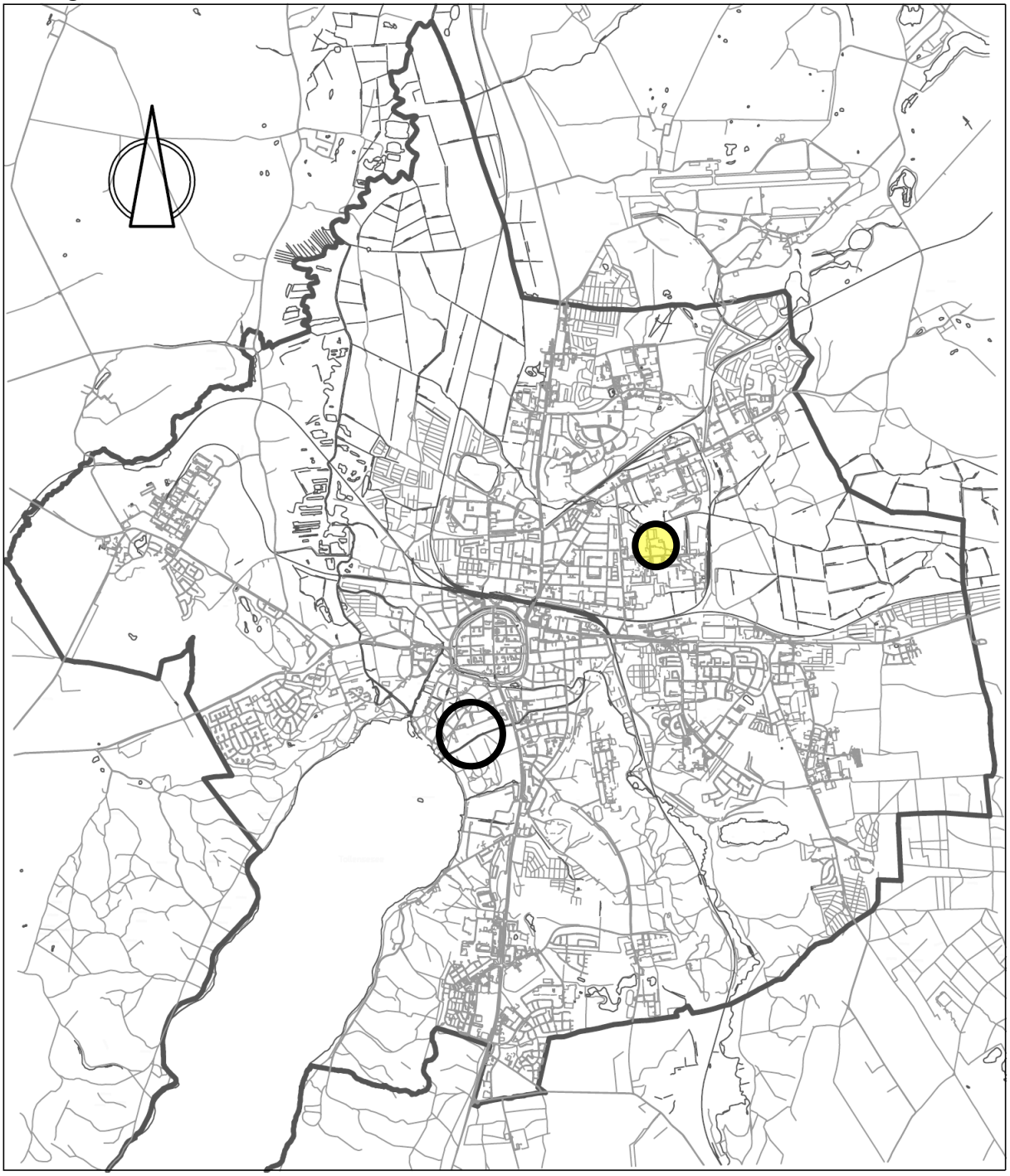
Anlage 1



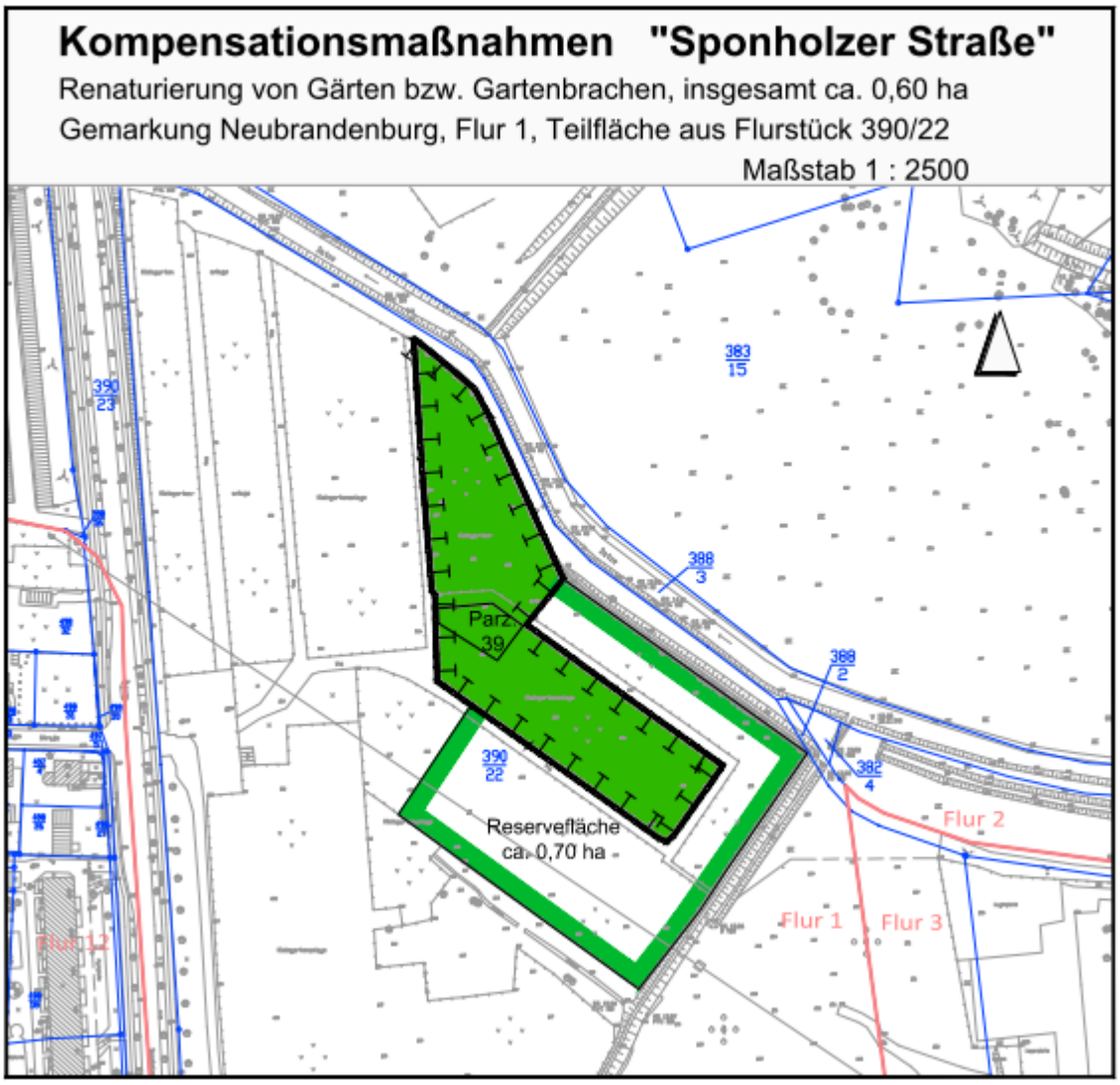
STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90.2 (betrifft nur Planteil 2)

„Parkstraße“

B e g r ü n d u n g

Anlage 2: Lageplan Planteil 2 (Teilbereich)



März 2015

Fachbereich 2 Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Stadtplanung,
SG Bauleitplanung

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90.2 „Parkstraße“

Stand: Satzung rechtswirksam mit Bekanntmachung am 27.05.15

Die Änderung betrifft ausschließlich eine der beiden Ausgleichsflächen (Planteil 2).
Geänderte Textpassagen in der Begründung sind kursiv und fett geschrieben.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass
1.1 Begründung für 1. vereinfachte Änderung (Planteil 2)

2. Grundlagen der Planung
2.1 Rechtsgrundlagen
2.2 Planungsgrundlagen

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

5. Beschaffenheit des Plangebietes
5.1 Ausgangssituation
5.2 Planungsrechtliche Situation

6. Inhalt des Bebauungsplanes
6.1 Städtebauliches Konzept
6.2 Verkehrskonzept
6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Grünordnung

8. Immissionsschutz

9. Ver- und Entsorgung

10. Denkmalschutz

11. Umweltbericht *(Langfassung ist Bestandteil der Begründung zum Ur-Bebauungsplan)*
hier: nur Änderung der Eingriffsbilanz für Planteil 2

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 18.03.04 beschlossen, für einen äußerst bedeutsamen Tourismus- und Freizeitbereich am Tollensesee einen Bebauungsplan aufzustellen. Es handelt sich um den Bebauungsplan Nr. 90 „Tourismus- und Freizeitbereich Tollenseseeufer/Kulturpark". Da es für den denkmalgeschützten Kulturpark und die angrenzenden Bereiche vielfältige Nutzungswünsche und Ansprüche gibt, wurde die Erarbeitung eines Entwicklungs- und Pflegekonzeptes (EPK) in Auftrag gegeben. Dieses soll anhand konkreter Leitbilder sowie Zielstellungen als Arbeitsgrundlage für die Entwicklung des Kulturparks dienen. Das Konzept des EPK hat in der Zeit vom 21.07.08 - 12.09.08 öffentlich ausgelegen und eine rege Beteiligung durch die Öffentlichkeit erfahren.

Auf der Grundlage des Entwurfs zum Entwicklungs- und Pflegekonzept wurde der Teilbebauungsplan Nr. 90.2 „Parkstraße" entwickelt. Das grundsätzliche Planungsziel der Neugestaltung des Tourismus- und Freizeitbereiches beinhaltet die Entwicklung eines Veranstaltungsbandes mit der Stadthalle und südlich gelegenen Flächen im Kernbereich. Mit der Konzentration von Funktionen innerhalb dieser Entwicklungsachse sollen gleichzeitig andere Bereiche im Kulturpark beruhigt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen hauptsächlich planungsrechtliche Voraussetzungen für den Ausbau der Parkstraße und für die Einordnung eines Veranstaltungsplatzes einschließlich notwendiger Stellplätze sowie für eine Erweiterung der Stadthalle geschaffen werden.

Die Sanierung und Erweiterung der Stadthalle begründet sich in der Zielstellung, vorhandene Raumkapazitäten der Stadt Neubrandenburg wirtschaftlicher und effektiver für den Schulsport und den Trainingsbetrieb zu nutzen. So wurde eine vielfältigere Nutzung der Stadthalle für sportliche Zwecke angeregt.

Begründung für die 1. vereinfachte Änderung (Planteil 2)

Für den Bebauungsplan Nr. 90.2 „Parkstraße" wurden (im Planteil 2) zwei Kompensationsflächen ausgewiesen. Diese waren als Ausgleich für den Ausbau der Parkstraße sowie sonstige Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich. Während die Kompensationsmaßnahme „Am Krügerkamp" abgeschlossen wurde, wurde bei der Kompensationsmaßnahme am „Südhang Datzeberg" durch Gutachten festgestellt, dass diese Fläche stark altlastenbehaftet ist. Ein notwendiger Abtrag des Bodens und die Entsorgung als Sondermüll wurden als finanziell nicht zu vertretender Aufwand eingeschätzt. Daher wurde eine kostengünstigere Alternative gesucht.

Auf der Grundlage des 2010 beschlossenen Kleingartenentwicklungskonzeptes wird der Rückbau der aufgegebenen Gärten an der Datze (Überflutungsgebiet Sponholzer Straße) als Alternative gewählt. Für die Gärten in den Überflutungsgebieten der Fließgewässer ist als Folgenutzung das Ziel „Naturentwicklungsgebiet" (Zulassen der natürlichen Sukzession) festgelegt. Es ergeben sich erstmalig Möglichkeiten, größere und zusammenhängende Kleingartenbereiche in den Überflutungsgebieten dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und wieder in die Landschaft einzugliedern. Der Maßnahmebereich ist im „Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan" als regional bedeutsamer Biotopverbund ausgewiesen. Die Maßnahmenfläche liegt innerhalb des Biotopverbundsystems, das die Flusstalmoore der Tollense und der Datze durch die Stadt hindurch verbindet und zum Beispiel für den Fischotter hier den einzigen aquatischen und mehr oder weniger gefahrenfreien Lebensraumverbund herstellt. Die bisher kleingärtnerisch genutzten Maßnahmenflächen befinden sich in häufig überfluteten und tiefgründigen Niedermoorarealen in Randlage zu geschützten Biotopen und Lebensräumen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Die nunmehr als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 90.2 „Parkstraße" aufgegebenen Gärten liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße". Bei einer qualifizierten Änderung dieses Bebauungsplanes ist vorgesehen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verkleinern und den Grünzug Datze sowie die Kleingartenanlage nicht mehr einzubeziehen.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90.2 „Parkstraße" erfolgt eine erläuternde textliche Festsetzung, dass der neue Plan mit dem geänderten Planteil 2 die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße", für den gekennzeichneten Bereich der Gartenanlage außer Kraft setzt (Normverdrängung).

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.14 (BGBl. I S. 1748)*
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)*
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)*
- *Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.13 (BGBl. I, S. 3154)*
- *Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)*
- *Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)*
- *Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 395)*
- *Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 885)*
- *Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)*
- *Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg geändert durch Beschluss der Stadtvertretung*
- *vom 18.12.14, in Kraft am 20.02.15*Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- *Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)*
- *Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.10.11 (BGBl. I S. 1986)*
- *Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.13 (BGBl. I, S. 3154)*

2.2 Planungsgrundlagen

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

Stand Topographie:	Juni 1994 bis September 2005
Stand Kataster:	November 2009
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg,
im Maßstab:	1 : 1.000

- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 90 "Tourismus- und Freizeitbereich Tollenseeufer/Kulturpark" (Beschluss-Nr. 795/47/04).
- Entwurf Pflege- und Entwicklungskonzept Kulturpark der Planungsgemeinschaft Kulturpark vom Mai 2008
- Entwurfs- und Genehmigungsplanung Parkstraße (SKH vom März 2009)
- Ausführungsplanung Parkstraße (SKH vom August 2009)
- Aufgabenstellung Veranstaltungsplatz vom 02.08.07
- Aufgabenstellung für den Platz des Sports (Parkstraße 2. Bauabschnitt) vom August 2007
- *Kleingartenentwicklungskonzept vom Oktober 2010*
- *Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße" in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung*

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums, im Kulturpark.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden:	den Bebauungsplan Nr. 83 „Sportgymnasium",
im Nordosten:	die nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 181/3, das Flurstück 181/16, die Flurstücke 181/1; 181/18; 135/7 (Jahnsportforum),
im Osten:	gedachte Linie entlang der östlichen Sportplatzbegrenzung,
im Süden:	die nördliche Uferkante des Gätenbachs,
im Westen:	die östliche Begrenzung des Promenadenweges (Tollenseradrundweg) sowie die Wendeanlage an der Parkstraße,
im Nordwesten:	die nördliche Begrenzung des Gehweges entlang der Parkstraße, den Graben südwestlich der Stadthalle, die Parkwege nördlich und nordöstlich der Stadthalle, die nördliche Begrenzung des Gehweges entlanger der Parkstraße sowie eine gedachte Linie im Abstand von ca. 50 m südlich der Lessingstraße

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 9 der Gemarkung Neubrandenburg:

135/007;	135/011;	175/001;	175/008;	178/002,	180/002;
180/006;	181/006;	181/007;	181/009;	181/010;	181/014;
181/017;	192/003;	192/004;	192/005	192/006;	193/002;
206/008					

Als Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Planteil 1 sind externe Kompensationsflächen (Planteil 2) „Am Krügerkamp" in Neubrandenburg auf Teilflächen der Flurstücke 537/014, und 280/000 in der Flur 14 und *auf einer Teilfläche des Flurstücks 390/22 der Flur 1 Gemarkung Neubrandenburg vorgesehen.* Die Maßnahmeflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neubrandenburg.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Hauptanteil des Planungsgebietes als Sondergebiet Sport/Freizeit/Messe dargestellt, ein geringerer Anteil liegt in dem als Grünfläche mit dem Symbol „Parkanlage" ausgewiesenen denkmalgeschützten Kulturpark. Das betrifft insbesondere die denkmalgeschützte Stadthalle als solitäre kulturelle Einrichtung. Die Stadthalle soll zukünftig stärker in das Veranstaltungsgeschehen des südlich angrenzenden geplanten multifunktionalen Platzes eingebunden werden. Aus diesem Grund wird die Stadthalle einschließlich der Nebenflächen dem Sondergebiet Sport/Freizeit/Messe zugeordnet.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht wegen der Geringfügigkeit der Abweichung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Im Bebauungsplangebiet liegt die Parkstraße, die Haupterschließungsachse des Kulturparks. Die Verkehrsanlagen der Parkstraße, insbesondere die Fahrbahn, befinden sich in einem schlechten Zustand. Dieser ist gekennzeichnet durch Schäden in den Betonplatten und z. T. erheblichen Quer- und Längsunebenheiten. Die Hauptursache liegt darin, dass der vorhandene Oberbau ohne Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit auf dem anstehenden, wenig tragfähigen Baugrund hergestellt wurde.

Entlang der auszubauenden Straßenabschnitte ist einseitig ein Gehweg, durch Baumreihen und dichte Gehölzpflanzungen abgetrennt, vorhanden.

Über die Parkstraße werden die im Bebauungsplan liegende Stadthalle, der südlich der Stadthalle gelegene Sportplatz, Ruhlandhalle und Parkplatz sowie außerhalb des Bebauungsplanes das Badehaus und weitere im Uferbereich des Kulturparks vorhandene Nutzer erschlossen.

Die unter Denkmalschutz stehende Stadthalle wurde als städtebaulicher Solitär 1968 im Kulturpark errichtet und in jüngerer Zeit im westlichen Bereich durch Containerbauten zur Aufnahme notwendiger Nebenräume sowie eine Stellplatzanlage ergänzt.

Die Stadthalle wird derzeit als multifunktionaler Hallenbau für unterschiedliche öffentliche Nutzungen wie Messen, Tagungen, Bälle, Feste, Musik und Sport genutzt.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Das Bebauungsplangebiet umfasst Bereiche wie die Stadthalle, die dem Außenbereich, sowie Sportanlagen und Hallenbauten südlich der Parkstraße, die dem Innenbereich zuzuordnen sind.

Im Geltungsbereich liegen der 100 m-Gewässerschutzstreifen des Gätenbachs sowie die Denkmalgrenze des Kulturparks. Der Denkmalstatus des Kulturparks begründet sich in seiner geschichtlichen, wissenschaftlichen und künstlerischen Bedeutung. Vom Denkmalstatus ausgenommen ist der Bereich südlich der Parkstraße, wo sich die Sportanlagen befinden.

Mit der 1. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

Die aufgegebenen und zurückzubauenden Gärten liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße". Mit der folgenden textlichen Festsetzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90.2 „Parkstraße" wird geregelt, dass die bisherigen Festsetzungen des überplanten Bebauungsplanes außer Kraft treten: „Der vorliegende Bebauungsplan setzt mit dem geänderten Planteil 2 alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße", für den gekennzeichneten Bereich der Gartenanlage außer Kraft."

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

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 sollen der Tourismus- und Freizeitbereich neu gestaltet werden.

Planungsinhalt ist die Festsetzung des Sondergebietes Sport/Freizeit/Messe, in dem die Stadthalle mit einbezogen werden soll. Das Sondergebiet soll vorwiegend der Freizeitgestaltung dienen und Parkmöglichkeiten anbieten.

Dazu gehört u. a. die Einordnung eines multifunktionalen Veranstaltungsplatzes südlich der Stadthalle. Der Sportplatz wurde an diesem Standort aufgegeben. Die sich ebenfalls in mangelhaftem baulichen Zustand befindlichen Hallen wurden bzw. werden abgerissen.

Der geplante Veranstaltungsplatz soll axial auf die Stadthalle als Dominante ausgerichtet sein und durch baumbestandene Promenaden im Süden, Westen und Osten gefasst werden.

Der Veranstaltungsplatz soll für größere Veranstaltungen wie Märkte, Messen, Volksfeste, Konzerte und andere Großveranstaltungen und als Parkplatz bzw. für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

Die multifunktionale Fläche ist differenziert in unterschiedlicher Intensität auszubilden. So ist eine Doppelnutzung der Flächen für den ruhenden Verkehr unterschieden nach ständig genutzten Stellplätzen und temporären Stellplätzen auszuweisen.

Es ist vorgesehen, die Stadthalle stärker in diese Nutzungen einzubeziehen. Die Vorplatz - und Außenraumgestaltung ist unbefriedigend und soll durch städtebauliche Maßnahmen deutlich aufgewertet werden. So sollen die in Containern nachträglich zugeordneten notwendigen Nebenanlagen abgerissen und durch transparente leichte Baukörper ersetzt werden. Diese sollen funktionsgerecht symmetrisch an die Mittelachse (Südwest-Nordost-Ausrichtung) angelagert werden.

Die Vegetationsbestände an der Stadthalle sind entsprechend den Empfehlungen des Entwicklungs- und Pflegekonzeptes Kulturparks zu korrigieren und auszulichten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nimmt entsprechend dem Entwicklungs- und Pflegekonzept Kulturpark wesentliche Teile des sogenannten Aktionsbandes ein. Das Aktionsband, im Süden des Kulturparks gelegen, soll mit attraktiven Freizeitnutzungen angereichert werden. Dazu gehört der sogenannte "Wipfelgarten", südwestlich des geplanten Veranstaltungsplatzes. Hier soll der vorhandene Spielplatz zurückgebaut und ein Themenspielplatz mit dem Schwerpunkt „Klettern in den Bäumen" entwickelt werden.

Im Aktionsband des Entwicklungs- und Pflegekonzeptes sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der sogenannte „Platz des Sports". Er befindet sich am Südrand des Kulturparks, am Kreuzungspunkt von Lessing-, Schweden- und Parkstraße und wird durch das Jahnsportforum, das Sportgymnasium und das Haus des Sports begrenzt. Planungsziel ist eine gestalterische und funktionelle Aufwertung der Freiraumgestaltung und Verkehrsraumausbildung.

Dazu gehört die Anordnung einer „Kiss and Ride"-Station als zentrale Funktion auf dem Platz. Sie soll ein kurzzeitiges Halten von Kfz zum Ein- und Aussteigen ermöglichen, ohne den Verkehrsfluss auf der Schwedenstraße zu behindern.

Während der Platz des Sports, der Veranstaltungsplatz und die Stadthalle dem Sondergebiet Sport/Freizeit/Messe zugeordnet werden, wird der „Wipfelgarten" als Grünfläche dargestellt.

6.2 Verkehrskonzept

Verkehrlich werden das Plangebiet sowie die touristischen Einrichtungen und Sport- und Freizeitanlagen am Seeufer zwischen Gäten- und Oberbach über die Schwedenstraße, die Lessingstraße und die Parkstraße erschlossen. Da insbesondere die Parkstraße aufgrund ihres schlechten Zustandes bereits den gegenwärtigen verkehrlichen Anforderungen nicht mehr gerecht wird, besteht die Notwendigkeit, die öffentlichen Verkehrsflächen unter Beachtung der geplanten Neugestaltung der Tourismus- und Freizeitbereiche im Kulturpark und im Bereich des Hauses des Sports (SO 4 und SO 5) verkehrsgerecht um- und auszubauen. Ab dem Platz des Sports beginnend erfolgt im Wesentlichen mit folgenden Maßnahmen eine Neugestaltung der Verkehrsflächen:

- Anordnung einer „Kiss + Ride" - Station im Bereich des Platzes des Sports zum kurzzeitigen Halten für Pkw für den Hol- und Bringeverkehr von Schülern des Sportgymnasiums sowie von Sportlern,
- Neugestaltung des Knotenpunktes Park-/Lessing-/Schwedenstraße zwecks Verdeutlichung der Gleichrangigkeit der Knotenpunktarme bei geltender „Rechts-vor-Links-Regelung",
- Anordnung eines straßenbegleitenden Gehweges in der Parkstraße auf der Seite des Jahnsportforums zur Erhöhung der Sicherheit des Fußgängerverkehrs
- Bau eines kleinen Kreisverkehrs östlich der Stadthalle im Bereich der Zufahrten zu den vorhandenen und geplanten Stellplatzanlagen und dem Jahnsportforum mit dem Ziel, insbesondere bei Großveranstaltungen einen flüssigen Verkehrsablauf zu gewährleisten. Außerdem soll der Kreisverkehr als Wendeanlage für Busse und andere größere Fahrzeuge dienen,
- höhengleiche Ausbildung des Straßenraumes im Abschnitt ab Stadthalle bis zum Platz am Badehaus
  Da dieser neben der erforderlichen Erschließung der Nutzungen am Seeufer überwiegend dem Aufenthalt dient, wird er als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Abdeckung des Bedarfs an öffentlich zugänglichen Parkmöglichkeiten für Sportler und Besucher von Veranstaltungen aller Art im Kulturpark ist folgendermaßen geplant:

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs vor dem Platz des Sports,
- Nutzung des Messe- und Veranstaltungsplatzes vor der Stadthalle durch Ausweisung von ständig nutzbaren und temporären Stellplätzen,
- Einordnung eines Parkplatzes für Reisebusse und Pkw auf der Fläche zwischen Jahnsportforum, Sportplatz und Veranstaltungsplatz sowie
- Beibehaltung der nutzungsbedingten Stellplätze an der Stadthalle.

Für Fahrräder sind im Bereich der Stadthalle und des Hauses des Sports ausreichende Abstellanlagen vorzusehen.

6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die notwendigen Ein- und Umbauten der Stadthalle dürfen nicht in die vorhandene Gebäudekonstruktion eingreifen. Die bislang genutzten Containeranbauten sollen abgerissen werden. Nebenräume sollen in einem Funktionsneubau untergebracht werden.

In der Innen- und Außengestaltung ist auf die Sichtbarkeit der besonderen Tragkonstruktion aus 4 Hyparschalen großer Wert zu legen. Die unter Denkmalschutz stehende Stadthalle ist nur durch leichte Baukörper zu ergänzen, ohne die für Neubrandenburg einzigartige Tragkonstruktion zu verändern (Müther-Bau). Die Transparenz der Fassade sowie die Leichtigkeit der flachen Dächer der Ergänzungsbauten sollen dem Solitär Respekt zollen und gleichzeitig eine neue Qualität für die äußere Hülle schaffen.

7. Grünordnung

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungs- und Pflegekonzept für den denkmalgeschützten Kulturpark, das in der Zeit vom 21.07.08 - 12.09.08 öffentlich ausgelegen hat. Das Szenario geht von einer räumlichen Öffnung der Parkmitte und der Herstellung von fließenden Raumbildern zwischen Stadteingang und See aus. Die Parkränder sollen mit attraktiven Freizeitnutzungen angereichert werden. Eingriffe in den Baumbestand sollen wichtige Blickbeziehungen wieder erlebbar machen.

Das Entwicklungskonzept bildet die langfristig angelegte Vision mit Nutzungsangeboten für den Kulturpark, das Pflegekonzept stellt die laufende Pflege unter gestalterischer und fachlicher Kompetenz der pflanzlichen Ausstattung in den Mittelpunkt.

Der Bebauungsplan Nr. 90.2 „Parkstraße" umfasst einen großen Teilbereich des Entwicklungs- und Pflegekonzeptes Kulturpark und stimmt mit den entsprechenden Darstellungen überein. Da der Pflegeplan allgemeine Pflegegrundsätze und detaillierte Aussagen zur Umsetzung enthält, wird auf die Erarbeitung eines separaten Grünordnungsplanes für den Bebauungsplan verzichtet.

Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter sowie eine Eingriffsbilanz sind Bestandteile des Umweltberichtes.

8. Immissionsschutz

Grundlage für das Planungsansinnen der Verbesserung des Tourismus- und Freizeitangebotes im Kulturpark waren umfangreiche Lärmimmissionsprognosen, in denen die Lärmimmissionen unterschiedlicher Veranstaltungstypen an verschiedenen Veranstaltungsorten ermittelt wurden.

Zur Beurteilung der Immissionen wurden insbesondere die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie M-V und ferner die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) herangezogen.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Veranstaltungsplatz war einer der untersuchten Veranstaltungsorte. Im Ergebnis wurden in Abhängigkeit von der Lärmintensität der Veranstaltungsart entsprechende Festsetzungen über die Anzahl unterschiedlicher Veranstaltungstypen getroffen.

Die Freizeitlärm-Richtlinie bietet die Möglichkeit, Veranstaltungen als seltenes Störereignis einzustufen, wenn sich diese während eines Kalenderjahres nicht häufiger als 10 Tage oder Nächte auf die zu betrachtenden Immissionsorte auswirken.

Zur Konkretisierung und Durchsetzung von Veranstaltungen sind Anordnungen im Einzelfall entsprechend § 24 BImSchG zulässig. Die Anordnungen stehen im pflichtgemäßen Ermessen der Immissionsschutzbehörde. Sie betreffen Festsetzungen über zulässige Schallleistungspegel, Beurteilungspegel und Veranstaltungszeiten. Adressat der behördlichen Anordnung ist der Veranstalter.

Auf die standortmäßige Einordung einer Bühne im Bebauungsplan wird bewusst verzichtet, da die Ausrichtung abhängig ist von der Veranstaltungsart, der Besucheranzahl, der Tageszeit einschließlich Besonnung und Verschattung sowie letztendlich der Lärmintensität.

9. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich stehen die zur Ver- und Entsorgung notwendigen Medien an. Inwieweit die Kapazitäten ausgelastet sind bzw. Erweiterungen der bestehenden Anlagen und Netze erforderlich werden, ist bei der Konkretisierung der Planungen mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH und dem Umwelt- und Gesundheitsamt abzustimmen. Insbesondere bei der Planung der Ver- und Entsorgung des Veranstaltungsplatzes ist die Planung der Trink- und Abwasseranlagen für die Marktstände der Speisen- und Getränkeversorgung einzubeziehen.

Das vorhandene Trafo-Gebäude und die vorhandenen Schaltkästen am Parkplatz hinter dem Jahnsportforum werden durch den geplanten Kreisverkehrsplatz überbaut. Nach Abstimmung mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH ist an anderer Stelle Ersatz zu schaffen.

Aufgrund der ungünstigen Boden- und Grundwasserverhältnisse im Kulturpark bedarf die Entsorgung des Regenwassers detaillierterer Untersuchungen durch die Vorhabenträger und Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde der Stadt und dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg.

Abstimmungen zur Regenentwässerung innerhalb des Bebauungsplanes sehen aufgrund der hohen Grundwasserstände und des sehr geringen Gefälles der Grabensysteme im Kulturpark folgende Möglichkeiten vor:

- für die Parkstraße
Abschnitt Baubeginn Sportgymnasium bis Knoten Lessingstraße:
Die im nördlichen Gehweg und in der Grünfläche westlich der Lessingstraße vorhandene Regenwasserleitung ist stark fehlerhaft und wird erneuert. Die neue Regenwasserleitung wird in der Fahrbahn der Lessingstraße und der Schwedenstraße hergestellt. Die Einleitung in das Grabensystem des Kulturparks erfolgt an derselben Stelle wie die vorhandene Einleitung nördlich vom Otto-Vitense-Weg.

Abschnitt ab Knoten Lessingstraße bis zum Kreisverkehrsplatz an der Stadthalle:
Die Entwässerung erfolgt über eine Entwässerungsmulde an der Nordseite der Straße. Die Entwässerungsmulde dient der Versickerung und Verdunstung des Niederschlagswassers.

Abschnitt ab Kreisverkehrsplatz bis Platz am Badehaus (ohne Parkplatz):
Die vorhandene Regenwasserleitung an der Stadthalle gehört der Veranstaltungszentrum Neubrandenburg GmbH. Vorflut für diese Regenwasserleitung ist das Grabensystem im Kulturpark, d. h. der Graben westlich der Stadthalle. An diese Leitung werden die Abläufe der geplanten Entwässerungsrinnen angeschlossen.

Im weiteren Verlauf der Parkstraße bis zum Ende der Baustrecke erfolgt eine gleichmäßige Ableitung über das Bankett in die angrenzende Grünfläche.

Parkplatz Kulturpark (Veranstaltungsplatz):
Ableitung des Regenwassers über Mulden ins Gelände Kulturpark.

10. Denkmalschutz

Der Kulturpark Neubrandenburg ist gemäß Denkmalliste 1986 als Denkmal ausgewiesen worden. Der Schutzstatus wurde mit dem DSchG M-V als Baudenkmal „Parkanlage mit Skulpturen" fortgeschrieben. Ca. die Hälfte des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Grenze des Denkmals Kulturpark.
In der Nähe der Brücke über den Gätenbach befindet sich das Bodendenkmal „Neolithischer Siedlungsplatz", das zum Teil in das Planungsgebiet übergreift. An der Nordseite des Promenadenweges (oberhalb der westlichen Geltungsbereichsgrenze) befinden sich innerhalb des neolithischen Fundplatzes weiterhin zwei Steinkistengräber, die als Bodendenkmal ebenfalls unter Schutz stehen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Besondere Anforderungen werden bei einer Sanierung bzw. Erweiterung der Stadthalle gestellt, da sie als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg eingetragen ist.

11. Umweltbericht (*Langfassung vom November 2009 ist Bestandteil der Begründung zum Ur-Bebauungsplan)*

hier: Änderung der Eingriffsbilanz mit Auszügen und Ergänzungen (Anhang 3) für Planteil 2

A Ausgangsdaten

keine Änderung zur Urfassung

B Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Die zur Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes erforderlichen Faktoren sind den Hinweisen zur Eingriffsregelung entnommen:
Wertstufe: Anlage 9
Kompensationswertzahl : im unteren Bereich

Bestand	Umwandlung zu	Flächen in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Versiegelungsfaktor	((Kf x Wf)+ VF) x Fr	Kompensationsflächenbedarf (m²)
B1		4.960,27							11.279,17
B2		874,11							1.870,54
gesamt									*13.149,71*

B 6 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes

B 1.1	1,1	ha
B 1.2	0,2	ha
Gesamtfläche:	1,3	ha

C Geplante Maßnahmen für die Kompensation

C 1 Kompensationsmaßnahme

Fläche F1, F2a und F2b: 600 m² + 250 m² + 500 m² = 1.350 m²

Kleingartenanlage „Wiesengärten" in Neubrandenburg, Flur 14, Flurstück 280/000 (Eigentum der Stadt Neubrandenburg) sowie Gärten und Brachflächen am Krügerkamp in Neubrandenburg Flur 14, Flurstück 537/014 und 536/002 (Eigentum der Stadt Neubrandenburg)

Renaturierung einer Kleingartenparzelle mit Abriss und Entsiegelung Überlassung der Fläche der natürlichen Sukzession.
Fläche F3: 2.700,00 m²
Die Fläche nördlich der Ihlenfelder Straße entfällt, da stark altlastenbehaftet.

Fläche F3 neu: 5.640 m² (ca. 0,6 ha mit 15 Gärten)

Es ist eine Teilfläche der Gartenanlage „Datzeniederung" des Flurstücks 390/22 der Flur 1 Gemarkung Neubrandenburg für die Kompensation vorgesehen (siehe Übersichtsplan). Es handelt sich um aufgegebene Gärten im Überschwemmungsgebiet. Damit ergeben sich erstmalig Möglichkeiten, größere und zusammenhängende Kleingartenbereiche in den Überflutungsgebieten dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen und wieder in die Landschaft einzugliedern.

Die Maßnahmeflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neubrandenburg.

Hinweis: Die Parzelle 39 ist 2015 noch belegt.

Die Bewertung erfolgt analog der Berechnung der Kompensationsfläche (aufgegebene Gärten F2) „Am Krügerkamp".

Tabelle 5, Teil 1
Reine Entsiegelung von Kleingartenlauben, Terrassenflächen, Fundamenten, Plattenwegen

Planung	Flächen (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächen-umfang (m²)
F3 neu: Rückbau Gärten an Datze (gesamt)	*2.576 m² (= 20 % von 12.880m²)*	*2*	*2,0 + 0,5*	*1,0*	*2,5 x 1,0 = 2,50*	*6.440 m²*
davon dem B-Plan 90.2 zugeordnete Teilfläche:	*1.128 m² (= 20 % von 5.640m²)*	*2*	*2,0 + 0,5*	*1,0*	*2,5 x 1,0 = 2,50*	*2.820 m²*

Tabelle 5, Teil 2
Rückbau/Stilllegung von strukturreichen älteren Kleingärten. *Nicht autochthoner Pflanzenbestand ist zu entfernen. Die natürliche Sukzession ist zuzulassen. Der Außenzaun der Anlage ist zurückzusetzen.*

Planung	Flächen (m²)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkfaktor	Wst x Kf x Wf	Kompensationsflächen-umfang (m²)
F3 neu: Rückbau Gärten an Datze (gesamt)	*12.880 m² - 2.576 m² = 10.304 m²*	*2*	*2*	*1*	*2,0 x 1,0 = 2,00*	*20.608 m²*
davon dem B-Plan 90.2 zugeordnete Teilfläche:	*5.640 m² - 1.128 m² = 4.512 m²*	*2*	*2*	*1*	*2,0 x 1,0 = 2,00*	*9.024 m²*

C 2 Bilanzierung

Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes in Präzisierung des Umweltberichts 2009 (bestehende Satzung) und Feststellung der noch offenen Maßnahmen

	Flächenäquivalente
Bereits durchgeführt Okt. 2013 =	*aus Tab.5 Teil 1 = F1,F2a+F2b = 526,25 m²*
	+ aus Tab.5 Teil 2 = F1,F2a+F2b = 1.392,50 m²
gesamt durchgeführt Okt. 2013 = Flächenäquivalente für die Kompensation (Ausgleichsfläche)	*= 1.918,75 m² (= 14,6 % vom Soll 13.149,71 m²)*
somit offen aus Maßnahme F3	*11.210,00 m²*
Die Summe der alternativen Kompensationsumfangsfläche <u>F3 neu</u> aus Tabelle 5 Teil 1 und Teil 2 wäre bei Komplettberäumung der nicht mehr genutzten Gärten der Anlage = 1,3 ha (12.880 m²):	*6.440 m² + 20.608 m² = 27.048,00 m²*
Zum Ausgleich der noch zu erbringenden Maßnahme aus dem B-Plan Nr. 90.2 ist nur die Beräumung einer Teilfläche = 0,6 ha (5.640 m²) erforderlich (= etwa 45 % der Gartenanlage):	*2.820,00 m² + 9.024,00 m² = 11.844,00 m²*
Summe durchgeführte und für diesen B-Plan noch zu realisierende Maßnahmen:	*1.918,75 m² +11.844,00 m² = 13.762,75 m²*
Bei Komplettberäumung stünden der Stadt zum Ausgleich anderer Eingriffe Flächenäquivalente zur Verfügung in Höhe von:	*15.204,00 m²*

Flächenäquivalent des Kompensationsflächenbedarfes (Eingriffsfläche): 1,3 ha
Flächenäquivalent für die Kompensation (Ausgleichsfläche): 1,4 ha

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes mit dem Flächenäquivalent für die Kompensation zeigt, dass der Eingriff im Verhältnis von 1 : 1 ausgeglichen ist.

Hinweis: Es wird davon ausgegangen, dass die 2015 noch bewirtschaftete Parzelle 39 mit 310 m² aus Gründen des Bauablaufs beräumt wird.

Bei Komplettberäumung der aufgegebenen Gärten an der Datze stünden der Stadt zum Ausgleich anderer Eingriffe Flächenäquivalente zur Verfügung in Höhe von 1,5 ha.
(Das entspricht 15 Gärten auf einer Teilfläche von ca. 0,7 ha.)

Anlage:
Übersichtsplan Parzellierung Kleingartenanlage „Datzeniederung e. V.“

Kompensationsmaßnahme für B-Plan Nr. 90.2 „Parkstraße“ :

○ Rückbau von 15 aufgegebenen Parzellen

▬▬ zusätzlich 15 Parzellen Reserve für weitere Kompensationsmaßnahmen