



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier“ - 1. Änderung

Begründung

in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier„

in der Fassung der 1. Änderung (Lesefassung)

Begründung

INHALT

1. Vorbemerkungen
2. Rechtsgrundlagen
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
4. Vorbereitende Bauplanung
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
11. Umweltbericht

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 Aufstellungsbeschluss 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 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 vom 26.05.1994 zu verändern und die Planungsziele eindeutiger zugunsten einer attraktiven und vitalen City zu bestimmen.

Ergänzung durch die 1. Änderung

Weiterführende Planungen wie die 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes für die Innenstadt zeigen neue Anforderungen für die zentrale Lage auf. Dazu gehört seit Beschluss der 1. Fortschreibung 1999 abweichend von den Grundlagen für den B-Plan von 1996 jetzt eine öffentliche Parkfläche in Form einer Tiefgarage unter dem Marktplatz.

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).

Ergänzung durch die 1. Änderung:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)*
- 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 Teil I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch *Gesetz vom 10.05.07 (BGBl. I S. 666)*
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom *25.06.05 (BGBl. I S. 1757)*, zuletzt geändert durch *Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S.3316)*
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr.230-1; GVOBl. M-V S. 503), *zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S.560)*
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO-MV) vom *18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102)*, *geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)*
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg- Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch *Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S.560)*
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg- Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz- LUVPG M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V 531, 631), geändert durch *Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)*
- 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 23.05.06 (GVOBl. M-V S.194)*
- 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 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)*
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.05 (GVOBl. M-V S. 574)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92, zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.08.06 (GVOBl. M-V S. 634)

Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Teilpläne des Stadtkartenwerkes der Stadt Neubrandenburg, M 1 : 500.
für 1. Änderung Stadtkarte, Stand Topografie Dez.2002, Stand Kataster August 2006

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Krämerstraße (neue südliche Straßenbordkante) und durch die Freitreppenanlage des HKB
- im Osten: durch die Stargarder Straße im Abstand von 10 m zur Bebauung Ostseite
- im Süden: durch die Treptower Straße (nördliche Bordsteinkante)
Ergänzung durch die 1. Änderung:
und durch südliche Flurstücksgrenze von 331/8 zu Flurstück 331/9
- im Westen: durch die Dümperstraße (östliche Bordsteinkante)

Der Planbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Neubrandenburg Flur 10:

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

Planungsgebiet ges. **20.505 m²**

+ 1.352 m² aus der 1. Änderung (Teil aus Flurstück 331/8)

+ 0,050 m² aus der Maßanpassung Planung Tiefgarage

21.907 m²

Ergänzung 1. Änderung:

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Kante der Freitreppenanlage des HKB
- im Osten: durch die Stargarder Straße im Abstand von 10 m zur Bebauung Ostseite

im Süden: durch die südliche Flurstücksgrenze von 331/8 zu 331/9
im Westen: durch die westliche Flurstücksgrenze von 1/5 zu Flurstück 1/3

Der Ortsrand 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 Fußgängerbereich vorgesehen.

- Ergänzung durch die 1. Änderung: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Änderung (rechtskräftig seit 14. Juli 2004) sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes
 - gemischte Bauflächen (M),
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und
 - öffentliche Parkierungseinrichtungendargestellt. Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind in der Tiefgarage unter dem 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. Ergänzung durch die 1. Änderung : Die Fortschreibung des Rahmenplanes ist 1999 beschlossen worden. Die darin formulierten Sanierungsziele werden mit der Darstellung und Festsetzungen weiter unterlegt..

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 Baurecht zu schaffen sowie die Marktplatzfläche von Bebauung freizuhalten.

Ergänzung durch die 1. Änderung: Dieser Planungsansatz zur Freihaltung der Marktplatzfläche wird durch die Einordnung von Parkflächen unter dem Marktplatz auch weiterhin erfüllt. Durch den Bau der Tiefgarage werden Ausgänge (Treppen, Aufzug) erforderlich, die aber nur untergeordnet in Erscheinung treten.

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- bis 3-geschossigen Gebäuden, die sich um einen Innenhof gruppieren, sowie einem 16-geschossigen 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 4-geschossigen 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. Ergänzung durch die 1. Änderung: Zur Umsetzung der Zielstellungen aus dem Rahmenplan Innenstadt, hier Fachplan Verkehr, wird unter dem Marktplatz eine Parkfläche mit ca. 200 Einstellplätzen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt mit der Tiefgarage HKB über die Flurstücke 118/1 und 119/1 von Norden über die Glinekestraße.

ÖPNV

Der ÖPNV umringt die Innenstadt. Sonderverkehre durch die Innenstadt sind bei Bedarf möglich

Ergänzung durch die 1. Änderung: Die im Rahmenplan vorgeschlagenen Haltestellen am Marktplatz und in der Großen Wollweberstraße sichern eine gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen der Innenstadt. Die Linienführung durch die Innenstadt mit Bedienung der vorgesehenen Haltestellen erfolgt bei Bedarf.

Marktplatz

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

Ergänzung durch die 1. Änderung: Der Marktplatz ist der historisch geprägte zentrale Platz der Innenstadt. Um langfristig eine weitere attraktive Belebung der Innenstadt zu sichern, ist der Platz für vielfältige Nutzungen mit hoher Flexibilität und Aufenthaltsqualität zu gestalten. Dazu gehören z. B. Wochenmärkte, Veranstaltungen und Ausstellungen, Demonstrationen, Kundgebungen und Nutzung als Vorfläche für die zentralen Einrichtungen am Markt.

6.3 Sonstige Rahmenbedingungen

Denkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdisch sichtbaren Baudenkmale. Angrenzend befindet sich 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. Sie stehen in der Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg. Im Vorfeld der Bebauung Marktplatzcenter haben archäologische Ausgrabungen auf den zu bebauenden Flächen stattgefunden. Die Fläche liegt im Altstadtbereich, der

flächendeckend als Bodendenkmal geschützt ist (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V), worin der Marktplatz eine zentrale Stellung einnimmt. Für den Bereich der geplanten Tiefgarage sind Bergung und Dokumentation (archäologische Ausgrabung) erforderlich. Wegen seiner hohen Wertigkeit sind hierbei die Baureste des alten Rathauses einschließlich eines Schutzstreifens von 5 m, Ostseite nur 4 m, auszusparen.

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. Ergänzung durch die 1. Änderung: Der Leitungsbestand in der Treptower Straße und unter dem Marktplatz wird durch die Flächeninanspruchnahme für die Tiefgarage berührt. Das Abstimmungsergebnis mit den Versorgungsträgern wird Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 Erdgeschoss ausgeschlossen. Unter Nutzung mit sexueller Zurschaustellung ist eine hauptsächliche Nutzung (z. B. Peepshow) zu verstehen, nicht jedoch erotische Darbietungen als Teil einer anderen Nutzung (z. B. Striptease in einer Nachtbar).

Tankstellen sind aus sicherheits- und verkehrstechnischen Gründen nicht zugelassen. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze nebst der Zufahrt und Nebennutzungsflächen 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 Geschosshöhen ist 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.

Ergänzung durch die 1. Änderung: Für die Tiefgarage unter dem Marktplatz ist ein Geschoss zulässig. Damit wird eine maximale Anzahl von Einstellplätzen abgesichert, die in der Gesamtkonzeption für die Innenstadt noch eine Stadtverträglichkeit der betroffenen Straßenzüge berücksichtigt.

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 vorhandene 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.

Ergänzung durch die 1. Änderung: Die Baugrenze für die Tiefgarage unter dem Marktplatz wird im Bereich des ehemaligen alten Rathauses im Abstand von 5 m, Ostseite nur 4 m, (Schutzbereich) festgesetzt.

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 für den Rahmenplan beschlossen wurde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Fahrbahnen des öffentlichen Straßennetzes, hier die Treptower Straße und Teile Stargarder Straße im Zusammenhang mit der 1. Änderung.

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.

Ergänzung durch die 1. Änderung: Der angrenzende Teil der Stargarder Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) wird gestalterisch zusammen mit dem Marktplatzbereich in Übereinstimmung mit dem Wettbewerbsergebnis von 1997 bei der Freiflächengestaltung umgesetzt.

Um den erforderlichen Verkehrsraum für den Einsatz von Rettungsfahrzeugen zur Umfahrung des Marktquartiers und des HKB zu gewährleisten, ist zwischen der Ein- und Ausfahrtrampe 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.

Ergänzung durch die 1. Änderung: Mit der Tiefgarage unter dem Marktplatz wird ein weiteres Ziel des Rahmenplanes umgesetzt. Die Parkfläche ergänzt zentral gelegen die Angebote für Kunden und Besucher. Die Erreichbarkeit (Zu- und Ausfahrt) der Tiefgarage unter dem Marktplatz erfolgt über die gemeinsame Zufahrt Tiefgarage über die Flurstücke 118/1 und 119/1. Weitere Festlegungen dazu erfolgen in gesonderten Verfahren (z. B. B-Plan Nr. 85, Verträge ...)

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.

Z.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.

Z.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. Ergänzung durch die 1. Änderung: Leitungsrechte im Bereich Treptower Straße (Angabe erfolgt nach TÖB-Beteiligung, wenn erforderlich)

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 hauptsächlichen 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.

Ergänzung durch die 1. Änderung: Seit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Marktplatzcenters 1998 hat sich das Verkehrsaufkommen in der Innenstadt nicht signifikant verändert. Die Summe der in die Innenstadt einfahrenden Kraftfahrzeuge beträgt an einem Werktag zwischen 12.500 bis 15.800 Kfz/24 h. Abweichungen werden nur im Zusammenhang mit Veranstaltungen, die überregionalen Charakter haben, erwartet. Die Einordnung einer Tiefgarage unter dem Marktplatz(ca. 200 Parkplätze) ist bei den Untersuchungen zur allgemeinen Stadtverträglichkeit im Rahmenplan, 1.Fortschreibung von 1999 geprüft worden. Diese Untersuchungsergebnisse werden für die 1.Änderung des Bebauungsplanes aktualisiert.

Dabei wird auch bei der Inbetriebnahme der Tiefgarage unter dem Marktplatz 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.

Ergänzung durch die 1. Änderung: Ergebnis der Lärmimmissionsuntersuchung

Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose vom März 2005 wird festgestellt, dass für die Anwohner der durch die Verkehrszunahme betroffenen Straßenabschnitte keine Lärmvorsorgeansprüche entstehen bzw. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dies ist darin begründet, dass die Beurteilungspegel an keinem repräsentativen Immissionsort der betroffenen Straßenzüge um die Schwellenwerte erhöht werden. Der Nachweis, dass durch die Tiefgarage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit durch Lärm und Luftschadstoffe sowohl in der Anlage als auch im Umfeld der Abluftanlagen entstehen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

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 Feuerwehrumfahrt 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 stadtechnischen Teil ein Projekt zu erstellen.

Die Abfallentsorgung des Kerngebietes erfolgt ausschließlich über die festgesetzten Einfahrtbereiche.

Ergänzung durch die 1. Änderung: siehe Punkt 6.3

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-Maßnahmegesetz geregelt.

Ergänzung durch die 1. Änderung: Die Kosten für die Baumaßnahme Tiefgarage unter dem Marktplatz, einschließlich der Kosten für Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals, trägt der Investor.

10. Flächenübersicht

Ergänzung durch die 1. Änderung: Tabelle neu

Flächenbezeichnung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
1. Baufläche: Kerngebiet	11.127	50,79
2. Verkehrsflächen	10.780	49,21
2.1 Marktplatz (-1 Ebene öff. Parkfläche) <i>Stargarder Straße</i>	6.322 (5.300) <i>ca. 0,050</i>	
2.2 Treptower Straße	2.649	
2.3 Gehwege/Zufahrten	961	
2.4 Rettungs- und Versorgungszufahrt	128	
2.5 öffentl. Parkflächen einschl. Verkehrsgrün	440	
2.6 Zu- und Abfahrt Tiefgarage Marktplatzcenter	230	
Gesamt	21.907	100,0

11. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Im Umweltbericht werden diese gemäß der Anlage des BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2 a beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes verlangt werden kann.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist bis zum Beschluss über die 1.Änderung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

11.1 Inhalt und Ziele der 1.Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadtvertretung Neubrandenburg hat mit den Beschlüssen Nr.: 1063/42/98 und Nr.: 522/30/02 das erhebliche öffentliche Interesse an der Errichtung einer Tiefgarage unter dem Marktplatz bestätigt. Im Bebauungsplan Nr. 57 „Marktquartier“ ist 1996 nur eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier als Fußgängerbereich, für den Marktplatzbereich festgesetzt worden. Eine Fläche für den ruhenden Verkehr in Form einer Tiefgarage unter dem Marktplatz mit den erforderlichen Zu- und Ausfahrten ist in der Satzung nicht vorgesehen. Zur Einarbeitung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt, 1. Fortschreibung von 1999, werden bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes für die -1 Ebene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als private Flächen für das Parken von Fahrzeugen in Form einer Tiefgarage mit der Begrenzung auf ein Geschoss ergänzt. Die erforderlichen Zu- und Ausfahrten werden mit der Ausweisung des Einfahrtsbereiches eingeordnet. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Flurstücke 118/1 und 119/1. Für eine optimale Größenordnung der Tiefgarage ist eine Erweiterung (ca. 1350 m²) im Bereich der Treptower Straße am Marktplatz nach Süden erforderlich.

11.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Auf grund der besonderen Lage im Stadtzentrum sind keine Aussagen im Landschaftsplan betroffen, die der Änderung des Bebauungsplanes bzw. dem Vorhaben Tiefgarage entgegenstehen. Der Umgang mit der Darstellung Bodendenkmal wird gesondert unter dem Thema „Kulturgüter“ behandelt. Die Lage im Innenbereich erfordert für das Vorhaben Tiefgarage mit ca. 200 Plätzen und deren Erschließung eine Prüfung der Auswirkungen hinsichtlich Lärmimmission und Luftthygiene. Durch die Lage im Altstadtbereich, der flächendeckend als Bodendenkmal geschützt ist (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V), sind Kulturgüter betroffen.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes Innenstadt.

Eine erneute Stellungnahme des LUNG M-V ist lt. Schreiben vom 24. Juni 2003 nicht erforderlich. Die Stellungnahme vom 29. Juli 1996 bleibt weiterhin gültig.

11.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Umweltprüfung hat sich bei diesem planerischen Fall der Erweiterung der zu nutzenden Flächen unter dem Marktplatz für das Parken von Fahrzeugen gezeigt, dass folgende Schutzgüter nicht betroffen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; ausgenommen Immissionsschutz (Lärm): Behandlung erfolgt i.V.m. Vermeidung von Emissionen
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Betroffen sind folgende **Belange des Umweltschutzes**:

- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Fläche liegt im Altstadtbereich, der flächendeckend als Bodendenkmal geschützt ist (§ 2 Abs. 5 DSchG), worin der Marktplatz eine zentrale Stellung einnimmt. Für den Bereich der geplanten Tiefgarage sind Bergung und Dokumentation (archäologische Ausgrabung) erforderlich. Wegen seiner hohen Wertigkeit sind hierbei die Baureste des alten Rathauses einschließlich eines 5 m breiten Schutzstreifens auszusparen. Diese Aussagen sind das Ergebnis der Abstimmungen während der frühzeitigen Einbeziehung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange. (siehe Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M-V vom 3. Juli 2003)

Die vom BUND in der Stellungnahme vom 23. Juni 2003 vermutete Auswirkung einer Grundwasserabsenkung während der Bauzeit auf den Baumbestand der Wallanlage wird im Verfahren der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die zuständige Fachbehörde geprüft.

- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Immissionsschutz (Lärm)

Im Geltungsbereich selbst ergibt sich keine neue Betroffenheit dieser Schutzgüter. Der Nachweis, dass durch die Tiefgarage keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit durch Lärm und Luftschadstoffe sowohl in der Tiefgarage als auch im Umfeld der Abluftanlagen entstehen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Antragsteller zu führen.

Mit der Erschließung der Tiefgarage von der Glinekestraße wird eine Umverteilung der Verkehrsströme auf den Zu- und Ausfahrtsstraßen erwartet. Dazu ist eine Verkehrsuntersuchung (Stand: März 2005) durchgeführt worden, welche als Grundlage für die Lärmimmissionsprognose dient. Seit der Fertigstellung und Inbetriebnahme des Marktplatzcenters 1998 hat sich das Verkehrsaufkommen in der Innenstadt nicht signifikant verändert. Die Summe der in die Innenstadt einfahrenden Kraftfahrzeuge beträgt an einem Werktag zwischen 12 500 bis 15 800 Kfz/24 h. Abweichungen werden nur im Zusammenhang mit Veranstaltungen mit überregionalem Charakter erwartet.

Entsprechend vorliegender Verkehrsuntersuchungen wird an dieser Stelle davon ausgegangen, dass die Tiefgarage unter dem Marktplatz keinen zusätzlichen Verkehr erzeugt, sondern dass es im Innenstadtbereich zu Verkehrsverlagerungen kommt. Bestehende Flächen für den ruhenden Verkehr teils im Straßenraum und vorhandene Zwischennutzungen (z.B. Parkplatz Neutorstraße) werden in der Tiefgarage ersetzt.

Im Rahmen der Lärmimmissionsprognose ist untersucht worden, ob durch den Neubau von Flächen für den ruhenden Verkehr und den Betrieb der Tiefgarage (Zusatzbelastung) eine spürbare Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den innerstädtischen Straßen zu erwarten ist und Lärmvorsorge für die betroffene schutzbedürftige Bebauung getroffen werden muss.

Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose vom März 2005 wird festgestellt, dass für die Anwohner der durch die Verkehrszunahme betroffenen Straßenabschnitte keine Lärmvorsorgeansprüche entstehen bzw. Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Dies ist darin begründet, dass die Beurteilungspegel an keinem repräsentativen Immissionsort der betroffenen Straßenzüge um die Schwellenwerte erhöht werden.

Die in der Umweltprüfung ermittelten betroffenen Belange sind bei der Erarbeitung des Entwurfs der 1.Änderung bereits durch Abstimmungen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V und durch Untersuchungen, wie Verkehrszählung, Verkehrsuntersuchung und Lärmimmissionsprognose untersetzt worden. Mit der frühzeitigen Einbeziehung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange 2003 sind Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ermittelt worden.