



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

5

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 17.12.09

Drucksachen-Nr.: V/97

Beschluss-Nr.: 67/05/09

Beschlussdatum: 17.12.09

**Gegenstand:** Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Veränderungssperre Nr. 16 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 "Eschengrund/Trockener Weg"

**Einreicher:** Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

## Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	26.11.09	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	30.11.09	Stadtentwicklungsausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	10.12.09	Hauptausschuss			Kulturausschuss
		Finanzausschuss			Schul- und Sportausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss			Sozialausschuss
		Jugendhilfeausschuss			Umweltausschuss
		Betriebsausschuss			

Neubrandenburg, 18.11.09

Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

### **Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Veränderungssperre Nr. 16 Tür den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 .Eschengrund/Trockener Weg"**

Auf der Grundlage des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194) und des § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Neubrandenburg vom 17.12.09 die nachfolgende Satzung erlassen:

#### **§ 1**

#### **Zu sichernde Planung**

- (1) Die Stadtvertretung hat am 29.11.90 (Beschluss Nr. R 03-08/90) beschlossen, dass für das in § 2 dieser Satzung bezeichnete Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.
- (2) Planungsziele:

Die Stadt Neubrandenburg hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst, um innerhalb des Plangebietes eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei wurde das Ziel verfolgt, die zu erschließenden Flächen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu sichern. Einzelhandelsnutzungen sollten dabei ausgeschlossen werden bis auf die Möglichkeit zum sehr begrenzten Annexhandel. Dem vorhandenen Discounter war dabei erweiterter Bestandsschutz ein zu räumen. Das Gewerbeflächenkonzept, verankert im Flächennutzungsplan (4. Änderung August 2007) weist das Gebiet als Bestandsgebiet mit Neuordnungs- und Verdichtungsbedarf aus.

Nach nunmehr 20 Jahren Stadtentwicklung ist es dringend geboten, der Rechtssprechung folgende Inhalte und Entwicklungsanpassungen in die gewerblichen Bebauungspläne einzuarbeiten. Die wichtigsten Zielstellungen sind dabei, die in den 90'er Jahren begonnene Neuordnung und Verdichtung der gewerblichen Bauflächen fortzusetzen sowie die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf der Grundlage des von der Stadtvertretung am 08.10.2009 beschlossenen Einzelhandelskonzepts vorzunehmen.

Wie planerisch Anfang der 90'er Jahre beabsichtigt, konnten in den zurückliegenden Jahren brachgefallene Gewerbegrundstücke aktiviert, Neuansiedlungen vorgenommen werden. Der Prozess ist im Plangebiet nach wie vor nicht abgeschlossen. Die Stadt ist immer noch mit der Sanierung und Erschließung von Altstandorten/-flächen befasst. Hintergrund für die Maßnahme ist nicht vordergründig ein gestalterisches Anliegen sondern eine entsprechende Nachfrage nach verkehrstechnisch gut gelegenen Gewerbegrundstücken. Pro Jahr werden zwischen 4 bis 5 ha gewerbliche Baufläche nachgefragt. Mangels alternativer Angebote insbesondere mit nachfragegerechter verkehrstechnischer Erschließung gilt es das Gewerbeflächenangebot im Plangebiet für gewerbliche Ansiedlungen außerhalb der Einzelhandelsnutzung zu sichern. Für letztere existieren hinreichende alternative Angebote.

Bei der Steuerung des Einzelhandels geht es vordergründig um die Sicherung der Entwicklung der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche sowie um die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Bereits jetzt ist durch den hohen Ausstattungsgrad mit Fachgeschäften/Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Nahversorgern im Stadtgebiet die Entwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche gefährdet. Der Einzelhandelsgutachter spricht daher die eindringliche Empfehlung aus, weitere Fachgeschäfte/Fachmärkte mit Innenstadt relevanten Sortimenten sowie Nahversorger nur in den sogenannten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Ein solcher definierter zentraler Versorgungsbereich ist nicht im Plangebiet gelegen, eine Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe nicht gewollt. Durch Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten und Waren des kurzfristigen Bedarfs im Plangebiet sollen insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Datzecenter in ihrer Entwicklung gesichert werden. Letzteres ist sowohl durch Einzelhandelseinrichtungen als auch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt. Zunehmend hat der Versorgungsbereich mit Tragfähigkeitsproblemen zu kämpfen,

die sich in erheblichen Leerständen niederschlagen. Die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers im Plangebiet würde zu Kaufkraftumverteilungen führen. die wie gutachterlich mit Datum vom Oktober 2007 ausgeführt, die Tragfähigkeit insbesondere der Ankermieter des zentralen Versorgungsbereiches Datzeberg gefährdet.

Da die Bewohner des Datzeberges im Durchschnitt ca. 1,5 km bis zu dem neuen Markt zurückzulegen hätten, wäre im Ergebnis des Prozesses mit einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Datzebergbevölkerung zu rechnen. Dies betrifft im besonderen Maße die nicht motorisierten Bevölkerungsschichten. Da der Datzeberg gerade durch ein hohes Durchschnittsalter von über 50 Jahren geprägt ist, ist ein versorgungstechnisches Problem zu befürchten. Diese Entwicklung soll durch entsprechende textliche Festsetzungen zum Einzelhandel vermieden werden.

Es sei im übrigen darauf hingewiesen, dass Gewerbegebiete nach städtebaulichen Grundsätzen gerade nicht dem Wohnen zugeordnet und folglich nach städtebaulichen Grundsätzen nicht als Standort für Einzelhandelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, geeignet sind (Fickert/Fieseler BauNVO 10. Aufl, S. 859). Das hier zu überplanende Gebiet ist nicht integriert, es fehlt eine zu versorgende Bevölkerung mit Wohnumfeld. Somit fehlt es an der planerischen Grundlage, weitere Einrichtungen der verbrauchernahen Versorgung zu zulassen.

Der Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten soll insbesondere die Funktionalität der Innenstadt als der zentrale Versorgungsbereich der Region Mecklenburgische Seenplatte mit Waren des hochwertigen und langfristigen Bedarfs sichern.

+

- (3) Zur Sicherung der Planungsziele wird für das in § 2 dieser Satzung bezeichnete Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

## **§2 Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Die Veränderungssperre erstreckt sich auf den im Aufstellungsbeschluss festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ (siehe Anlagen 1 und 2) und wird begrenzt durch:
- im Norden: Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter, Straße "Am Eschenhof", Kleingartenverein "Trockener Weg IV"
  - im Osten: Kleingartenvereine "Trockener Weg 11 - IV"
  - im Süden: Straße "Trockener Weg"
  - im Westen: Ostgrenze der Demminer Straße, Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter, Gewerbegrundstück (Flurstück 103/29).
- (2) Die Anlagen 1 und 2 (Übersichtsplan und Lageplan) sind Bestandteil dieser Satzung.

## **§3 Rechtswirksamkeit der Veränderungssperre**

- (1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen
- a) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder Anlagen nicht beseitigt werden,
  - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von Absatz 1 eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über die Ausnahme trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren

Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### **§4**

#### **Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre**

- (1) Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von zwei Jahren vom Tage der Bekanntmachung an gerechnet außer Kraft.
- (2) Die Bekanntmachung ist in entsprechender Anwendung des § 10 BauGB vorzunehmen.

**Finanzielle Auswirkungen:** keine

#### **Begründung:**

Das Gebiet befindet sich teilweise im unbeplanten Innenbereich und teilweise im Außenbereich. Die städtebaulichen Ziele können somit nicht über § 34 BauGB gewährleistet werden.

Die formulierten Planungsziele haben zur Folge, dass einschränkende Festsetzungen zu den sonst zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 3 getroffen werden sollen.

Die gutachterlich und analytisch herausgearbeiteten Aussagen zur Situation des Einzelhandels in Neubrandenburg aus dem Einzelhandelskonzept (Beschluss der Stadtvertretung vom 28.05 und 08.10.2009) machen es erforderlich und versetzen die Stadt in die Lage, gezielte Nutzungsfestsetzungen und -einschränkungen zu treffen.

Aufgrund des hohen Versorgungsgrades im gesamten Stadtgebiet (Vergleich Oberzentrum Rostock und Greifswald 1,3 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche je Einwohner) hat das Oberzentrum Neubrandenburg 3,0m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche je Einwohner.

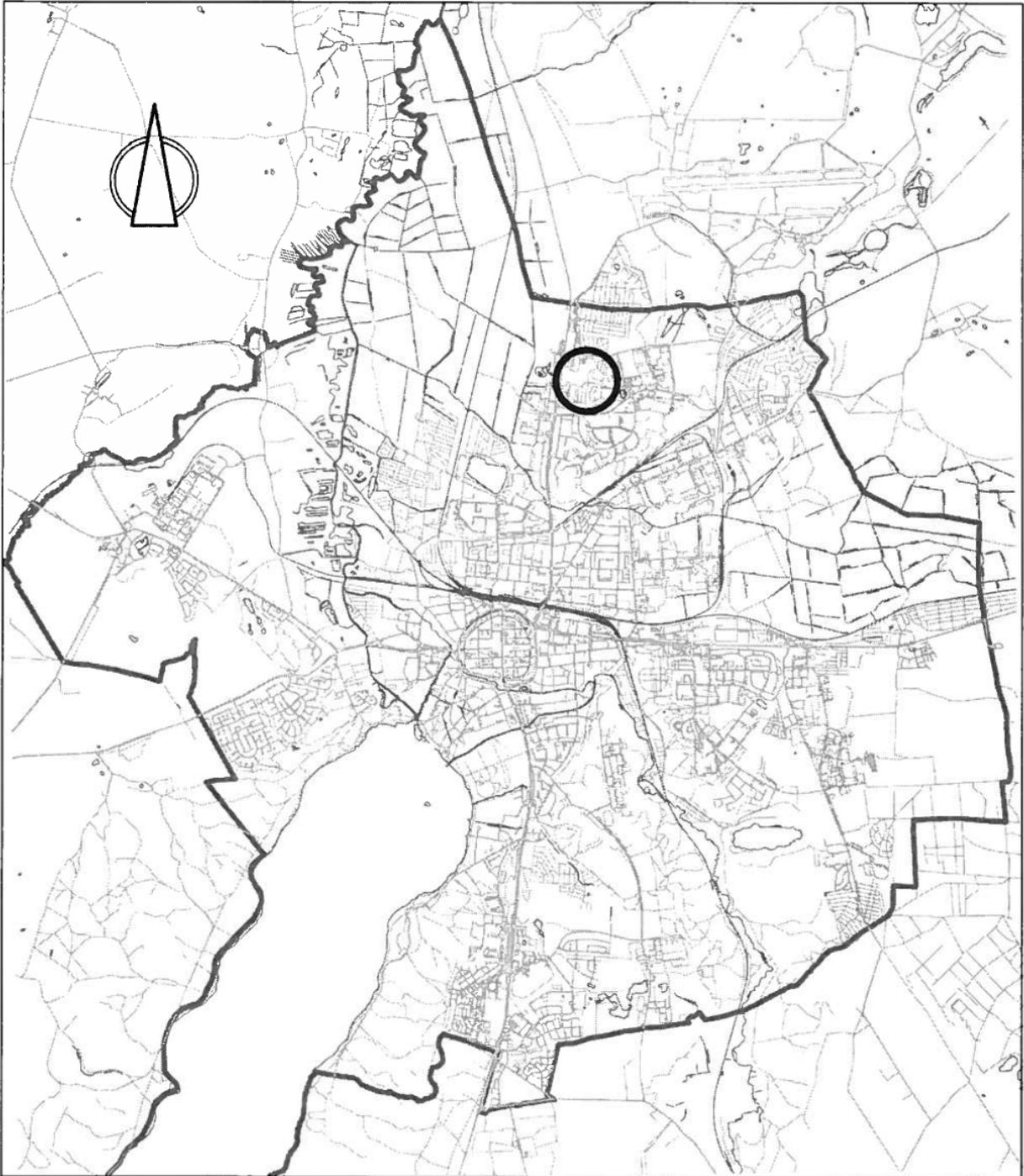
Die Veränderungssperre soll insbesondere zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Datzeberg erlassen werden. Diese Zielstellung resultiert aus der geringer werdenden Mobilität älterer Menschen und bedarf angesichts des demografischen Wandels besonderen Schutzes.

Speziell im Stadtgebiet Datzeberg ist mit einer Gefährdung insbesondere der verbrauchernahen vorhandenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in diesen Bereichen zu rechnen. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln und anderen Gütern des täglichen Bedarfs soll den wohnortnahen Zentren und Nahversorgern vorbehalten und diesen auch räumlich zugeordnet werden.

Der Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre Nr. 16 soll dazu dienen, dass alle Nutzungsänderungs- und Bauanträge bzw. Eigentumsveränderungen, die während der Planaufstellung eingereicht und genehmigt werden, in Übereinstimmung mit den formulierten Planungszielen stehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Ausnahmen von der Veränderungssperre nach § 14Abs. 2 BauGB möglich sind, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

## Anlage 1 Übersichtsplan



# **STADT NEUBRANDENBURG**

**Satzung über die Veränderungssperre Nr. 16  
zum Bebauungsplan Nr. 3  
„Eschengrund/Trockener Weg“**

### Anlage 2 Lageplan

