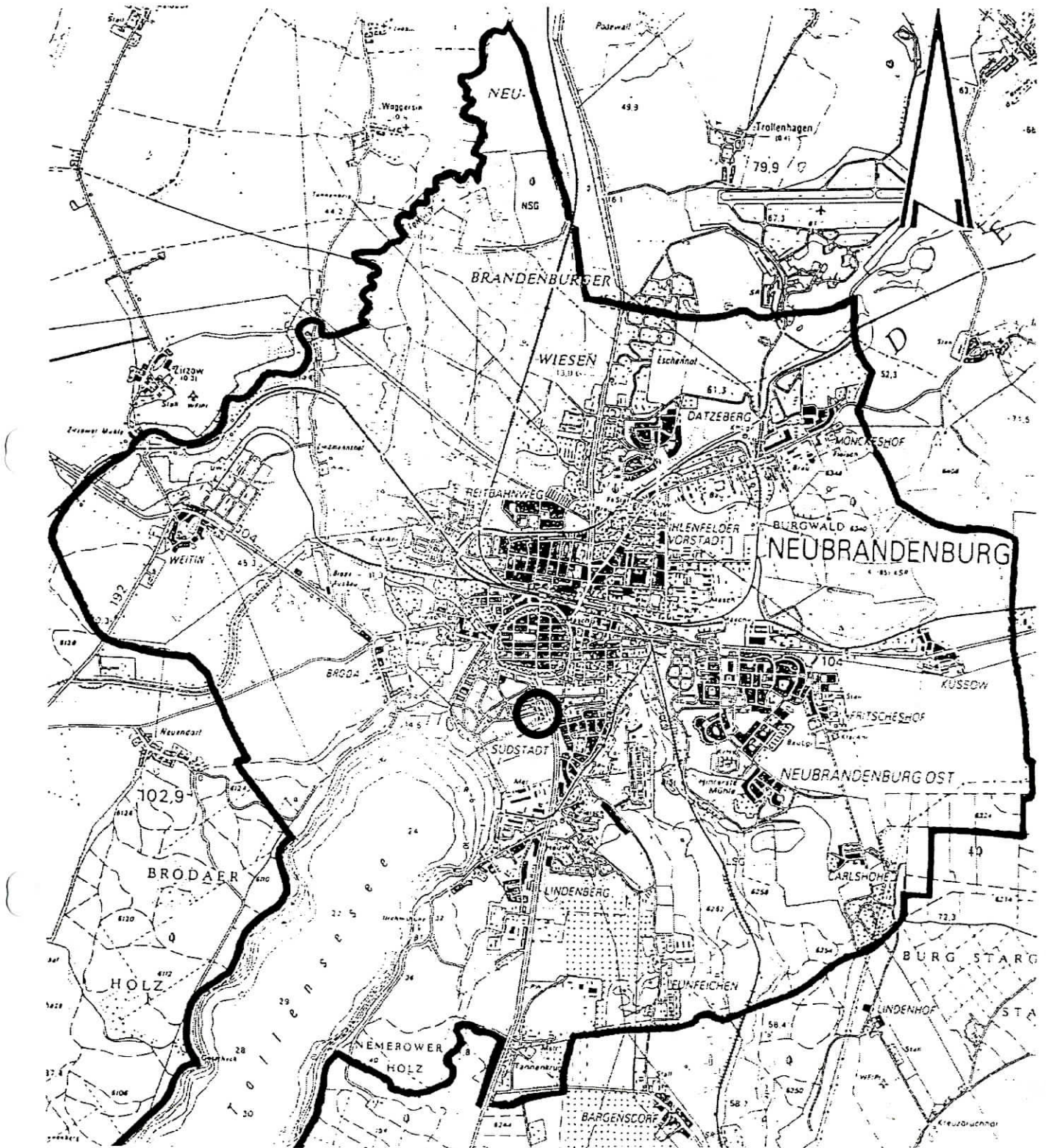




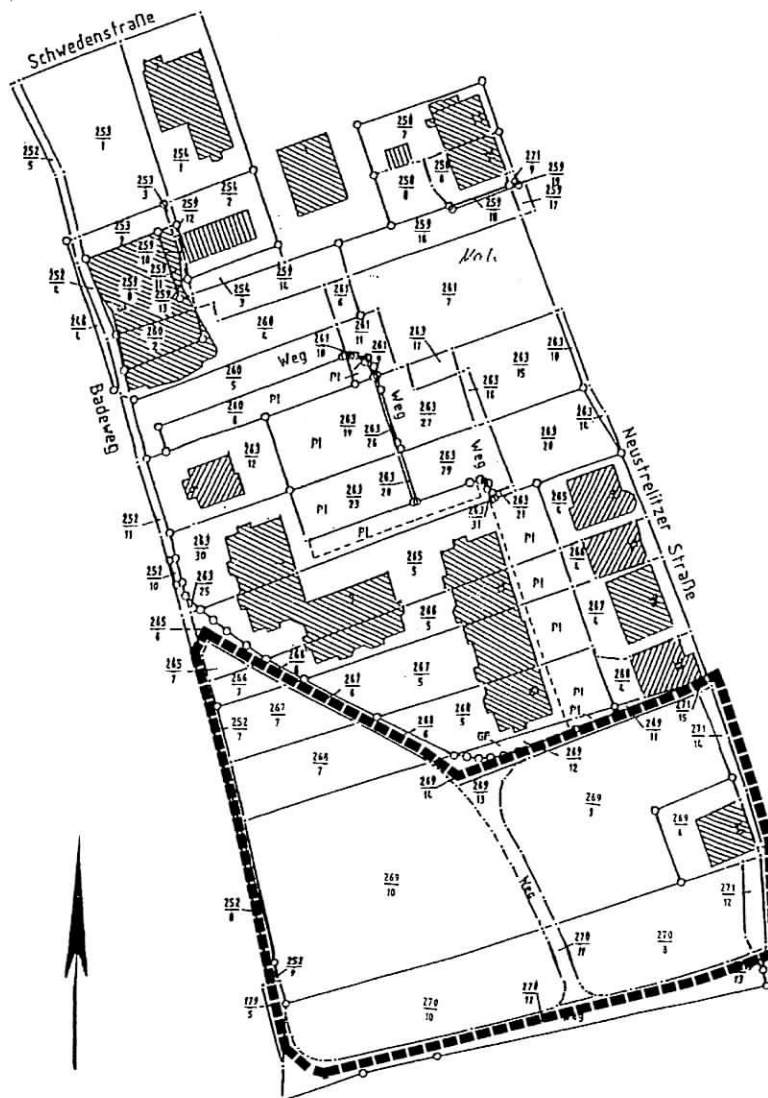
STADT NEUBRANDENBURG

2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 3 "Badeweg"

Begründung

STADT NEUBRANDENBURG

2. ÄNDERUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES NR. 3 "BADEWEG "



GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

MÄRZ 2003

EWS EKKE WITT STADTPLANUNG, HAUPTSTR. 19, 29456 HITZACKER, TEL: 05862/96912-0, FAX: 05862/96912-16

INHALTSVERZEICHNIS

Seite:

1. VERANLASSUNG	1
2. VERFAHREN	2
3. VORHABENBESCHREIBUNG	2
4. ÄNDERUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS	3
4.1 Art der baulichen Nutzung	3
4.2 Maß der baulichen Nutzung	4
4.3 Höhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
4.4 Verkehr / Erschließung	5
4.5 Ver- und Entsorgung	6
4.6 Natur und Landschaft	6
4.7 Lärmschutz	7
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8

ANLAGENVERZEICHNIS

Seite:

Anlage 1: Ansicht Ärztehaus	9
Anlage 2: Ansicht Seniorenpflegeheim	10
Anlage 3: Auszug aus der Lärmimmissionsprognose V+E-Plan Nr. 3 Badeweg Neubrandenburg – 2. Änderung SKH Ingenieurgesellschaft mbH	11

1. Veranlassung

Die Stadt Neubrandenburg hat 1992 auf der Basis eines **Planungsbedarf** städtebaulichen Wettbewerbs einen Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bebauung des Bereichs Badeweg / Neustrelitzer Straße beschlossen. In der Folge wurde im nördlichen Teilbereich das Planungskonzept teilweise umgesetzt. Der südliche Teil, der an das Jahnstadion und den Gätenbach grenzt, konnte auch nach einer erneuten Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes keiner Bebauung zugeführt werden. Anstelle der bisher geplanten Wohnbebauung aus mehrgeschossigen Stadtvillen soll nun ein Seniorenpflegeheim mit ca. 125 Pflegeplätzen errichten werden. Ergänzend ist innerhalb des Mischgebietes an der Neustrelitzer Straße ein Ärztehaus vorgesehen.

Der Standort Badeweg weist auf Grund der Lage an der Bundesstraße 96 (Neustrelitzer Straße) eine hohe Lärm- und Schadstoffbelastung auf. Bevor das Seniorenpflegeheim in Betrieb genommen wird, ist deshalb zu sichern, dass der geplante Gebäuderiegel entlang der Neustrelitzer Straße - einschließlich eines geplanten Ärztehauses -realisiert ist bzw. seine Fertigstellung unmittelbar bevorsteht.

Diesbezüglich ist auf den 3. Nachtrag zum Durchführungsvertrag zu verweisen, der in § 2 Nr. 4 verbindlich regelt, dass bis zur Inbetriebnahme des Seniorenpflegeheimes der 4-geschossige Gebäudekomplex entlang der Neustrelitzer Straße zumindest rohbaufertig errichtet worden sein muss.

2. Verfahren

Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist unmittelbar auf den **Geltungsbereich** Vorhabenbereich beschränkt. Er umfasst die Flurstücke 256/1, 266/7, 267/7, 268/7, 269/10, 270/10, 269/13, 270/11, 269/7, 269/6, 271/14, 271/12 und 270/3 der Flur 9 in der Gemarkung Neubrandenburg (siehe Deckblatt).

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung wird der im Geltungsbereich **Verfahren der Änderung** dieser Satzung liegende Teilbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 "Badeweg" in der Fassung der 1. Vereinfachten Änderung aufgehoben und vollständig ersetzt. Sollte diese Satzung keine Rechtskraft erlangen, bleiben die geltenden Festsetzung unverändert bestehen.

Diese Planung bedarf weder einer allgemeinen Vorprüfung noch **keine UVP-Pflicht** einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Damit entfällt das Erfordernis, gemäß § 2a BauGB einen Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan zu erstellen.

3. Vorhabenbeschreibung

Auf dem ca. 7.000,00 m² großen Grundstück in Neubrandenburg in der Neustrelitzer Straße ist der Neubau eines Seniorenpflegeheimes, mit bis zu 125 Pflegeplätzen und einem Ärztehaus geplant. Im Pflegeheim sind hauptsächlich 1-Bett-Pflegezimmer vorgesehen.

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei Einzelgebäuden. Das Ärztehaus ist als straßenbegleitender Baukörper mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgestattet (siehe Anlage 1). In ihm sind Apotheken und Arztpraxen geplant. Im westlichen Grundstücksteil schließt das Pflegeheim an. Der Komplex folgt mit seinen beiden L-förmigen, gegeneinander verdrehten Hauptgebäudekörpern und dem mittigen Verbindungsteil dem Verlauf der nördlichen Grundstücksgrenze. Parallel dazu verläuft die Haupteerschließungsstraße mit den angegliederten Parkplatzflächen. Insgesamt sind vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss mit Satteldach als Dachgeschoss vorgesehen (siehe Anlage 2). Das Dachgeschoss ist nicht voll ausgebildet und zieht sich nicht über gesamte darunter liegende Geschossfläche. Am östlichen und westlichen Ende des Gebäudes werden begrünte Dachterrassen eingeordnet. Das Staffelgeschoss soll mit Holzpaneelen bekleidet werden und so das Gesamtensemble gliedern und visuell abwechslungsreich gestalten. "Glasbänder", die sich bis ins Dach fortsetzen, schaffen einen feingliedrigen Eindruck und vermitteln zur bestehenden Nachbarbebauung.

Je Ebene sind in den "Seitenflügeln" zwei Pflegegruppen, jeweils mit Pflegebad und Fäkalienspüle, geplant. Im Erdgeschoss befinden

sich auf der einen Seite Verwaltungs- und Versorgungsräume, auf der anderen Seite ist die erste Pflegeeinheit vorgesehen. Im zentral gelegenen Verbindungsteil liegen der Haupteingang mit Empfang und das Haupttreppenhaus. Insgesamt dienen fünf Treppenhäuser und zwei Aufzüge der Verteilung auf die Ebenen. Der Zugang zum großen Tagesraum mit direkt angegliederter Catering-Küche erfolgt von hier aus. In den darüber liegenden Geschossen vermittelt der Tagesraum in Form einer Rotunde zwischen den Baukörpern und dient dem Aufenthalt und der Kommunikation. Ein großer Bettenbalkon ist hier direkt angeschlossen. Das zentral liegende Dienstzimmer dient der Übersicht. Lufträume schaffen einen offenen, großzügigen Eindruck. Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Keller befinden sich Technik, Nutzungsräume für das Personal und Lagerräume. Der bereits auf dem Grundstück liegende Leitungskanal wird teilweise überbaut und durch einen Schacht von außen zugänglich gemacht.

Die Fassaden erscheinen gestaffelt und in ihrer Struktur durch die Vor- und Rücksprünge (Erker) sehr abwechslungsreich. Die verwendeten Materialien, wie Glas, Holz und Stahl, sprechen für eine zeitgemäße Architektur. Der Entwurf ist hauptsächlich auf die Bedürfnisse älterer, pflegebedürftiger Menschen abgestimmt. Die anschließende Parkanlage dient der öffentlichen Kommunikation und schafft die Verbindung zur Außenwelt.

4. Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Mischgebiet an der Neustrelitzer Straße wird beibehalten. Die Größe des Gebietes und die überbaubare Fläche wird geringfügig modifiziert. Anstelle des Wohn- und Geschäftshauses ist ein **Ärztehaus** geplant. Der Begriff **Ärztehaus** soll nicht nur Arztpraxen sondern auch therapeutische Praxen, Beratungsstellen, und sonstige Angebote aus dem Gesundheits- und Wellnesssektor umfassen. Ergänzend zu der geplanten Nutzungsbestimmung können bei Bedarf auch andere Mischgebietsnutzungen gemäß § 6 BauNVO zugelassen werden. Das geplante Gebäude ist vor allem für dienstleistungsorientierte Nutzungen geeignet. Im Erdgeschoss ist eine Verkaufsnutzung, z.B. eine Apotheke, und im Dachgeschoss auch Wohnnutzung denkbar.

Als Eigenart des geplanten Mischgebietes ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet erheblich durch Verkehrslärm der angrenzenden Hauptverkehrsstraße (ca. 23.000 Kfz pro Tag) beeinträchtigt wird. Lärmempfindliche Räume sind gemäß DIN 4109 gegen Außenlärm zu schützen. Die Stadt Neubrandenburg hat ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben, das u.a. konkrete Vorschläge zum Lärmschutz macht (siehe Anlage 3).

Im rückwärtigen Teil des Plangebiets ist die Baufläche wie bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Anstelle der bisherigen

Mischgebiet
• **Ärztehaus**

Allgemeines
Wohngebiet

Vorhabenkonzeption – Geschosswohnungen in Stadtvillen – soll ein Seniorenwohn- und Betreuungskomplex errichtet werden. Dazu müssen private Verkehrs- und Grünflächen so verschoben werden, dass in der Mitte eine kompakte Baufläche entsteht, die den geplanten, gegliederten Baukörper aufnehmen kann.

• **Seniorenpflegeheim**

Als Eigenart des geplanten Wohngebietes ist zu berücksichtigen, dass die Immissionssituation durch Verkehrslärm der angrenzenden Hauptverkehrsstraße und durch sporadisch auftretenden Sportanlagen- und Freizeitlärm des benachbarten Sport- und Freizeitkomplexes geprägt ist (siehe Anlage 3).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die bisher geltenden Grundflächenzahlen werden beibehalten. In den Baugebieten wird das nach §17 BauNVO allgemein zulässige Höchstmaß von 0,4 für allgemeine Wohngebiete und von 0,6 für Mischgebiete voll ausgeschöpft. Eine intensive Ausnutzung dieser zur Verdichtung geeigneten Innenbereichsflächen verhindert zusätzlichen Flächen- und Landschaftsverbrauch und entspricht somit der Forderung des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

GRZ unverändert

Die Obergrenze für die Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19 (4) wird von 0,8 auf 0,9 erhöht. Diese zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit gilt nur für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten. Diese Regelung ist erforderlich, da es sich bei dem geplanten Ärztehaus um eine Nutzung mit einem Bedarf an Besucherstellplätzen handelt. Die Stellplätze sollten nicht vollversiegelt, sondern in teilbegrünter bzw. wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Überschreitung der GRZ

In dem straßenbegleitenden Mischgebiet sowie im östlichen Teil des geplanten Wohngebietes wird die bisherige Festsetzung von zwingend 4 Vollgeschossen beibehalten. In dem rückwärtigen Wohngebiet sind nicht mehr zwingend 4 sondern höchstens 4 Vollgeschosse festgesetzt. Das geplante Seniorenwohnheim ist als viergeschossiges Gebäude geplant. Eingeschossige Anbauten, z.B. die Überdachung der Terrasse durch einen Wintergarten, soll nicht ausgeschlossen sein.

Zahl der Vollgeschosse

4.3 Höhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die maximale Traufhöhe von 14 bzw. 12 m über Oberkante Straße oder Wohnweg orientiert sich an der bisherigen Planung und bleibt beim Seniorenpflegeheim mit 12 m unter der dort bislang max. zulässigen Traufhöhe von 14 m.

Traufhöhe in Teilen niedriger

Innerhalb des Plangebiets wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die bisher festgesetzte offene Bauweise kann nicht aufrecht erhalten bleiben, da das geplante Seniorenpflegeheim länger als 50 m sein wird. Die gegliederte Gebäudestruktur wird jedoch dazu beitragen, dass sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügen wird.

Bauweise aufgehoben

Es entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, dass im Bereich der östlich verlaufenden Hauptverkehrsstraße eine sehr verdichtete, schallabschirmende Bebauung geschaffen wird. Daher ist in der östlichen Plangebietshälfte, in der zwingend vier Vollgeschosse vorgeschrieben sind, eine Unterschreitung der nach Landesrecht üblichen Abstände zwischen den Baukörpern bzw. zu den Grundstücksgrenzen zugelassen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4). Durch diese Regelung kann das geplante Seniorenpflegeheim dicht an die östliche und südliche Grenze geschoben werden. Damit kann auf der Nordwestseite des Baugrundstücks eine größere Freifläche bzw. eine ortsbildprägende Eiche erhalten werden.

**Verringerte
Abstandsflächen**

Die Baugrenzen müssen aufgrund der geänderten Baugebietsflächen angepasst werden. Von der überbaubaren Grundstücksfläche sind die Stellplatzflächen und die Flächen zum Anpflanzen ausgenommen. Innerhalb der Baugrenzen sind geringfügige Abweichungen von der dargestellten Bebauungsstruktur in Abstimmung mit den zuständigen Abteilungen der Stadtverwaltung möglich.

**Baugrenzen
geändert**

4.4 Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet ist über die Neustrelitzer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist ein kurzer, von der Neustrelitzer Straße in das Plangebiet führender "Straßenstutzen" festgesetzt. Die bisher festgesetzte breite Querverbindung zwischen der Neustrelitzer Straße und dem Badeweg soll aufgegeben werden, um das Gebiet vor gebietsfremden Verkehr, z.B. Zielverkehr zum Stadion, zu schützen. Der 3m breite Wohnweg soll als direkte Fußwegverbindung zum Badeweg beibehalten werden.

**Erschließungs-
konzept geändert**

Ergänzend sind innerhalb der geplanten Baugebiete die privaten Erschließungsflächen und die notwendigen Stellplatzflächen dargestellt.

Angesichts des veränderten Baukonzeptes und des höheren Anteils an Nicht-Wohnnutzungen wird sich der Stellplatzbedarf gegenüber den bisherigen V+E-Planfestlegungen erhöhen. Überschlägig ist von folgendem Mindeststellplatzbedarf auszugehen:

Stellplatzflächen

NUTZUNG	UMFANG	RICHTZAHLEN	BEDARF
Seniorenpflegeheim:	ca. 125 Betten	1 je 6-10 Betten	13 ST
Ärztehaus:			
- Apotheke im EG	~210 qm VK (=50% d. BGF)	1 je 30-40 m² VK	6 ST
- Arztpraxen in 3 OG	~900 qm NF (=70% d. BGF)	1 je 20-30 m² NF	30 ST
- Wohnungen in DG	2 Wohnungen	1 bis 1,5 je WE	2 ST
			38 ST
Gesamt mindestens:			51 ST

Im vorliegenden Plan sind mit 58 Stellplätzen 7 Stellplätze mehr als

die Mindeststellplatzanzahl festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass sich Synergieeffekte zwischen den geplanten Nutzungen ergeben. So ist zum Beispiel zu erwarten, dass an Wochenenden, wenn der Besucherverkehr zum Seniorenpflegeheim am stärksten ist, die freien Parkplätze des Ärztehauses mitgenutzt werden können. In der Woche wird ein Teil des Patientenaufkommens der Arztpraxen voraussichtlich aus dem geplanten Pflegeheim kommen und somit keinen Stellplatzbedarf verursachen. Weiterhin ist in 250m Entfernung zum Plangebiet der Großparkplatz am Stargarder Tor vorhanden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Gas, Strom und Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger. **Wasser, Gas, Telekommunikation Strom, Abwasser**

Die Stadt Neubrandenburg gewährleistet eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz). Bei Bauvorhaben mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko hat der Bauherr für die Bereitstellung der über den Grundschutz hinausgehenden Löschwassermenge zu sorgen (Objektschutz). Der angrenzende Gätenbach kann als natürliche Löschwasserentnahmestelle genutzt werden. **Löschwasserversorgung**

Die Müllentsorgung kann problemlos von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen aus erfolgen. Müllfahrzeuge können in der T-förmigen Parkplatzstraße hinter dem Ärztehaus wenden. **Müllentsorgung**

Innerhalb der Wegeparzellen 269/13 und 270/11 sind bereits Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger verlegt, die durch das geplante Pflegeheim überplant werden. Die Leitungstrasse muss auf Kosten des Vorhabenträgers verlegt bzw. so überbaut werden, dass sie für Wartungsarbeiten zugänglich bleibt. Diesbezüglich ist im Rahmen der Baugenehmigungs- oder Ausführungsplanung eine verbindliche Lösung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern zu finden. **bestehende Leitungstrasse wird überplant**

4.6 Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebiets waren bisher ca. 1500 qm private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz, eine ca. 400 qm große Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen und Sträuchern, 12 anzupflanzende Bäume und ein zu erhaltender Baum festgesetzt. Bei Letzterem handelt es sich um eine Eiche an der Grenze zwischen den Flurstücken 268/7 und 269/10. **bestehende Grünfestsetzungen**

Die geänderte Vorhabenkonzeption erfordert eine Änderung des bisher noch nicht umgesetzten Grünkonzeptes. Angesichts der geplanten Nutzungen – Seniorenpflegeheim und Ärztehaus – wird die private Spielplatzfläche nicht mehr benötigt. Die private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

Parkanlage wird neu angeordnet, die flächenmäßige Größe wird in etwa beibehalten. Die zu einer Parkanlage zu entwickelnden privaten Grundstücksbereiche sind im vorliegenden Plan als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2. sind auf der ca. 1630 qm großen Fläche mindestens 17 hochstämmige Laubbäume einzelnstehend oder in Gruppen zu pflanzen und zu erhalten.. Weitere Pflanzanweisungen sowie eine Artenliste sind nicht vorgegeben, um der ausführenden Grünplanung nicht vorzugreifen. Der Vorhabenträger ist an einer umfangreichen Grüngestaltung interessiert, um die Wohnqualität und Attraktivität der geplanten Seniorenwohnanlage zu erhöhen. Die Stadt hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. über ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB Möglichkeiten, die vorgesehene Herrichtung der Parkanlage sicherzustellen.

**sonstigen
Bepflanzungen mit
der
Zweckbestimmung
private Parkanlage**

Im östlichen Teil des Plangebiets ist innerhalb der Erschließungsflächen die Anpflanzung von hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen vorgesehen. Die in der Planzeichnung markierten Standorte können bei Bedarf etwas verschoben werden. Neben dieser festgelegten Mindestbegrünung ist eine weitergehende Bepflanzung der Stellplatzflächen und der sonstigen Grundstücksflächen möglich.

**anzupflanzende
Bäume**

Innerhalb des geplanten Wohngebiets soll eine markante Eiche mit 76 cm Stammdurchmesser, in das Bau- und Freiflächenkonzept integriert werden. Der Westflügel des geplanten Seniorenpflegeheims soll soweit gekürzt, bzw. verschoben werden, dass der eingemessene Laubbaum erhalten werden kann. Innerhalb von 7 m Abstand zum Stamm sind Bodenversiegelungen nicht zulässig. Ggfs darf der Baum an der Gebäude zugewandten in geringem Maße ausgeästet werden.

**Erhalt eines
Laubbaumes**

Ein Vergleich der Grünfestsetzungen des bisher geltenden V+E-Planes mit den neu vorgesehenen Festsetzungen zeigt, dass der Gesamtumfang der Grün- bzw. Pflanzflächen in etwa beibehalten wird. Auch die festgesetzten Grünflächenzahlen werden aus dem Bestandsplan übernommen. Durch die vorliegende Änderung werden bestehende Baurechte modifiziert und in geringem Umfang erweitert. Ein Kompensationserfordernis ist daraus nicht abzuleiten.

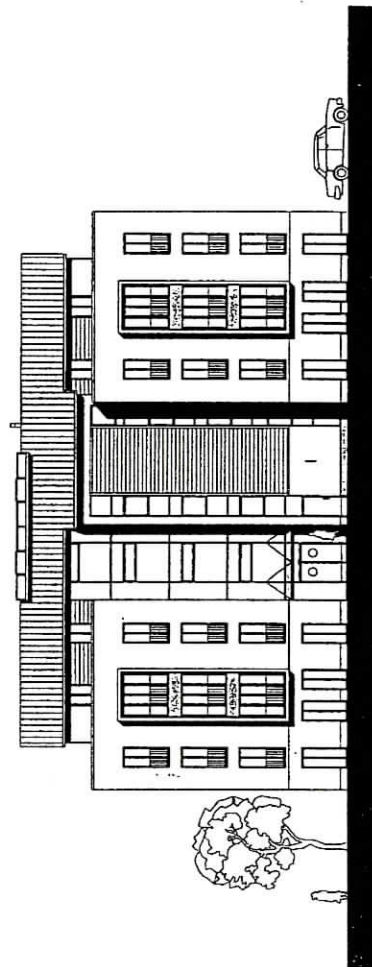
Eingriffsregelung

4.7 Lärmschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, dass neben einer detaillierten Analyse der Lärmimmissionssituation auch konkrete Vorschläge zur Lösung des Immissionskonfliktes enthält. Die Gesamtbelastung des Plangebiets und die Planungsempfehlungen wurden als Anlage 3 in die Begründung aufgenommen. Die notwendigen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sind im vorliegenden V+E-Plan festgesetzt und sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen.

5. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des rechtskräftigen V+E-Planes hat im Sinne des **keine wesentlichen** bau- und Planungsrechtes keine erheblichen Auswirkungen auf **Auswirkungen** öffentliche oder private Belange. Die im Geltungsbereich bisher festgesetzten privaten Grün- und Verkehrsflächen waren in erster Linie der nicht durchgeführten Wohnbebauung zugeordnet und sind insofern änderbar. Für die benachbarten Wohnbebauung ist die Spielplatzversorgung und die verkehrliche Erschließung hinreichend gewährleistet. Ein Eingriff in Natur und Landschaft findet insofern nicht statt, als das Verhältnis zwischen Bau- und Grünflächen im Vergleich zur Fassung der 1. Änderung nahezu gleich bleibt. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Anlage 1: Ansicht Ärztehaus

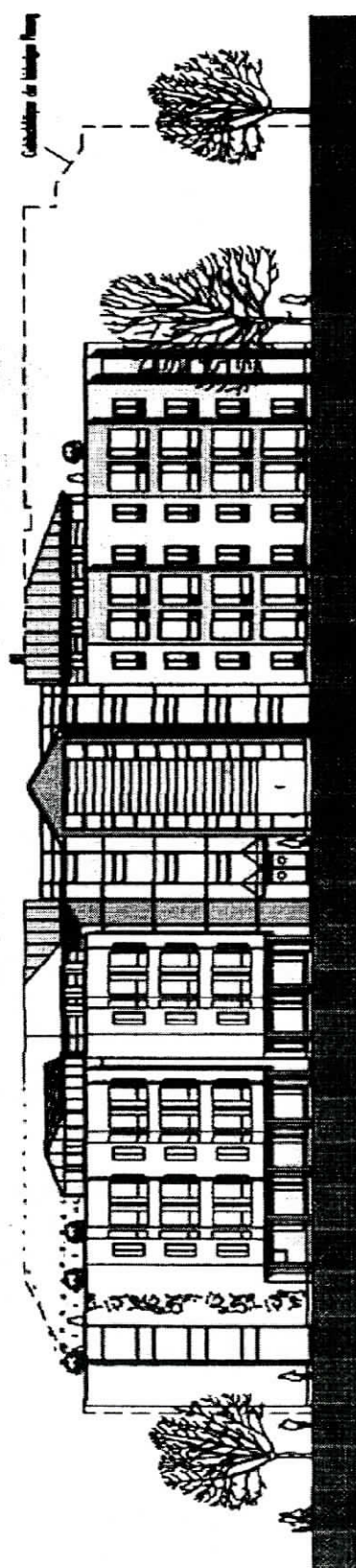
Ansicht "Ärztehaus" M 1:200

Seniorenresidenz
Neubrandenburg - Konzept
Neustadt Straße 01022002

Rainer Mikowei & Partner
Dipl.-Ing. Architekten

Telefon 030 4555
Telefax 030 4555
E-Mail mikowei@t-online.de

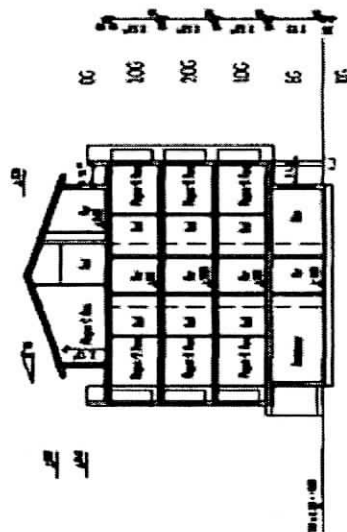
Anlage 2: Ansicht Seniorenpflegeheim



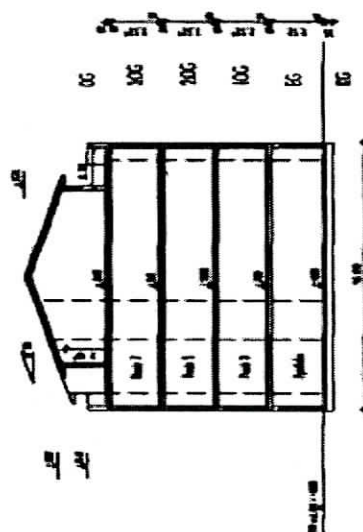
Süd im Hintergrund

Ansicht Haupteingang M 1:250

Wohnhaus liegt



Schnitt A - A M 1:250



Systemschnitt A - A "Arztelhaus" M 1:250

Anlage 3: Auszug aus der Lärmimmissionsprognose V+E-Plan Nr. 3 "Badeweg" Neubrandenburg – 2. Änderung, SKH Ingenieurgesellschaft mbH

Planungsempfehlungen

Im Rahmen dieser lärmtechnischen Untersuchung war herauszuarbeiten, welche Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr, die geplanten bzw. vorhandenen Parkplätze, die geplanten und vorhandenen Sportanlagen sowie die geplanten Freizeitanlagen auf den Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 3, insbesondere auf die geplante Seniorenresidenz, einwirken und welche passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, die den Schutz des abschließlich oder überwiegend zum Wohnen genutzten Gebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 50 BImSchG /1/ gewährleisten.

7.1 Allgemeines

Neben vielen Belangen in der Bauleitplanung spielt die Lärmbelastung eine nicht unwesentliche Rolle, wenn es um die Klassifizierung und Einstufung neuer Baugebiete geht.

In erster Linie gilt selbstverständlich der Grundsatz, schutzbedürftige Nutzungen in entsprechenden Abständen zur emittierenden Nutzung zu planen. Ist dies aufgrund der zwangsweisen intensiven Nutzung der städtischen Flächen nicht möglich, so ist eine gestaffelte Anordnung von Gebieten (GE → GE_E → MI → MI → WA → WR) sowohl gegenüber Flächen der Sport- und Freizeitgestaltung als auch gegenüber Verkehrsflächen erforderlich.

Wenn es sich um geplante Wohnbebauung handelt, dann erwartet der Käufer/Bauherr in aller Regel auch einen Bauplatz, der diese Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung erfüllt, und zwar nicht nur für seinen selbst zu finanzierenden Baukörper einschließlich passiver Lärmschutzmaßnahmen, sondern auch in seinem zur Erholung dienenden Außenwohnbereich.

Wird durch umsichtige Städteplanung auf die Strukturierung der Bausubstanz, die Gestaltung der Nebenanlagen und Zuwegungen etc. auch aus lärmtechnischer Sicht Einfluss genommen, so können teure Lärmschutzbauwerke als solche eingespart werden. In erster Linie sind vom Gesetzgeber nämlich aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, bevor im Rahmen der Verhältnismäßigkeit und des Abwägungsprozesses auch passive Lärmschutzmaßnahmen einbezogen werden können.

Bei Orientierungswertüberschreitungen von bis zu 5 dB(A) in der städtebaulichen Planung obliegt dem Planer ein Handlungsspielraum zu Gunsten von Gestaltungselementen (Bepflanzung, Abstand, Geländemodellierung etc.) und der Festsetzung ergänzender passiver Lärmschutzmaßnahmen. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte von mehr als 5 dB(A) sind vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, weil diese auch insbesondere dem Schutz der Außenwohnbereiche gewährleisten.

7.2 Aktiver Lärmschutz

Aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwällen und -wänden ist im Rahmen des Standortes nicht vorstellbar und auch nicht vorgesehen, weil die städtebauliche Situation dies nicht rechtfertigt. Die vorhandenen Bebauungsstrukturen sind durch Lückenbebauung aufzuwerten. Um aber dem Planungsgrundsatz „Aktiv“ vor „Passiv“ annähernd gerecht zu werden, wurde vom Städteplaner eine nahezu geschlossene mehrgeschossige Riegelbebauung entlang der Neustrelitzer Straße in den VE-Plan aufgenommen.

Damit werden die erheblichen Lärmimmissionen der Neustrelitzer Straße wirkungsvoll für die dahinter liegende Wohnbebauung abgeschirmt und den städtebaulichen Absichten Rechnung getragen.

Nur mit der Umsetzung der mehrgeschossigen Riegelbebauung entlang der Neustrelitzer Straße (Mischgebiet) ist das Wohnungsbauvorhaben (Wohnhäuser und Seniorenwohnheim als Allgemeines Wohngebiet) aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vorstellbar und vertretbar.

Die trotzdem verbleibenden Beeinträchtigungen an den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern, insbesondere an den Straßenfassaden, sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu kompensieren.

7.3 Passiver Lärmschutz

Wird die im VE-PLAN avisierte geschlossene Bebauung entlang der Neustrelitzer Straße als aktiver Lärmschutz umgesetzt, ist ergänzender passiver Lärmschutz vorzusehen. Folgende passiven Lärmschutzmaßnahmen sind für die betroffene Wohnbebauung umzusetzen:

- Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind nach Möglichkeit an der lärmabgewandten Fassade unterzubringen. Wo dies nicht möglich sein sollte, sind in Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festzusetzen, denn bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) in der Nacht ist bei nur teilweise geöffnetem Fenster kein ungestörter, erholsamer Schlaf mehr möglich.
- Außenwohnbereiche (AWB) sind an der lärmabgewandten Seite des Wohnhauses anzuordnen, da hier 5 bis 10 dB(A) niedrigere Beurteilungspegel zu erwarten sind, also im Innenbereich des VE-Planes.
- Es ist eine Verbesserung der Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile (Lärmschutzfenster etc.) festzusetzen, wo gemäß ANLAGE 2 (Karte "Außenlärmpegelbereiche") der Lärmpegelbereich III erreicht oder überschritten wird.

Um feststellen zu können, mit welchen erforderlichen Schalldämmmaßen die betroffenen schutzbedürftigen Wohngebäude des Bebauungsgebietes ausgestattet werden müssen, um den Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau /5/ zu entsprechen, wurde eine Karte mit Angabe der maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche sowie der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen gemäß DIN 4109 /5/ erstellt. Mit der ANLAGE 2 (Karte "Außenlärmpegelbereiche") wurde diesbezüglich die Bemessungsgrenze der Außenbauteile von Wohnungen als Grundlage für die Festsetzung im VE-Plan gegeben.

Da im Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 3 Wohnungen und Büroräume vorgesehen sind und für die Außenbauteile unterschiedliche erforderliche resultierende Schalldämmmaße zum Tragen kommen, wurden diese in der nachfolgenden Tabelle gemäß /5/ gegenübergestellt.

Lärmpegelbereich h	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume ² und ähnliches
	dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteiles in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	bes. Anforderungen	50	45
VII	> 80	bes. Anforderungen	bes. Anforderungen	50

Tabelle 12: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

- An den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Neustrelitzer Straße sind an den Fassaden straßenseitig resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile bei Wohnnutzung/Büro von mindestens 50/45 dB sicherzustellen und planungsrechtlich auszuweisen.
- Am geplanten Ärztehaus sind für Büros und Praxen straßenseitig resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile von mindestens 40 dB sicherzustellen und planungsrechtlich auszuweisen.
- Im südlichen Bereich der VE-Plangebietes sowie an den Fassaden der geplanten Seniorenresidenz in Richtung der Neustrelitzer Straße sind resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile von mindestens 35 dB sicherzustellen und planungsrechtlich auszuweisen.
- An allen anderen Fassaden der geplanten Seniorenresidenz sowie im übrigen Geltungsbereich des VE-Planes sind an den betroffenen Hausfassaden der Bebauung 30 dB, die dem gegenwärtigen Stand der Bautechnik entsprechen, ausreichend und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.

7.4 Sonstige Maßnahmen

Die geplante Bebauung der Seniorenresidenz schützt durch die Lage und Anordnung des Baukörpers die geplante und teilweise schon vorhandene Wohnbebauung vor noch höheren Lärmimmissionen.

Im Übrigen empfehlen wir, Rockkonzerte nicht an Sonn- und Feiertagen zu genehmigen und die im Berechnungsansatz vorgegebenen Einwirkzeiten nicht zu erhöhen.

² An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leisten, werden keine Anforderungen gestellt.

7.5 Festsetzungen im VE-Plan

Unter dem Punkt "Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen § 9 (1) Nr. 24 BauGB" sind die folgenden Lärmschutzmaßnahmen in VE-Plan festzuschreiben:

1. Die schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume sind an der lärmabgewandten Fassade unterzubringen. Wo dies nicht möglich sein sollte, sind in den Schlafräumen zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
2. Außenwohnbereiche (AWB) sind an der lärmabgewandten Seite des Wohnhauses anzuordnen.
3. Passiver Lärmschutz nach DIN 4109.
 - 3.1 An den geplanten Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Neustrelitzer Straße sind an den Fassaden straßenseitig resultierende, bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile bei Wohnungen/Büros von erf. $R_{w',res.} \geq 50/45$ dB sicherzustellen.
 - 3.2 Am geplanten Ärztehaus sind für Büros und Praxen straßenseitig resultierende, bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile von erf. $R_{w',res.} \geq 40$ sicherzustellen.
 - 3.3 In südlichen Bereich des VE-Plan-Gebietes sowie an den Fassaden der geplanten Seniorenresidenz in Richtung der Neustrelitzer Straße sind resultierende bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile von erf. $R_{w',res.} \geq 35$ sicherzustellen.
 - 3.4 An allen anderen Fassaden der geplanten Seniorenresidenz sowie im übrigen Geltungsbereich des VE-Planes sind resultierende, bewertete Schalldämmmaße der Außenbauteile von erf. $R_{w',res.} \geq 30$ sicherzustellen.

ORIGINAL

3. Nachtrag

zum Durchführungsvertrag vom 17. bzw. 26. August 1993 einschließlich 1. Nachtrag vom 7. bzw. 15. Nov. 1996 und 2. Nachtrag vom 14. Mai bzw. 5. Juni 1997

Die Stadt Neubrandenburg
vertreten durch den Oberbürgermeister
Herrn Dr. Paul Krüger
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

- Stadt -

und

die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Michael Kunz,
Heidenstraße 6
17034 Neubrandenburg

- Vorhabenträger -

vereinbaren folgenden 3. Nachtrag zu o. g. Vertrag

Grundlage der Vertragsergänzung

Auf der Grundlage der Satzung der Stadt Neubrandenburg über die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Badeweg“ regelt vorliegender 3. Nachtrag gemäß § 12 Baugesetzbuch zum einen die Planung und Realisierung des Seniorenpflegeheimes, des Ärztehauses und der Bebauung entlang der Neustrelitzer Straße auf den Flurstücken 265/4, 266/4, 267/4 und 268/4 und zum anderen die Vorbereitung und Durchführung der Erschließung des Gebietes.

Ziel des Nachtrages ist die Schaffung von Planungsrecht zu ermöglichen und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens für das notwendige Baugenehmigungsverfahren vorzubereiten und nach deren Erteilung die Realisierung des Vorhabens und der Erschließung bis zur Nutzbarkeit zu steuern.

Der Vertrag verpflichtet den Vorhabenträger verbindlich zur Realisierung des Vorhabens innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Der Vorhabenträger erklärt ausdrücklich, dass er zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans fachlich und finanziell in der Lage ist.

...

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich auf der Grundlage der Satzung der Stadt Neubrandenburg über die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Baldeweg“ zur Planung und Herstellung eines Seniorenpflegeheimes mit maximal 125 Pflegeplätzen und eines Ärztehauses innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung und zur Realisierung des 4- geschossigen Gebäudekomplexes entlang der Neustrelitzer Straße zwischen geplantem Ärztehaus im Süden und dem Gebäude Neustrelitzer Straße Nr. 24 im Norden. Das Ärztehaus ist mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgestattet. Die beiden L-förmigen, gegeneinander verdrehten Hauptgebäudekörper des Pflegeheims sind mit 4 Vollgeschossen und teilweise aufgesetztem Staffelgeschoss mit Satteldach ausgestattet. Die Hauptgebäudekörper sind auf jedem Geschoss durch Verbindungsstege miteinander verbunden.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich weiterhin zur Planung und Realisierung der erforderlichen Erschließungsanlagen einschließlich der Stellplätze, Bäume, Sträucher und sonstigem Grün im geänderten Plangebiet. Der Vorhaben- und Erschließungsträger ist Eigentümer der Grundstücke, auf denen die Maßnahmen realisiert werden. Wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Mehrbedarf an Stellplätzen erforderlich, sind diese entsprechend Stellplatzablösesatzung der Stadt vom Vorhaben- und Erschließungsträger abzulösen.

§ 2 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsanlagen nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Er wird innerhalb von 3 Monaten nach in Kraft treten der Satzung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einreichen und spätestens 3 Monate nach Bestandskraft der jeweiligen Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen.
3. Bei der Vergabe von Bauleistungen nimmt der Vorhaben- und Erschließungsträger dahingehend Einfluss, dass möglichst einheimische Unternehmen mit entsprechender Qualifikation unter Wahrung des Gleichbehandlungsgrundsatzes berücksichtigt werden.
4. Die Inbetriebnahme des Seniorenpflegeheimes und des Ärztehauses erfolgt innerhalb von 15 Monaten nach Baubeginn. Unabdingbare Voraussetzung ist, dass zu diesem Zeitpunkt der 4- geschossige Gebäudekomplex entlang der Neustrelitzer Straße zumindest rohbaufertig errichtet worden sein muss.
5. Die Erschließungs- und Grünanlagenprojekte sind auf der Grundlage der von der Stadt zu genehmigender Ausführungsplanungen vor der Übernahme des Seniorenpflegeheimes endgültig herzustellen.

...

6. Die endgültigen Planungen des Vorhabens und der Erschließungsanlagen sind mit der Stadt abzustimmen und genehmigen zu lassen.
7. Erforderliche Katastervermessungen sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage in Auftrag zu geben, alle Arbeiten mit der Stadt, Fachbereich Bau, Verkehr und Betrieb abzustimmen.
8. Der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet sich zur Übernahme der gesamten Kosten. Eine Kostenbeteiligung der Stadt wird sowohl für das gesamte Vorhaben als auch für die Erschließungsmaßnahmen ausgeschlossen.

§ 3

Sicherheitsleistungen und Haftung

1. Die Stadt verzichtet auf die Bereitstellung von Sicherheitsleistungen gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsträger, da sie alleinige Gesellschafterin des Vorhaben- und Erschließungsträgers ist und dessen wirtschaftliche Verhältnisse bekannt sind. Vom Tage des Baubeginns im Bebauungsplangebiet an übernimmt der Vorhaben- und Erschließungsträger die Verkehrssicherungspflicht.
2. Der Vorhaben- und Erschließungsträger haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Baumaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstwie verursacht werden. Der Vorhaben- und Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 4

Wechsel des Vorhaben- und Erschließungsträgers

Der Vorhaben- und Erschließungsträger kann Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nur mit schriftlicher Zustimmung der Stadt auf einen Dritten übertragen. Er kann den Vertrag kündigen, wenn das Vorhaben nicht zur Durchführung gelangen kann und er die Gründe dafür nicht gesetzt hat. Hält der Vorhaben- und Erschließungsträger schuldhaft die vereinbarten Fristen nicht ein, kann die Stadt den Durchführungsvertrag kündigen. Aus der Kündigung des Vertrages können Ansprüche des Vorhaben- und Erschließungsträgers gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Das gilt unabhängig davon, welche Seite die Gründe für die Kündigung zu vertreten hat.

§ 5

Wirksamwerden des Vertrages

Der Vertrag wird mit beidseitiger Unterschrift der Vertragspartner wirksam, sobald die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Badeweg“ Rechtskraft erlangt.

...

§ 6 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

1. - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3 „Badeweg“ vom 29. Sept. 1993
2. - Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3 „Badeweg“
3. - 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 „Badeweg“ vom 30. Sept. 1998
4. - 1. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 7. bzw. 15. Nov. 1996
5. - 2. Nachtrag zum Durchführungsvertrag vom 14. Mai bzw. 5. Juni 1997

§ 7 Schlussbestimmungen

Der Vertrag ist 2-fach ausgefertigt, Nebenabreden bestehen nicht. Die Stadt Neubrandenburg und der Vorhaben- und Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem ursprünglich gewollten Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

Neubrandenburg, den 15.04.2003

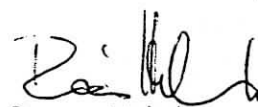
Neubrandenburg, den 15.04.2003

Für die Stadt

Für den Vorhaben- und Erschließungsträger


Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister




Rainer Helmke
2. Beigeordneter


Michael Kunz
Geschäftsführer


Frank Benischke
Geschäftsführer


15.04.03