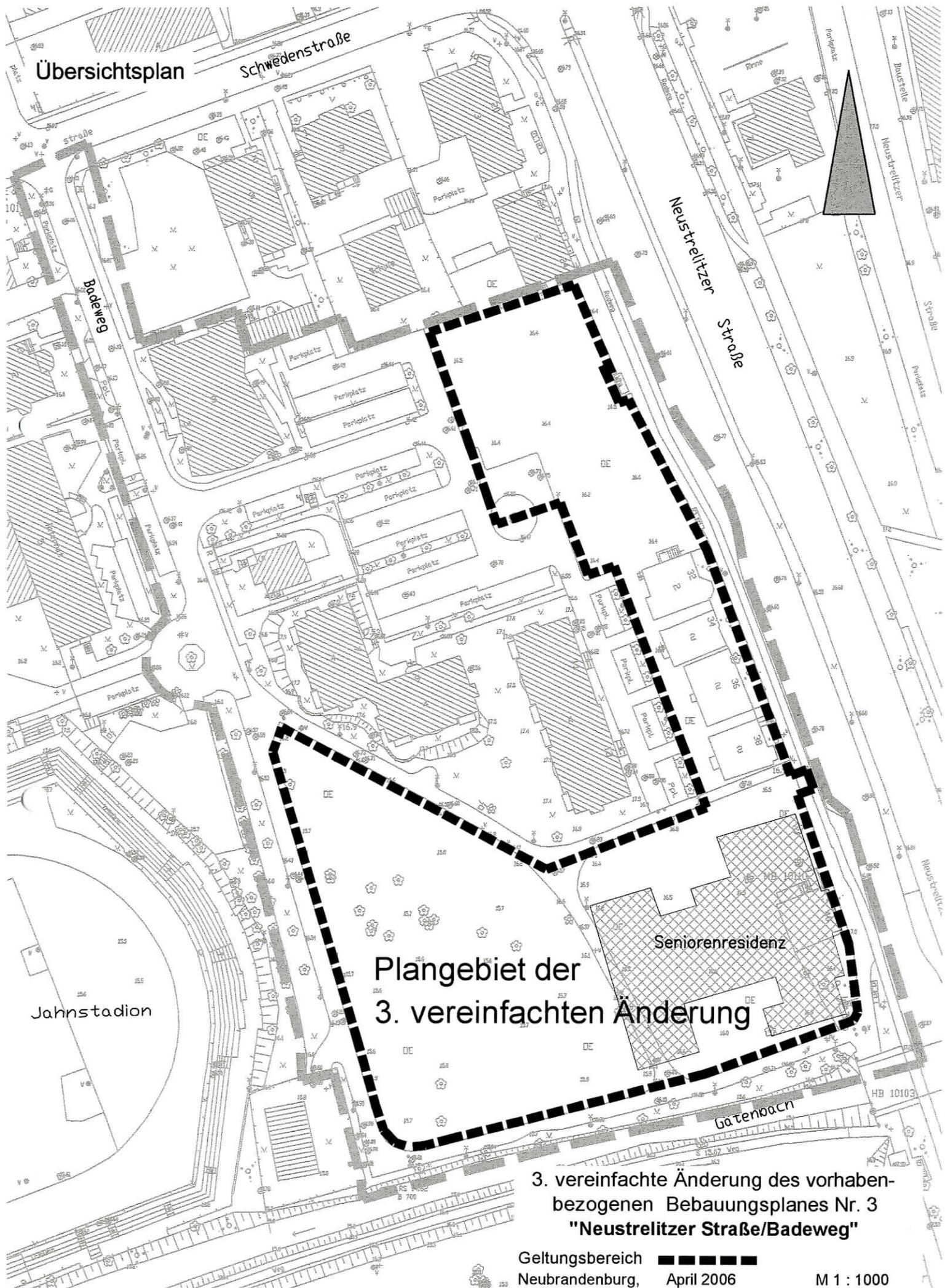


STADT NEUBRANDENBURG

3. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3

„Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Begründung



Übersichtsplan

Schwedensstraße

Badeweg

Neustrelitzer
Straße

Seniorenresidenz

Jahnstadion

Plangebiet der 3. vereinfachten Änderung

3. vereinfachte Änderung des vorhaben-
bezogenen Bebauungsplanes Nr. 3
"Neustrelitzer Straße/Badeweg"

Geltungsbereich
Neubrandenburg,

■■■■■■■■■■
April 2006

M 1 : 1000

Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Abt. Bauleitplanung

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“

Stand Mai 2006

Inhaltsverzeichnis

- 1 **Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 **Grundlagen der Planung**
- 2.1 **Rechtsgrundlagen**
- 2.2 **Planungsgrundlagen**
- 3 **Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**
- 4.1 **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Rahmenplan**
- 5 **Beschaffenheit des Plangebietes**
- 5.1 **Ausgangssituation**
- 6 **Inhalt des Bebauungsplans**
- 6.1 **Städtebauliches Konzept**
- 6.2 **Änderungsbereich geplante Seniorenresidenz**
- 6.2.1 **Vorhabenbeschreibung**
- 6.2.2 **Art der baulichen Nutzung**
- 6.2.3 **Maß der baulichen Nutzung**
- 6.2.4 **Höhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 6.2.5 **Verkehr/Erschließung**
- 6.2.6 **Ver- und Entsorgung**
- 6.2.7 **Grünordnung**
- 6.2.8 **Lärmschutz**
- 6.3 **Bereich an der Neustrelitzer Straße**
- 6.3.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 6.3.2 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
- 6.3.3 **Verkehrskonzept**
- 6.3.4 **Immissionsschutz**
- 6.3.5 **Ver- und Entsorgung**
- 6.4 **Abfallentsorgung, Altlasten**
- 6.5 **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M – V**
- 7 **Denkmalschutz**
- 8 **Umweltbericht**
- 9 **Flächenbilanz**

Anlage 1: Auszug aus der Lärmimmissionsprognose V+E-Plan Nr. 3 Neubrandenburg –
2. Änderung, SKH Ingenieurgesellschaft mbH Juni 2002

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Neubrandenburg hat 1992 auf der Basis eines 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 erneuten Überarbeitungen des städtebaulichen Konzeptes (1. vereinfachte Änderung 1998, 2. Änderung 2003) keiner Bebauung zugeführt werden. Trotz Bemühungen des Grundstückseigentümers, seine Flächen in der vertraglich vereinbarten Weise zu entwickeln, konnten die Planungen nicht umgesetzt werden.

Mit der vorliegenden 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „*Neustrelitzer Straße/Badeweg*“ sollen die Rechtsgrundlagen für die Einordnung einer Seniorenresidenz geschaffen werden. Der als Mischgebiet *mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“* festgesetzte Bereich entlang der Neustrelitzer Straße bleibt nach § 12 Abs. 4 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Sicherung der Lärmschutzbebauung), ebenso wie die westlich an das Seniorenheim angrenzende Teilfläche, die als Parkanlage festgesetzt werden soll.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird das Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, so dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nicht besteht.

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 03.05.05 (BGBl. I S. 1224)
- 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 24.06.04 (BGBl. I S.1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
- 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 17.12.03 (GVOBl. M-V 2004 S.2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg- Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz- LUVP M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (GVOBl. M-V S. 302)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.98 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.02.04 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
- 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)

2.2 Planungsgrundlagen

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

Stand Topographie:	Mai 2006
Stand Kataster:	Mai 2006
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
im Maßstab:	1 : 500
- 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg"
- 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 "Neustrelitzer Straße/Badeweg"
- Vorhaben- und Erschließungsplan EWS vom August 2005 und Oktober 2005
- Lärmimmissionsprognose SKH vom Juni 2002 und vom April 2005

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 179/5, 246/3, 252/4/5/7/8/9/10/11, 254/2/3, 259/8/11/14/16/17/18 /19, 260/2/ 4/5/6, 261/3/6/7/9/10/11, 263/10/12/14/15/16/17/19/20/21/23/25/26/27/28/29/30/31, 265/4/5/6/7, 266/4/5/6/7, 267/4/5/6/8/9, 268/4/5/6/8/9, 269/6/7/13/14/15/16, 270/8/11/12/13/14, 271/9/12/13/14/15/16.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Stadtzentrums und wird begrenzt durch:

- im Norden: Flurstück 253/1 sowie die Südgrenze der Grundstücke Schwedenstraße 1 und 2 und der Neustrelitzer Straße 24,
- im Osten: die westliche Fahrbahnkante der Neustrelitzer Straße,
- im Süden: die nördliche Unterkante der Böschung (Mittelwasserlinie) des Gätenbachs,
- im Westen: die westliche Straßenbegrenzungslinie des Badewegs, den östlichen Außenzaun des Jahnstadions und das Flurstück 179/4 (Regenwasserpumpwerk).

4 Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet mit der Zweckbestimmung „*Wohn- und Geschäftshaus*“ im nördlichen Bereich, „*Seniorenresidenz*“ im südöstlichen Bereich und die Festsetzung des westlich angrenzenden Bereichs (im Flächennutzungsplan als W dargestellt) als Parkanlage entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 2. Änderung 2005. Damit entspricht der vorliegende Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Gebietes sind kaum Höhenunterschiede zu verzeichnen. Das Gelände weist eine ebene Topographie auf.

Zurzeit sind die ehemals für Wohnbauland genutzten Flächen teilweise gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ als Wohnbauland genutzt, weitere Flächen liegen brach und konnten der geplanten Nutzung nicht zugeführt werden. Entlang der Neustrelitzer Straße befinden sich 5 leergezogene ehemalige Wohnhäuser, die an dieser wichtigen Stadthauptstraße einen städtebaulichen Missstand darstellen.

Ein möglichst zu schützender Aufnahmepunkt liegt im Geltungsbereich des B-Plans außerhalb des Änderungsbereichs.

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans 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.

Mit der 3. vereinfachten Änderung der zurzeit rechtskräftigen 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Baurecht für den Neubau einer Seniorenresidenz mit privater Parkanlage sowie die für das Seniorenheim erforderliche Zufahrt und die Stellplätze geschaffen werden.

Gleichzeitig sollen der Bereich entlang der Neustrelitzer Straße nach § 12 Abs. 4 BauGB als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Sicherung der Lärmschutzbebauung) und der westlich an das Seniorenheim angrenzende Bereich, der als Parkanlage festgesetzt wird, in die 3. Änderung einbezogen werden.

Der bereits bebaute Bereich Badeweg 7, 9, 11 und 13 bleibt in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung Bestandteil der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Verfahren zur 3. Änderung wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

6.2 Änderungsbereich geplante Seniorenresidenz entlang des Gätenbachs

6.2.1 Vorhabenbeschreibung

Auf dem ca. 7.000,00 m² großen Gelände an der Neustrelitzer Straße in Neubrandenburg ist der Neubau eines Seniorenpflegeheimes mit ca. 125 Pflegeplätzen und ergänzend eine Parkanlage geplant.

Der Bereich des Seniorenpflegeheims umfasst eine ca. 4.770 m² große Fläche, auf der sich das Gebäude des Pflegeheims, die Erschließungsanlagen und ein Park befinden. Im Pflegeheim sind hauptsächlich 1-Bett-Pflegezimmer vorgesehen.

Das Gebäude des Pflegeheims ist als straßenbegleitender Baukörper mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Satteldach vorgesehen. Der Haupteingang zeigt in Richtung Neustrelitzer Straße. Die Speiseräume und die vorgelagerte große Terrasse zeigen in Richtung Gätenbach. Im Westen schließt sich an das Gebäude der ca. 1180 m² große Park der Seniorenresidenz an.

Parallel zur nördlichen Gebäudeseite verläuft der Erschließungsweg für den Komplex des Pflegeheims. Der Fahrweg endet in einem Wendebereich, an den die erforderlichen Stellplätze (16) angegliedert sind. Die Behindertenstellplätze sollen punktuell am Geh- und Radweg in Längsaufstellung zum Fahrweg angeboten werden.

Je Ebene sind zwei Pflegegruppen, jeweils mit Pflegebad und Fäkalienspüle, geplant. Im Erdgeschoss befinden sich Verwaltungs- und Versorgungsräume sowie Pflegeeinheiten. Der Haupteingang befindet sich an der Straßenseite. Insgesamt dienen vier Treppenhäuser und ein Aufzug der Verteilung auf die Ebenen. Der Zugang zum großen Tagesraum mit direkt angegliederter Catering-Küche erfolgt von hier aus.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Im Keller befinden sich Technik, Nutzungsräume für das Personal und Lagerräume.

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 der Seniorenresidenz dient der öffentlichen Kommunikation und schafft die Verbindung zur Außenwelt.

6.2.2. Art der baulichen Nutzung

An der Neustrelitzer Straße wird ein Seniorenpflegeheim eingeordnet. Pflegeheime sind als Anlage für soziale/gesundheitliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO 1990 in Mischgebieten allgemein zulässig.

Der in der 2. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Bereich des Ärztehauses entfällt. Der Baukörper des Pflegeheims rückt an die Stelle des Ärztehauses vor und bildet die straßenbegleitende Bebauung. Weitere Nutzungen mit eigenständigen Gebäuden sind innerhalb des Planbereichs Seniorenresidenz nicht möglich. Das Erfordernis für eine öffentliche Straßenverkehrsfläche entfällt daher.

Als Eigenart des geplanten Seniorenpflegeheims ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet insbesondere im östlichen Bereich erheblich durch den 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 1).

Der Bereich westlich der geplanten Parkanlage des Seniorenpflegeheims wird als Parkanlage festgesetzt. Anstelle der ursprünglichen Vorhabenkonzeption – Geschosswohnungen in Stadtvillen – und des gemäß der 2. Änderung sich bis hierher erstreckenden Pflegeheims soll in diesem Bereich nun auf Wohnbebauung verzichtet werden.

6.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bisher geltenden Grundflächenzahlen für das Seniorenpflegeheim werden beibehalten. Damit werden in den Baugebieten die nach § 17 BauNVO allgemein zulässigen Höchstmaße von 0,6 für Mischgebiete 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.

Im vorderen Teil der Seniorenresidenz wird die bisherige Festsetzung von zwingend 4 Vollgeschossen beibehalten, um eine wirksame Raumkante an der Neustrelitzer Straße zu sichern.

Das geplante Seniorenwohnheim ist zwar als viergeschossiges Gebäude geplant. Eingeschossige Anbauten, z. B. die Überdachung der Terrasse durch einen Wintergarten, sollen aber nicht ausgeschlossen sein. Außerdem besteht in dem rückwärtigen Bereich der Seniorenresidenz das städtebauliche Erfordernis einer zwingend 4-geschossigen Bebauung nicht. Der Bereich der Seniorenresidenz wird daher in der Weise gegliedert, dass im hinteren Bereich 4 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig, aber nicht zwingend erforderlich sind.

6.2.4 Höhe, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bereich der Seniorenresidenz festgesetzte maximale Traufhöhe über Oberkante Straße oder Wohnwege muss aufgrund der kompakteren Ausführung des Pflegeheimgebäudes geringfügig von max. 14,0 m auf max. 14,5 m erhöht werden. Wegen der Geringfügigkeit der Erhöhung sind negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die Nachbarschaft nicht zu erwarten. Die Firsthöhe wird sich nicht verändern.

Innerhalb des Plangebiets wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Da die überbaubaren Flächen durch die Festsetzung von Baugrenzen klar definiert sind, ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich.

Die Baugrenzen müssen aufgrund der geänderten Baugebietsflächen angepasst werden.

6.2.5 Verkehr / Erschließung

Die Seniorenresidenz ist über die Neustrelitzer Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Da sich innerhalb des Bereichs Seniorenpflegeheim nur ein Nutzer befindet, besteht kein Erfordernis für die

Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Die Erschließung des geplanten *Wohn- und Geschäftshauses* im Mischgebiet entlang der Neustrelitzer Straße nördlich der Seniorenresidenz wird über ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, *über das gleichzeitig die Seniorenresidenz aus südlicher Richtung und aus Richtung Stadtzentrum über den Badeweg erreichbar sein soll.*

Die im Ursprungsplan festgesetzte breite Querverbindung zwischen der Neustrelitzer Straße und dem Badeweg wird aufgegeben, um das Gebiet vor gebietsfremdem Verkehr, z. B. Zielverkehr zum Stadion, zu schützen. Der 3 m breite Wohnweg wird als direkte Fußwegverbindung zum Badeweg beibehalten. Ergänzend sind innerhalb des Bereichs Seniorenpflegeheim die privaten Erschließungsflächen und die notwendigen Stellplatzflächen dargestellt.

Angesichts des veränderten Baukonzeptes wird der Stellplatzbedarf neu berechnet. Überschlägig ist von folgendem Mindeststellplatzbedarf auszugehen:

NUTZUNG	UMFANG	RICHTZAHLEN	BEDARF
Seniorenpflegeheim:	ca. 125 Betten	1 je 6-10 Betten	mind. 13 ST
Gesamt mindestens:			13 ST

Im vorliegenden Plan ist mit 16 Stellplätzen mehr als die Mindeststellplatzanzahl dargestellt. Die Behinderterstellplätze (mind. zwei) sollen punktuell am Geh- und Radweg in Längsaufstellung *auf dem privaten Erschließungsweg gehwegseitig* angeboten werden.

6.2.6 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.

Das Niederschlagswasser soll, soweit möglich, über das öffentliche Kanalnetz, über in den privaten Freiflächen anzulegende Regenwasser-Rückhalteteiche und über eine Einleitung in den Gätenbach entsorgt werden. *Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Gätenbach bedarf der wasserechtl. Erlaubnis. Diese ist durch den Vorhabenträger beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur als zuständige Wasserbehörde für Gewässer erster Ordnung zu beantragen.* Ein realisierbares Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung wird im Rahmen der Baugenehmigungsplanung vorgelegt werden.

Die Stadt Neubrandenburg gewährleistet eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) *im Rahmen des Löschwasservertrags zwischen Stadt und Stadtwerken.* 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.

Die Müllentsorgung kann problemlos von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen aus erfolgen. Müllfahrzeuge können in der Wendeanlage des privaten Erschließungsweges wenden.

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 werden. Diesbezüglich ist im Rahmen der Baugenehmigungs- oder Ausführungsplanung eine verbindliche Lösung mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsträgern zu finden.

Die Stadtwerke teilen mit, dass im B-Plangebiet ein ausgebautes Fernwärmenetz vorhanden ist, so dass die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitstellung über den Energieträger Fernwärme zu realisieren ist.

Der im B-Plangebiet vorhandene Leitungsbestand ist zu schützen. Bei Ausbau von Verkehrsflächen sind vorhandene Schächte und Armaturen den neuen Höhen anzupassen.

Eine Überbauung der vorhandenen Kabel und Leitungen ist nicht zulässig.

Die notwendigen Maßnahmen zur Umverlegung sind im Zuge der weiteren Planung gesondert mit neu.sw abzustimmen. Alle sich daraus ergebenden Kosten trägt der Verursacher.

6.2.7 Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets waren ursprünglich ca. 1500 m² private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz, eine ca. 400 m² 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.

Die geänderte Vorhabenskonzepktion erfordert eine Änderung des bisher noch nicht umgesetzten Grünkonzeptes. Angesichts der geplanten Nutzung – Seniorenpflegeheim – wird eine private Parkanlage innerhalb des Bereichs eingeordnet. Die zu einer Parkanlage zu entwickelnden privaten Grundstücksbereiche sind im vorliegenden Plan als Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Entsprechend der textlichen Festsetzung sind auf der ca. 1182 m² großen Fläche mindestens 12 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm einzeln stehend 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.

Darüber hinaus sollen auf dem Gelände weitere Laubbäume gepflanzt werden. Innerhalb des Änderungsbereichs für das Seniorenpflegeheim ist das Anpflanzen von 20 hochstämmigen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Die in der Planzeichnung markierten Standorte können bei Bedarf etwas verschoben werden. Neben dieser festgelegten Mindestbegrünung ist eine weitergehende Bepflanzung der Stellplatzbereiche und der sonstigen Grundstücksflächen möglich.

Innerhalb der geplanten angrenzenden Parkanlage ist eine markante Eiche mit 76 cm Stammdurchmesser zum Erhalt festgesetzt. Der Baum ist in das Freiflächenkonzept zu integrieren. Der Erhalt der vorhandenen Obstbäume ist zu prüfen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden (§ 20 BNatSchG).

6.2.8 Lärmschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 3 wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, das neben einer detaillierten Analyse der Lärmimmissionsituation auch konkrete Vorschläge zur Lösung des Immissionskonfliktes enthält. Die Gesamtbelastung des Plangebiets und die Planungsempfehlungen werden als Anlage 1 in die Begründung aufgenommen.

Die Aussagen und Ableitungen des Lärmschutzgutachtens werden für die konkreten Bedingungen dieser 3. Änderung übernommen. Die notwendigen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sind in der 3. Änderung festgesetzt und sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens umzusetzen.

6.3 Bereich an der Neustrelitzer Straße

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB wird in die 3. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Fläche an der Neustrelitzer Straße einbezogen. Sie ist Bestandteil der vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und soll für die bereits entstandene Wohnbebauung Badeweg 7, 9, 11 und 13 als Lärmschutzbebauung gegenüber der Neustrelitzer Straße sicherstellen, dass die hier auftretenden Lärmimmissionen das für die Wohnfunktion zulässige Maß nicht überschreiten.

6.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen wird als Art der geplanten baulichen Nutzung MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

Vergnügensstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, um einen innergebietlichen Nachbarschutz zu gewährleisten (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die

Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,6 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwingend IV, die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe max. 14 m über dem Gehweg an der Neustrelitzer Straße angegeben. Die Traufhöhe des *Wohn- und Geschäftshauses* an der Neustrelitzer Straße wird aus Lärmschutzgründen mit mind. 12 m festgesetzt. Die Bebauung entlang der Neustrelitzer Straße soll für die bereits vorhandene Wohnbebauung Badeweg 7, 9, 11 und 13 als Lärmschutzbebauung sichern, dass die von der Neustrelitzer Straße ausgehende Lärmbelastung die zulässigen Orientierungswerte nicht überschreitet.

6.3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für *die Bauflächen* wird aus Lärmschutzgründen eine *geschlossene Bauweise festgesetzt*. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

6.3.3 Verkehrskonzept

6.3.3.1 Ruhender Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem *als „St“ festgesetzten Bereich* abzusichern.

6.3.3.2 Fließender Verkehr

Die Erschließung der Bebauung erfolgt über den Badeweg und über die Neustrelitzer Straße - Einfahrt zur Seniorenresidenz. Hier wird ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, *das gleichzeitig die Seniorenresidenz aus südlicher Richtung und aus Richtung Stadtzentrum an den Badeweg anbindet*.

6.3.4 Immissionsschutz

s. dazu unter 6.2.8. Lärmschutz

Die in der Lärmimmissionsprognose von 2002 gemachten Ausführungen betreffen auch den Bereich an der Neustrelitzer Straße.

Die Traufhöhe des *Wohn- und Geschäftshauses* an der Neustrelitzer Straße wird aus Lärmschutzgründen mit mind. 12 m festgesetzt.

Die in der 1. vereinfachten Änderung festgesetzte Riegelbebauung ist in die 3. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 übernommen worden. Sie sichert, dass für die bereits vorhandene Wohnbebauung Badeweg 7, 9, 11 und 13 die von der Neustrelitzer Straße ausgehende Lärmbelastung die zulässigen Orientierungswerte nicht überschreitet.

Am geplanten *Wohn- und Geschäftshaus* entlang der Neustrelitzer Straße sind an den Fassaden straßenseitig resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile bei Wohnnutzung/Büro von mindestens 50/45 dB sicherzustellen.

6.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets soll über den Anschluss an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt werden. Erforderlich werdende Leitungsverlegungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

Im Zuge der Genehmigungsplanung sind Lösungen zur Erschließung unter Berücksichtigung des vorhandenen Systems im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 herauszuarbeiten.

6.4 Abfallentsorgung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird.

Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den Änderungsbereich an der Neustrelitzer Straße wurden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Traufhöhe *und zur Eingrünung von Abfall- und Wertstoffcontainern* als Festsetzung aufgenommen.

- Dachform/Dachneigung

Mit der Festsetzung zur Dachform soll für diesen Stadtraum ein breiter Spielraum in der Gestaltungsfreiheit für Dachformen mit einer Mindestdachneigung von 15° möglich sein, die sich in die Umgebung einfügen (Satteldach, Mansarddach, Walmdach. u. a.).

Die Mindestdachneigung sollte gewählt werden, um an der Westseite der Straße eine verbindende, ruhige Dachlandschaft, bestehend aus geneigten Dächern, zu erhalten. Bei der festgesetzten Traufhöhe und 15 ° Neigung ist ein Dach vom Betrachter im Straßenraum noch als geneigtes Dach erkennbar. Um eine Fortführung der interessanten Vielfalt der bestehenden Villenbebauung nicht zu unterbinden, sollten die Dachformen (Sattel, Walm, Mansard, Gauben...) jedoch nicht eingeschränkt werden.

- Traufhöhe

Durch die Höhenfestsetzung der Bebauung soll eine städtebauliche Betonung der Stadteinfahrt erreicht werden. Mit der Begrenzung der Traufhöhe auf max. 14 bzw. 14,5 m soll erreicht werden, dass der vorhandene Traufhöhenpegel an der Westseite der Straße ohne große Höhendifferenzen aufgenommen wird und am Gätenbach seinen Abschluss in einem höheren Gebäude findet.

- Eingrünung von Abfall- und Wertstoffcontainerplatz

Begründet in der Anlieferung von Norden wird dieser Platz in einem vom öffentlichen Gehweg aus gut sichtbaren Bereich liegen. Eine Eingrünung wird aus Sichtschutzgründen erforderlich.

7 Denkmalschutz

7.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 „Neustrelitzer Straße/Badeweg“ sind Bodendenkmale bekannt. Der Standort liegt außerhalb des Änderungsbereichs der 3. vereinfachten Änderung. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege teilt mit, dass die Genehmigung an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden ist:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der in den Planteil A nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 (5) DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 (3) DSchG M-V).

8 Umweltbericht

Da das Verfahren zur 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wird, entfällt die Pflicht einer Umweltprüfung und eines Umweltberichts.

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3 beträgt ca. 2,3 ha.
 Davon sind 0,76 ha bereits gemäß den Festsetzungen bebaut (Badeweg 7, 9, 11 und 13).
 Die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung der 3. Änderung beträgt ca. 0,7 ha,
 die gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogene Fläche des Wohn- und Geschäftshauses entlang der Neu-
 strelitzer Straße beträgt 0,32 ha.

bereits bebaute Fläche Badeweg 7, 9, 11 und 13	0,76 ha
Fläche Seniorenresidenz, Parkanlage, Stellplatzanlage, Zufahrt	0,48 ha
Parkanlage am Badeweg	0,22 ha
Wohn- und Geschäftshaus entlang der Neustrelitzer Straße	0,32 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Neustrelitzer Straße	0,13 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Badeweg	0,16 ha
Zufahrt zum Regenwasserpumpwerk einschl. öff. Grünfläche	0,09 ha
Wohnwege	0,08 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft an der Gäte	0,04 ha

Gesamtfläche **ca. 2,28 ha**

Anlage 1: Auszug aus der Lärmimmissionsprognose V+E-Plan Nr. 3 Neubrandenburg – 2. Änderung, SKH Ingenieurgesellschaft mbH Juni 2002

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 ausschließlich 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 Lärmbelastigung 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 passive 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-Plans.
- Es ist eine Verbesserung der Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile (Lärmschutzfenster etc.) festzusetzen, wo gemäß ANLAGE 5 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 5 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	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.

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.

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.