vorausgesetzt werden. Im Kreuzungsbereich des durch Lichtzeichen geregelten Knotens mit dem Juri-Gagarin-Ring sind um 3 dB(A) erhöhte Werte anzunehmen. Diese angenommenen Verkehrslärmpegel übersteigen deutlich die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) bzw. 45 dB (A) (tags/nachts).

Da auf Grund der Lage des Planbereiches im Zentrum des Wohngebietes auf aktive Vorkehrungen verzichtet werden soll, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die verlangte Orientierung der Schlafräume sowie der Außenwohnbereiche nach Ost und Süd wird als zumutbar angesehen.

Die Außenbauteile von Gebäuden im Lärmpegelbereich III (LP III) sind mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ nach der DIN 4109 herzustellen.
(Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.6.2)

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an der Salvador-Allende-Straße und am Juri-Gagarin-Ring richten sich nach der DIN 4109. Die folgende Tabelle gibt einen Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 wieder:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in	Büroräume u. ä.
------------------	-------------------------------	--	-----------------

		Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	
	dB (A)	erforderliches $R'_{w,res}$	erforderliches $R'_{w,res}$
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

Für die in der Planzeichnung nicht gekennzeichneten Bereiche, die dem Lärmpegelbereich II zugeordnet werden können, werden keine Forderungen an die Ausbildung der Außenwände gestellt, da allgemein eingeschätzt wird, dass die Vorgaben der Energieeinsparverordnung einen Mindestschallschutz – wie für den Lärmpegelbereich II gefordert – absichern.

7.9 Festsetzungen zu Bepflanzungen sowie zu Bindungen für Bepflanzungen

7.9.1 – Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Eine Festsetzung der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern erfolgt dort, wo die Begrünung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert oder unverzichtbar ist – als straßenbegleitende Baumreihen, als „Baumtor“ oder als Pflanzungen in den Baugebieten.

An der Salvador-Allende-Straße, der Ziolkowskistraße, der Leibnizstraße und der Kopernikusstraße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt.

(Planzeichnung)

Die Neupflanzungen dienen der Ergänzung der straßenbegleitenden Baumreihen. Am nördlichen Ende des Grünzuges soll ein „Baumtor“, ähnlich wie am südlichen Ende in der Kopernikusstraße, den Zugang markieren. Neben dem gestalterischen Wert für das Straßenbild tragen die Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas und zur allgemeinen Erhöhung des Standards im Gebiet bei.

An den östlichen Grenzen der Baufelder BF 1 bis BF 3 sowie an der westlichen Grenze des Baufeldes BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Anpflanzungen in lockerer, heckenartiger Form in einer Breite von mindestens 2,50 m vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Anteil von Immergrünen und Koniferen an diesen Pflanzungen darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB höchstens 30 % betragen.

(Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.7.1)

Die Anpflanzungen an den Rändern der Baufelder sollen einen harmonischen Übergang zum Grünzug bewirken und verhindern, dass private bauliche Nebenanlagen an den öffentlichen Grünzug angrenzen.

Zur Begrünung und Gliederung privater Kfz-Stellplatzanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB pro acht Einstellplätze ein standortgerechter mittelkroniger Baum als Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der vorhandene Baumbestand ist mit anzurechnen.

Auf der befristet als Kfz-Stellplatz für die vorhandene Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung zugelassenen Fläche im Baufeld BF 4 („befristete Nutzung: St“) dürfen diese Bäume nur entlang der südlichen Grenze des Stellplatzes gepflanzt werden.

(Text (Teil B), Nr. 1.7.2)

Die Minderung der flächenhaften Versiegelung von privaten Stellplatzanlagen durch die Baumpflanzung kommt sowohl dem Schutz des Bodens, der Klimaverbesserung im Gebiet als auch der Gestaltung des baulichen Umfeldes zugute.

Auf dem an die vorhandene (jedoch infolge der Planung auf längere Sicht unzulässige) Verkaufs- und Dienstleistungseinrichtung gebundenen Kfz-Stellplatz im Baufeld BF 4 soll keine Baumpflanzung in der Fläche erfolgen, da diese einer späteren Bebauung entgegen stehen könnte. Eine Pflanzung am südli-

chen Rand kann günstiger in eine spätere Bebauung einbezogen werden.

7.9.2 – Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Eine Festsetzung der Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfolgt dort, wo die Begrünung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert oder unverzichtbar ist – als straßenbegleitende Baumreihen oder als Baumgruppen und Pflanzungen in den Baugebieten.

In der Planzeichnung sind die Bäume gekennzeichnet, deren Erhalt und Schutz grundsätzlich durch das Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) bestimmt wird. Dabei ist zu beachten, dass die Darstellung dem Stand Dezember 2011 entspricht. Bei der Aufnahme wurden mehrere Bäume festgestellt, deren Umfang nur wenig unter dem erforderlichen Mindestmaß lag.

Im Grenzbereich Baufeld BF 1/BF 2 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die gekennzeichnete vorhandene Baumgruppe dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist der laut Fällgenehmigung geforderte Ersatz auf dem gleichen Grundstück neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzuzeigen.
(Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.7.3)

Die an der ehemaligen Schulhofgrenze stehenden, ca. 30 Jahre alten Bäume bilden eine natürliche Zäsur zwischen den Baufeldern BF 1 und BF 2. Da sie kein Hindernis für die Neubebauung darstellen, sondern die anliegenden Grundstücke aufwerten, wird ihre Erhaltung festgeschrieben.

Im Baufeld BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB die westlich der Nahversorgung- und Dienstleistungseinrichtung vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück der laut Fällgenehmigung geforderte Ersatz neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzuzeigen.
(Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.7.4)

Die vorhandene private Grünfläche, die aus einer im Rahmen der Baugenehmigung für die Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung beauftragten Pflanzung entstand, ergänzt im nördlichen Bereich den öffentlichen Grünzug, ohne sie würde dieser dort auf eine geringe Breite reduziert werden. Gerade im Zugangsbereich zur öffentlichen Grünanlage soll jedoch, zumindest optisch, eine angemessene Breite des Grünraumes erreicht werden.

Die Baumreihen am Juri-Gagarin-Ring, an der Salvador-Allende-Straße, an der Leibnizstraße und an der Kopernikusstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes muss im rahmen der Ersatzpflanzung an gleicher Stelle eine Nachpflanzung erfolgen. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzuzeigen.
(Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.7.5)

Straßenbäume prägen die Straßenräume der Oststadt und tragen vielfältig zu einer angenehmen Atmosphäre im Wohngebiet bei. Die im Plangebiet vorhandenen Straßenbäume sind ca. 30 bis 40 Jahre alt und gesund, sie werden daher am Standort festgesetzt. Zur Erhaltung der straßenbegleitenden Reihen ist die Nachpflanzung bei Abgang eines Baumes unbedingt an gleicher Stelle erforderlich.

Die gekennzeichneten Baumgruppen und Einzelbäume in den Baufeldern BF 1 bis BF 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück der laut Fällgenehmigung geforderte Ersatz neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind spätestens im Jahr nach dem Abgang vorzunehmen und anzuzeigen.
(Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.7.6)

Zur Erhaltung der Eigenart des Bereiches und zur Schaffung angenehmer Wohn- und Arbeitsbedingungen soll ein bestimmter Bestand an großen Bäumen geschützt werden. Da vorrangig das Vorhandensein und die Art eines Baumes, weniger sein exakter Standort von Bedeutung ist, muss zwar in der Nähe, aber nicht an exakt gleicher Stelle nachgepflanzt werden.

7.9.2 - Beseitigung von Bäumen

Zum Bau der Straße zwischen den Baufeldern BF 2 und BF 3 müssen zwei Bäume entfernt werden.

(Planzeichnung)

Beide Bäume, ein Schnurbaum und ein Eschenahorn, besitzen keinen günstigen Habitus, die Krone des Schnurbaumes besteht zum Teil aus Totholz. Nach Bestandsunterlagen des Versorgungsträgers steht der Eschenahorn ohnehin direkt auf einer Fernwärmeleitung. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde eine Genehmigung zur Fällung der Bäume im Rahmen des geplanten Straßenbaus in Aussicht gestellt.

7.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V)

Die Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung in der Landesbauordnung (LBauO M-V), örtliche Bauvorschriften erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Art und Höhe von Einfriedungen als Festsetzung aufgenommen. Damit sollen für diesen Bereich vor allem die Dachformen und die Ausbildung der Einfriedungen am Rande des öffentlichen Grünzuges im Sinne der Einfügung in die bauliche Nachbarschaft geregelt werden.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 86 Abs. 1 Nr. 1, 5 und 7 sowie Abs. 3 LBauO M-V werden als örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

7.10.1 - Dächer

Die Neigungen der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie von Garagen und Carports im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen im Bereich zwischen 0 und ~~15~~²⁵° liegen. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker oder Windfänge dürfen eine abweichende Dachneigung aufweisen.

(Text (Teil B), Nr. 2.1.1)

Dacheindeckungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur in den Farben Schwarz/Grau/Anthrazit/~~Braun~~ ausgeführt werden, ebenfalls möglich sind Gründächer. Die Eindeckungen untergeordneter Bauteile wie z.B. Erker oder Windfänge dürfen eine abweichende Farbe aufweisen.

(Text (Teil B), Nr. 2.1.2)

Mit der Übernahme flacher Dachformen und ~~grauer dunkler~~ Dachdeckungen, die sämtliche Gebäude der Umgebung besitzen, wird die beste Einfügung der Neubauten in das Bild des Wohngebietes erreicht. Stärker geneigte Dächer mit sichtbaren, farbigen Dachflächen würden einen unerwünschten Kontrast zwischen vorhandener und neu hinzu kommender Bebauung darstellen. Um einen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu gewähren, werden Dachneigung und Dacheindeckung für einzelne Bauteile, z.B. Erker, Treppentürme, Wintergärten oder Windfänge, nicht eingeschränkt.

7.10.2 - Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen an der Grenze zu öffentlichen Straßen nicht als blickdichte Mauern oder Zäune ausgeführt werden, ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Für Hecken sind an diesen Standorten höchstens 1,40 m Höhe zulässig.

(Text (Teil B), Nr. 2.2.1)

Hohe, blickdichte Konstruktionen aus Stein, Beton, Holz oder anderen Materialien sind im Gebiet untypisch. Besonders im zentralen Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, soll das offene, großzügige Bild der Grundstücksstruktur erhalten und fortgeführt werden.

Einfriedungen an der Grenze zum öffentlichen Grünzug dürfen nur als Hecken ausgeführt werden, ihre Höhe darf 1,80 m nicht überschreiten. An der Innenseite ist die Verstärkung der Hecke durch einen transparenten Zaun mit max. 1,20 m Höhe zulässig.

(Text (Teil B), Nr. 2.2.2)

Die öffentliche Grünanlage soll keine harten baulichen Begrenzungen erhalten, vielmehr sollen harmonische grüne Übergänge geschaffen werden. Die Höhenbegrenzung soll bei notwendiger optischer Abschirmung des Grundstückes den Maßstab zur öffentlichen Grünanlage wahren.

7.10.3 – Plätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälterplätze für Container mit mehr als 240 l Gesamtvolumen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Einhausungen zu versehen bzw. mit Pflanzen einzugrünen.

(Text (Teil B), Nr. 2.3)

Die Eingrünung, z.B. mit Rankgerüsten und Kletterpflanzen oder mittels Umpflanzung, verhindert eine Erwärmung der Abfälle durch Sonneneinwirkung und eine optische Beeinträchtigung des Straßenbildes.

7.10.4 Begrünung baulicher Anlagen

Geschlossene Seitenflächen von Carports, Garagen und anderen baulichen Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Rank-/Klimmpflanzen zu begrünen bzw. mit einer Vorpflanzung zu versehen.

(Text (Teil B), Nr. 2.2.4)

Die vorgesehene Begrünung dient allgemein der gestalterischen und klimatischen Wohnumfeldverbesserung.

8 Nachrichtliche Übernahme, Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB können in den Bebauungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich übernommen werden. In der Planzeichnung bzw. als Hinweis auf dem Plan wurden übernommen:

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V)

Geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V) Darstellung in der Planzeichnung

Schutz der Alleen (§ 19 NatSchAG M-V) Darstellung in der Planzeichnung

- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)

Artenschutz

Durch die Vorhabenträger von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten vermieden wird. Dementsprechend sind der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden sowie die Entfernung von Gehölzen der unteren Naturschutzbehörde [des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte](#) im

Vorfeld anzuzeigen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten zufällig Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, sind diese gemäß § 11 DSchG M-V der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

Denkmale

Darstellung der Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, in der Planzeichnung
Wandbild „Kinder-Träume-Zukunft“, Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg Nr. 439

Das Denkmal ist zu erhalten und zu schützen. Veränderungen am Denkmal oder dessen Umgebung bedürfen der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde (DSchG M-V § 7)

Kunst im öffentlichen Raum

Darstellung der Kunstwerke im öffentlichen Raum in der Planzeichnung

- Wandbild „Kinder-Träume-Zukunft“ (E. Grossmann, 1973),
- Skulptur „Märchensäule“ (Plastik- und Keramikzirkel des HKB, 1982)
- Gesamtgestaltung des Jugendklubgebäudes (F. Behrendt, G. Frick, A. Homberg, 1986)

Hinweis zu Landesvermessung / Liegenschaften

Vom zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmefeld schrittweise erneuert. Die 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.

Hinweis zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Die vorhandenen Leitungssysteme haben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandsschutz, so lange der Medienträger diese für die Versorgung der vorhandenen oder geplanten Anlagen nutzt. Einzuhalten Sicherheitsabstände zu den bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen, Neuanschlüsse sowie An- oder Überbauungen sind mit den Medienträgern zu klären.

Hinweis zum Brandschutz

Bei der Planung auf den Baufeldern ist die Berufsfeuerwehr Neubrandenburg zu beteiligen, da Verkehrsflächen für die Feuerwehr notwendig werden.

Hinweis zum Naturschutz

Vor Ausführung der in Aussicht gestellten Fällung geschützter Bäume in dem als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Bereich ist ebenfalls ein Antrag auf Genehmigung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.

Hinweis zu Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, wie z.B. Verfärbungen oder Gerüche, ist die untere Abfallbehörde ~~der Stadt Neubrandenburg~~ des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu konsultieren.

Hinweis zur Planzeichnung

Längenmaße und Höhenangaben im Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN
Stand Topografie: Juli 2007 – Februar 2011
Stand Kataster: Dezember 2011

9 Umweltbericht

9.1 Einleitung

In der Umweltprüfung werden gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB die für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB).

[Die Ergebnisse einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur Abschätzung der Betroffenheit besonders geschützter Arten oder europäischer Vogelarten gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG werden in den Umweltbericht integriert.](#)

9.1.a Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung legt der Bebauungsplan eine Neuordnung der Flächen unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung und des verbleibenden Gebäudebestandes fest. Neben Festsetzungen zur Neubebauung der durch Abbruch frei gewordenen Flächen werden zur Sicherung einer ausgewogenen Handels- und Zentrenstruktur Beschränkungen für die im Geltungsbereich vorhandenen Verkaufseinrichtungen getroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 4,75 ha.

9.1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Im Landschaftsplan der Stadt (1. Fortschreibung 2006) sind neben der Ausweisung der zu erhaltenden und zu entwickelnden Grünverbindung und der vorzunehmenden Wohnumfeldverbesserung keine besonders zu berücksichtigenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt. In der im Juli 2009 zum Landschaftsplan erstellten Karte der Biotop- und Nutzungstypen wurden lediglich Siedlungsflächen mit Großformbebauung, Verkehrsflächen sowie Brachflächen erfaßt.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Die Revitalisierung der Flächen ist ein Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden in der Stadt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand am 12.05.2010 ein Scoping-Termin statt, dessen Inhalte wie folgt zusammengefasst werden kann:

Gesundheit und Erholung

Bei der Einordnung von Wohnbebauung entlang vielbefahrener Straßen sind auf Vorhabensebene die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm einzuhalten und ggf. passiver Lärmschutz vorzusehen.

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Wegeverbindung zum Lindetalcenter ist im Landschaftsplan der Stadt als Grünverbindung besonderer Bedeutung dargestellt. Die Grünverbindung mit ihren Grünflächen, Bäumen und Sträuchern ist als viel genutzte, erholungswirksame Alltagsverbindung abseits vom Straßenverkehr für die Bürger zu erhalten.

Tiere und Pflanzen

Auf Vorhabensebene sind neben dem allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten einzuhalten. Dieses betrifft insbesondere Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, Vögeln und anderen besonders geschützten Tier-

arten in bzw. an Gebäuden sowie an Bäumen und Sträuchern.

Bei Abriss oder Renovierungsmaßnahmen von Gebäuden sowie beabsichtigten Gehölzrodungen ist die untere Naturschutzbehörde vom Vorhabensträger im Vorfeld zu beteiligen, damit entsprechende Schutzmaßnahmen eingeleitet werden. [Nach § 44 \(1\) BNatSchG sind geschützte Arten im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.](#)

Gesetzlich geschützte Bäume (§ 18 NatSchAG M-V) sowie geschützte Baumreihen (§ 19 NaSchAG M-V) im Gebiet des Bebauungsplanes sind, soweit möglich, zu erhalten. Bei unvermeidbaren Eingriffen in geschützte Gehölzbestände ist bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

Boden, Wasser Luft

Die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist wünschenswert.

Kultur und Sachgüter

Auf dem Flurstück 8/876 wurde in den 1970-er Jahren eine Schülerversorgungseinrichtung gebaut, die später zu einer Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtung umgebaut wurde. Im Jahr 1973 wurde von dem Künstler Erhard Grossmann die nördliche Fassade des Gebäudes mit einem Wandbild aus Keramik „Kinder-Träume-Zukunft“ gestaltet, welches heute als Baudenkmal zu schützen ist.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen [mit Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung](#)

9.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch, Gesundheit, Erholung

Von den das Plangebiet umgebenden Straßen geht Lärm aus, der vor allem die Bereiche entlang der Salvador-Allende-Straße und des Juri-Gagarin-Ringes beeinträchtigt, so dass diese dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zugerechnet werden müssen.

Die Erholungsfunktion des etwa mittig im Gebiet liegenden Grünzuges ist vom Straßenlärm nicht betroffen. Die Fläche ist begrünt und mit Jungbäumen bepflanzt und dient als Alltagswegeverbindung abseits vom Straßenverkehr zwischen dem Lindetalcenter und den südlich liegenden Wohnbauflächen bzw. dem Birkengrund.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

[Gemäß § 44 \(1\) BNatSchG ist es erforderlich, sich mit den artenschutzrechtlichen Verboten planerisch auseinanderzusetzen, um geeignete Maßnahmen festzulegen, die das Eintreten der Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung sicher ausschließen. Die Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:](#)

[- alle wildlebenden Vogelarten](#)

[- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, wobei hier die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern erstellte Liste der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten zugrunde gelegt wird.](#)

[Für Arten, die beeinträchtigt werden könnten, ist zu prüfen, ob die geplanten Vorhaben bzw. die diese Vorhaben vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen. Gegenstand der Prüfung ist auch die Möglichkeit der vorsorgenden Durchführung von Maßnahmen zur kontinuierlichen Funktionserhaltung ansonsten beeinträchtigter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten \(CEF-Maßnahmen\). Das Ergebnis von Relevanzprüfung und Konfliktanalyse ist einschließlich der erforderlichen Vermeidungs- und CEF- oder FCS-Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag \(AFB\) darzustellen. Sofern ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung \(vgl. Nr. §45 Abs. 7 BNatSchG\) erforderlich wird, fungiert der AFB als begründende Unterlage.](#)

[Bestände geschützter Tiere sind im Planbereich nicht bekannt. Zur Beurteilung, ob bei Umsetzung der](#)

Planung mögliche Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG eintreten, ist zunächst an Hand von Verbreitungskarten und Lebensraumansprüchen zu ermitteln, ob Arten aus dem Anhangs IV der FFH-Richtlinie vorhanden sein könnten.

Basis ist die durch das LUNG zusammen gestellte Liste der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden geschützten Arten.

Das betroffene Gebiet wird, wie bereits oben beschrieben, genutzt. Seine Lage im Zentrum des Wohngebietes bedingt, dass die Fläche für viele Arten keinen geeigneten Lebensraum bietet.

Daher ist, begründet in ihren Lebensraumansprüchen (z. B. das Vorhandensein von Gewässern, Röhricht- und Riedbeständen, lockeren sandigen Substraten bzw. speziellen als Nahrung dienenden Pflanzen) davon auszugehen, dass geschützte Arten der FFH-Richtlinie aus einigen Gruppen im Gebiet nicht vorkommen. Dies betrifft Arten der Gruppen Weichtiere, Libellen, Falter, Fische, Lurche, Reptilien, Säugetiere mit Ausnahme der Fledermäuse.

Durch örtliche Begehungen wurde festgestellt, dass, begründet in fehlendem Altbaumbestand mit Höhlen oder hohen Totholzanteilen, auch Käfer wie der Eremit nicht vorkommen. Quartiere für Fledermausarten oder Höhlen bewohnende Vogelarten sind nicht vorgefunden worden. Ein Ahorn weist in ca. 2,5 m Höhe nach Astabbruch eine unbewohnte Höhle auf, die potentiell als Quartier dienen könnte. Dieser Baum unterliegt dem Schutz nach § 18 NatSchAG MV. Er steht im Grenzbereich zweier Baufelder (BF 1 und BF 2) und stellt mit anderen zu erhaltenden Bäumen in diesem Bereich eine wichtige Gliederung des Areals dar, so dass davon auszugehen ist, dass er erhalten bleibt.

Im BF 2 steht ein Schulgebäude, ein typischer DDR- Schulbau der älteren Generation in Plattenbau-Segmentbauweise. Dieses weist Potenzial für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auf. Der B-Plan kann auch ohne Abriss der Schule umgesetzt werden. Sollte ein Abriss erforderlich sein, ist das Gebäude im Vorfeld gutachterlich auf schützenswerte Arten untersuchen zu lassen. Dies begründet sich darin, das Gebäude der o. g. Bauart Potential für höhlenbrütende Vogelarten sowie als Fledermausquartier aufweisen. Die Annahme basiert auf dem Ergebnis des durch das Büro PRO CHIROPTERA, Holger Schütt, Greifswald, erstellten Kurzgutachtens mit Fachplanung der Kompensationsmaßnahmen zur seit längerem leerstehenden, mit großen Vandalismusschäden behafteten Schule gleicher Bauart im BF 1 (Juri-Gagarin-Ring 18). Im Ergebnis konnten keine zwar keine Fledermausquartiere im engeren Sinne festgestellt werden, jedoch war die Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse anhand von Fraßresten belegt. Als Ersatz für den Verlust der Gesamtheit an diffusen Quartierbereichen wurde die Montage von 1 X Ganzjahresquartier 1WQ (Firma SCHWEGLER, Best.-Nr.: 00 765/0) vorgeschlagen. (Ersatz üblicherweise 1:1). Des Weiteren wurden 7 Brutplätze des Haussperlings überwiegend unter dem Drempeblech vorgefunden. Es wurde, da nicht auszuschließen war, dass auch Mauersegler ehemalige Sperlingsbrutplätze genutzt haben, vorgeschlagen, als Ersatz einen Kastentyp anzubieten der beiden Arten als Brutplatz dienen kann (Ersatz üblicherweise 1:2, daher 5 x Mauerseglerkasten Typ Nr. 17 A (dreifach) der Firma SCHWEGLER, Best.-Nr.: 00 613/4). Die Ausnahmegenehmigung nach §45 Abs.7 Nr. 5 BNatSchG wurde erteilt und die Maßnahme an einer Schule im Wohngebiet umgesetzt.

Eine Maßnahme zur Minimierung und Vermeidung von Verbotstatbeständen ist neben der vorgeschalteten Untersuchung den Abriss vorzugsweise Mitte bis Ende September, also nach dem Ausfliegen der Jungvögel der 3. Brut und vor Beginn der Winterquartierzeit der Fledermäuse durchzuführen. Ersatz ist entsprechend zu schaffen, beispielsweise an dem in unmittelbarer Nähe geplanten Neubau einer Schule an der Kopernikusstraße.

Die anderen Bestandsgebäude sind jüngeren Datums oder wurden zwischenzeitlich saniert, so dass Fugen und Spalten, die als Brutplatz dienen könnten, nicht vorhanden sind.

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Konflikte wurde ein entsprechender Hinweis im Text – (Teil B) der Satzung aufgenommen.

Bei Begehungen (Juni 2010, August 2011 und Jan 2012) der überwiegend mit artenarmen Rasen, einzelnen Strauchgruppen und Bäumen bestandenen Freiflächen wurden 2 Nester in Sträuchern und 9 Nistplätze in Bäumen vorgefunden. Da sich die Nester bis auf eine Ausnahme in geschützten Bäumen bzw. in Randlage stehenden Sträuchern befinden, bleiben diese im Wesentlichen erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um Brutstätten weitverbreiteter, ungefährdeter Gehölzbrüter, wie Amsel und Elster handelt, da diese im Gebiet angetroffen wurden. Die Bestandserfassung und die oh-

nehin im §39 (5) BNatschG geregelten Verbote zum Schnitt der Gehölze zwischen dem 1. März und dem 30. September lassen erkennen, dass es zu keiner Verschlechterung der Situation kommen wird. Ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG soll daher nur für den Fall des Abrisses der Schule gestellt werden.

Mit der Umsetzung der vorgesehenen Bebauungs- und Begrünungs- und ggf. beauftragten Ersatzmaßnahmen wird es zu keiner Verschlechterung der Lebensraumsituation für Tiere und Pflanzen kommen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Erfassung des Baumbestandes vor (Baumkataster). Durch Bestandsaufnahmen vor Ort (Mai 2010) wurde die Erfassung ergänzt. Die im Plangebiet vorhandenen gesetzlich geschützten Bäume (§ 18 NatSchAG MV) und gesetzlich geschützten Baumreihen (§19 NatSchAG MV) sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.



Die Mehrzahl dieser Bäume steht außerhalb vorgesehener Baufelder, so dass davon auszugehen ist, dass diese erhalten bleiben. Für beabsichtigte Fällungen ist ein Ausnahmeantrag zu stellen und entsprechend Bescheid Ersatz zu schaffen.

Es befinden sich weitere Bäume im Plangebiet die derzeit den Umfang von 1 m in 1,3m Höhe noch nicht erreicht haben. Wenn eine Bebauung erst in einigen Jahren erfolgt, ist zu prüfen, ob dann weitere Bäume nach § 18 NatSchAG MV geschützt sind.

Schutzgut Luft und Klima

Nach dem Klimagutachten (Dr. Helmuth) wird die Oststadt aufgrund ihrer dichten Bebauung und ihres hohen Anteils an mehrgeschossigen Gebäuden als „bioklimatisches Ungunstgebiet“ eingestuft. Positiv wird das Kleinklima durch das nah gelegene Lindetal und den Birkengrund beeinflusst. Außerdem kommt dem Großgrünbestand des Gebietes größere Bedeutung in seiner kleinklimatischen Ausgleichsfunktion zu. Die lufthygienische Belastung der Oststadt wird, gemessen an der Maximalbelastung im zentrumsnahen

Stadtgebiet, als mittel eingestuft. Absolut liegt die lufthygienische Belastung deutlich unter den verbindlich festgelegten Schwellenwerten.

Schutzgut Landschaft

Der Grünzug mit seinen zumeist jüngeren Baumreihen und Baumgruppen sowie an den Straßen vorhandene Baumreihen prägen das Gebiet.

Schutzgut Boden

Der Planbereich ist knapp zur Hälfte versiegelt. Unter den versiegelten Flächen und anthropogen veränderten Aufschüttungsflächen herrschen im natürlichen Untergrund sandige oder sandig/kiesige Bodensubstrate vor.

Schutzgut Wasser/Grundwasser

Zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen liegen folgende Angaben vor:

Grundwasserflurabstand: > 5m bis > 10m,
Grundwasserneubildungsrate: Klasse 2 bzw. mittlere Grundwasserneubildungsrate,
Geschütztheitsgrad: Klasse C bzw. geschützte Bedingungen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Damit bestehen relativ günstige Voraussetzungen für eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

An der nördlichen Fassade des Gebäudes Ziolkowskistraße 2 (ehemalige Schülergaststätte) befindet sich ein großformatiges Keramik-Wandbild „Kinder-Träume-Zukunft“ (Erhard Grossmann, 1973), das als Denkmal Nr. 439 in der Liste der Stadt Neubrandenburg verzeichnet ist.

Bodendenkmale sind im Quartier nicht bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Kunstwerke:

- Wandbild „Kinder-Träume-Zukunft“ (Erhard Grossmann, 1973), an der nördlichen Fassade des Gebäudes Ziolkowskistraße 2
- Skulptur „Märchensäule“ (Plastik- und Keramikzirkel des HKB, 1982) in der öffentlichen Grünfläche zwischen Juri-Gagarin-Ring und Kopernikusstraße
- Wandbild „Der Mensch als Beherrscher von Natur und Technik“ (Barbara Löffler, 1981) im Gebäudeinnern der Regionalschule Juri-Gagarin-Ring 20
- Gesamtgestaltung des Jugendklubgebäudes (Falko Behrendt, Gerd Frick, Andreas Homberg, 1986), Leibnizstraße 4

9.2.b Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die beschriebenen Schutzgüter werden bei der Umsetzung der Bebauungsplanung nicht nachteilig beeinflusst, die Auswirkungen einer Neubebauung laut Plan auf ehemaligen Abbruchflächen sind unerheblich.

In Anbetracht der Emissionen des Straßenverkehrs für Bereiche des Plangebietes setzt der Bebauungsplan dort als Nutzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO fest und schreibt zum Schutz entstehender Wohnbebauung passive Lärmschutzmaßnahmen in den belasteten Bereichen vor.

Der das Gebiet querende Grünzug wird in seiner Funktion als Naherholungsbereich als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Zur weiteren Entwicklung der guten Grünausstattung des Planbereiches werden die Erhaltung vorhandener privater Grünflächen und Pflanzungen, die Ergänzung von Baumreihen sowie die Bepflanzung von Kfz-Stellplatzanlagen (ein Baumes je acht Pkw-Stellplätze) festgeschrieben. Der Baumbestand des Plangebietes hat vielfältige positive Wirkungen für das Wohnumfeld, die Erholung, das Kleinklima sowie für Tiere und Boden.

Als Folge des Planes müssen zur Anlage der inneren Verkehrserschließung zwischen den Baufeldern BF 2 und BF 3 zwei Bäume, von denen einer nach Bestandsunterlagen des Versorgungsträgers ohnehin

auf einer Fernwärmeleitung steht, entfernt werden. Die anderen 105 geschützten und schutzwürdigen Bäume wurden in den Bebauungsplan integriert. Im Zuge der Objektplanung ist der Erhalt der sich in den Baufeldern BF 2 und BF 3 befindenden Bäume zu prüfen, der bei einer vorgeschriebenen Grundflächenzahl von 0,4 bis 0,6 (Bebaubarkeit der Grundstücke zu 40 bis 60 %) erreichbar ist. Für Baumfällungen sind bei der unteren Naturschutzbehörde Ausnahmegenehmigungen bzw. Befreiungen zu beantragen, die bei Zustimmung mit der Pflanzung von Ersatzbäumen verbunden sind.

Zum Schutz des Bodens erlaubt der Bebauungsplan das Versickern, Auffangen und Verwerten von Regenwasser auf den Grundstücken und setzt wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplatzanlagen ab 25 m² Größe fest.

Für die Standorte des vorhandenen Baudenkmals und die der Kunstwerke im öffentlichen Raum sieht der Bebauungsplan keine Änderungen vor.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bauleitplanung bietet mit ihren Festsetzungen die Gewähr für eine geordnete bauliche Entwicklung auf den durch Abbruch entstandenen Flächen. Die Steuerung der Neubebauung allein über § 34 BauGB (Bauen im unbeplanten Innenbereich) würde wegen der uneinheitlichen baulichen Umgebung und der fehlenden Möglichkeit der Begrenzung von Einzelhandelsflächen nicht ausreichen.

Ohne Vorgaben ist eine spontane Bebauung der derzeit erschlossenen Flächen direkt an den Straßen und ein Bruchfallen der innen liegenden Bereiche zu befürchten. Das Bauinteresse an dem ungeordnet bebauten Gebiet würde sinken und auf andere, u.U. bisher unbebaute Standorte im Stadtgebiet ausweichen. Trotz Flächenangebot könnte der gut erschlossene, zentrale Standort nicht ökonomisch bebaut werden, es würden Brachen mit Spontanvegetation und/oder unerwünschten Nutzungen entstehen, die das gesamte Wohngebiet belasten.

9.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Landschaft werden weitgehend vermieden und Eingriffe in den Baumbestand weitestgehend begrenzt.

Der verhältnismäßig hohe versiegelte Flächenanteil im Plangebiet wird durch die Lage am öffentlichen Grünzug und die unmittelbare Nähe des Birkengrundes kompensiert. [Bei Einhaltung der für das Baufeld BF 2 herausgearbeiteten Maßnahmen zur Konfliktminimierung, der im §39 \(5\) BNatschG geregelten Verbote zum Schnitt der Gehölze zwischen dem 1. März und dem 30. September sowie den Festsetzungen zum Erhalt und zur Entwicklung der Gehölzbestände sind keine Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen zu treffen. Die Durchführung der durch die Vorhabenträger zu erbringenden Maßnahmen führt zur kontinuierlichen Funktionserhaltung der ansonsten beeinträchtigter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.](#)

9.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da der Standort nicht in einem Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet liegt, für einen Vorhaben- und Erschließungsplan kein Vorhabenträger zur Verfügung steht, die Regelungen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan) sowie § 86 LBauO M-V (örtliche Bauvorschriften) nicht ausreichend bzw. nicht geeignet sind, wurde der Bebauungsplan als geeignetstes Mittel gewählt, die städtischen Ziele für den Bereich durchzusetzen.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Für den Umweltbericht wurde auf vorhandene Unterlagen, insbesondere die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes, [der Biotoptypenkartierung, des Kurzgutachten mit Fachplanung der Kompensationsmaßnahmen zum Abriss der Schule im BF 1 \(Büro PRO CHIROPTERA, Holger Schütt, Greifswald\)](#), sowie das Baumkataster zurückgegriffen. Zusätzlich wurde der Baumbestand im Mai 2010 vor Ort erfasst und bewertet.

9.3.b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Infolge der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Geringfügige Auswirkungen werden weitestgehend ausgeglichen.

10 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der eine Größe von ca. 4,75 ha umfasst, werden Flächen in folgenden Größen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 25.900 m ²	
davon Baufelder		ca. 19.200 m ²
Mischgebiet	ca. 13.000 m ²	
davon Baufelder		ca. 10.350 10.320 m ²
Verkehrsfläche	ca. 4.850 m ²	
davon Neubau		ca. 1.650 1.680 m ²
öffentliche Grünfläche	ca. 3.750 m ²	
gesamt	ca. 47.500 m ²	