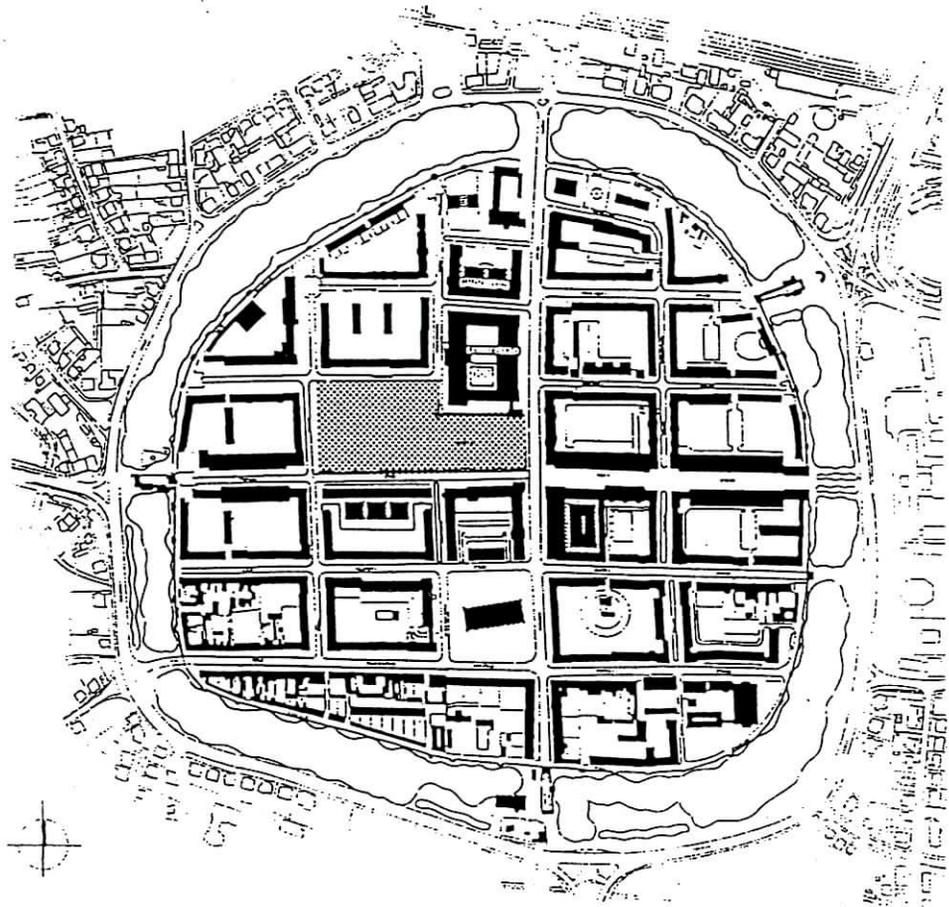




STADT NEUBRANDENBURG

Entwurf



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 57

„MARKTQUARTIER“

STADTPLANUNGSAMT NEUBRANDENBURG

STAND: 25. APRIL 1996

GEÄND.: 22. MAI 1996

GEÄND.: 06. SEPT. 1996

BEGRÜNDUNG

INHALT

1. Vorbemerkungen
2. Rechtsgrundlagen
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung
6. Städtebauliche Rahmenbedingungen
 - 6.1 Stadtstruktur
 - 6.2 Verkehr
 - 6.3 Sonstige Rahmenbedingungen
7. Planinhalt und Zielsetzungen
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.1.1 Grundkonzept
 - 7.1.2 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.4 Baulinien, Baugrenzen
 - 7.1.5 Bauweise
 - 7.1.6 Verkehrsflächen
 - 7.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Bodenordnung
 - 9.2 Ver- und Entsorgung
 - 9.3 Kosten
10. Flächenübersicht

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Neubrandenburg hat als Oberzentrum der Region im wesentlichen Versorgungsfunktionen im Bereich Wirtschaft, Handel, Verwaltung und Kultur zu gewährleisten.

Die regionale Anziehungskraft der Stadt Neubrandenburg wird maßgeblich von der Attraktivität der City bestimmt. Diesem Ziel folgend, lobte die Stadt 1992 einen regional offenen Realisierungswettbewerb „Innenstadtbereich“ für das nach der Zerstörung durch den 2. Weltkrieg noch nicht wieder bebaute Quartier westlich des Marktplatzes aus. Bei dem Versuch, die planungsrechtlichen Grundlagen für das besagte Quartier umzusetzen, zeigte sich jedoch, daß

- die Ergebnisse des städtebaulich-architektonischen Wettbewerbes sowie die im Aufstellungsbeschuß des Bebauungsplanes Nr. 57 formulierten Planungsziele den städtebaulichen Anforderungen nicht mehr gerecht werden
- der städtebaulich-architektonische Wettbewerb funktional wie finanztechnisch nicht umsetzbar ist.

Um die Vitalisierung der Innenstadt voranzutreiben, ist die Einzelhandelsfläche im Marktquartier entscheidend zu erhöhen und ein gut durchdachter Branchen- und Nutzermix zu planen.

Für den Bebauungsplan des Marktquartiers ist als neues Planziel die Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 7 BauNVO eine wichtige Voraussetzung. Daher beschloß die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 16.11.1995 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 57 vom 26.05.1994 zu verändern und die Planungsziele eindeutiger zugunsten einer attraktiven und vitalen City zu bestimmen.

2. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. Dezember 1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 1122)
- in Verbindung mit den §§ 5 und 22 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 18.02.1994 (GVO Bl. M-V S. 249)
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abs. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3 vom 22.01.1991)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO Mecklenburg-Vorpommern) vom 26.04.1994 (GS)
- Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3).

Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Teilpläne des Stadtkartenwerkes der Stadt Neubrandenburg, M 1 : 500.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Krämerstraße (neue südliche Straßenbordkante) und durch die Freitreppenanlage des HKB
- im Osten: durch die Stargarder Straße (westlich Straßenbordkante)
- im Süden: durch die Treptower Straße (nördliche Bordsteinkante)
- im Westen: durch die Dümperstraße (östliche Bordsteinkante).

Im Bauquartier westlich des Marktplatzes finden derzeit noch archäologische Ausgrabungen zur Erkundung der Stadtgeschichte statt.

Der Planbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Neubrandenburg Flur 10:

Flurstücks-Nr.	1/1	mit	7.038	m ²
„	52/1	„	10.196	„
„	56/1	„	1.408	„
„	65/3	„	372	„
„	118/1	„	72	„
„	2/2	„	384	„
„	331/2	„	1.035	„
Planungsgebiet ges.				20.505 m ²

Der Ostrand hat eine max. Höhenlage von 18,55 m über HN. In Richtung Westen fällt das Gelände auf mind. 17,05 m über HN. Die mittlere Höhe an der Westseite des Marktplatzes liegt bei 18,20 m über HN.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Neubrandenburg wird der Stadtvertretung am 20.06.1996 zur Beschlußfassung (Entwurfs- und Auslegungsbeschluß) vorgelegt.

Dieser Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 (4) BauGB als „vorzeitiger Bebauungsplan“ vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Planung und Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.

Im Flächennutzungsplanentwurf, der in insgesamt 11 öffentlichen Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses diskutiert wurde, sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes

- gemischte Bauflächen mit zentrumstypischer Kernnutzung
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Marktplatz

vorgesehen.

Die adäquaten Leitsätze lauten:

- Stärkung und Förderung des Ausbaus der Innenstadt zum dominanten Zentrum
- Entwicklung zu einem anspruchsvollen und vitalen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Kulturzentrum entsprechend oberzentrentypischem Umfang und Niveau
- Stärkung und Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt
- Ansiedlung einiger weniger leistungsstarker größerer Handelseinrichtungen (Erhöhung der Zentralität) und Ergänzung durch kleinere Fachgeschäfte
- Entwicklung eines ausgewogenen Branchenmixes sowohl hinsichtlich Betriebsgrößen als auch Warenangebot (Schwerpunkt Innenstadt).

Für weitere städtebauliche Entwicklung der Innenstadt liegt ein Rahmenplan vor, der im Dezember 1992 von der Ratsversammlung der Stadt Neubrandenburg einstimmig beschlossen wurde. Dieser städtebauliche Rahmenplan befindet sich gegenwärtig in der Fortschreibung und Präzisierung.

5. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Leitgedanken besonders zu beachten:

- Die Bebauung muß entscheidend dazu beitragen, daß die City der Stadt an Anziehungskraft für Stadtbevölkerung und Besucher gewinnt und Einzelhandelsstandorten an der Peripherie der Stadt durch die höhere Attraktivität der City wirkungsvoll entgegensteht.
- Die Bebauung des Marktquartiers soll durch eine Vielfalt verschiedenster Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischer Einrichtungen ein Ort der Begegnung sein, muß aber auch dazu beitragen, die vorhandenen Kommunikationsachsen der Innenstadt zu befruchten und sich zu diesen hin zu öffnen.
- Das Bauvorhaben hat sich städtebaulich diszipliniert in die historisch gewachsene Innenstadtstruktur einzuordnen. Dabei steht die Aufgabe der denkmalgeschützten Umgebung in sensibler Form - sowohl im oberirdischen als auch im unterirdischen Bauraum - Rechnung zu tragen.
- Die Architektur des Bauquartiers muß unter Berücksichtigung der gebauten Tradition des Ortes die Baugesinnung unserer heutigen Zeit ausdrücken.

Die Attraktivität der City des Oberzentrums Neubrandenburg hängt somit von seiner Anziehungskraft ab, die insbesondere durch ein funktionsgerechtes und lebensfähiges Zentrum entsteht, in dem der Einzelhandel eine dominierende Rolle spielt. Der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsstandorten am Stadtrand, die einer vitalen Innenstadtentwicklung zuwiderlaufen, wird die Stärkung der Innenstadtfunktion entgegengesetzt.

Die jahrzehntelang unbebaut gebliebene Fläche des Marktquartiers stellt einen städtebaulichen Mißstand in der zentralsten Lage der Innenstadt dar und erfordert dringend eine Veränderung. Dem folgend hat die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 16.11.1995 die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses neu definiert:

- Das Marktquartier ist in seiner Nutzungsart als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt worden.
- Zur Sicherung des Marktplatzes in seiner jetzigen Größe und Funktion ist die Marktplatzfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird daher aufgestellt, um für die geplanten Nutzungen Bau-recht zu schaffen sowie die Freiflächen von Bebauung freizuhalten.

6. Städtebauliche Rahmenbedingungen

6.1 Stadtstruktur

Der städtebauliche Raum um das Planungsgebiet stellt den zentralen Bereich der Innenstadt dar und wird gebildet und stark geprägt von

- den in den 50er und 60er Jahren errichteten Wohnquartieren mit einer durchschnittlichen Traufhöhe von 13 m, geneigten Ziegeldächern und gemeinschaftlich genutzten Grünflächen im Quartier
- dem Mitte der 60er Jahre entstandenen Gebäudeensemble „Haus der Kultur und Bildung“, bestehend aus 1 - 3geschossigen Gebäuden, die sich um einen Innenhof gruppieren, sowie einem 16geschossigen Turm mit Flachdach
- dem in den 50er und 70er Jahren errichteten Hotelgebäude mit seiner Großplattenfassade am Marktplatz und seiner Neorenaissancefassade an der Stargarder Straße sowie einer Traufhöhe von 16 - 18 m mit Flachdach
- dem neu errichteten 4geschossigen Geschäftshaus an der Treptower Straße, in dessen Mittelteil sich das Handelshaus C + A befindet, eine Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoß und ein geneigtes Ziegeldach mit einer Traufhöhe von 14,20 m hat.

Von besonderer strukturbildender Bedeutung ist die Lage der beiden Hauptkommunikationsachsen der Innenstadt - die Turmstraße / Treptower Straße als Hauptfußgängerachse und die Stargarder Straße als Verkehrs- und Fußgängerachse, die das Planungsgebiet südlich bzw. östlich tangieren.

6.2 Verkehr

Kfz-Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch ein hierarchisches System öffentlicher Straßen. Im gesamten Innenstadtgebiet ist 30 km/h Höchstgeschwindigkeit festgesetzt. Die Stargarder Straße ist die Haupteerschließungsstraße der Innenstadt. Die Krämer- und Dümperstraße haben Erschließungsfunktionen für das Marktquartier.

Ruhender Verkehr

Die öffentlichen Parkstellplätze in der Treptower Straße müssen für den künftigen Fußgängerbereich aufgehoben werden.

Die öffentlichen Parkstellplätze in der Krämerstraße sind in der vorhandenen Anzahl zu erhalten.

ÖPNV

Der ÖPNV umringt die Innenstadt. Zur Zeit durchfährt eine Linie des ÖPNV mit 2 Haltestellen an der Stargarder Straße die Innenstadt nur am Sonnabend zu den Öffnungszeiten des Einzelhandels. Von den Haltestellen ist das Planungsgebiet relativ gut erreichbar.

Marktplatz

Der von den 2 Hauptkommunikationsachsen tangierte Marktplatz wird als Mehrzweckfläche genutzt.

6.3 Sonstige RahmenbedingungenBaudenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. Das „Haus der Kultur und Bildung“, das auf der Nordseite des Marktplatzes steht und die Wohn- und Geschäftsbebauung Stargarder Straße 13 - 17 einschließlich Badstüberstraße 2 - 4, welche die Ostwand des Marktplatzes bildet, stehen in der Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg.

Im Vorfeld der Bebauung des Marktquartiers finden derzeitig archäologische Ausgrabungen auf den zu bebauenden Flächen statt.

Die Fläche unter dem Marktplatz gilt als geschütztes Baudenkmal.

Versorgungsleitungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von einer Vielzahl von Leitungen durchquert, die nicht nur im öffentlichen Raum liegen, sondern auch zukünftige Bebauung queren. Es handelt sich dabei um Leitungen, die für die gesamtstädtische Versorgung sowie die Marktplatzbetriebe relevant sind.

7. Planinhalt und Festsetzungen**7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**7.1.1 Grundkonzept

Dieser Bebauungsplan ist das Ergebnis eines langwierigen Entwurfs- und Abstimmungsprozesses.

Auf der Grundlage von 2 Workshops unter Beteiligung einer Vielzahl von Fachleuten, namhaften Architekten und Landesbehörden einschließlich Denkmalbehörde ist zusammen mit den Fachämtern der Stadt und dem Investor eine abgestimmte städtebauliche Konzeption als Basis für den Bebauungsplan geschaffen worden.

Der Bebauungsplan schafft die Grundlage für die weitere Ansiedlung zentrumsrelevanter Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungs- und gastronomische Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr unter Berücksichtigung der historischen Rahmenbedingungen.

Die städtebauliche und architektonische Gestaltung der Bebauung des Marktquartiers ist darauf gerichtet, daß es sich diszipliniert in die historisch gewachsene Innenstadtstruktur einfügt, ohne auf ihren Anspruch an Modernität zu verzichten oder die Zeit der Entstehung zu verleugnen.

Zur Integration der neuen Bebauung in die Vorhandene Stadtstruktur sind die korrespondierenden Baufluchten und Traufhöhen der Treptower-, Dümper- und Krämerstraße für die Dimensionierung des Baukörpers bestimmend. Dabei ist die leichte Veränderung der Südfront der Krämerstraße aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da sie sich auch der Bauflucht, wie sie vor der Zerstörung der Stadt dort bestand, annähert.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Um die Attraktivität der City nicht zu gefährden, sind nichtzentrumstypische großflächige Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte der Branchen Baustoffe, Heimwerker, Gartenbedarf, Möbel und Büromöbel sowie Kfz-Handel unzulässig.

Damit einer schleichenden Abwertung des Innenstadtbereiches wirksam begegnet werden kann, sind Nutzungen mit gewerblicher sexueller Betätigung oder Zurschaustellung allgemein sowie Spielhallen im Erdgeschloß ausgeschlossen. Unter Nutzung mit sexueller Zurschaustellung ist eine hauptsächliche Nutzung (z. B. Peep-Show) zu verstehen, nicht jedoch erotische Darbietungen als Teil einer anderen Nutzung (z. B. Streptese in einer Nachtbar). Tankstellen sind aus sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen nicht zugelassen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze nebst der Zufahrt und Nebennutzflächen der Gebäude, wie Lager und Haustechnik, sind im Untergeschoß zugelassen.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Zielstellung, daß sich das Bauvorhaben diszipliniert in die historisch gewachsene Innenstadtstruktur einzuordnen hat und die Baufluchten und Traufhöhen der umliegenden Straßen und Gebäude aufnehmen muß sowie die Maßgabe der Kerngebietsfestsetzung, ist bestimmend für die zugelassene Grundflächenzahl von 1,0.

Diesem Ziel folgend wurde auch der sichtbare Dachrand für das neue Quartier mit einer Höhe von 14,3 m über der OK Marktplatz mit einer Abweichung von +/- 0,5 m als Spielraum für die spezielle Projektgestaltung festgesetzt. Die Höhen sind in den Blockrandbereichen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um die gewünschten städtebaulichen Räume des Bauquartiers zu seiner unmittelbaren Umgebung zu erzeugen.

Die Festsetzung von Geschoszzahlen sind nicht sinnvoll, da die Geschosshöhen in Kerngebieten sehr unterschiedlich zu erwarten sind. Um Möglichkeiten einer besonderen Gliederung der Bebauung durch Erker, Giebel und Risalite einzuräumen, kann von der Traufhöhe bis zur Höhe eines Vollgeschosses bzw. bis zur Höhe einer Firstlinie auf 20 % der Gesamtfassadenlänge abgewichen werden und die Baulinie in der Treptower Straße sowie die Baugrenze in der Krämerstraße auf einer Gesamtlänge von 40 m ab 1. Obergeschoß bis maximal 1,50 m vorspringen.

7.1.4 Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Regelfall durch Baulinien definiert.

Während die Baufluchten der Dümper-, Treptower- und Darrenstraße in bestimmende Baulinien des Bauquartiers direkt weitergeführt werden, springt die Baugrenze des Marktquartiers an der Krämerstraße ca. 4 m vor die südliche Bauflucht der Krämerstraße und nähert sich damit der ehemaligen Bauflucht vor der Zerstörung. Um diese Bauflucht wegen der besseren Rücksichtnahme auf vorhandenen Fernwärmeleitungen flexibler zu halten, wird hier eine Baugrenze festgesetzt.

Um Möglichkeiten einer besonderen Gliederung der Bebauung durch Erker, Giebel und Risalite, wie sie bei der Nachkriegsbebauung der Innenstadt vielfach eingesetzt wurden, zu bieten, dürfen die Baulinie in der Treptower Straße und die Baugrenze in der Krämerstraße auf einer Gesamtlänge von 30 % bis max. 1,50 m vorspringen.

Damit einige kleinkronige Bäume pflanzbar sind und mehr Spielraum im Bereich der Andienung in der Dümperstraße gegeben ist, kann die Baulinie hier im Mittelteil auf einer Länge von 57 m um maximal 1,50 m zurückgezogen werden. Solche Rücksprünge sind in den Baufluchten der wiederaufgebauten Innenstadt üblich.

Um dem inneren Bereich des 3. Geschosses gestalterischen Spielraum zu gewähren, darf die hier angeordnete Baugrenze ausnahmsweise bis max. 20 % der Gesamtlänge bis max. 1,50 m vorgezogen werden.

7.1.5 Bauweise

Zur Erreichung einer innerstädtischen Blockbebauung, die das Bauquartier komplett ausfüllt, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

7.1.6 Verkehrsflächen

Der städtebauliche Rahmenplan für die Innenstadt gibt auch das Leitbild für die verkehrliche Entwicklung - das Verkehrs- und Parkraumkonzept der Innenstadt - vor. Der Bebauungsplan steht in Übereinstimmung mit dem Verkehrs- und Parkraumkonzept der Innenstadt, welches am 12.04.1996 von der Stadtvertretung als Arbeitsgrundlage beschlossen wurde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Fahrbahnen des öffentlichen Straßennetzes.

Kfz-Verkehr

Das den B-Planbereich umgebende Straßennetz bleibt im Rahmen des Verkehrskonzeptes, bis auf die Treptower Straße, die als Fußgängerbereich entwickelt werden soll, in seinen Funktionen erhalten.

Um den erforderlichen Verkehrsraum für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen zur Umfahrung des Marktquartiers und des HKB zu gewährleisten, ist zwischen der Ein- und Ausfahrrampe und der Terrasse des HKB eine 3,50 m breite Zufahrt von der Krämerstraße zum Marktplatz auszubauen.

Ruhender Verkehr

Die geplante Parkieranlage im Untergeschoß des Marktquartiers ist ein tragender Bestandteil des Parkraumkonzeptes für die Innenstadt. Das geplante Parkraumangebot von 300 Plätzen im Marktquartier ist auf eine Mehrfachnutzung gerichtet. Sie soll tagsüber Kurzzeitparkern und abends und nachts Anwohnern zum Parken dienen.

Die vorhandenen 25 öffentlichen Stellplätze in der Krämerstraße sind in umgestalteter Form - in Verbindung mit Baumpflanzungen - in der vorhandenen Anzahl zu erhalten.

Fußgängerbereiche/Marktplatz

Der Marktplatz wird von den beiden Hauptkommunikationsachsen der Innenstadt - Turmstraße/Treptower Straße (Ost-West-Richtung) und Stargarder Straße (Nord-Süd-Richtung) - tangiert. Der im Geltungsbereich des B-Planes liegende Marktplatz bleibt in seiner bisherigen Nutzung und Funktion gesichert erhalten. Die Treptower Straße wird entsprechend dem Verkehrskonzept als Fußgängerbereich ausgebaut.

Pflanzgebote

Im Geltungsbereich des B-Planes sind auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes im Fußgängerbereich Treptower Straße mittelkronige Bäume und auf den Flächen zwischen der Straße und der Bebauung in der Dümper- und Krämerstraße kleinkronige Bäume zu pflanzen.

7.1.7 Grünflächen

Die innere Dachlandschaft ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen - soweit die Flächen nicht einer anderen Zweckbestimmung dienen, als begrüntes Flachdach zu gestalten.

7.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche unter den geplanten Arkaden an der Marktplatzseite ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet. Das Gehrecht dient der fußläufigen Erschließung des Marktquartiers.

In gleicher Weise ist ein Gehrecht auf den privaten Flächen zwischen den Arkaden und dem Marktplatz sowie ein Geh- und Leitungsrecht in Teilbereichen der Treptower -, Dümper- und Krämerstraße zugunsten der Allgemeinheit bzw. zugunsten der Stadt festgelegt.

Darüber hinaus ist auf der Fläche zwischen den Arkaden und dem Marktplatz ein Fahrrecht für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge festgesetzt, das zur Gewährleistung der Sicherheit der Bebauung und Erschließung notwendig ist.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V werden in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt. Der städtebauliche Vertrag legt insbesondere fest:

- die architektonische Gestaltung im allgemeinen und im besonderen
- die Anlehnung an historische Bezüge in der Verwendung von Architekturdetails (auf der Grundlage einer Stadtbildanalyse)
- den Einsatz von Material, insbesondere im Fassadenbereich
- die Dachform und -gestaltung
- die Werbegestaltung.

Der städtebauliche Vertrag soll sichern, daß sich die Bebauung des Marktquartiers harmonisch in die historisch gewachsene Innenstadt einfügt, ohne die Zeit ihrer Entstehung zu verleugnen.

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse der unter Ziffer 4 genannten Ziele.

Eine der hauptsächlichsten Auswirkungen des Bebauungsplanes wird sein, daß von ihm ein entscheidender Impuls für die Ausstrahlung und Anziehungskraft der Innenstadt - als Zentrum einer ganzen Region - ausgehen wird. Der jahrzehntelang andauernde städtebauliche Mißstand im Gefüge der Innenstadtstruktur, der durch die unbebaute Fläche des Marktquartiers entstand und dem eine untypische Ruhe eigen war, wird normalisiert.

Dabei ist nicht zu vermeiden, daß die Bebauung des Marktquartiers einen Anstieg des Fahrverkehrs in den relevanten Innenstadtstraßen nach sich ziehen wird.

Trotzdem wird davon ausgegangen, daß keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen eintreten werden, die über das Maß von normalen Innenstadtzuständen hinausgehen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Realisierung des Vorhabens Marktquartier wurde zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Investor mit Datum vom 08.12.1995 eine

Vereinbarung über die Entwicklung und Realisierung des
Projektes „Marktquartier Neubrandenburg“

abgeschlossen.

9.1 Bodenordnung

Um Rückübertragungen von Grundstücken im Bebauungsgebiet entgegenzuwirken, erfolgen die bauordnenden Maßnahmen auf der Grundlage des Investitionsvorranggesetzes. Ein Antrag auf einen Investitionsvorrangbescheid wurde durch den Investor gestellt.

9.2 Ver- und Entsorgung

Übergeordnete Ver- und Entsorgungstrassen sind über den Bestand hinaus nicht geplant. Die Versorgung mit allen Medien kann aus den vorhandenen Leitungen erfolgen, die ggf. zu erneuern bzw. umzulegen sind.

In Verbindung mit der Veränderung der HKB-Terrasse, die durch die notwendige Feuerwehrumfahrung erforderlich wird, ist die ELT-Versorgung des Marktplatzes in Verbindung mit der Stützwandveränderung an der HKB-Terrasse zu erneuern.

In Vorbereitung der Baumaßnahme ist für den stadttechnischen Teil ein Projekt zu erstellen. Die Abfallentsorgung des Kerngebietes erfolgt ausschließlich über die festgesetzten Einfahrtbereiche.

9.3 Kosten

Alle Kosten für Baumaßnahmen, die im Zusammenhang mit der Veränderung des Straßenraumes, der Vegetation, der Versorgungsleitungen usw. für die Errichtung des Marktquartiers anfallen, trägt der Investor.

Diese Vereinbarung wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 6 BauGB-Maßnahmengesetz geregelt.

10. Flächenübersicht

Flächenbezeichnung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Kerngebiet	11.127	54,0
Verkehrsflächen	9.378	46,0
darunter		
• Markplatzfläche	6.322	31,1
• Fußgängerbereich Treptower Straße	1.297	6,3
• Gehwege/Zufahrten	961	4,7
• Rettungs- und Versorgungszufahrt	128	0,6
• öffentliche Parkstellplätze einschließlich Verkehrsgrün	440	2,1
• Zu- und Abfahrt Tiefgarage	230	1,2
Gesamtsumme	20.505	100,0

ENTWURF**Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier“****Teil B - Text****I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB****Art der baulichen Nutzung**

1. Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und Fachmärkte der Branchen Baustoffe, Heimwerker, Gartenbedarf, Möbel und Büromöbel, Kfz-Handel, Kfz-Service und Tankstellen sowie Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder sexuellen Zurschaustellung dienen, nicht zulässig. [§ 1 (5) und (9) BauNVO]
2. Spielhallen sind im Erdgeschoß des Kerngebietes nicht zulässig. [§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (5) und (7) BauNVO]
3. Im Kerngebiet ist im Untergeschoß die Nutzung Tiefgarage, Lager und Haustechnik zulässig. [§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO]

Maß der baulichen Nutzung

4. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist definiert als der vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Dachrand.
Bei einer Bezugshöhe von 18,2 m über HN (Marktplatz wird der sichtbare Dachrand (Traufe) mit einer Höhe von 14,3 m, entsprechend 32,5 m über HN, festgelegt. Dabei ist eine Abweichung von +/- 0,5 m zulässig. [§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (3) BaunVO]
5. Über der Decke des 2. Obergeschosses, die mit 29,0 über HN festgesetzt wurde, sind Glasdächer bis max. 5 m Höhe sowie Glaskuppeln bis max. 10 m Höhe zulässig. Dabei ist eine Abweichung von +/- 0,5 m zulässig [§ 9 (2) BauGB]
6. Für Erker, Giebel, Risalite u. a. kann von der festgesetzten Traufhöhe (Punkt 4.) bis zur Höhe eines Vollgeschosses bzw. bis zur Höhe einer Firsthöhe auf 20 % der Gesamtfassadenlänge ausnahmsweise abgewichen werden. [§ 16 (6) i.V.m. § 18 (2) BauNVO]

Überbaubare Grundstücksflächen

7. Die Baulinie im Bereich der Dümperstraße kann im Mittelteil ausnahmsweise auf einer Länge von 57 m max. 1,50 m zurückgezogen werden. [§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 23 (2) BauNVO]

6. Für Erker, Giebel, Risalite u. a. kann von der festgesetzten Traufhöhe (Punkt 4.) bis zur Höhe eines Vollgeschosses bzw. bis zur Höhe einer Firsthöhe auf 20 % der Gesamtfassadenlänge ausnahmsweise abgewichen werden.

[§ 16 (6) BauGB i.V.m. § 18 (2) BauNVO]

Überbaubare Grundstücksflächen

7. Die Baulinie im Bereich der Dümperstraße kann im Mittelteil ausnahmsweise auf einer Länge von 57 m max. 1,50 m zurückgezogen werden.

[§ 9 (1) Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 (2) BauNVO]

8. Die Baulinie in der Treptower Straße und die Baugrenzen in der Krämerstraße können ausnahmsweise ab 1. Obergeschoß auf einer Gesamtlänge von 30 m bis max. 1,50 m vorspringen.

[§ 9 (1) Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 (2) und § 23 (3) BauNVO]

9. Die Baugrenze im 2. Obergeschoß (Innenbereich) darf ausnahmsweise bis max. 20 % der Gesamtlänge bis max. 1,50 m vorgezogen werden.

[§ 9 (1) Nr. 2. BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO]

Verkehrsflächen

10. Im Kellergeschoß des Marktquartiers ist eine Tiefgarage mit 300 Plätzen zulässig.

[§ 9 (1) Nr. 4. BauGB i.V.m. § 12 BauNVO]

11. Auf der Fläche **R** ist nur Fahrverkehr für Rettungsfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge zulässig.

[§ 9 (1) Nr. 11. BauGB]

12. Auf der Fläche **P** sind 25 öffentliche Parkplätze zu errichten.

[§ 9 (1) Nr. 11. BauGB]

Pflanzgebote

13. Im Straßenraum der Treptower Straße (Fußgängerbereich), der Krämerstraße und der Dümperstraße sind Bäume (nach Zeichnungseintrag) zu pflanzen:

- Treptower Straße: mittelkronige Bäume
- Dümper- und Krämerstraße: kleinkronige Bäume.

Die Lage der Bäume in der Treptower Straße kann im Wege der Ausnahme verändert werden.

[§ 9 (1) Nr. 25. BauGB]

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

14. Die Fläche I (Arkade) ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.
[§ 9 (1) Nr. 21. BauGB]
15. Die Fläche II ist mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge zu belasten.
[§ 9 (1) Nr. 21. BauGB]
16. Die Flächen III, III a und III b sind mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neubrandenburg zu belasten.
[§ 9 (1) Nr. 21. BauGB]
17. Die Fläche IV wird mit einem Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
[§ 9 (1) Nr. 21. BauGB]

II. Hinweis

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V werden in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Investor geregelt.