



STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 59

„Quartier Schauspielhaus“

Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 „Quartier Schauspielhaus“

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2	Grundlagen der Planung	3
2.1	Rechtsgrundlagen	
2.2	Planungsgrundlagen	
2.3	Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	
3	Räumlicher Geltungsbereich	5
4	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	5
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	
4.2	Entwicklung aus dem städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt	
4.3	Berücksichtigung der Erhaltungssatzung für das Gebiet Innenstadt	
4.4	Berücksichtigung der Stadtbildplanung für die Innenstadt	
5	Ausgangsbedingungen, Beschaffenheit des Plangebietes	6
6	Inhalt des Bebauungsplanes	7
6.1	Städtebauliches Konzept	
6.2	Verkehr	
6.3	Grünordnung	
6.4	Immissionsschutz	
6.5	Denkmalschutz	
6.6	Ver- und Entsorgung	
7	Planfestsetzungen	11
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 Verkehr und Erschließung	
7.5	Festsetzungen zu Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
7.6	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung (LBauO M-V)	
8	Flächenbilanz	20

1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg beschloss in ihrer Sitzung am 26.05.94, für das Gebiet „Quartier Schauspielhaus“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Sie folgte damit der Empfehlung im städtebaulichen Rahmenplan „Innenstadt“, für diesen Baublock verbindliche Festsetzungen zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu treffen.

Als angestrebte Ziele der Planung sind im Aufstellungsbeschluss Regelungen für Art und Maß der künftigen baulichen Nutzung sowie zur Ordnung des ruhenden Verkehrs genannt. Insbesondere sollen Festsetzungen zur Schließung der Baulücke und zur Erhaltung bzw. Auslagerung vorhandener Nutzungen getroffen werden, auch Gestaltungsvorschriften sollen erfolgen.

Grundsätzlich gelten die genannten Zielstellungen auch heute, doch haben sich folgende Aktualisierungen ergeben:

- Dargelegt im Entwurf der 2. Fortschreibung des städtebaulicher Rahmenplan „Innenstadt“, Stand Mai 2006, wurden die Vorgaben für eine Nutzung im Quartierinnern verändert. Die ehemals verfolgte Idee eines „Handwerkerhofes“ wurde durch den Vorschlag einer mit Wohnen gemischten Bebauung ersetzt.
- Die seinerzeit geplante Sanierung des Schauspielhauses einschließlich Verlagerung störender Nutzungen ist inzwischen erfolgt. Nunmehr soll die Nutzung des Grundstückes mit dem denkmalgeschützten Gebäude als kulturellen Zwecken dienende Gemeinbedarfsanlage festgeschrieben werden.
- Der Brand im Mai 2008 ist Anlass, nicht nur für die Baulücke Stargarder Straße 39, sondern für das Gebäudeensemble an der Stargarder Straße gestalterische Vorschriften zu erlassen.

Die Ziele der städtebaulichen Planung sind somit insbesondere

- die Erhaltung der besonderen Eigenart des Gebietes in seiner Bau- und Nutzungsstruktur,
- die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung im Gebiet und
- eine der zentralen Lage sowie der städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Bedeutung angemessene Gestaltung des Stadtquartiers.

Die Aktualisierung der Planungsziele, vor allem die Möglichkeit des Baus von Wohnungen am Standort, erregte das Interesse von Investoren, so dass die Bebauungsplanung nunmehr weitergeführt werden soll.

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 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 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.07 (BGBl. I S. 2873)
- 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 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) 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 S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20.07.06 (GVOBl. M-V S. 576)
- 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 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410, 413)
- 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)
- Satzung der Stadt Neubrandenburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ i. d. F. der Bekanntmachung v. 30.10.00 (Stadtanzeiger Nr. 15, 9. Jahrgang)
- Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten für den Bereich der Innenstadt i. d. F. der Bekanntmachung v. 30.04.01 (Stadtanzeiger Nr. 4, 10. Jahrgang)-
- Verordnung zur Festsetzung des Naturdenkmals „Mauerrautenflur an der Stadtmauer Neubrandenburg“ i. d. F. der Bekanntmachung 07.02.96

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg

Stand Topographie:	Mai 2008
Stand Kataster:	Juni 2008
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
Maßstab:	1 : 500

2.3 Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 13 Abs.1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren der Planaufstellung angewandt werden, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird und wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens liegen bei diesem Bebauungsplan vor.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ebenfalls ist § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können) nicht anzuwenden.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,57 ha.

Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg:

661, 662/1, 662/2, 663, 664/1, 664/2, 665/1, 666, 667, 671, 672, 673/3, 673/4, 673/6, 674/3, 674/4, 674/7, 674/8, 675/1, 679/1, 679/3, 680 (Baugrundstücke),
TFI. 676 (Wiekhaus), TFI. 2/2, 2/3 (Stargarder Straße), TFI. 215/3 (Pfaffenstraße), TFI. 658 (4. Ringstraße),
TFI. 660 (Behmenstraße)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich der Innenstadt.

Es wird begrenzt durch

- im Norden: den südlichen Straßenbord der Pfaffenstraße,
- im Osten: den westlichen Bord der Behmenstraße sowie dessen geradlinige Verlängerung bis zur Stadtmauer,
- im Süden: die Innenseite der Stadtmauer an der 4. Ringstraße,
- im Westen: den östlichen Bord der Stargarder Straße sowie dessen geradlinige Verlängerung bis zur Stadtmauer.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Besonderes Wohngebiet „WB“ gemäß § 4a BauNVO entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 4. Änderung, letztmalig berichtigt am 24.10.07, in dem das Gebiet als Wohnbaufläche „W“ dargestellt ist. Durch planerische Vorsorgemaßnahmen soll die Innenstadt auch als Wohnstandort Anziehungskraft erhalten. Die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten, im Gebiet vorhandenen Einrichtungen für den Gemeinbedarf bleiben bestehen.

Damit genügt der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.2 Entwicklung aus dem städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt

Der städtebauliche Rahmenplan Innenstadt in der Fassung des Entwurfes der 2. Fortschreibung 2006 bewertet den Block 25 („Schauspielhaus-Block“: Pfaffenstraße, Behmenstraße, 4. Ringstraße, Stargarder Straße) hoch auf Grund seiner Lage an den wichtigen Achsen des Stadtzentrums – dem Stadtboulevard Stargarder Straße, der Kulturachse Pfaffenstraße/Große Wollweberstraße mit Schauspielhaus, Reuterhaus und Kunstsammlung sowie dem touristischen Erlebnisbereich Ringstraßen/historische Wehranlage. Er sieht die Erhaltung und Nutzung der teilweise denkmalgeschützten Blockrandbebauung, die Schließung von Baulücken sowie eine bauliche Verdichtung des Blockinneren vor. Die historische Parzellenstruktur und die gewachsene Nutzungsmischung sollen erhalten bleiben.

Der Erhaltung der Nutzungsmischung wird im Bebauungsplan vor allem mit der Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ Rechnung getragen. Insbesondere der Ansatz des Einzelhandelsfachplanes, die Stargarder Straße durch Ansiedlung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung zu einer durchgängigen Laufzone zu entwickeln und die Innenstadt somit besser mit dem Kulturpark und See zu verknüpfen, wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Einschränkung des Wohnens in den Erdgeschosses berücksichtigt.

Der Bebauungsplan entspricht somit grundsätzlich den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes.

4.3 Berücksichtigung der Erhaltungssatzung für das Gebiet der Innenstadt

Die Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB (zuletzt geändert am 30.04.01), fordert die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Erhalten und ergänzt werden soll die straßenbegleitende zwei- bis dreigeschossige Randbebauung des Baublockes in der bestehenden Parzellenstruktur und unter Beachtung der Baudenkmale. Trotz innenstädtischer Baudichte und Nutzungsmischung sollen gute Wohnbedingungen erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Grundstücksüberbauung sowie in den Bauvorschriften zur Gestaltung die Erhaltungssatzung. Die Bebauung im Quartierinneren ordnet sich der Blockrandbebauung im Maß deutlich unter.

4.4 Berücksichtigung der Stadtbildplanung für die Innenstadt

Die Stadtbildplanung empfiehlt die Gestaltung der Großen Wollweber- und Pfaffenstraße als „Historische Achse“ der Innenstadt – geschichtsträchtig, romantisch, mit kleinteiligen Häusern. Die historische Bausubstanz soll erhalten, Neubauten durch Weiterentwicklung handwerklicher Detailausbildung in zeitgemäßer Architektur errichtet werden. Für die Stargarder Straße wird die Entwicklung zum großzügigen Stadtboulevard als „Visitenkarte“ der Stadt mit Geschäften, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen und Wohnungen in den Obergeschossen angeregt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt in seinen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Grundstücksüberbauung sowie in den Bauvorschriften zur Gestaltung die Stadtbildplanung.

5 Ausgangsbedingungen, Beschaffenheit des Plangebietes

Das Planungsgebiet liegt in dem kleinen Bereich im Süden des Stadtzentrums, der im 2. Weltkrieg nur geringe Schäden erlitten hat. Neben der Bausubstanz blieb auch die historische Parzellierung erhalten, die die vorhandene städtebauliche Vielfalt bewahrte und interessante Erkenntnisse über die Stadtgeschichte vermittelt. In der südlichen Quartiershälfte befand sich vom 14. bis zum 17. Jahrhundert der Mecklenburgische Fürstenhof. Nachdem 1775 Herzog Adolf Friedrich Neubrandenburg zu seiner Sommerresidenz erhoben hatte, entstanden hier das herzogliche Komödienhaus und der Marstall. Auf den relativ großen Grundstücken wurden nach Aufgabe dieser Funktionen teilweise bauliche Provisorien zur gewerblichen Nutzung errichtet. Der nordwestliche Bereich des Quartieres diente und dient dem Wohnen.

Das Quartier ist straßenbegleitend vorwiegend in geschlossener Bauweise bebaut. Die Häuser besitzen zwei bis drei, im Fall des in den 1980-er Jahren eingefügten WBS-Blockes vier Geschosse und teilweise ausgebaute Sattel- und Mansarddächer. Bedingt durch die geschlossene Bauweise erfolgt die verkehrliche Erschließung des Quartierinneren über eine Toreinfahrt in der Pfaffenstraße und über den Hofbereich des Schauspielhauses.

Mit zehn Gebäuden, die als Baudenkmale in die Liste der Stadt eingetragen sind, unter ihnen das ehemalige herzogliche Komödienhaus, der ehemalige Marstall sowie eine Reihe von Bürgerhäusern aus dem 18. und 19. Jahrhundert, besitzt das Quartier hohen Wert und Einmaligkeit in der Innenstadt. Auch in der nahen Umgebung befinden sich Baudenkmale – im Süden grenzen die Stadtmauer und das Stargarder Tor an, westlich auf der gegenüberliegenden Seite der Stargarder Straße steht eine geschützte Wohnbebauung der 1950-er Jahre und östlich befindet sich mit der Pfaffenstraße 24 der Fachwerkbau des alten Krankenhauses. Das Quartier liegt zudem in der flächendeckend als Bodendenkmal geschützten Altstadt.

Im Gebiet sind in den vergangenen Jahren bereits Maßnahmen der Stadtsanierung umgesetzt worden. Mit der Restaurierung des Schauspielhauses und der damit verbundenen Auslagerung einer Druckerei wurde 1994 ein für die Stadt und Region bedeutsames Vorhaben umgesetzt. Das ebenfalls sanierte

ehemalige Stallgebäude an der Stadtmauer beherbergt seit 1996 die Theaterwerkstätten. Die zu den Häusern gehörenden Außenanlagen wurden durch umfangreiche Abbruchmaßnahmen freigelegt und neu gestaltet. Beträchtlicher Aufwand floss auch in die Sanierung der Wohnhäuser des Blockes. Mit dem Neubau Pfaffenstraße 2 wurde eine Baulücke geschlossen.

Städtebauliche Missstände befinden sich in der Stargarder und Behmenstraße. Seit dem Abbruch des vorher dort befindlichen Gebäudes in den 1980-er Jahren klafft in der Stargarder Straße 39 eine Baulücke. Das seitdem brachliegende Grundstück mit einer Breite von ca. 23 m und der beträchtlichen Tiefe von ca. 105 m erweist sich als für die quartierübliche straßenbegleitende Bebauung nicht vermarktbar. Das Gebäude Stargarder Straße 41 wurde im Juni 2008 durch einen Brand so stark geschädigt, dass seine Sanierung nicht mehr möglich ist. Problematisch stellt sich auch das leerstehende Gebäude des ehemaligen Marstalls Behmenstraße 14 dar, das dringend einer Sanierung und Nutzung bedarf.

In den Hofbereichen der Grundstücke steht eine Anzahl erhaltenswerter Bäume. Die einzigen Straßebäume im Quartier vor dem Haus Stargarder Straße 41 sind kürzlich von dem Brand des Hauses in Mitleidenschaft gezogen, jedoch nicht vernichtet worden.

Das Gelände weist eine relativ ebene Topographie auf, innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 0,8 m.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Die Bauleitplanung verfolgt neben der Bewahrung der städtebaulichen Eigenheit des bemerkenswerten Baublockes im Stadtzentrum vor allem die angemessene Schließung der Baulücken und eine geordnete bauliche Entwicklung im Quartierinnern. Auf der derzeit unbebauten Fläche soll ein attraktiver Baustandort entstehen, der innenstädtisches Wohnen ermöglicht. Das Konzept unterstützt die individuelle Bebauung und Nutzung des Grundstückes. Um die besondere städtebauliche Struktur der Innenstadt – Blöcke mit straßenbegleitender Bebauung um grüne Innenhöfe – im Grundsatz zu erhalten, soll die Bebauung im Quartierinnern im Maß zurückhaltend und in der Höhe deutlich gegenüber dem Blockrand zurückgesetzt erfolgen.

Für die neu entstehende wie die vorhandene Bebauung erfolgen Regelungen zu den Nutzungsmöglichkeiten, um die gewachsene, der Lage im Stadtzentrum entsprechende Mischung von Wohnen mit gewerblicher und kultureller Nutzung zu erhalten. Grundlage der Festsetzungen bildet der § 4a „Besondere Wohngebiete“ der BauNVO. Der geschichtlichen Entwicklung folgend, wird das Schauspielhaus als kulturellen Zwecken dienende Gemeinbedarfs-Einrichtung festgeschrieben.

Da die Mehrzahl der Gebäude im Quartier unter Denkmalschutz steht und somit Vorschriften für ihre äußere Gestaltung auch bei baulichen Veränderungen bestehen, werden Regelungen zur Gestaltung vor allem für die neu zu errichtende Bebauung in der Stargarder Straße sowie für einen erforderlich werdenden Ersatz von Häusern getroffen.

6.2 Verkehr

Die vorwiegend geschlossen bebauten Grundstücke des Quartieres sind verkehrlich durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Für die neu ausgewiesene Baufläche im Quartierinnern (WB 8) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer, das öffentlich-rechtlich zu sichern ist, auf dem Baufeld WB 2 (Stargarder Straße 39) festgesetzt. Die Zufahrt von der öffentlichen Straße aus hat entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) Pkt. 6.3.7.1 Bild 116a zu erfolgen.

Die 4. Ringstraße wird entsprechend Verkehrskonzept des städtebaulichen Rahmenplanes als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Unterbringung des durch die Nutzung bedingten ruhenden Verkehrs ist wegen der bestehenden

geschlossenen Bauweise und des begrenzten Flächenangebotes auf den bebauten Grundstücken nur teilweise möglich. Zum Abstellen von Kfz müssen Anwohner, Kunden und Besucher daher auch die vorhandenen öffentlichen Parkmöglichkeiten inner- und außerhalb der Innenstadt nutzen.

Auf den Freiflächen des Schauspielhauses werden die Flächen für den ruhenden Verkehr exakt ausgewiesen, um die Großzügigkeit der kürzlich erfolgten Gestaltung zu erhalten und um den Forderungen der Feuerwehr und der Baugenehmigung zu entsprechen.

6.3 Grünordnung

Gemäß städtebaulichem Rahmenplan für die Innenstadt sind im Gebiet des Bebauungsplanes keine Grünflächen vorgesehen. Die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücke, deren Größe durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bestimmt wird, sind zwar gemäß § 8 Landesbauordnung (LBauO M-V) zu begrünen, im baurechtlichen Sinne gelten sie jedoch als Bauflächen und werden daher nicht als Grünflächen dargestellt.

Im Gebiet befinden sich 38 Bäume, von denen neun in ihrer Größe und ihrem Zustand den Schutz lt. § 26a Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) genießen. Die Bäume sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Weitere 14 Bäume sind erhaltenswert, sie wurden teilweise im Rahmen von Freiflächengestaltungsmaßnahmen oder Auflagen aus Baugenehmigungen gepflanzt. Für sämtliche Bäume im Plangebiet gilt der Schutz entspr. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ i.V.m. § 11 Abs. 4 LBauO M-V.

Für geschützte Bäume, die im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke nicht erhalten werden können, ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Ausnahme vom Fällverbot zu stellen. Bei Gewährung ist mit Auflagen zur Neupflanzung von Gehölzen auf dem Grundstück bzw. Bau-
feld zu rechnen.

Für die vor dem Hauseingang Stargarder Straße 41 stehenden Rotdorn-Bäume, die seit langem das Straßenbild prägen, erfolgt eine Festsetzung am Standort. Weitere Baumpflanzungen im Straßenbereich werden nicht vorgesehen, da Festsetzungen auf städtischen Flächen nicht erforderlich sind und Entscheidungen zu Straßenbegrünungen besser im Zusammenhang mit der Gestaltung des gesamten Straßenraumes erfolgen sollten.

6.4 Immissionsschutz

Durch den Friedrich-Engels-Ring werden die Südseite des Quartiers wie auch Bereiche im Quartierinnern mit Lärmpegeln (L_{DEN} entsprechend Berechnungsvorschrift für die Lärmaktionsplanung) zwischen 60 und 70 dB(A) belastet. Von Nordwesten sind Belastungen durch den Verkehr auf der Stargarder und Großen Wollweberstraße zu verzeichnen. Der Schallimmissionsplan 1996 (neuere Daten nicht vorhanden) weist hier Konflikte in einer Höhe von bis zu 9 dB(A) aus.

Im Gebiet befinden sich eine Bäckerei und drei Gaststätten, die teilweise auf der Hofseite Biergärten betreiben. Auch das Schauspielhaus nutzt gelegentlich seine hofseitigen Freiflächen zu Veranstaltungen.

Von der Möglichkeit, im Plangebiet Flächen für Anlagen bzw. Anlagen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festzusetzen, soll aus folgenden Gründen kein Gebrauch gemacht werden:

- Im Quartier hat sich eine Nutzungsmischung, bei der sich die Beteiligten auch hinsichtlich verursachter und hinzunehmender Geräusche miteinander arrangiert haben, entwickelt. Mit der Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ für den Bereich wird die Erhaltung der besonderen Eigenart, zu der auch die gewachsene Nutzungsvielfalt mit ihren Emissionen zählt, angestrebt. Laut DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1 liegen die Orientierungswerte für ein WB (Emissionsträchtigkeit sowie Immissionsempfindlichkeit) tags bei 60 dB(A) und nachts bei 40 bzw. 45 dB(A).
- Bei der Etablierung der kulturellen und gastronomischen Einrichtungen im Quartier wurde im Rahmen der Erteilung der Baugenehmigung die Einfügung in die bauliche Nachbarschaft geprüft und befürwortet. Auch künftige bauliche Entwicklungen und Nutzungsänderungen müssen einer Prüfung

hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der Umgebung unterzogen werden. Erheblich belästigender oder gesundheitsgefährdender Lärm, der eventuell zeitweise von Gewerbebetrieben, kulturellen Anlagen oder Gaststätten ausgeht, ist mit Hilfe des Zivil-, Straf- und Ordnungsrechtes zu verhindern.

- Die Vorgabe von Ruhezeiten oder der Anzahl von Veranstaltungen ist mit Hilfe der Bauleitplanung nicht möglich, hier sind nur Flächen für Anlagen, Anlagen oder technische Vorkehrungen zum Lärmschutz festsetzbar.

6.5 Denkmalschutz

6.5.1 Bodendenkmal

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Altstadtbereich, der flächendeckend als Bodendenkmal geschützt ist (§ 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.).

Folgende Hinweise sind auf dem Plan vermerkt:

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 7 und 6 Abs. 5 DSchG M-V). Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt Neubrandenburg“ sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die Kosten für die Bergung und Dokumentation haben die Bauherren und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erteilt die untere Denkmalschutzbehörde Neubrandenburg Tel. 0395 555-2097 bzw. das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Außenstelle Stralsund Tel. 03831 291850.

6.5.2 Baudenkmale

Die Stadt Neubrandenburg führt gemäß Denkmalschutzgesetz (§ 5 Abs. 1 DSchG M-V, GVOBl. M-V Nr. 1 vom 06.01.98, S. 12 ff.) eine Liste der geschützten Denkmale. Folgende Gebäude im Plangebiet stehen als Baudenkmale auf dieser Liste:

- Pfaffenstraße 20/22, Schauspielhaus,
seit 1780 bis 1894 herzogliches Komödienhaus, heute ältestes Theatergebäude Mecklenburgs
- Pfaffenstraße 12, Wohn- und Geschäftshaus, zurzeit leerstehend,
Bürgerhaus des 18./19. Jahrhunderts
- Pfaffenstraße 14, Wohnhaus,
Bürgerhaus des 19. Jahrhunderts
- Pfaffenstraße 18, Bürogebäude,
Bürgerhaus des 19. Jahrhunderts, ehemals Druckerei Greve
- Stargarder Straße 35, Wohn- und Geschäftshaus,
Bürgerhaus des 18. Jahrhunderts,
Gedenktafel an der Fassade: im Obergeschoss Wohnung Fritz Reuters von 1859 bis 1861
- Stargarder Straße 37, Wohn- und Geschäftshaus,
Bürgerhaus des 19. Jahrhunderts
- Stargarder Straße 41, Wohn- und Geschäftshaus, leerstehend seit Brandschaden Mai 2008,
Bürgerhaus des 18. Jahrhunderts
- Stargarder Straße 43, Wohnhaus,
Bürgerhaus des 19. Jahrhunderts
- Behmenstraße 14, zurzeit leerstehend,
seit 1784 bis 1894 zum herzoglichen Marstall gehörend
- Behmenstraße 16, Gemeindehaus der Landeskirchlichen Vereinigung
seit 1784 bis 1894 zum herzoglichen Marstall gehörend

Die Gebäude sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Veränderungen an den Gebäuden sind gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) genehmigungspflichtig.

Zu beachten ist ebenfalls der Umgebungsschutz benachbarter Baudenkmale. Im Süden grenzen die Stadtmauer und das Stargarder Tor an, westlich auf der gegenüberliegenden Seite der Stargarder Straße steht eine geschützte Wohnbebauung der 1950-er Jahre und östlich befindet sich mit der Pfaffenstraße 24 der Fachwerkbau des alten Krankenhauses.

6.5.3 Naturdenkmale

In der 4. Ringstraße ist zwischen Stargarder Tor und Wiekhaus 39 die Vegetation an der Stadtmauer in der Liste der Stadt Neubrandenburg als Naturdenkmal „Mauerrautenflur an der Stadtmauer“ ausgewiesen. Das Denkmal ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Sicherung der Ver- und Entsorgung für das im Stadtzentrum gelegene, überwiegend bebaute Gebiet wurde bereits durch den städtebaulichen Rahmenplan „Innenstadt“ geprüft und wird vorausgesetzt. Nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern gibt es folgende Konzepte für das Gebiet:

6.6.1 Elektroversorgung

Die Elektro-Versorgung kann über die vorhandenen NS-Kabel (Flurstück 674/4) und den vorhandenen Kabelverteiler (Flurstück 679/1) gesichert werden. Bei höherem Leistungsbedarf wird eine NS-Kabelverlegung zur Transformatorstation Pfaffenstraße notwendig. Die Errichtung einer Transformatorstation im Quartier Schauspielhaus ist nicht erforderlich.

6.6.2 Fernwärmeversorgung

Der Innenstadtbereich wird als Vorranggebiet für die Fernwärmeversorgung angesehen, jedoch befinden sich derzeit im Planbereich keine Fernheizleitungen. Ein Anschluss kann an das vorhandene System in der Pfaffenstraße erfolgen. Die Leitungstrassen müssen im Zuge der Grundstücksplanung festgelegt werden.

6.6.3 Gasversorgung

Die im Umfeld des Plangebietes noch vorhandenen Gasversorgungsleitungen dienen ausschließlich der Versorgung des Altbestandes, Neuanschlüsse werden nicht erfolgen. Für die Gebäudeheizung wird Fernwärme angeboten.

6.6.4 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist über den vorhandenen Leitungsbestand in der Stargarder, Behmen- und Pfaffenstraße gesichert. Die Dimensionierung und Lagefestlegung für künftige Anschlussleitungen muss im Zuge der konkreten Grundstücksplanung erfolgen. Angestrebt wird dabei die Herstellung eines Ringschlusses zwischen den Leitungsnetzen in der Stargarder Straße und der Behmenstraße.

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. Für die Entsorgung der geplanten Bebauung sind die genauen Einleitpunkte im Rahmen der Grundstücksplanung unter Angabe der Einleitmengen mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH abzustimmen.

6.6.6 Regenwasserableitung

Die Entwässerung des Bereiches ist nach Aussage der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH nur über den Regenwasserkanal DN 800 in der Stargarder Straße möglich. Eventuell erforderliche Rückhaltemaßnahmen können nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Forderung der Neubrandenburger Stadtwerke

ke GmbH wird parallel zum Bebauungsplan ein Konzept zur Regenentwässerung für das Quartier erarbeitet. Das Konzept (Büro SKH Neubrandenburg, März 2009) weist Bereiche aus, von denen eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in das städtische Regenwasserkanalnetz nicht erfolgen kann. Hier muss eine andere Form der Ableitung (z.B. Rigolen, Sickerschächte, Regenwassersammlung und -nutzung) zur Anwendung kommen.

6.6.7 Kabelfernsehen

Das Plangebiet ist mit Breitbandkommunikationsleitungen versorgt. Neue Anschlüsse sind im Zuge der Grundstücksplanung mit dem Versorger zu klären.

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 Leitungsrechte

Zur Versorgung der im Quartierinnern liegenden Baufläche WA 8 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer und der Versorger auf dem Flurstück 674/4 (Baufeld WB 2) festgesetzt. Der noch auf dem Grundstück 674/4 stehende Verteilerschrank der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH wird in den öffentlichen Straßenraum versetzt.

6.6.10 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 städtischen Straßen (einschl. 4. Ringstraße), an denen die Grundstücke liegen.

Für die Grundstücke im Quartierinnern, die nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, muss gemäß Abfallentsorgungssatzung (§ 8 Abs. 2) der Standort für die Bereitstellung an der Straße festgelegt werden.

7 Planfestsetzungen

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden.

7.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

7.1.1 - Nutzungsart

In den Baufeldern WB 1 bis WB 8 wird für die Art der baulichen Nutzung „Besonderes Wohngebiet“ (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. (Planzeichnung)

Die Festsetzung „WB“ entspricht der städtischen Absicht, an diesem innenstädtischen Standort die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur zu sichern und darüber hinaus einen Anreiz für das Wohnen im Stadtzentrum und somit eine Alternative zum „Wohnen im Grünen“ zu schaffen.

Die Voraussetzungen für die Darstellung und Festsetzung als WB-Gebiet sind gegeben:

- Das Quartier ist überwiegend bebaut.
Nur ca. 10 % der Bauflächen liegen derzeit als Baulücken brach.
- Das Quartier weist auf Grund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener Anlagen eine besondere Eigenart auf.
Die besondere Eigenart des im Stadtzentrum an der Stadtmauer gelegenen Gebietes mit seinem rei-

chen Denkmalbestand, seinen kulturellen und gastronomischen Einrichtungen und den noch heute ablesbaren Spuren seiner geschichtlichen Entwicklung wurde bereits in Abschnitt 5 „Ausgangsbedingungen, Beschaffenheit des Plangebietes“ beschrieben. Seit Jahrhunderten prägt auch Wohnnutzung das Stadtquartier. Heute befinden sich trotz Umnutzung vor allem in den Erdgeschossen und partiellem Leerstand noch ca. 20 Wohnungen im Gebiet. Die Wohnungen zeichnen sich durch Lagegunst in der Stadt, günstige Orientierung zur Himmelsrichtung, relativ ruhige Wohnlage, guten Bauzustand und nutzbare Nebenflächen aus.

Im südöstlichen Bereich des Quartiers bestehen mit dem Schauspielhaus, den Theaterwerkstätten und dem Sitz einer Kirchgemeinde Nutzungen, die Bedeutung für die Stadt und Region besitzen. Auch die Nutzungen in den Erdgeschossen der Stargarder und Pfaffenstraße – eine Bäckerei, verschiedene Gaststätten und Läden – tragen (bzw. trugen bis zum Brand) zum Fluidum der Innenstadt und zur besonderen Eigenart des Gebietes bei.

Alle am Standort befindlichen Nutzungen sind gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO im WB zulässig und mit der Wohnnutzung vereinbar.

- Die Wohnnutzung im Quartier soll erhalten und fortentwickelt werden.

Neben der Erhaltung des Wohnens in den dafür geeigneten Bereichen soll im Quartierinnern ein weiterer, zusätzlicher für das Wohnen geeigneter Standort erschlossen werden.

Mit dem Planungsziel – Erhaltung und Fortentwicklung von Wohnungen unter Berücksichtigung der besonderen Eigenart des Gebietes – legt die Festsetzung „Besonderes Wohngebiet“ den beabsichtigten Gebietscharakter fest: WB-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Die Wohnnutzung ist demnach als Hauptnutzung gekennzeichnet. Sie liegt im WB-Gebiet, einem Gebiet mit vorhandener und künftiger Mischstruktur, gemäß Kategorisierung der BauNVO qualitativ zwischen einem WA-Gebiet und einem MI-Gebiet. Wegen der beabsichtigten Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung ist das WB-Gebiet jedoch stärker den Wohnbauflächen zuzuordnen.

Die mit der Wohnnutzung zu vereinbarenden Gewerbebetriebe und Anlagen genießen, soweit sie vorhanden sind, Bestandsschutz, bei Neuzulassung haben sie dagegen nachrangige Bedeutung. Die Vereinbarkeitsprüfung in WB-Gebieten besitzt den Vorteil, dass sowohl den Bewohnern, als auch den Betrieben und Anlagen im Gebiet eine kalkulierbare Zukunft geboten wird. Während die Bürger davon ausgehen können, dass sich die bestehende Immissionssituation nicht verschlechtern wird, erhalten die vorhandenen Betriebe und Anlagen Sicherheit für ihren Bestand. Auf diesen Gesichtspunkt wird auch wegen der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Innenstadt außerhalb des Einzelhandels Wert gelegt.

Die Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO) würde dem innerstädtischen Standort mit der besonderen Eigenart der gewachsenen Nutzungsmischung nicht gerecht. Die Wohnnutzung soll dort zwar erhalten und entwickelt werden, jedoch nicht die gleichberechtigt ansässigen zentrumstypischen Nutzungen verdrängen. Während im WB-Gebiet das Wohnen mit den weiteren zulässigen Nutzungen „vereinbar“ sein muss, wird im WA-Gebiet erwartet, dass das Wohnen „nicht gestört“ wird.

Auch die Festsetzung MI (Mischgebiet, § 6 BauNVO) würde dem Planungsziel entgegen stehen. Da in ihm gleichrangig neben dem Wohnen Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind, würde das Ziel der Erhaltung und Entwicklung guter innerstädtischer Wohnbedingungen nicht erreicht werden.

Ebenso wäre die Festsetzung MK (Kerngebiet, § 7 BauNVO) unzutreffend, da in diesem das Wohnen nachrangig hinter der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur aufgeführt ist. Ziel der Planung ist jedoch auch die Schaffung attraktiven Wohnens an dem Standort in Zentrumsrandlage.

7.1.2 – Einschränkungen der Art der Nutzung

Im Besonderen Wohngebiet (WB) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4a Abs.3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung“ und „Tankstellen“ nicht zulässig. (Text (Teil B), Nr. 1.1.1)

Die genannten Nutzungen erzeugen an dem Standort in Zentrumsrandlage unerwünschten Verkehr, der weit über das für Erschließung und Andienung erforderliche Maß hinausgeht, und beeinträchtigen wegen ihrer erforderlichen flächenmäßigen Anforderungen die vorhandene kleinteilige Parzellierung und Bebauung des Quartiers. Ihre Unterbringung erfolgt besser in anderen Teilen des Stadtzentrums bzw. des Stadtgebietes.

In den Baufeldern WB 1, WB 2 und WB 3 sind gemäß § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO in den Erdgeschossen keine Wohnungen zulässig. (Text (Teil B), Nr. 1.1.2)

An der Stargarder Straße soll die Erdgeschosszone laut städtebaulichem Rahmenplan Innenstadt, Einzelhandelsfachplan eine vielfältige, öffentliche, zentrumstypische, Passanten ansprechende Nutzung bieten. Wert wird auf die Entwicklung auch des südlichen Teiles der Straße zur Laufzone gelegt, um eine bessere Anbindung des Stadtzentrums zum Park und Seeufer zu erreichen. Wohnungen stehen zu diesem Ziel im Widerspruch. sie sollen daher nur in den Obergeschossen der Gebäude zulässig sein.

7.1.3 – Flächen für den Gemeinbedarf

Das Schauspielhaus einschließlich seiner zugeordneten Anlagen wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Nutzung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. (Planzeichnung)

Am traditionellen Standort des Schauspielhauses soll auch zukünftig eine kulturelle Einrichtung ihren Platz haben. Nach der Sanierung steht in den als Denkmal geschützten Gebäuden eine gut ausgestattete Spielstätte zur Verfügung, die über 200 Zuschauerplätze verfügt.

Der südlich an das Gebäude des Schauspielhauses anschließende Hofbereich ist für die Versorgung des Gebäudes erforderlich, jedoch ebenfalls für die Nutzung zu kulturellen Zwecken, etwa Freiluft-Theateraufführungen eingerichtet. Diese Funktion der Freiflächen, die höchstens 10 Mal im Jahr zu besonderen Anlässen in Anspruch genommen wird und aus diesem Grund mit dem stadtzentralen Wohnen vereinbar ist, soll auch weiterhin beibehalten werden.

7.1.4 Flächen für Kfz-Stellplätze

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und im Baufeld WB 7 werden durch Umgrenzung Flächen für Kfz-Stellplätze bestimmt. (Planzeichnung)

Die exakte Ausweisung der Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen wird vorgenommen, um die Großzügigkeit der erst kürzlich im Rahmen der Stadtsanierung erfolgten Neugestaltung der Freiflächen des Schauspielhauses zu erhalten. An anderen Standorten ist auf diesen Baufeldern keine Fahrzeugaufstellung erlaubt. Die Lage der Flächen entspricht den Forderungen der Baugenehmigung und berücksichtigt die Anforderungen der Feuerwehr.

7.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 – Grundflächenzahl

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß §§ 16 und 17 BauNVO zulässige Obergrenzen für die Grundflächenzahl von 0,5; 0,6 und 0,8 festgesetzt. (Planzeichnung)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden zur Quantifizierung der Grundstücksüberbauung und Erlangung städtebaulicher Maßstäblichkeit getroffen. Sie werden daher differenziert für die Bereiche im Quartierinnern, am Quartiersrand und an den Quartierecken bestimmt.

Da der Standort in der Innenstadt zur Einfügung in den Bestand eine kompakte flächensparende Bebauung erfordert, wird das Höchstmaß der Grundflächenzahl für WB-Gebiete laut § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,60 (60 % der Fläche des Baugrundstückes bebaubar) für die Quartiersrand-Baufelder WB 2, WB 4, WB 5 und WB 7 bestimmt. Im Quartierinnern soll die Bebauung lockerer und durchgrünt erfolgen. Die Grundflächenzahl für das Baufeld WB 8 wird aus diesem Grund auf 0,5 begrenzt.

Die Obergrenzen der in Abs.1 genannten Werte für das Maß der baulichen Nutzung können gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die

Überschreitungen ausgeglichen werden und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Obergrenze der Grundstücksüberbauung wird daher auf den Baufeldern WB 1, WB 3 und WB 6 auf Grund der Spezifik der baulichen Ausnutzung von Eckgrundstücken in geschlossener Bauweise mit 0,8 (80 % der Fläche des Baugrundstückes bebaubar) festgesetzt. Ziel ist die Ermöglichung kompakt bebauter Straßenecken, etwa durch zwei Gebäudeflügel, größere Gebäudetiefen oder die Anlage eines Atriums. Die genannten Bauformen bedingen eine stärkere Überbauung des Grundstückes.

Trotz der höheren Baudichte ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen auch auf diesen Grundstücken möglich, da die Geschossanzahl begrenzt wird und für die in WB 1 und WB 3 nur in den Obergeschossen zulässige Wohnnutzung eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Häuser ermöglicht werden kann. Im Baufeld WB 6 wird bei der Überschreitung der Obergrenze die auf dem Grundstück vorhandene denkmalgeschützte Bebauung berücksichtigt. Die unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden grünen Wallanlagen und der ca. 150 m entfernte Kulturpark stehen den Bewohnern für Freizeitaktivitäten, die wegen der dichteren Bebauung nicht unmittelbar im Gebiet möglich sind, zur Verfügung. Die Verkehrserschließung der Grundstücke ist trotz der höheren Baudichte ausreichend gesichert. Eine Mehrbelastung der öffentlichen Flächen durch Stellplatzbedarf für Kfz ist nicht zu erwarten, da bereits gegenwärtig die Eckgrundstücke WB 1, WB 3 und WB 6 das Höchstmaß der Überbauung überschreiten.

7.2.2 - Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO werden die Zahl der Vollgeschosse mit Mindest- und Höchstmaß, die Traufhöhen mit Mindest- und Höchstmaß und die Firsthöhen mit Höchstmaß festgesetzt. (Planzeichnung)

Die geplante Bebauungsdichte im Gebiet wird neben der Grundflächenzahl durch die Anzahl der möglichen Vollgeschosse sowie die Angabe von Bauhöhen gesteuert. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird daher verzichtet. Ausgangspunkt der Festlegung der geplanten Gebäudehöhen der straßenbegleitenden Bebauung sind die vorhandenen, teilweise denkmalgeschützten Bauten im Quartier sowie die Höhe des Stargarder Tores und der Stadtmauer. Die Festsetzung der Anzahl der Geschosse sowie der Trauf- und Firsthöhen orientiert sich am Gebäudebestand mit Ausnahme des Blockes Pfaffenstraße 4/6. Für eine Neubebauung an dieser Stelle wird eine verringerte Geschossanzahl vorgegeben, um eine bessere Einfügung in das Straßenbild zu erreichen. In der Anzahl der zulässigen Geschosse wurde ein Dachgeschoss, das als Vollgeschoss ausgebildet sein kann, berücksichtigt.

Um der städtebaulichen Struktur der Innenstadt (Blockrandbebauung, Hofbildung im Quartier) Rechnung zu tragen, wird die Höhe der möglichen Hofbebauung gegenüber dem Blockrand begrenzt und mit einem Höchstmaß der Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

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

Als Bezugspunkt für die einzuhaltenden Höhenmaße wird gemäß § 18 Abs.1 BauNVO die Oberfläche des Gehweges am Gebäudeeingang bestimmt. (Text (Teil B), Nr. 1.1.3)

Die Höhenlage der bestehenden Gehwege ist eine geeignete und ausreichend exakte Basis zur Festlegung der Trauf- und Firsthöhen.

Als Traufhöhe gilt im Fall eines Staffelgeschosses die Höhe der Fußbodenoberkante über dem obersten Vollgeschoss. Als Firsthöhe gilt stets der oberste Punkt der Dacheindeckung.

Da die Wahrnehmung der Höhe von Gebäuden mit Staffelgeschossen der von Gebäuden mit geneigten Dächern vergleichbar sein soll, wird die Fußbodenoberkante des obersten Vollgeschosses der Traufe (untere Kante bei geneigten Dachflächen) gleichgestellt. Der optisch wirksame Absatz, bei dem das Staffelgeschoss hinter die aufgehende Wand der darunter liegenden Geschosse zurücktritt, entspricht dem Zurücktreten des Daches infolge der Neigung.

7.3 Festsetzungen zu Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

7.3.1 - Bauweise

Für die Bebauung entlang der Straßen wird gemäß § 22 BauNVO grundsätzlich die geschlossene Bauweise festgesetzt. In den Baufeldern WB 1, WB 5 und WB 7 darf bzw. muss gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden. (Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.2.1, 1.2.2, und 1.2.3)

Ziel der Festsetzungen ist, in diesem Quartier die geschlossenen Baureihen sowie vorhandene Unterbrechungen in der Bebauung der Straßenzüge zu bewahren.

In den Baufeldern WB 1 und WB 5, die an den Enden der geschlossenen Baureihen liegen, muss nur im vorderen Bereich bis an die seitliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden. Die vorgegebene Tiefe der Grenzbebauung entspricht der des denkmalgeschützten Gebäudebestandes. Im hinteren Bereich, wo die Grundstücksgrenze mit einer Baugrenze belegt ist, darf von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden.

Ebenfalls in Anlehnung an den Gebäudebestand muss im Baufeld WB 7 von der geschlossenen Bauweise abgewichen und auf der vorgegebenen Baulinie gebaut werden. Die Baulücke dient neben stadtgestalterischen Gründen der Belichtung des Wiekhauses 39 und der Möglichkeit eines Grundstückszuganges.

7.3.2 - Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. (Planzeichnung)

Die äußeren Baulinien und Baugrenzen liegen auf den derzeit bzw. früher vorhandenen Straßenfluchten, auch leichte Versprünge und Knicke sollen erhalten bleiben. Bei Unterbrechungen der Baureihen (Baufeld WB 5 und WB 7) wird die Lage der Gebäudegiebel zu deren Erhaltung ebenfalls durch eine Baulinie festgelegt.

Die großzügige Festsetzung der hinteren Baugrenze (Bautiefe 22,00 m) soll den Anbau rückwärtiger Gebäudeflügel unter Beachtung der zulässigen Grundflächenzahl ermöglichen. In den Baufeldern WB 5 und WB 6 erfolgt keine Festsetzung der hinteren Baugrenze, um dem denkmalgeschützten Gebäudebestand und dem Bestand an Großbäumen Rechnung zu tragen. Hier wird die mögliche Bebauung von der vorgegebenen Grundflächenzahl sowie den Bestimmungen der Landesbauordnung zur Grenzbebauung begrenzt.

Für die Platzierung von Nebenanlagen werden keine Festsetzungen getroffen, da die Begrenzung ihrer Größe durch die Festlegung der Höchstgrenze der Grundflächenzahl und die Bestimmungen der Landesbauordnung als ausreichend angesehen wird.

7.3.3 - Abweichungen von den Baulinien und Baugrenzen

Folgende Ausnahmen von der Einhaltung der Baulinien und Baugrenzen werden gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zugelassen:

- Überschreitung für Vordächer an Hauseingängen zur Stargarder Straße und Pfaffenstraße um 1,00 m
- Überschreitung für Vordächer an Hauseingängen zur Behmenstraße um 0,75 m
- geringfügige Abweichungen von max. 0,30 m. (Text (Teil B), Nr. 1.2.2)

Wegen der geringen Breite des Gehweges an der Behmenstraße wird die Ausladung der Vordächer an der Behmenstraße stärker beschränkt.

Mit der ausnahmsweisen Abweichung von bis zu 0,30 m sollen gliedernde Bauelemente, z. B. Wandvorsprünge, Gesimse, Türgewände oder Fensterkästen, die sich aus der Fläche der Fassade hervorheben, ermöglicht werden. Ihre Ausladung soll jedoch beschränkt sein, um die stadttypische Flächigkeit der Fassade zu erhalten und um dem Maßstab der kleinteiligen Bebauung zu entsprechen.

7.4 Festsetzungen zu Verkehr und Erschließung

7.4.1 - Verkehrsflächen

Die Gehwege der Stargarder, Pfaffen- und Behmenstraße werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche, die 4. Ringstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt. (Planzeichnung)

Die Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in der Ringstraße wird wegen des angestrebten Profils und der vorgesehenen Mischnutzung sowie wegen der besonderen Schutzbedürftigkeit der Stadtmauer festgesetzt.

7.4.2 - Ein- und Ausfahrten

In der Stargarder Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Ein- bzw. Ausfahrt zum Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. (Planzeichnung)

Um dem Baufeld WB 8 den Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen zu ermöglichen, wird eine Einfahrt mit anschließendem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer über das Baufeld WB 2 (Stargarder Straße 39) festgesetzt. Für die Baugrundstücke, die an öffentlichen Straße liegen, wird, da nicht erforderlich, die Lage von Einfahrten nicht bestimmt.

7.4.3 - Leitungsrechte

Auf dem Baufeld WB 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des Baufeldes WB 8 festgesetzt. (Planzeichnung)

Um dem Baufeld WB 8 den Anschluss an Versorgungsleitungen, die auf öffentliche Flächen liegen, zu ermöglichen, wird das Baufeld WB 2 mit einem Leitungsrecht von 4,00 m Breite gemäß Angaben des Versorgungsträgers belastet. Die Lage des Streifens stellt die kürzeste Verbindung zu den vorhandenen Leitungen in der Stargarder Straße her.

Die Breite des Leitungsrechtes auf dem Baufeld WB 2 darf im Bereich der Bebauung in einer Länge von höchstens 13,00 m auf 3,30 m reduziert werden.

Um die Belastung für die Bebaubarkeit des Baufeldes WB 2 möglichst gering zu halten, darf entsprechend Abstimmung mit dem Versorgungsträger die Breite im Bereich der Bebauung reduziert werden.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der Baufelder WB 5, WB 7 und WB 8 festgesetzt. (Planzeichnung)

Um die Nutzung des Baufeldes WB 5, auf dem sich das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Marstalls mit Fenstern an der nördlichen Baufeldgrenze befindet, zu erleichtern und um die dringend erforderliche Sanierung des Hauses zu unterstützen, wird an der nördlichen Grenze des Gebäudes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

7.5 Festsetzungen zu Ver- und Entsorgungsanlagen

In Teilbereichen der Baufelder WB 5 und WB 8 wird festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht in das städtische Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden darf. (Planzeichnung)

Auf Grund der örtlichen Situation ist die Anbindung an das vorhandene Regenwasserkanalnetz nicht möglich. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser muss daher auf den Grundstücken versickert werden, z.B. über Rigolen oder Sickerschächte bzw. über weitere Verfahren, die das Regenwasserkanalnetz nicht belasten.

7.6 Festsetzungen zu Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Erhalt und Schutz der im Plangebiet vorhandenen Bäume ist grundsätzlich durch das Landesnaturschutzgesetz M-V sowie die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ i. V. m. § 11 Abs. 4 LBauO M-V gesichert. Eine Festsetzung der Erhaltung von Bäumen erfolgt daher lediglich dort, wo aus städtischer Sicht Baumstandorte wünschenswert oder unverzichtbar sind.

- Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird in der Stargarder Straße vor dem Haus Nr. 41 die Erhaltung und dauerhafte Pflege zweier Bäume festgesetzt. (Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.4.1)

Seit Jahrzehnten flankieren zwei Rotdorn-Bäume die Eingangstreppe des Hauses Stargarder Straße 41. Sie prägen das Straßenbild vor dem Stargarder Tor und werden daher am Standort festgesetzt. Bei Abgang muss eine Nachpflanzung erfolgen.

Bei Abgang eines als erhaltenswert festgesetzten Baumes ist auf dem gleichen Grundstück ein Baum gleicher Art neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Planzeichnung, Text (Teil B), Nr. 1.4.2)

Zur Erhaltung der Eigenart des Quartieres (grüner Hofbereich) und zur Schaffung angenehmer Wohn- und Arbeitsbedingungen soll ein bestimmter Bestand an Bäumen in den Höfen geschützt werden. Erfasst werden hier auch Bäume, deren Erhaltung nicht durch das Landesnaturschutzgesetz zu erreichen ist. Da vorrangig das Vorhandensein und die Art eines Baumes, weniger sein exakter Standort von Bedeutung ist, muss nicht an gleicher Stelle nachgepflanzt werden.

7.7 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 als Festsetzung aufgenommen. Damit sollen für diesen Stadtraum vor allem Fassadengestaltung und Dachformen im Sinne des Denkmalschutzes, der Erhaltungssatzung für die Innenstadt und der Stadtbildplanung Innenstadt geregelt werden. Ziel ist die Ausbildung harmonischer Straßenabwicklungen mit behutsamer Einfügung von Neubauten in den Bestand.

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

7.7.1 - Fassaden zur Straßenseite (Text (Teil B), Nr. 2.1)

Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassaden auszubilden. Der Wandanteil soll mindestens 60 % betragen. (Text (Teil B), Nr. 2.1.1)

Die in der Innenstadt typischen Lochfassaden (in Massivbauweise erstellte Außenwände mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen) mit einem Wandanteil von mindestens 60 % in den Wohngeschossen sollen auch an diesem Standort als verbindendes Gestaltungselement zum Einsatz kommen.

Die Fassaden sind in ihrem horizontalen Aufbau in Sockel, Erdgeschoss, Obergeschoss(e), Drepel und Dach zu gliedern. (Text (Teil B), Nr. 2.1.2)

Der klassische horizontale Fassadenaufbau soll die Einzelgebäude trotz unterschiedlicher Fassadengestaltung verbinden und optische Bezüge zwischen den vorhandenen und neuen Bauten herstellen.

Die Sockelhöhen der Gebäude müssen mindestens 0,40 m über OK Gehweg liegen.
(Text (Teil B), Nr. 2.1.3)

Die Höhen berücksichtigen die Anpassung an die relativ großen Sockelhöhen bei der vorhandenen Bebauung. Als Sockel ist der über dem Geländeneiveau sichtbare Teil der äußeren Kellerwand zu verstehen, der sich in Farbe, Oberflächenstruktur und/oder Tiefe von der Fassade des Erdgeschosses abhebt. Seine Oberkante muss nicht mit der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss identisch sein.

Die Erdgeschosse der Gebäude sind gestalterisch zu betonen. (Text (Teil B), Nr. 2.1.4)

Eine Betonung der Erdgeschosszone ist im innerstädtischen Bereich üblich, sie kann durch Plastizität der Fassade, von den Obergeschossen abweichende Höhe bzw. Art und/oder Größe der Öffnungen, Anordnung eines Gesimses, Material- und/oder Farbkontrast erfolgen.

Zu den Straßenseiten sind Balkone nicht zulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.1.5)

Da die Gebäude ohne Vorgartenzone direkt an den Gehweg grenzen, würden starke Vorsprünge von Balkonen das beabsichtigte harmonische Straßenbild stören. Diese Bauformen sind an den straßenabgewandten Seiten der Häuser anzuordnen.

Bei Neubauten sind die Fassaden als Putzfassaden auszuführen. Andere Materialien zur Fassadengliederung sind auf höchstens 30 % der Fassadenfläche zulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.1.6)

Gefärbte und gestrichene Putze sind die typischen Fassadenmaterialien der Neubrandenburger Innenstadt, die auch bei der Erhaltung und Ergänzung des Quartiers beibehalten werden sollen, um den gestalterischen Rahmen nicht zu verlassen. Für die Sanierung von Fassaden mit anderen Oberflächen, z. B. sichtbares Mauerwerk, gilt diese Festlegung nicht. Bei Baudenkmalen haben die Forderungen der Denkmalpflege Vorrang.

Bei Neubauten muss die Farbgebung der Fassaden innerhalb der Hellbezugswerte 30 und 70 liegen, davon ausgenommen sind Gliederungselemente der Fassaden. Fassaden benachbarter Gebäude dürfen nicht in derselben Farbe ausgeführt werden. (Text (Teil B), Nr. 2.1.7)

Erreicht werden soll eine harmonische Farbstimmung – Werte unter 30 fallen durch zu große Helligkeit und Farblosigkeit, Werte über 70 durch zu starke Farbigkeit aus dem beabsichtigten Rahmen. Die Vereinheitlichung nebeneinander stehender Gebäude durch gleichfarbige Fassaden widerspricht dem Ziel individueller Gebäudegestaltung. Bei Baudenkmalen haben die Forderungen der Denkmalpflege Vorrang.

7.7.2 – Dächer (Text (Teil B), Nr. 2.2)

Bei Neubauten sind die Hauptdächer als Satteldächer in Traufstellung zur Straße auszuführen. Ausnahmsweise sind Staffelgeschosse zulässig, wenn sie mindestens um 1,00 m hinter die Flucht des darunter liegenden Geschosses zurücktreten. (Text (Teil B), Nr. 2.2.1)

Die für die Innenstadt typische Traufstellung der Häuser soll auch bei der Neubebauung des Quartiers beibehalten werden. Die Satteldächer sind eine Reminiszenz an die bauliche Umgebung – die Dächer der Baudenkmale und die unmittelbare Nähe zu Stadtmauer und Stadttor. Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt, sie soll im Bereich der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen variieren.

Bei Neubauten sind zur Straßenseite Gauben und Zwerchhäuser mit stehendem Format auf höchstens 30 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.2.2)

Die Traufe als bestimmender optischer oberer Gebäudeabschluss im Straßenraum soll in angemessener Länge wirken und nicht durch ein Übermaß an Dachaufbauten verunklärt werden. Stehende Formate lassen die Dachaufbauten weniger massiv wirken.

Zur Straßenseite sind Dacheinschnitte unzulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.2.3)

Dacheinschnitte erzeugen empfindliche „Fehlstellen“ in der Dachzone und stören die beabsichtigte Wirkung der Reihung von geneigten Dachflächen im Straßenbild. Sie sollen daher nur an straßenabgewandten Seiten zum Einsatz kommen.

Zur Dacheindeckung dürfen nur Dachziegel in den Farben Rot bis Braun verwendet werden. (Text (Teil B), Nr. 2.2.4)

Beabsichtigt ist die Herstellung einer harmonischen Dachlandschaft mit farblichem Bezug zur baulichen Nachbarschaft. Die Wirkung der Baudenkmale soll nicht beeinträchtigt werden.

7.7.3 - Fenster, Vordächer zur Straßenseite (Text.(Teil B), Nr. 2.3)

Grundsätzlich sind rechteckige stehende Fensterformate zu verwenden. Bei funktioneller Notwendigkeit sind ausnahmsweise andere Formate zulässig. (Text (Teil B), Nr. 2.3.1)

Das stehende Fensterformat bestimmt das Fassadenbild der Innenstadt und schafft so optische Verwandtschaft zwischen Gebäuden aus unterschiedlicher Bauzeit. Diese gestalterische Anbindung wird auch bei Um- und Neubauten gewünscht. Um die Forderung nicht zum Dogma zu erheben, sollen Ausnahmen, die das Fassadenbild nicht beeinträchtigen, etwa Schaufenster oder kleinformatige Fenster für Nebenräume auch in anderer Form als dem stehenden Rechteck erlaubt sein.

Vordächer über den Eingangstüren dürfen nur aus Metall und/oder transparentem Material bestehen. (Text (Teil B), Nr. 2.3.2)

Im Straßenbild sollen die Gebäude in der Reihung ihrer flächigen Fassaden wirken, Störungen durch massive Vorbauten und Vordachkonstruktionen sollen ausgeschlossen werden.

7.7.4 - Einfriedungen zur Straßenseite (Text (Teil B) Nr. 2.4)

Einfriedungen dürfen höchstens 2,20 m hoch sein, zulässige Materialien sind Holz, Klinkermauerwerk Rot bis Braun, Stahlprofile und verputztes Mauerwerk. Auch Hecken sind zulässig.

Infolge der vorwiegend geschlossenen Bauweise gibt es nur kurze Bereiche, an denen Einfriedungen erforderlich werden. Die Höhenbegrenzung soll bei notwendiger optischer Abschirmung des Grundstückes den Maßstab zu den Gebäuden wahren. Die Materialien sollen sich in den städtischen Raum einfügen, vor allem sollen Drahtzäune und der Einsatz von Sichtbetonelementen verhindert werden.

7.7.5 - Werbeanlagen (Text (Teil B), Nr. 2.5)

Werbeanlagen dürfen an den Straßenfassaden nur im Bereich des Erdgeschosses und bis zu 0,20 m unterhalb der Brüstungskante des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen nur in Form von Einzelbuchstaben oder Zeichen auf die Fassade gesetzt oder als Ausleger ausgeführt werden.

Für Werbeanlagen dürfen keine bewegten Teile und kein wechselndes oder bewegtes Licht verwendet werden. (Text (Teil B), Nr. 2.5.1)

Parallel zur Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 0,20 m gegenüber der Fassadenoberfläche hervortreten und sollen insgesamt höchstens 0,50 m hoch sein. Ausleger dürfen nicht mehr als 0,90 m vorkragen, ihre Höhe darf 1,00 m, ihre Tiefe 0,20 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen Gliederungselemente der Fassaden nicht beeinträchtigen, sie sollen von diesen einen Abstand von mindestens 0,10 m einhalten.

Firmen- und Hinweisschilder an Eingangsbereichen sind gestalterisch unmittelbar beieinander anzubringen.

Für Beschriftungen und Plakatierungen auf Schaufenstern darf nur ein Fünftel der jeweiligen Glasfläche genutzt werden. (Text (Teil B), Nr. 2.5.2)

Die Werbeanlagen sollen die denkmalgeschützten Fassaden und das Flair der Straßen nicht durch Aufdringlichkeit und Übermaß stören. Sie werden deshalb in Art, Anbringungsort und Abmessungen eingeschränkt. Verhindert werden soll die Anbringung flächiger Werbeschilder, die die Maßstäblichkeit der Fassaden beeinträchtigen und architektonische Gliederungselemente überschneiden, verdecken oder stören sowie von Werbeanlagen, die wegen ihrer Größe und/oder Art aufdringlich wirken. Die Obergeschosse und Dächer in dem sensiblen Quartier sollen von Werbung frei gehalten werden.

8 Flächenbilanz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen in folgenden Größen festgesetzt:

Besonderes Wohngebiet	ca. 1,14 ha
- davon: bebaubare Fläche	ca. 0,63 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 0,26 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,17 ha
Gesamtfläche	ca. 1,57 ha

