



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

9

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 20.12.12

Drucksachen-Nr.: V/838

Beschluss-Nr.: 528/34/12

Beschlussdatum: 20.12.12

Gegenstand: **Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“**
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	22.11.12	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	26.11.12	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	06.12.12	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 23.10.12

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ und seiner Begründung in der Zeit vom 21.02.11 bis zum 22.03.11 sowie der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfs des einfachen Bebauungsplanes in der Zeit vom 24.10.11 bis zum 25.11.11 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Nr. lt. TÖB-Liste:
1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
1.1 Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V (02.11.11; 10.04.12)	1.1
1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (11.11.11)	1.4
1.3 Untere Verkehrsbehörde (07.11.11)	3.5
1.4 Forstamt Neubrandenburg (17.01.11; 09.11.11)	9.1
1.5 Landesamt für innere Verwaltung (25.10.11)	11.2
1.6 DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und- bau GmbH (11.11.11)	19.8
2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von	
2.1 Untere Straßenbaubehörde (08.11.11)	2.12
2.2 Straßenbauamt Neustrelitz (30.11.10; 18.10.11)	2.3
2.3 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (04.02.11; 21.11.11)	4.4
2.4 Industrie- und Handelskammer (24.11.10; 03.11.11)	13.2
2.5 Einzelhandelsverband Nord e. V. (11.04.11; 13.11.11)	18.4
3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen	
3.1 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege (12.11.10)	15.2
3.2 Untere Denkmalschutzbehörde (28.10.10)	15.3
4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren	
4.1 Wasser- und Bodenverband „Obere Havel/Obere Tollense“ (20.11.10)	5.10
4.2 Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH (16.11.11)	6.1
4.3 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (08.11.10; 13.10.11)	13.1
4.4 KEG- Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH (27.10.11)	19.5
II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der 1. und 2. öffentlichen Auslegung	
1. Teilweise berücksichtigt werden (2) Stellungnahmen	
1.1 Herr Peter Rothe (23.11.11; 20.12.11)	
1.2 Lidl Vertriebs-GmbH (22.03.11)	

Änderungen, die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung aus der Abwägung ergeben:

- **in der Planzeichnung – Teil A:**

Die Ein- und Ausfahrt von der Demminer Straße wird besonders gekennzeichnet (►x) und entsprechend Kennzeichnung in der Planzeichenerklärung als befristet gemäß § 9 Abs. BauGB dargestellt.

- **im Text – Teil B:**

- Ergänzung der Festsetzung Punkt 1.1.2:

Ausnahmsweise zulässig sind ein SB-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie *separat ein Backshop mit 45 m² Verkaufsfläche* auf der Fläche GE 1.

- Ergänzung der Festsetzungen um Punkt 2:

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- 2.1 Die *Baufeldfreimachung (Gehölzfällung, Mahd, Beräumung der Halden)* ist zum Schutz geschützter Arten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.
- 2.2 Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind zu planen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
- 2.3 Der Abriss von Gebäuden bzw. Ruinen hat zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse im Zeitraum September/Oktober zu erfolgen.
- 2.4 Zu fällender Baumbestand ist auf Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten zu untersuchen.
- 2.5 Werden durch Abriss, Fällung oder Überbauung von Flächen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, muss bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden.

- **Auf der Planurkunde:**

Aktualisierung der Rechtsgrundlagen.

- **Die Begründung wurde aktualisiert und komplett ersetzt.**

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.1 bis 4.4
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit Nr. 1.1 bis 1.2

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.1 bis 4.4

1.1 (Seite 1)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

Ministerium für Verkehr, Bau
und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern



Landesbeauftragter für
Eisenbahnaufsicht

Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht
Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung,
und Soziales
Abteilung Fachplanung
Frau Lange
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Bearbeiter: Herr Wischnat	
Umwelt, Wirtschaft		Telefon: 0385 / 7452 283	
		Fax: 0385 / 7452 5 283	
T	Eingang am:	E-Mail: WischnatO@eba.bund.de	
R	-3 Nov. 2011	Tele: LfB 57283/164/11	
WVL		Schwerin, 02.11.2011	
Antw.	Eing.-Nr.: 1704		

Stadt Neubrandenburg

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

hier: Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, 2. Entwurf

Stellungnahme des Landesbeauftragten für Eisenbahnaufsicht (LfB) für die Nichtbundes-eigenen Eisenbahnen (NE) in Zuständigkeit des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Ihr Schreiben 6.40.074.3/1a vom 10.10.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorgelegten Bebauungsplan gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Bestandteil des Plangebietes sind öffentlich betriebene Eisenbahninfrastrukturanlagen der Stadt Neubrandenburg. Es handelt sich hierbei um Teile des ehemaligen Streckengleises Neubrandenburg – Friedland (Meckl). Die bestehenden Gleisanlagen sind notwendig, um nach der Stilllegung des Abschnittes Bahnhof Neubrandenburg - Neubrandenburg Vorstadt weiterhin Züge von Neubrandenburg nach Friedland fahren zu können. Für einen wirtschaftlichen Betrieb auf der gesamten Strecke ist die Vorhaltung eines möglichst langen Gleises („Ausziehgleis“) hinter der Weiche A1 notwendig. Gemäß Ihrer Planung soll das Gleis in seiner Länge erheblich eingekürzt werden. Anlass hierfür ist die verkehrliche Erschließung eines SB- Marktes.

Hausanschrift:
Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern
Landesbeauftragter für Eisenbahnaufsicht

Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin
Telefon: (0385) 7452-283
Telefax: (0385) 7452-5-283

02.11.11 (1.1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Über den Eigenbetrieb Immobilienmanagement, zuständig für das Industrieanschlussgleis, wurden bezüglich der Forderung nach einem Planfeststellungsverfahren sowie vorzulegender Unterlagen und Nachweise mehrere Rücksprachen mit dem Landesbeauftragten für die Bahnaufsicht gehalten.

Aufgrund der möglichen Aussicht auf die Herstellung eines neuen Verbindungsgleises („Minobogen“) und damit der mittelfristigen Aufgabe des entsprechenden Streckenabschnittes, der nur zum Rangieren genutzt wird, wurde die Verkürzung des Ausziehgleises als unkritisch beurteilt. Eine befristete Kapazitätseinschränkung und der mittelfristige Aufbau eines Verbindungsgleises werden als wesentlich sinnvoller als eine umfangreiche technische Sicherung für einen neuen Bahnübergang eingeschätzt.

Die Forderung nach Prüfung des vorhandenen alten Gleisabschlusses (Prellbock) zur Gewährung der Sicherheit, wurde erfüllt. Es liegt ein Gutachten vor, dass die Unbedenklichkeit der Wiederverwendung bescheinigt.

Aufgrund der erbrachten Nachweise wurde mit Schreiben vom 10.04.12 (Seiten 3 und 4) durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MV entschieden, dass eine Planfeststellung und Plangenehmigung für die Änderung der Betriebsanlagen der öffentlichen Anschlussbahn Neubrandenburg (Genehmigung der Kürzung des Ausziehgleises) entfallen.

Die Bedenken wurden somit ausgeräumt.

1.1 (Seite 2) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="271 300 353 316">57283/164/11</p> <p data-bbox="591 300 607 316">2</p> <p data-bbox="875 300 943 316">02.11.2011</p> <p data-bbox="271 352 954 424">Mit ihrer B-Planung werden Betriebsanlagen einer öffentlichen Eisenbahn überplant, die sich in der Zuständigkeit des Landes Mecklenburg-Vorpommern befindet. Dagegen werden Einwendungen erhoben.</p> <p data-bbox="271 432 371 448">Begründung :</p> <p data-bbox="271 456 954 639">Anders als im Straßenrecht wird die eisenbahnrechtliche Fachplanung durch den B-Plan nicht ersetzt. Es fehlt hierzu die ausdrückliche Ermächtigung im Fachplanungsrecht (Allgemeines Eisenbahngesetz – AEG - vom 23.12.1993). Nach § 9 BauGB können die (planfestgestellten) Bereiche der Eisenbahnanlagen – wozu auch Grundstücke gehören - in den B-Plan nur nachrichtlich übernommen werden. In den Festsetzungen zum B-Plan dürfen keine zulässigkeitsbegründenden Sachverhalte aus dem Fachplanungsrecht aufgenommen werden. Dazu besteht keine Regelungsbefugnis.</p> <p data-bbox="271 647 954 719">Neubau und Änderungen von Betriebsanlagen der Bahn sind nach § 18 AEG planfeststellungspflichtig. Zuständige Planfeststellungsbehörde ist das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Referat 210.</p> <p data-bbox="271 759 450 775">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="271 783 349 799">Im Auftrag</p>  <p data-bbox="271 887 383 903">Oliver Wischnat</p>	<p data-bbox="1995 304 2152 336">02.11.11 (1.1)</p> <p data-bbox="1115 448 2152 512">Der eingekürzte Gleisabschnitt wurde am 02.08.12 von den zuständigen Behörden abgenommen. Die Abnahmebescheinigung liegt vor.</p> <p data-bbox="1115 552 1659 584">Das Bebauungsplanverfahren wird fortgeführt.</p>

nur zur Info

10.04.12 (1.1)

Ministerium für Energie,
Infrastruktur
und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern



Stadt Neubrandenburg
Postfach 110255

17042 Neubrandenburg

Bewirtschaftung				
E / R	BWH	SGV	UBG	BW
Eriedi- gung	Eingangsterm:		Rück- sprache	
Termin	18. April 2012		Umlauf	
Beant- wortung	[Handwritten Signature]		Ablage	

Bearbeiter: Frau Koch
Telefon: 0385 588-8211
Telefax: 0385 588-8022
E-Mail: melanie.koch@em.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: VIII-622-00000-2011/030-002
Datum: 10. April 2012

Entfall einer Planfeststellung/Plangenehmigung nach § 74 Abs. 7 VwVfG i.V.m. §§ 18 ff. AEG für die Änderung von Betriebsanlagen der öffentlichen Anschlussbahn Neubrandenburg Vorstadt-Trollenhagen, Strecke Neubrandenburg-Friedland km 2,69 – km 6,60

Hier: Antrag auf Genehmigung der Kürzung eines Ausziehgleises

Antrag der Stadt Neubrandenburg vom 10.01.2012

Auf der Grundlage

- des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044),
- des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. August 2009 (BGBl. I S. 2827),
- des Verwaltungsverfahrens-, Zustellungs- und Vollstreckungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesverwaltungsverfahrensgesetz – VwVfG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Februar 2004 (GVObI. M-V S. 106), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Dezember 2009 (GVObI. M-V S. 666) und
- der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044)

ergeht die nachfolgende Entscheidung:

Planfeststellung und Plangenehmigung entfallen für die

Änderung von Betriebsanlagen der öffentlichen Anschlussbahn Neubrandenburg Vorstadt-Trollenhagen

Hier: Genehmigung der Kürzung eines Ausziehgleises

Hausanschrift:
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-8099
E-Mail: poststelle@em.mv-regierung.de
Internet: http://www.mv-regierung.de/em/

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.1 (Seite 4) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">2</p> <p>Zur Vorhabensbeschreibung und zu den Auswirkungen des Vorhabens wird auf die Antragsunterlagen des Trägers des Vorhabens vom 10. Januar 2012 verwiesen.</p> <p>Dem Träger des Vorhabens wird aufgegeben, diese Entscheidung den von der Baumaßnahme Betroffenen bekannt zu geben.</p> <p><u>Hinweis</u></p> <p>Diese Entscheidung hat keine Konzentrationswirkung; sie ersetzt keine nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften für das Vorhaben gegebenenfalls erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse.</p> <p><u>Vorhabensbeschreibung</u></p> <p>Der Beginn der Gleisanlage der öffentlichen Anschlussbahn Neubrandenburg Vorstadt-Trollenhagen, Strecke Neubrandenburg-Friedland soll von km 2,69 auf km 2,785 verlegt werden. Zudem soll der vorhandene Bremsprellbock umgesetzt werden. Anlass hierfür ist die notwendige verkehrliche Anbindung (Erschließung) eines Grundstückes von der Usedomer Straße aus. Um die Zufahrt des neuen Lidl-Marktes ohne einen Bahnübergang zu ermöglichen, soll das Bahngleis um ca. 90 m eingekürzt werden und dann bei km 2,785 beginnen. Das einzukürzende Gleis wird ausschließlich für Rangierfahrten genutzt. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h, sofern nicht aufgrund anderer Bestimmungen niedrigere Geschwindigkeiten gelten.</p> <p><u>Entscheidungsgründe</u></p> <p>Der Träger des Vorhabens hat eine Entscheidung der Planfeststellungsbehörde gem. § 18 AEG bezüglich des Erfordernisses einer Planfeststellung beantragt.</p> <p>Gem. § 18 Satz 1 AEG dürfen Betriebsanlagen einer Eisenbahn nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. Nach § 74 Abs. 7 VwVfG i.V.m. §§ 18 Satz 3, 18b Nr. 4 AEG entfallen Planfeststellung und Plangenehmigung in Fällen von unwesentlicher Bedeutung. Ein Fall unwesentlicher Bedeutung ist nach diesen Vorschriften dann indiziert, wenn das Vorhaben in seiner konkreten planerischen Gestaltung mit öffentlichen und privaten Belangen im Einklang steht und es sich nicht um ein Vorhaben handelt, für das nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist. Das vorliegende Bauvorhaben erfüllt diese Voraussetzungen, so dass ein planungsrechtliches Genehmigungserfordernis nicht besteht.</p> <p>Der Träger des Vorhabens hat die Einverständniserklärung vom Betreiber des Abschnitts km 6,6 – 25,5 der Anschlussbahn Friedland (Firma ELS GmbH) zur Kürzung des Ausziehgleises eingeholt. Aus dem der Planfeststellungsbehörde vorliegenden Schriftwechsel ergeben sich keine dem Vorhaben entgegenstehenden öffentlichen Belange.</p>	<p style="text-align: right;">10.04.12 (1.1)</p>

1.1 (Seite 5) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">3</p> <p>Das Bauvorhaben bedarf keiner UVP, da es keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben wird. Durch das Vorhaben sind Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes M-V nicht zu erwarten.</p> <p>Eigentumsrechtliche Belange von privaten Dritten sind durch das Bauvorhaben nicht berührt.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Bauvorhaben mit öffentlichen und privaten Belangen im Einklang steht. Es erfüllt die Voraussetzungen des § 74 Absatz 7 VwVfG i.V.m. §§ 18, 18b Nr. 4 AEG und ist daher als unwesentliche Änderung einer Betriebsanlage von der Genehmigungspflicht durch Planfeststellung bzw. Plangenehmigung freigestellt.</p> <p>Rechtsbehelfsbelehrung Gegen die vorstehende Entscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle beim</p> <p>Verwaltungsgericht Greifswald Domstraße 7 17489 Greifswald</p> <p>Klage erhoben werden.</p> <p>Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern - Planfeststellungsbehörde -</p> <p>Im Auftrag</p> <p> Melanie Koch</p>	<p style="text-align: right;">10.04.12 (1.1)</p>

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte - Der Landrat -

Regionalstandort Müritz, Zum Amtsbrink 2, 17192 Waren (Müritz) Regionalstandort/Amt/SG
Müritz/ Planungsamt / Kreisplanung
Stadtbüro Müritz
Abt. Stadtplanung Eingang am: 15. Nov. 2011
Postfach 11 02 55 Klaus Wagner
E-Mail: klaus.wagner@landkreis-mueritz.de
17042 Neubrandenburg 03991 78-0 2449
4.02 782456

Ihr Zeichen 61.40.074.3/la Ihre Nachricht vom 10.10.2011 Mein Zeichen 60/wa Datum 11. November 2011

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, 2. Entwurf
Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 22. Sept. 2011 einen zweiten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ gefasst.

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2011 (Posteingang Landkreis 12. Oktober 2011) übergaben Sie mir den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes im Rahmen der Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange in das Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Anschreiben
- Begründung Stand August 2011
- Planzeichnung – Teil A, Bearbeitungsstand Oktober 2011
- Satzungstext – Teil B, Bearbeitungsstand Oktober 2011

Zu dem mir vorliegenden 2. Entwurf der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ nehme ich wie folgt Stellung:

I. Allgemeines

1. Planungsziele und Inhalte des einfachen Bebauungsplanes

Die Stadt Neubrandenburg hat auf der Grundlage ihres kommunalen Einzelhandelskonzeptes die Aufstellung bzw. Änderung von mehreren Bebauungsplänen beschlossen,

Hausanschrift: Kreisverwaltung, Platanestraße 43, 17033 Neubrandenburg
Postanschrift/Besucheranschrift: Regionalstandort Müritz
Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Tel.-Zentrale: 0 39 91/ 78 - 0
Bankverbindung: Müritzsparkasse Waren 640 048 900, BLZ 150 501 00 BIC: NOLADE 21 WBN IBAN: DE 57 15050100 064004800

Regionalstandort NB (Rathaus) Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg Tel.-Zentrale: 0 39 51 535 - 0

Regionalstandort NZ Wokseker Chaussee 35 17235 Neustadt Tel.-Zentrale: 0 39 81/ 481 - 0

Regionalstandort DM Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demme Tel.-Zentrale: 0 39 96/ 434 - 0

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

11.11.11 (1.4)

Abschnitt I ohne Hinweise

1.2 (Seite 2)	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p style="text-align: right;">Seite 2 des Schreibens vom 11. November 2011</p> <p style="text-align: right;">11.11.11 (1.1)</p> <p>um die Ansiedlung von Einzelhandlungseinrichtungen zu steuern. Zu diesen B-Plänen zählt auch der vorliegende Plan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“.</p> <p>Der einfache Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i. V. mit § 9 Abs. 2a BauGB (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) entwickelt.</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha. Er ist Teil des nach § 165 ff BauGB förmlich festgelegten „Städtebaulichen Entwicklungsgebietes Wolgaster Straße“. Das Gebiet liegt zentral zwischen dem Wohngebiet Reitbahnviertel, der Brauereisiedlung, der Ihlenfelder Vorstadt und dem Datzeberg. Der Geltungsbereich wird durch die geplante Ortsumgehung B96 tangiert. Durch die parallel zur Usedomer Straße im Geltungsbereich verlaufende Industrieanschlussbahn erfährt das B-Plangebiet eine starke Zäsur, die das Gebiet faktisch in zwei durch die Bahntrasse getrennte Bereiche teilt.</p> <p>Den Planungszielen (Reaktivierung von Gewerbebrachen, Verbesserung der Erschließung bestehender Gewerbeflächen in innenstadtnaher, attraktiver Lage) sowie den Planungsinhalten (differenzierte Festsetzung von gewerblichen Bauflächen) wird aus Sicht des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte grundsätzlich gefolgt.</p> <p>2. Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung</p> <p>Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumentwicklungsprogramm M-V sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) festgelegt. Das RREP bildet auf der Ebene der Raumordnung den rechtlichen und räumlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Stadt Neubrandenburg.</p> <p>Im Siedlungsnetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern und der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte wird Neubrandenburg die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen.</p> <p>Das RREP trifft in der Karte der räumlichen Ordnung für das Plangebiet keine besonderen raumordnerischen Festlegungen. Nördlich angrenzend an das überplante Gebiet ist die Umgehungsstraße B96 als geplante großräumige Straßenverbindung dargestellt.</p> <p>Programmsatz 4.1 (4) des RREP Mecklenburgische Seenplatte trifft die grundsätzliche Anforderung, dass der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist.</p> <p>Programmsatz 4.3.2 (6) formuliert Anforderungen an Einzelhandelsstrukturen. Danach sollen ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden.</p> <p>Die Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ leitet sich ganz wesentlich aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg ab und unterstützt den in Programmsatz 4.1 (4) formulierten Grundsatz der Raumordnung zur Innenentwicklung.</p> <p>Aus Sicht des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte steht der Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.</p>	

1.2 (Seite 3) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">Seite 3 des Schreibens vom 11. November 2011</p> <p>3. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.</p> <p>Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg stellt die überplante Fläche überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Als Bahnanlage dargestellt ist die im Geltungsbereich vorhandene Industrieanschlussbahn.</p> <p>Der Bebauungsplan konkretisiert die im F-Plan dargestellte gewerbliche Nutzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Er entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB</p> <p>4. Festsetzungen des Bebauungsplanes</p> <p>Bereits vor Beschlussfassung über das kommunale Einzelhandelskonzept wurde eine Bauvoranfrage für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes positiv beschieden. Die Baugenehmigung wurde erteilt. Mit dem einfachen Bebauungsplan wird dieser Betrieb in einem gesondert abgegrenzten Teilbereich (Gewerbegebiet 1) als Ausnahme festgesetzt; in den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes werden weitere Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen, um bestehende Stadtteilversorgungszentren sowie das Nahversorgungszentrum Reitbahnviertel/Ponyweg zu sichern. Entsprechend § 13a BauGB werden in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche über den einfachen Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen.</p> <p>Entsprechend der Lage erfolgt eine Differenzierung des Geltungsbereiches in gewerbliche Bauflächen (an den tangierenden Erschließungsstraßen <i>Demminer Straße</i> im Westen – GE 1 und 2 und <i>Ihlenfelder Straße</i> im Osten – GE 3) und <i>ingeschränkte</i> gewerblichen Bauflächen (GE e) im Kernbereich nördlich der Usedomer Straße. Diese Ausweisung erfolgt, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (hier: angrenzende Wohnbebauung südlich der Usedomer Straße) zu wahren.</p> <p>Gegen die so getroffenen Festsetzungen bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>II. Stellungnahmen der Fachämter</p> <p>1. Ordnungsrecht – Brandschutz</p> <p>Zu dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Gewerbegebiete haben keine Einschränkung in der Baukonstruktion; es wurden keine Geschossflächenzahlen festgelegt, dadurch ist der höchste Bedarf an Löschwasser notwendig. Es sind 192 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.</p> <p>2. Ordnungsrecht - Kampfmittelbelastung</p> <p>Das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht als kampfmittelbelastete Fläche bekannt.</p>	<p style="text-align: right;">11.11.11 (1.1)</p> <p>zu II- Stellungnahmen der Fachämter:</p> <p>1. Ordnungsrecht- Brandschutz- Hinweis wird beachtet Die Forderung zum Löschwasserbedarf wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>2. Ordnungsrecht- Kampfmittelbelastung - keine Hinweise</p>

1.2 (Seite 4) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Seite 4 des Schreibens vom 11. November 2011</p> <p>3. Naturschutzrecht</p> <p>Den in dem B-Plan-Entwurf dargestellten Planungsabsichten stehen keine durch die untere Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange entgegen.</p> <p>4. Wasserrecht</p> <p>In der Begründung ist unter Punkt 5.1 der letzte Satz zu ersetzen. Nach Mitteilung des Grundstückseigentümers soll das bestehende Wasserrecht aufrechterhalten bleiben. Die Kontrolle des Zustandes der Brunnenanlagen obliegt dem Eigentümer.</p> <p>5. Abfall- und Bodenschutzrecht</p> <p>Aus Sicht der Abfall- und Bodenschutzbehörde werden keine Anregungen und Hinweise gegeben.</p> <p>6. Kataster- und Vermessungsrecht</p> <p>Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen weder Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplan, noch werden Bedingungen gestellt.</p> <p>Ich weise lediglich darauf hin, dass bei den Verfahrensvermerken die Bezeichnung „Referatsleiter Kataster & Vermessung“ durch „Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt“ zu ersetzen ist.</p> <p>Im Auftrag  Annette Böck-Friese vorl. Leitern Planungsamt</p>	<p style="text-align: right;">11.11.11 (1.1)</p> <p>3. Naturschutzrecht- keine Hinweise</p> <p>Obwohl es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und außer der Errichtung eines Lebensmittelmarktes keine weiteren Planungsabsichten bekannt sind, ist zu vermuten, dass aufgrund der Nähe zum FFH-Gebiet „Braureikeller Datzeberg“ sowie der unmittelbaren Lage an der Datze und der teilweise ungenutzten Brachflächen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten vorhanden sind.</p> <p>Geänderte Zuständigkeiten während des Planverfahrens und „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ waren Anlass, in Abstimmung mit den für den Landschaftsplan und die Grünflächen zuständigen Fachkollegen, eine artenschutzrechtliche Prüfung und FFH-Vorprüfung zu beauftragen.</p> <p>Die Ergebnisse liegen seit dem 30.08.12 vor.</p> <p>Im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde abschließend beurteilt, dass sich Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht auf das Winterquartier „Braureikeller“ (Fledermäuse) auswirken. Der Flugkorridor entlang der Datze ist nicht betroffen. Es ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Fledermäuse zu rechnen.</p> <p>Folgende Vorkehrungen auf Vorhabenebene wurden im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung in den Bebauungsplan als Maßnahmen aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Baufeldfreimachung (Gehölzfällung, Mahd, Beräumung der Halden) ist zum Schutz geschützter Arten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. - Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen sind zu planen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.2 (Seite 5) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Seite 4 des Schreibens vom 11. November 2011</p> <p>3. Naturschutzrecht</p> <p>Den in dem B-Plan-Entwurf dargestellten Planungsabsichten stehen keine durch die untere Naturschutzbehörde zu vertretenden Belange entgegen.</p> <p>4. Wasserrecht</p> <p>In der Begründung ist unter Punkt 5.1 der letzte Satz zu ersetzen. Nach Mitteilung des Grundstückseigentümers soll das bestehende Wasserrecht aufrechterhalten bleiben. Die Kontrolle des Zustandes der Brunnenanlagen obliegt dem Eigentümer.</p> <p>5. Abfall- und Bodenschutzrecht</p> <p>Aus Sicht der Abfall- und Bodenschutzbehörde werden keine Anregungen und Hinweise gegeben.</p> <p>6. Kataster- und Vermessungsrecht</p> <p>Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen weder Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplan, noch werden Bedingungen gestellt.</p> <p>Ich weise lediglich darauf hin, dass bei den Verfahrensvermerken die Bezeichnung „Referatsleiter Kataster & Vermessung“ durch „Amtsleiter Kataster- und Vermessungsamt“ zu ersetzen ist.</p> <p>Im Auftrag  Annette Böck-Friese vorl. Leiterin Planungsamt</p>	<p style="text-align: right;">07.11.11 (3.5)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Abriss von Gebäuden bzw. Ruinen hat zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse im Zeitraum September/Oktober zu erfolgen. - Zu fällender Baumbestand ist auf Lebensstätten besonders bzw. streng geschützter Arten zu untersuchen. - Werden durch Abriss, Fällung oder Überbauung von Flächen Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, muss bei der zuständigen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung beantragt werden. <p>4. Wasserrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird beachtet. Der Punkt 5 wird entsprechend geändert. <p>5. Abfall- und Bodenschutzrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Hinweise <p>6. Kataster- und Vermessungsrecht</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Hinweis wird beachtet.

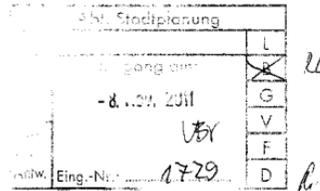
1.3

Hinweise und Stellungnahmen

3.50
Lutz Burmeister

07.11.11
2419 bu

2.20
Bauleitplanung
Frau Strasen



Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei"
2. Entwurf
Ihr Schreiben vom 10.10.11

Sehr geehrte Frau Strasen,

die mit o. g. Schreiben übergebenen Unterlagen zur Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wurden hinsichtlich der verkehrlichen Belange geprüft.

Das B-Plangebiet wird derzeit über eine Grundstückzufahrt von der Demminer Straße aus erschlossen. Da beabsichtigt ist, die vorhandene Zufahrt mit der Realisierung der Ortsumgehung aufzugeben, kann bereits mit Fertigstellung der verlängerten Karshagener Straße auf diese verzichtet werden. Die anliegenden Grundstücke werden über die verlängerte Karishagener Straße erschlossen.

Auf die Forderungen, die westliche Erschließung des Plangebietes (Grundstückzufahrt) weiter in nördliche Richtung zu verlegen und zur Anlage eines Ausfädelungstreifens von der Demminer Straße aus kann dann verzichtet werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Lutz Burmeister

Abwägungsvorschlag

07.11.11 (3.5)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Grundstückszufahrt von der Demminer Straße wird in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet (▶ x) und in der Planzeichenerklärung als befristet entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB dargestellt.

1.4 (Seite 1)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg · Oelmühlenstraße 3 · 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
-Untere Bauaufsichtsbehörde-
Fr.-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

untere Bauaufsichtsbehörde

Bearbeitet von: Frau Schülke 78

Telefon: 0 3 95/ 5691697
Fax: 0 3 95/ 54 42 264
e-mail: Helvi.Schuelke@foa-mv.de

Aktenzeichen: 7442.345-11
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Neubrandenburg, den 17.01.2011

Inter-schrift

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖP) in das Planungsverfahren gemäß §4 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß §3 Abs.2 S.3 BauGB

Sehr geehrte Frau Brentschneider,

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S.66,84) wie folgt Stellung:

Im Bebauungsplan, Stand Oktober 2010, ist die Errichtung einer Straßenanbindung auf dem Flurstück 217/6 im Nordwesten der Ortsumgehung B104/B96 an die Demminer Straße vorgesehen.

Für dieses Vorhaben soll die auf dem genannten Flurstück vorhandene ca. 1ha große Sukzessionsfläche genutzt werden.

Da es sich bei der vorgesehenen Fläche um Wald im Sinne des LWaldG M-V handelt, ist eine Waldumwandlung nach §15 LWaldG M-V, notwendig.

Es wäre sinnvoll die 1ha große Fläche im B-Planverfahren umzuwandeln.

Der Ersatz wäre an einer anderen Stelle, welche nicht bewaldet ist, im Verhältnis 1:1 zu pflanzen.

Mit einer Waldumwandlung würden ebenfalls die bisher bestehenden Einschränkungen durch die Unterschreitung des Waldabstandes bei der geplanten Errichtung des SB – Marktes mit Pfandraum, Backshop und Einstellplätzen im südlichsten Bereich des Flurstücks 217/6, entfallen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Hartwig
Forstamtsleiter



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

17.01.11 (6.1)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die notwendige Fläche für die vorgesehene Beantragung einer Waldumwandlung ist im Bebauungsplan ersichtlich. Für die Beantragung ist der Eigentümer der Grundstücksfläche verantwortlich. Dieser wurde bereits nachweislich am 31.03.10 mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes beteiligt und u. a. auch zu dieser Problematik zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Rückäußerung steht bis zum heutigen Datum aus.

Eine Veräußerung weiterer Grundstücksflächen für eine Bebauung ist somit ohne entsprechende Waldumwandlung gegenwärtig nicht möglich.

09.11.11 (6.1)



Forstamt Neubrandenburg

Forstamt Neubrandenburg • Oelmühlenstraße 3 • 17033 Neubrandenburg

Bearbeitet von: Frau Schülke

Stadt Neubrandenburg
-Untere Bauaufsichtsbehörde
Fr.-Engels-Ring 53

Telefon: 0 3 95/ 5691697
Fax: 0 3 95/ 54 42 264
e-mail: Helvi.Schuelke@foa-mv.de

17033 Neubrandenburg

Abt. Steigerwald	Eingang am:	X BL
	11. Nov. 2011	Aktenzeichen: 9BL7442.345 (bitte bei Schriftverkehr angeben)
WVL		Neubrandenburg, den 09.11.2011
Abtw. Eing. Nr. 17.56		

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖP) in das Planungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

Hier: Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ 2. Entwurf

Sehr geehrte Frau Strasen

im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern nehme ich zu dem o.g. Bauantrag im Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Neubrandenburg für den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 wie folgt Stellung:

Im Bebauungsplan, Stand August 2011, wird auf Seite 5 unter Punkt 5.1 die ca. 1ha große Sukzessionsfläche aufgeführt, welche widerrechtlich kahlgeschlagen und teilweise gerodet wurde.

In der jetzt vorliegenden Version ist die Errichtung einer Straßenanbindung auf dem Flurstück 217/6 im Nordwesten der Ortsumgehung B104/B96 an die Demminer Straße nicht mehr ersichtlich, dafür wird erwähnt, dass Vergnügungsstätten zulässig sind. Leider ist nicht konkreter erläutert worden, was darunter zu verstehen ist.

Ich gehe aus diesem Grund weiter davon aus, dass dennoch eine Nutzungsartenänderung der Fläche erfolgt. Daraufhin verbleibe ich bei meiner bisher gemachten Aussage, dass es sich bei der vorgesehenen Fläche GE 2 um Wald im Sinne des LWaldG M-V handelt und eine Waldumwandlung nach § 15 LWaldG M-V, notwendig ist.

Es wäre sinnvoll die 1ha große Fläche im B-Planverfahren umzuwandeln. Der Ersatz wäre an einer anderen Stelle, welche nicht bewaldet ist, im Verhältnis 1:1 zu pflanzen.

Ich verweise erneut darauf, dass mit einer Waldumwandlung ebenfalls die bisher bestehenden Einschränkungen durch die Unterschreitung des Waldabstandes für das geplante Bau-

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1:

Es besteht nach wie vor Einvernehmen, dass vor beantragter Waldumwandlung durch den Grundstückseigentümer keine weiteren Nutzungen zulässig sind.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.

Im Ergebnis der Abwägung wird die Grundstückszufahrt nur als befristet bis zur Fertigstellung der geplanten Erschließungsstraße dargestellt.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Vergnügungsstätten näher erläutert. *Die in der städtebaurechtlichen Praxis bedeutsamsten Vergnügungsstätten sind Tanzlokale, namentlich in der Form der Diskothek, Kinos und Spielhallen der unterschiedlichsten Formen.*

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.

Die Baugenehmigung für den SB-Markt wurde planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Von Seiten der Landesforst wurde dem Vorhaben die Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstandes nur mit der Bedingung erteilt, dass der angrenzende Bereich nur als Zufahrts- bzw. Stellfläche dienen sollte.

Eine Waldumwandlung ist weiterhin Planungsziel.

1

2

3



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF150 (Ausland)
IBAN: DE871500000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentralee@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

1.4 (Seite 3) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="264 347 929 391">feld GE 1(Errichtung des SB – Marktes mit Pfandraum, Backshop und Einstellplätzen im südlichsten Bereich des Flurstücks 217/6) entfallen würden.²</p> <p data-bbox="264 422 448 462">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p data-bbox="264 478 380 534"> Peter Hartwig Forstamtsleiter</p> <hr data-bbox="246 1364 963 1367"/> <p data-bbox="347 1372 571 1452">Vorstand: Sven Blomeyer Landesforst Mecklenburg-Vorpommern – Anstalt des öffentlichen Rechts – Fritz- Reuter- Platz 9 17139 Malchin</p> <p data-bbox="582 1364 784 1452"><u>Bankverbindung:</u> Deutsche Bundesbank BLZ: 150 000 00 (Inland) Konto: 150 01 530 BIC: MARKDEF1150 (Ausland) IBAN: DE8715000000015001530</p> <p data-bbox="784 1372 963 1452">Telefon: 0 39 94/ 2 35-0 Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99 E-mail: zentrale@foa-mv.de Internet: www.wald-mv.de</p>	<p data-bbox="1982 343 2161 375">09.11.11 (6.1)</p>

1.5 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p>  <p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</p> <p>Stadt Neubrandenburg Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Postfach 11 02 55 D-17042 Neubrandenburg</p> <p>bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 4801-3422 Fax: (0385) 4801-3092 E-Mail: raumbezug@lavr-mv.de Internet: http://www.lavr-mv.de Az: 341 - TOEB201000792</p> <p>Schwerin, den 25.10.2010</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan Nr.74.3 Alte Brauerei Neubrandenburg</p> <p>Ihr Zeichen: 61.40.074.3/la</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Frank Tonagel</p> <p>Vermessung: (0385) 4801 0 Hausanschrift: LAV, Abteilung 3 Telefax: (0385) 4801 3092 Lübscher Straße 289 Internet: www.lavr-mv.de 19059 Schwerin</p> <p>Öffnungszeiten Geoinformationszentrum: Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr</p> <p>Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock Konto-Nr.: 140 015 18 BLZ: 130 000 00 IBAN: DE26 1303 0005 0014 0015 18 BIC: MARKDEF1330</p>	<p>25.10.10 (11.2)</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Mit der Einbeziehung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurde die Vermessungs- und Katasterbehörde beteiligt.</p>

1.6 (Seite 1)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

DEGESDEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH
Zimmerstraße 54, 10117 BerlinStadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung
Frau Lange
Rathaus
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

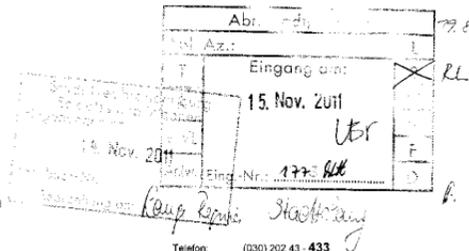
Ihre Nachricht
61.40.074.3/la Schreiben v. 10.10.2011Unsere Zeichen
P 3.1./203Datum
11.11.2011**Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB****hier: Stellungnahme Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg, 2. Entwurf**

Sehr geehrte Frau Lange,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die Einbeziehung in das Verfahren. Sie baten uns um eine Stellungnahme über von uns beabsichtigten Planungen bzw. Maßnahmen im Bereich des Flächennutzungsplanes.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans findet unsere Zustimmung.

Hinweisen möchten wir noch mal auf den in der zeichnerischen Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche parallel der Demminer Straße gekennzeichneten Bereich. Dieser ist aus der heutigen Sicht für den geplanten Bau der Ortsumgebung B 104 Neubrandenburg zwingend notwendig. Die Fläche muss nach Protokoll vom 16.03.2011 (Anlage 1) und übergebenen Lageplan (Anlage 2) in der angegebenen Größe für den Bau der Ortsumgebung gesichert sein.

DEGES Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH, Zimmerstraße 54, 10117 Berlin, Telefon (030) 202 43 - 0
Sitz der Gesellschaft Berlin, Registergericht Charlottenburg Nr. HR B 41 385
Vorstand: des Aufsichtsrates: MdB Prof. Dr.-Ing. Dr.-Ing. E. h. Josef Kunz
Geschäftsführung: Bauassessor Dipl.-Ing. Dirk Brandenburger (techn.), Dipl.-Staatswiss. Dipl.-Kfm. (FH) Bodo Baumbach (kfm.-jur.)Telefon: (030) 202 43 - 433
Telefax: (030) 202 43 - 681
E-Mail: uszner@degess.de
Bearbeiter: Frau Ußner

11.11.11 (19.8)

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

- Der Hinweis wird beachtet:
Mit der Beschlussfassung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ werden die notwendigen Flächen für den Bau der Ortsumgebung gesichert.

1.6 (Seite 2)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

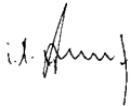
11.11.11 (19.8)

Seite 2
zum Schreiben P 3.1./203

Wir möchten auch noch mal darauf hinweisen, dass eine verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbegebietes von der Ortsumgehung aus nicht möglich ist, dass betrifft auch die verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes im Knotenpunktsbereich Demminer Straße/Ortsumfahrung.

Mit freundlichen Grüßen

**DEGES Deutsche Einheit
Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH**

 i.A. Ufer

Anlagen
Ergebnisprotokoll Besprechung in der Stadt Neubrandenburg vom 16.03.2011
Lageplanauszug Bereich

Die vorhandene Grundstückszufahrt von der Demminer Straße wird nur als befristet gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dargestellt.

Auf die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes über die geplante Erschließungsstraße wird in der Begründung verwiesen.

Anlage 1 zum Schreiben vom 11.11.11



Inros Lackner AG
Rostock

Ergebnisprotokoll

Prot.-Nr.: 12 / 2011

Termin: 16.03.2011

Ort: Stadt Neubrandenburg

Teilnehmer:	Frau Brentführer	Stadt Neubrandenburg
	Frau Lange	Stadt Neubrandenburg
	Frau Lutter	Stadt Neubrandenburg
	Herr Rascher	DEGES
	Frau Ußner	DEGES
	Herr Völkel	IL AG

Themen: Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3
„Alte Brauerei“

Arbeitsgespräch

Anlagen: • Darstellung des möglichen Bereiches der Betroffenheit

Verfasser: Herr Völkel

Verteiler:

- **DEGES**
Herr Rascher
Frau Uszner
Frau Bassendowski
Herr Schülke
Frau Ramm
- **IL AG**
Herr Bernhardt
Herr Dr. Lampe
Herr Berlin
Herr Dr. Alex
Herr Barth
Herr Neuendorf

Teilnehmer

11.11.11 (19.8)

Das Ergebnisprotokoll vom 13.03.11 sowie der anliegende Lageplan werden in die Abwägung eingestellt und haben zur erneuten Auslegung eines 2. Planentwurfs geführt.

Ortsumgehung Neubrandenburg Baulos 1	Protokoll	Seite 2 von 3
---	------------------	---------------

TOP	Thema	Zuständigkeit	Termin
1.	<p>Einleitung</p> <p>Frau Brentführer begrüßte die Teilnehmer an diesem Gespräch und erläuterte den Zusammenhang der Einbeziehung der DEGES zur Genehmigung des B Plans.</p>		
2.	<p>Darstellung der Ergebnisse</p> <p>Unter Berücksichtigung des Rückschreibens des BMVBS zum damaligen vierstreifigen Entwurf der OU Neubrandenburg 1. Bauabschnitt wurde die darin getätigte Vorgabe der planfreien Gestaltung der Verknüpfung mit den Bundes- und Landesstraßen dahingehend geändert, dass die Knotenpunkte plangleich auszuführen sind.</p> <p>Aufbauend auf dieser Aussage und der Verkehrsprognose 2025 wurde die Möglichkeit der Knotenpunktsgestaltung untersucht.</p> <p>Im Ergebnis wurde festgestellt, dass entsprechend Flächennutzungsplan nur eine ungefähre Trasse der OU angegeben wurde und Abweichungen von 20 m, begründet durch Zwangspunkte vor und hinter der L 35 durchaus realistisch sind (siehe auch Aussagen im 1. Bauabschnitt).</p> <p>Zu der im Bereich befindlichen Datze werden im Zuge der Planung der OU Auflagen und Forderungen durch die Wasser- und Naturschutzbehörden gegeben, die auch das Bauwerk im Zuge der L 35 und die OU über die Datze betreffen (z. B. Hochwasserschutz). Dementsprechend wurde vorgeschlagen, den Bereich der Datze aus dem B Plan herauszulassen.</p> <p>Es wurde eine Darstellung mit der möglichen Betroffenheit auf Grund des planfreien Knotenpunktes unter Beachtung des möglichen Flächennutzungsplans zum Bau für den Bereich des B Planes erarbeitet und übergeben (siehe auch Darstellung im Anhang).</p> <p>Bei der Anfrage der Stadt zur möglichen Änderung in den anderen Ohren wurde darauf verwiesen, dass die Stadt Neubrandenburg nur die Anfrage für den südwestlichen Bereich stellte, alle anderen Quadranten entsprechend dem Flächennutzungsplan dargestellt werden sollten.</p> <p>Seitens der DEGES wurde zugesichert, den Plan direkt als pdf an Frau Lange zu übersenden.</p>		
3.	<p>Bearbeitungsstand des 1. Bauabschnitts Baulos 1</p> <p>Herr Rascher erläuterte, dass mit Schreiben vom 31.03.2011 der 1. Bauabschnitt der Ortsumgehung zwischen der B 96 Süd und der B 104 Ost an die Antragsbehörde des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr um Einleitung des Planfeststellungsverfahrens gebeten wird. Dementsprechend werden alle Anstrengungen unternommen, diese Unterlagen entsprechend dem Rückschreiben vom „Gesehenvermerk“ zu erstellen.</p>		
4.	<p>Bearbeitungsstand des 1. Bauabschnitts Baulos 2</p> <p>Der Abschnitt zwischen der B 104 und der Anbindung an die Sponholzer Straße soll zum 31. Mai 2011 mit Bitte um Plangenehmigung eingereicht werden.</p> <p>Gleichfalls wird derzeit der Fiktiventwurf zur Querung der Pasewalker Bahn und dem Gleis der Anschlussbahn erstellt. Herr Rascher erläuterte, dass die mit Herrn Bender abgestimmte Lösung durch das IB geplant</p>		

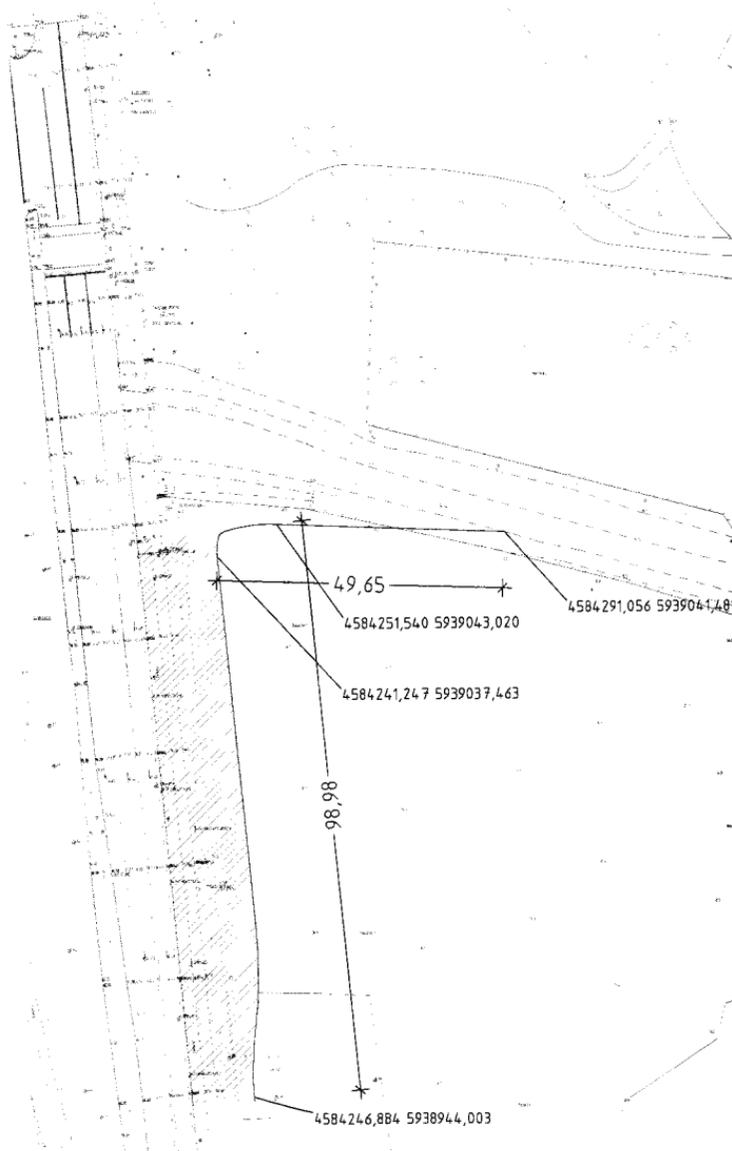
Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Dem Vorschlag, den Bereich der Datze aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszusparen, wird gefolgt.

1.6 (Seite 5)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag



11.11.11 (19.8)

Der Lageplan (siehe Seite 4) mit dem geänderten Flächenumfang zum Bau der Ortsumgebung wird berücksichtigt und führte zur erneuten Auslegung (2. Entwurf) des Bebauungsplanes. Die Zuarbeit der DEGES bezieht sich ausschließlich auf die durch den Bebauungsplan betroffenen Flächen. Die Darstellung der weiteren Flächen im Flächennutzungsplan ist unberührt.

2.1

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

08.11.11 (2.12)

2.20.10 als untere Straßenbaubehörde

08.11.2011

AMzS, 2373

Az.:61.40.074.3/1a

2.20.20
Marion Strasen

Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	X LL
R	- 9. Nov. 2011	V
WVL		F
Anw.	Eing.-Nr.:	D

Projekt: Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planungsverfahren gemäß §4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unter- richtung gemäß §3 Abs.2 S. 3 BauGB hier: Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, 2. Entwurf (Bearbeitungsstand 10.2011)

Sehr geehrte Frau Strasen,

im Einvernehmen mit dem Städtischen Immobilienmanagement stimme ich dem Entwurf des o. g. Bebauungsplans grundsätzlich zu.

Zu den Unterlagen nehme ich in Abstimmung mit SIM wie folgt Stellung:

- 1 Die Stichstraße ist ab Hinterkante des Banketts (0,50m breit) der Usedomer Straße, als private Straßenverkehrsfläche festzusetzen.
- 2 Die Ein- und Ausfahrt zur Demminer Straße ist nicht mehr darzustellen. Die verkehrliche Erschließung der GE1, GE2 und GEe erfolgt ausschließlich über die Usedomer Straße. Nach Fertigstellung der Stichstraße ist die vorhandene Grundstückszufahrt der Demminer Straße zu schließen und zurückzubauen.
- 3 Zur Sicherstellung der Erschließung des Gebietes sollte eine textliche Festsetzung für die Stichstraße erfolgen, die ein Geh-,Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit vorsieht.
- 4 Die Wendeschleife ist gemäß RASt 06 auszuführen. Die Freihaltezonen, das Bankett und die Böschung sind als Straßenverkehrsfläche darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Viola Brentführer

Kopie:
Frau Jeske
Herr Schmetzke
Frau Assmann

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die Hinweise wurden an das mit der Planung der Erschließungsstraße beauftragte Büro weitergeleitet.

Zu 1:

Der Hinweis wird beachtet.

Zu 2:

Der Hinweis wird nicht beachtet.

Die Grundstückszufahrt von der Demminer Straße wird in der Planzeichnung besonders gekennzeichnet (▶ x) und in der Planzeichenerklärung als befristet entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB dargestellt.

Zu 3:

Der Hinweis wird beachtet.

Zu 4, Satz 1:

Der Hinweis hat keine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.

Zu 4, Satz 2:

Der Hinweis wird beachtet.

2.2 (Seite1)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

Straßenbauamt Neustrelitz

2.3

Straßenbauamt Neustrelitz - PF 1248 - 17222 Neustrelitz

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Postfach 11 02 55

17 042 Neubrandenburg

nachrichtlich: DEGEGS, Berlin

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Schreiben der Stadt Neubrandenburg vom 20.10.2010**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit Frau Lange ist am 11.11.2010 vereinbart worden, dass die Stellungnahme des Straßenbauamtes krankheitsbedingt bis zum 10.12.2010 abgegeben wird, wobei von ihr die Mitteilung ergangen ist, dass maßnahmebedingt aus städtischer Sicht der Abgabetermin vom 03.12.2010 zeitlich nach hinten verlagert worden ist.

Stellungnahme aus Sicht der Ortsumgehungsplanung B 104 / B 96:

Der Entwurf des B -Planes Nr. 74.3 der Stadt Neubrandenburg liegt teilweise auf dem Trassenkorridor und tangiert den Trassenkorridor des 2. BA der Ortsumgehung Neubrandenburg. Für den 2. BA der Ortsumgehung liegt zur Zeit eine Linienbestimmungsunterlage, deren Vorzugsvariante im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg festgeschrieben ist, vor. Der Trassenkorridor der OU Neubrandenburg hat eine Breite von ca. 35 m und im Bereich der Anbindung an die B 96 (Demminer Straße) eine Fläche von 200 m mal 150 m, wobei im B - Plan davon ca. 75 m mal 150 m liegen. Für die geplante Fläche GE 2 im B -Plan Nr. 74.3 wird laut Flächennutzungsplan eine wesentlich größere Fläche für die OU Neubrandenburg als ausgewiesen in Anspruch genommen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht geklärt, inwieweit die Anbindung der OU Neubrandenburg an die Demminer Straße die Spuraufteilungen in der Demminer Straße verändert bzw. erweitert und in den B-Plan-Bereich eingreift. Deshalb muss der Trassenkorridor (gesamte ausgewiesene Fläche des Flächennutzungsplanes) der OU Neubrandenburg in den B-Plan Nr. 74.3 übernommen und für den B-Planbereich im Trassenkorridor eine Veränderungssperre erlassen werden. Die Veränderungssperre bewirkt, dass im Bereich des Trassenkorridors der OU Neubrandenburg keine erheblichen oder wesentlichen und wertsteigernden Maßnahmen von Grundstücken oder baulichen Anlagen vorgenommen werden dürfen.

Die im B-Plan dargestellten möglichen Anbindungen der OU Neubrandenburg innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes und die entsprechenden Aussagen dazu in der Begründung unter Punkt 4 können auf Grund o. g. Feststellungen nicht akzeptiert werden.

Hausanschrift
An der Fasanene 47
17235 Neustrelitz
Anschrift des Sachgebietes 20:
Landesbauordnungsamt M-V
Außenstelle des Straßenbauamtes Neustrelitz – Sachgebiet 20
Schloßstraße 7
17235 NeustrelitzTelefon (03981) 460-0
Telefax (03981) 460-314

E-Mail sba-nz@sbv.mv-regierung.de

Telefon (03981) 257-160
Telefax (03981) 257-179

30.10.10 (2.3)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die vorliegende Stellungnahme wurde mit der nachfolgenden Stellungnahme vom 18.10.11 zum 2. Entwurf entsprechend einer Abstimmung mit der DEGEGS korrigiert.

Der Hinweis aus Sicht der Ortsumgehungsplanung wird nicht berücksichtigt.

Zu 1:

Der im Flächennutzungsplan dargestellte formale Trassenverlauf hat keine Rechtswirkung gegenüber Dritten und entspricht der üblichen Linienbestimmung. Sie ist nur verwaltungsintern von Bedeutung.

Zu 2:

Der Erlass einer Veränderungssperre auf dieser Grundlage ist nicht möglich, zumal diese auch nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft tritt und der Zeitpunkt der Vorlage der Entwurfsunterlagen für den 2. Bauanschnitt der Ortsumgehung offen ist.

2.2 (Seite 2) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag						
<p data-bbox="156 335 212 391">3</p> <p data-bbox="246 351 952 438">Die o. g. Ausführungen gelten als Hinweise des SBA Neustrelitz, da die Maßnahme der OU Neubrandenburg im Juni diesen Jahres an die DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und bau GmbH) zur weiteren Bearbeitung übergeben wurde. Deshalb ist die DEGES zur OU Neubrandenburg im B-Plan – Verfahren durch die Stadt Neubrandenburg zwingend zu beteiligen (siehe nachfolgende Anschrift).</p> <p data-bbox="246 454 716 518">DEGES (Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und bau GmbH) Zimmerstraße 54 10117 Berlin</p> <p data-bbox="246 534 593 550">Ansprechpartner Herr Rascher oder Frau Ußner</p> <p data-bbox="246 566 638 582">email: rascher@degges.de oder uszner@degges.de</p> <p data-bbox="246 598 548 614">Tel.: 030/20243-628 oder 030/20243-433</p> <p data-bbox="246 654 582 670"><u>Stellungnahme aus verkehrsplanerischer Sicht:</u></p> <p data-bbox="246 710 952 869">Das Plangebiet befindet sich östlich der B 96 Demminer Straße in der OD Neubrandenburg. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes nördlich der Bahngleise ist über eine geplante öffentliche Stichstraße mit Anbindung an die Usedomer Straße vorgesehen. Diese Stichstraße soll in Verlängerung der Karlishagener Straße errichtet werden. Bereits bei dem Ausbau der Usedomer Straße, für den damals auch Fördermittel seitens des Straßenbauamtes Neustrelitz gewährt wurden, wurde zur Erschließung des ehemaligen Brauereigeländes gegenüber der Einmündung der Karlishagener Straße ein vierter Knotenpunktarm inklusive Linksabbiegestreifen errichtet. Somit kann eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung des Plangebietes über die vorgesehene Stichstraße gewährleistet werden.</p> <p data-bbox="246 885 952 965">Gemäß dem vorliegenden B-Planentwurf ist es vorgesehen, für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes nördlich der Bahngleise zusätzlich auch eine bereits vorhandene Zufahrt zur B 96 Demminer Straße im Abschnitt 180 bei ca. km 0,530 rechtsseitig zu nutzen. An der Zufahrt sollen lediglich die Fahrtbeziehungen rechts rein und rechts raus verkehrsrechtlich zugelassen werden.</p> <p data-bbox="246 981 952 1197">Dem Straßenbauamt Neustrelitz hat bereits ein Bauantrag vom 01. Juni 2010 (Az.: 00049-10-16) für die Errichtung eines SB-Marktes innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planentwurfes im Baufeld GE 1 vorgelegen. Diesem ist durch das Straßenbauamt mit dem Schreiben vom 09.06.2010 zugestimmt worden. Die verkehrliche Erschließung des SB-Marktes ist gemäß Bauantrag ausschließlich über die geplante Stichstraße von der Usedomer Straße aus vorzusehen. Eine Nutzung der vorhandenen direkten Zufahrt zur B 96 ist aufgrund der Forderungen des Straßenbauamtes nicht in Betracht gekommen, da aufgrund des zu erwartenden Mehrverkehrsaufkommens infolge der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Verkehrs auf der B 96 Demminer Straße zu erwarten sind. Darüber hinaus können nach dem derzeitigen Erkenntnisstand eventuelle Berührungspunkte dieser Zufahrt mit den Planungen der Ortsumgebung Neubrandenburg nicht ausgeschlossen werden.</p> <p data-bbox="246 1212 952 1308">Aus den o. g. Gründen sowie zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße ist auch die verkehrliche Erschließung des B-Plangebietes nördlich der Bahngleise ausschließlich über die geplante Stichstraße mit Anbindung an die Usedomer Str. vorzunehmen. Die Nutzung der vorhandenen Zufahrt ist entweder mittels baulicher Maßnahmen (Rückbau) oder mittels organisatorischer Maßnahmen (Poller etc.) zu unterbinden.</p> <p data-bbox="246 1348 952 1452"> <table border="0"> <tr> <td>Hausanschrift An der Fasanerie 47 17235 Neustrelitz</td> <td>Telefon (03981) 460-0 Telefax (03981) 460-314</td> <td>E-Mail sba-ez@sbw.mv-regierung.de</td> </tr> <tr> <td>Anschrift des Sachgebietes 20: Landesbesoldungsamt M-V Außenstelle des Straßenbauamtes Neustrelitz – Sachgebiet 20 Schloßstraße 7 17235 Neustrelitz</td> <td>Telefon (03981) 257-160 Telefax (03981) 257-179</td> <td></td> </tr> </table> </p>	Hausanschrift An der Fasanerie 47 17235 Neustrelitz	Telefon (03981) 460-0 Telefax (03981) 460-314	E-Mail sba-ez@sbw.mv-regierung.de	Anschrift des Sachgebietes 20: Landesbesoldungsamt M-V Außenstelle des Straßenbauamtes Neustrelitz – Sachgebiet 20 Schloßstraße 7 17235 Neustrelitz	Telefon (03981) 257-160 Telefax (03981) 257-179		<p data-bbox="1993 319 2161 343">30.10.10 (2.3)</p> <p data-bbox="1108 422 1187 446">Zu 3:</p> <p data-bbox="1108 454 2128 590">Der Hinweis zur Beteiligung der DEGES wird beachtet. Da die Leistungen vom Straßenbauamt an die DEGES übertragen wurden, wurde die DEGES entsprechend dem Hinweis im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.12.10 beteiligt.</p> <p data-bbox="1108 805 1187 829">Zu 4:</p> <p data-bbox="1108 837 2139 1013">Der Hinweis wird nicht beachtet. Entsprechend weiterführender Abstimmungen wird die vorhandene Zufahrt an der Demminer Straße nur als befristet gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dargestellt. Auf die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes über die geplante Erschließungsstraße wird in der Begründung verwiesen.</p>
Hausanschrift An der Fasanerie 47 17235 Neustrelitz	Telefon (03981) 460-0 Telefax (03981) 460-314	E-Mail sba-ez@sbw.mv-regierung.de					
Anschrift des Sachgebietes 20: Landesbesoldungsamt M-V Außenstelle des Straßenbauamtes Neustrelitz – Sachgebiet 20 Schloßstraße 7 17235 Neustrelitz	Telefon (03981) 257-160 Telefax (03981) 257-179						
<p data-bbox="156 1069 212 1125">4</p>							

2.2 (Seite 3) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>5 In der Begründung zum B-Plan Nr. 74.3 unter Punkt 5 wird ausgesagt, dass sich im B-Plan-Gebiet drei Wohngebäude, ein Garagenkomplex und ein an eine soziale Einrichtung vermietetes Werkstattgebäude befinden. Aus den B-Planunterlagen geht nicht hervor, wie diese zur Zeit verkehrlich erschlossen sind und wie diese zukünftig verkehrlich erschlossen werden sollen. Aus Sicht der Straßenbauverwaltung ist die verkehrliche Erschließung nur über die neue Erschließungsstraße mit Wendeanlage (geplante Stichstraße) zu gewährleisten.</p> <p>6 <u>Grünpflege / Umweltschutz:</u></p> <p>Für den auf der Planzeichnung ausgewiesenen zu fällenden Baum östlich des Geh-/Radweges der Demminer Straße, hinter der Bushaltestelle, ist durch die Stadt Neubrandenburg spätestens vor seiner Fällung zu klären, ob dieser ggf. auf dem zur OD B 96 gehörigen Grundstück liegt und es ist eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt Neustrelitz zu führen.</p> <p><u>Hinweise auf Baumaßnahmen im Umfeld des B-Plangebietes:</u></p> <p>Im Straßenbauamt Neustrelitz, Sachgebiet 20 wird die Erneuerung der Fahrbahn der B 96 (stadtauswärtsführende Fahrstreifen) - Demminer Straße im Abschnitt 180 von km 0,544 bis Abschnitt 180 km 0,756 (von auf Höhe Tierklinik hinter vorhandener Grundstückszufahrt bis zum Knotenpunkt Schimmelweg einschließlich Linksabbiegespur) - als grundhafter Ausbau vorbereitet. Die vorhandenen bereits erneuerten Nebenanlagen (Geh- und Radweg) bleiben erhalten. Die Bauausführung ist für das Jahr 2013 vorgesehen.</p> <p>Im Straßenbauamt Neustrelitz, Sachgebiet 22 wird die Erneuerung / Sanierung der Datzebrücke im Bereich der B 96, Abschnitt 180, km 0,680 vorbereitet.</p> <p><u>Schutz vor Lärm</u></p> <p>Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm von der B 96 sind durch den Vorhabensträger auf seine Kosten zu treffen.</p> <p>Mit freundlichem Gruss</p>  <p>Amtsleiter</p> <p><small>Hausanschrift An der Fasanerie 47 17235 Neustrelitz Telefon (03981) 460-0 Telefax (03981) 460-314 E-Mail sba-nz@sbv.mv-regierung.de</small></p> <p><small>Anschrift des Sachgebietes 20: Landesbesoldungsmitt M-V Außenstelle des Straßenbauamtes Neustrelitz – Sachgebiet 20 Schoßstraße 7 17235 Neustrelitz Telefon (03981) 257-160 Telefax (03981) 257-179</small></p>	<p style="text-align: right;">30.10.10 (2.3)</p> <p>Zu 5: Der Hinweis zur Erschließung der vorhandenen Gebäude ist bei der Planaufstellung bereits berücksichtigt worden. Die Erschließung bezieht sich auf den gesamten Gebäudebestand nördlich des Industrieanschlussgleises. Für die Flächen südlich der Industrieanschlussbahn, öffentliche Grünfläche und Gewerbegebiet 3 sind jeweils nur eine Grundstückszufahrt von der Usedomer Straße bzw. der Ihlenfelder Straße im Bebauungsplan festgesetzt. Die Ost-Westausdehnung des Geltungsbereiches von der Demminer Straße zur Ihlenfelder Straße und die Zerschneidung durch die Bahnfläche erfordern diese zusätzlichen Zufahrten.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet. Auf der Grundlage der Baugenehmigung und der anschließenden Baufeldfreimachung ist die Baumfällung bereits erfolgt.</p>

Straßenbauamt Neustrelitz



2.3

Strassenbauamt Neustrelitz - PF 1246 - 17222 Neustrelitz

Stadt Neubrandenburg
-Abteilung Stadtplanung

Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Bearbeiter: Wilfried Schulz
Abt. Stadtplanung
Telefon: (03981) 460 - 233
Mail: wilfried.schulz@sbv.mv-regierung.de
AZ 1331-512-03
Neustrelitz, den 18. Oktober 2011
Tgb.-Nr. 4038 /11

Eingang am:
21. Okt. 2011

WVL
Antw. Eing. Nr.: 4038

2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg Ihr Schreiben vom 10. Oktober 2011

- 1 Die Unterlagen zum o. a. Bebauungsplan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft. Bei Beachtung der nachfolgenden Darlegungen gibt es seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken zum 2. Entwurf des B-Plans Nr. 74.3.

Die B-Planänderung wurde aufgrund der aktuellen Trassenplanung der B96-Ortsumgehung Neubrandenburg in diesem Bereich notwendig. Daneben ändert sich die verkehrliche Erschließung.

Die Auswirkungen der aktuellen Planung der Ortsumgehung Neubrandenburg auf den Geltungsbereich des B-Plans wurden mit dem Planungsbüro DEGES abgestimmt und in den Planunterlagen berücksichtigt. Insbesondere die zukünftig notwendigen Verkehrsflächen zum Ausbau des Verkehrsknotens Ortsumgehung/ Demminer Straße werden vorgehalten.

- 2 Bezüglich der vorhandenen Grundstückszufahrt zur Demminer Straße empfehle ich, die Formulierung in der Begründung (Ziffer 6.2 Verkehrskonzept, Seite 8) zu ändern. Die Zufahrt wird mit Fertigstellung der neuen Erschließungsstraße funktionslos und sollte dann zurückgebaut werden. Einen Zusammenhang zwischen OU und vg. Zufahrt erschließt sich mir nicht.

- 3 Um Vorlage des Abwägungsergebnisses und des bestätigten B-Plans Nr. 74.3 der Stadt Neubrandenburg wird gebeten.

Im Auftrag


Hans-Joachim Conrad

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1:

Mit der Stellungnahme vom 18.10.11 wird die ausreichende Berücksichtigung der notwendigen Verkehrsflächen für die Ortsumgehung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgestellt.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.

Die vorhandene Grundstückszufahrt von der Demminer Straße wird nur als befristet bis zur Errichtung der neuen Erschließungsstraße gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dargestellt. Die Zufahrt liegt im Bereich der Flächeninanspruchnahme durch die Ortsumgehung.

zu 3: Der Hinweis wird teilweise beachtet

Das Ergebnis der Abwägung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB grundsätzlich dem Einwender mitgeteilt. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist im Geodatenportal der Stadt einzusehen, daher wird von einer Übergabe in Papierform abgesehen.

2.3 (Seite 1)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

04.02.11 (4.4)

NEU_SW Das und mehr![®]

Neubrandenburger
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung
Vorstandsvorsitzender
Ingo Hansen
Ingo Meyer

Aufsichtsrat:
Vorstandsvorsitzende
Cecilia Müller

John-Scherer-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 340-118
www.ne-sw.de
info@ne-sw.de

Sachkunde:
Neubrandenburg-Demmin
BIZ 150 502 00
Kno.Nr. 1010405617

Arbeitsgericht
Neubrandenburg
HRB-134

USt.-ID-Nr.:
DE 27270540
Steuernummer:
072/125/50083

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110255 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

Ihre Nachricht

Durchwahl
0395 3500-180

Ansprechpartner
Siegfried Voß
Technischer Service

Datum
04.02.2011

Mr. Zeeb

Stellungnahme: 1485/10 – TI-P 08/11

Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

hier: Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“

Sehr geehrte Frau Brentführer,

die uns mit Schreiben vom 20.10.2010 übergebenen Unterlagen zum o. g. Vorgang wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft.

Bei der weiteren Planung beachten Sie bitte nachfolgende Hinweise.

Elit-Versorgung:
Die im B-Plangebiet vorhandene kundeneigene Transformatorenstation ist für die Sicherung der künftigen Stromversorgung nicht geeignet. Deshalb muss das B-Plangebiet mittelspannungsseitig neu erschlossen und eine neue Transformatorenstation errichtet werden.

Gasversorgung:
Mit dem vorhandenen Gasleitungssystem kann nur die bereits vorhandene Bebauung versorgt werden. Die Kapazität dieses Leitungssystems ist voll ausgeschöpft. Eine Erweiterung bzw. der Ausbau des Gasversorgungssystems ist in diesem Bereich nicht geplant.

Fernwärmeversorgung:
Die Versorgung des B-Plangebietes mit Fernwärme ist über eine Anschlussleitung auf das Fernwärmeleitungssystem in der Usedomer Straße möglich.

Trinkwasserversorgung
Die Trinkwasserversorgung für das B-Plangebiet ist über die Trinkwasserleitungssysteme in der Ihlenfelder Straße, Demminer Straße und Usedomer Straße möglich. Wir weisen darauf hin, dass sich im Bereich des abgerissenen Gebäudes Demminer Straße 49 ein Wasserzählerschacht befindet. Von diesem Schacht wurde eine kundeneigene Trinkwasserhausanschlussleitung zu den Wohngebäuden Demminer Straße 49 c, d und e verlegt. Vor Baubeginn des geplanten Discountmarktes ist diese

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Die Hinweise werden beachtet.

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger des SB-Marktes sowie der geplanten neuen Erschließungsstraße weitergeleitet.

Weitere Investitionsabsichten sind gegenwärtig nicht bekannt.

2.3 (Seite 2)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 04.02.2011
an Stadt Neubrandenburg
Betreff Stellungnahme 1485/10 – TI-P.08/11

Trinkwasserhausanschlussleitung außer Betrieb zu nehmen und die Trinkwasserversorgung für die Wohngebäude Demminer Straße 49 c, d und e über neu zu errichtende Hausanschlussleitungen abgehend von der Trinkwasserhauptleitung in der Usedomer Straße zu sichern.

Die Kosten für die neuen Trinkwasserhausanschlüsse Demminer Straße 49 c, d und e, sowie die Kosten für den Rückbau des vorhandenen Zählerschachtes werden nicht von neu.sw übernommen.

Abwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die vorgelagerten Schmutzwasserkanäle möglich. Für das Bau-feld G 1 ist der Anschluss an die Regenwasserkanalisation entsprechend Entwässerungsantrag vom 09.08.2010 möglich.

Über den Anschluss weiterer Objekte und Flächen an die Regenwasserkanalisation kann erst im Einzel-fall im Rahmen der Bearbeitung der Entwässerungsanträge durch Nachweis der hydraulischen Lei-stungsfähigkeit des vorgelagerten Regenwassersammlers entschieden werden.

neu-medianet GmbH

Der in den Bestandsdokumentationen ausgewiesene Anlagen- und Kabelbestand ist zu schützen und darf nicht überbaut werden. Erforderliche Kabelumverlegungen sind mit Herrn Jahncke, Tel. 0395 3500-693 abzustimmen.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Voß unter o. g. Rufnummer gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

i. A. H
Henrik Arent

S
Siegfried Voß

Anlagen
Bestandsdokumentationen
1 CD

04.02.11 (4.4)

2.3 (Seite 4) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Seite 2 zum Schreiben neu.sw vom 21. November 2011 an Stadt Neubrandenburg Betreff Stellungnahme Nr. 1634/11 – TIP 85/11</p> <p>Gasversorgung</p> <p>Im Bebauungsplangebiet befindet sich Wohnbebauung mit bestehender Gasversorgung. Die Kapazität des Leitungssystems ist auf die bestehende Bebauung beschränkt. Ein weiterer Ausbau der Gasversorgung in diesem Gebiet ist nicht geplant.</p> <p>2 Bei Erhaltung der Wohnbebauung muss die bestehende Gasleitungstrasse den geplanten Bebauungen angepasst werden (Umverlegung).</p> <p>Abwasserentsorgung</p> <p>Im Punkt 5.1 des Bebauungsplanentwurfes fehlen Aussagen zur bestehenden Regenentwässerung.</p> <p>3 Zur zukünftigen Entwässerung folgende Aussage: Die Nachrechnung des vorhandenen Regenwassersammlers Usedomer/Demminer Straße hat ergeben, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit gegeben ist und ein Anschluss der Regenentwässerung des Baufeldes GE 1 möglich ist. Über den Anschluss weiterer Flächen des Bebauungsplangebietes muss im Einzelfall im Rahmen der Bearbeitung der Entwässerungsanträge durch Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit entschieden werden.</p> <p>Allgemeine Hinweise</p> <p>4 Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich. Vorhandene Leitungen und Kabel sind zu schützen.</p> <p>Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</p> <p><i>H. Arent</i> Henrik Arent</p> <p><i>N. Handorf</i> Nadine Handorf</p> <p>Anlagen 1 CD-ROM (dxf-Daten) Bestandpläne 1.1 bis 1.5</p>	<p style="text-align: right;">21.11.11 (4.4)</p> <p>zu 2: Der Hinweis ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren. Der Hinweis wurde an den Erschließungsträger für den SB-Markt bzw. die Erschließungsstraße weitergeleitet. Vom Eigentümer liegen keine Aussagen zum Umgang mit diesen Gebäuden vor.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet. Es handelt sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan, in dem hauptsächlich die Art der Nutzung geregelt werden soll. Der einfache Bebauungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d. h. darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB. Da außer dem SB-Markt keine weiteren Planungsansichten bekannt sind, sind Grundsatzaussagen zur Regenentwässerung gegenwärtig nicht möglich. Hier ist eine jeweilige vorhabenbezogene Prüfung erforderlich.</p> <p>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Bei weiteren Bauvorhaben (Bauvoranfragen, Bauanträge) im Plangebiet wird auf die allgemeinen Hinweise verwiesen.</p>

2.4 (Seite 1)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag



Industrie- und Handelskammer
zu Neubrandenburg

Geschäftsbereich
Grundsatzangelegenheiten

25. Nov. 2010

IHK zu Neubrandenburg | PF 11 02 53 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Viola Brentführer
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihre Ansprechpartnerin
Renée Zwingmann *2776*
E-Mail
renoe.zwingmann@neubrandenburg.ihk.de *lan*

Tel.
0395 5597-202

Fax
0395 5597-512

24. November 2010

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 20. Oktober 2010, mit dem Sie um Stellungnahme zum
o. g. Bebauungsplan bitten.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer gibt es folgende Anmerkungen zum
vorliegenden Planungsstand:

1

Der Planzeichnung sowie der Planzeichenerklärung ist zu entnehmen, dass große Flächen
des Geltungsbereiches als GE und GEe festgesetzt werden sollen. Dies sollte auch aus den
textlichen Festsetzungen ersichtlich sein.

2

Der Begründung (S. 7) ist zu entnehmen, dass im Geltungsbereich mit Ausnahme des
Baufeldes GE 1 der Einzelhandel konsequent ausgeschlossen werden soll. Dies wird
unsererseits vor dem Hintergrund der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in den
umliegenden Wohngebieten, entsprechend des Einzelhandelskonzeptes der Stadt
Neubrandenburg, begrüßt.

Aus dem gleichen Grund, unter Bezugnahme auf das beschlossene Einzelhandelskonzept
der Stadt Neubrandenburg, lehnen wir den mit der textlichen Festsetzung zum GE 1
vorgeschlagenen zulässigen Einzelhandel ab.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Renée Zwingmann

Renée Zwingmann

24.11.10 (13.2)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Hinweis wird beachtet. Mit der erneuten Auslegung (2. Entwurf) wurde der
Hinweis berücksichtigt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde definiert.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.
Für den SB-Markt wurde schon vor der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes
eine Bauvoranfrage positiv beschieden und am 02.02.11 die Baugenehmigung nach
§ 34 BauGB erteilt.

Der Einzelhandel wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, mit der erneuten
Auslegung (2. Entwurf) wird der SB-Markt nur aus Ausnahme festgesetzt.



Industrie- und Handelskammer
zu Neubrandenburg

Geschäftsbereich
Grundsatzangelegenheiten

73.2

03.11.11 (13.2)

IHK zu Neubrandenburg | PF 11 02 53 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Marion Strasen
Friedrich-Engels-Ring 58
17033 Neubrandenburg

Ihre Ansprechpartnerin
Renée Zwingmann

E-Mail: renee.zwingmann@neubrandenburg.ihk.de

Abt. S. Planung	E-Mail
Eingang am:	0395 5597-202
- 7. Nov. 2011	0395 5597-512
VB	F
Antw. Eing.-Nr.: 1721	8. November 2011

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 10. Oktober 2011, mit dem Sie um Stellungnahme zum 2. Entwurf des o. g. Bebauungsplanes bitten.

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 24. November 2010 bleibt auch für den 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Alte Brauerei“ weiterhin gültig.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Renée Zwingmann

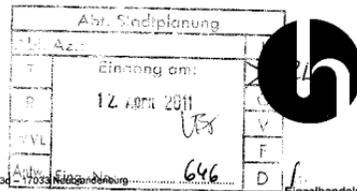
Renée Zwingmann

- siehe Seite 1

Geschäftsstelle Neubrandenburg

Einzelhandelsverband Nord e.V. – Jahnstraße 3d
 17033 Neubrandenburg
 Stadt Neubrandenburg
 Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft
 und Soziales
 Abt. Stadtplanung
 PF 11 02 55

17042 Neubrandenburg



Einzelhandelsverband
 Nord e.V.
 Hamburg • Schleswig-Holstein
 Mecklenburg-Vorpommern

11.04.2011
 GST-NB/-
 Dokument2

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ der Stadt Neubrandenburg
 hier: **Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.

Die im Entwurf des einfachen Bebauungsplanes 74.3. „Alte Brauerei“ vorgesehene Errichtung eines Nahversorgers ist aus unserer Sicht sehr bedenklich und widerspricht den Zielen des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg, da nicht unerhebliche negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der benachbarten Wohngebiete ausgeschlossen werden können.

In den Wohngebieten Vogelviertel, Reitbahnviertel, Ihlenerfelder Vorstadt und Datzberg sind durch das Entwicklungskonzept entsprechende Versorgungsbereiche für die verbraucher-nahe Versorgung festgelegt. Für einen weiteren Nahversorger ist im Planungsgebiet kein Entwicklungspotenzial vorhanden, so daß mit einer nicht unerheblichen Umsatzumverteilung aus den benachbarten Stadtgebieten zu rechnen ist. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Kommunale Einzelhandelskonzept 2009.

Im übrigen möchten wir anregen, den grundsätzlichen Ausschluß von Einzelhandels-geschäften im Planungsgebiet im Text- Teil B aufzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Breig
 Geschäftsführer

Einzelhandelsverband Nord e.V.
 Jahnstraße 3d
 17033 Neubrandenburg
 Telefon (03 95) 58 14 8-0
 Telefax (03 95) 58 14 8-30
 www.ehv-nord.de

Deutsche Bank PGK AG
 BLZ 130 700 24
 Kto. Nr. 41 229 33 00

Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI
 Präsident: Hans Jürgen Frick

11.04.11 (18.4)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Für den SB-Markt wurde schon vor der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes eine Bauvoranfrage positiv beschieden und am 02.02.11 die Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.

Der Einzelhandel wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, mit der erneuten Auslegung (2. Entwurf) wird der SB-Markt nur aus Ausnahme festgesetzt.

1

2

2.5 (Seite 2)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

Geschäftsstelle Neubrandenburg



Einzelhandelsverband Nord e.V. – Jahnstraße 3d – 17033 Neubrandenburg
 Stadt Neubrandenburg
 Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft
 und Soziales
 Abt. Stadtplanung
 PF 11 02 55

Einzelhandelsverband
 Nord e.V.
 Hamburg · Schleswig-Holstein
 Mecklenburg-Vorpommern

17042 Neubrandenburg

13.11.2011
 GST-NB/-
 Dokument2

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“, 2. Entwurf der Stadt
 Neubrandenburg**
 hier: Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Brentführer,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.

Der im 2. Entwurf des einfachen Bebauungsplanes 74.3 „Alte Brauerei“ vorgesehene grundsätzliche Ausschluß von Einzelhandelsgeschäften im Planungsgebiet wird durch uns ausdrücklich begrüßt.

Allerdings steht die vorgesehene Errichtung eines Nahversorgers aus unserer Sicht im Widerspruch zu den Zielen des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg, da nicht unerhebliche negative Auswirkungen auf die Nahversorgung der benachbarten Wohngebiete ausgeschlossen werden können.

In den Wohngebieten Vogelviertel, Reitbahnviertel, Ihlenfelder Vorstadt und Datzberg sind durch das Entwicklungskonzept entsprechende Versorgungsbereiche für die verbraucher-nahe Versorgung festgelegt. Für einen weiteren Nahversorger ist im Planungsgebiet kein Entwicklungspotenzial vorhanden, so daß mit einer nicht unerheblichen Umsatzumverteilung aus den benachbarten Stadtgebieten zu rechnen ist. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Kommunale Einzelhandelskonzept 2009.

Mit freundlichen Grüßen


 Berg
 Geschäftsführer

Einzelhandelsverband Nord e.V.
 Jahnstraße 3d
 17033 Neubrandenburg
 Telefon (03 95) 58 14 8-0
 Telefax (03 95) 58 14 8-30
 www.ehv-nord.de

Deutsche Bank PGK AG
 BLZ 130 700 24
 Kto. Nr. 41 229 33 00

Amtsgenicht Kiel - VR 2162 KI
 Präsident: Hans Jürgen Frick

13.11.11 (18.4)

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Für den SB-Markt wurde schon vor der Beschlussfassung des Einzelhandelskonzeptes eine Bauvoranfrage positiv beschieden und am 02.02.11 die Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt.

3.1 (Seite 1)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

0211.11 (1.1)

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
 – Archäologie und Denkmalpflege –
 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
 Postfach 11 12 52 19011 Schwerin

15. Nov. 2010

Mecklenburg Vorpommern

2701

lan

Ihr Schreiben: 20.10.2010
 Ihr Zeichen: 61.40.074.3/a
 Bearbeitet von: Bauleitplanung
 Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling
 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack
 Mein Zeichen: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-74.3-01
 Schwerin, den 12.11.2010

Stadt Neubrandenburg
 Der Oberbürgermeister
 FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft, Soziales
 Postfach 11 02 55
 17042 Neubrandenburg

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg
 Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand **Bodendenkmale** bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmälern sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Erläuterungen:

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].

Mit freundlichen Grüßen

nachrichtlich an:
 Untere Denkmalschutzbehörde, NB

gez. Ewa Prynco-Pommerenke
 Landeskonservatorin

1 Anlage

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
 Verwaltung

Dornhof 4/5
 19055 Schwerin
 Tel.: 0385 588 79 111
 Fax: 0385 588 79 344
 eMail: poststelle@kultur-erbe-mv.de

Archäologie und Denkmalpflege
 Dornhof 4/5
 19055 Schwerin
 Tel.: 0385 588 79 101
 Fax: 0385 588 79 344

Landesbibliothek
 Johannes-Stelling-Str. 29
 19053 Schwerin
 Tel.: 0385 55844-0
 Fax: 0385 55844-24

Landesarchiv
 Archiv Schwerin
 Graf Schack Allee 2
 19053 Schwerin
 Tel.: 0385 588 79 610
 Fax: 0385 588 79 612

Archiv Greifswald
 Martin-Andersen-Nexo-Platz 1
 17489 Greifswald
 Tel.: 03834 5953-0
 Fax: 03834 5953-63

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Hinweise sind bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

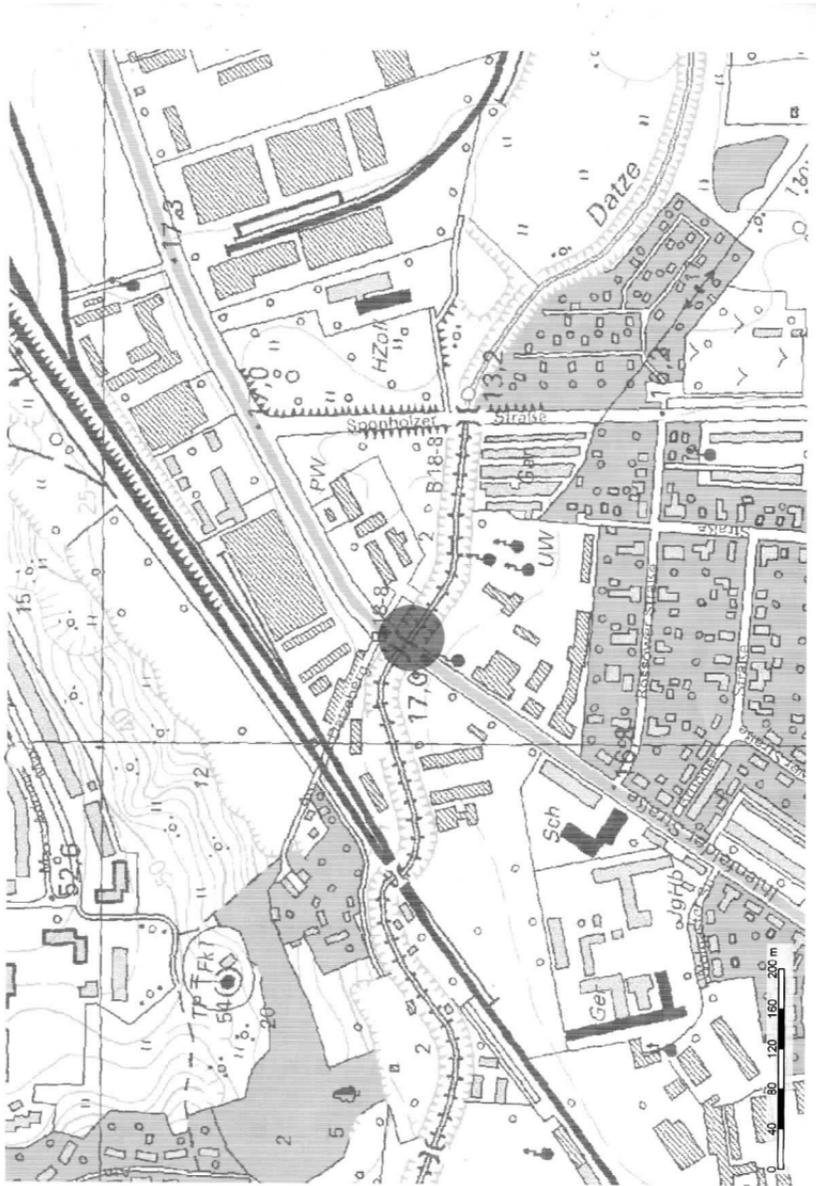
3.1 (Seite 2) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Anlage (Bodendenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 12.11.2010 zum Az: 01-2-NB/Neubrandenburg, Stadt-74.3-01</p> <p>Betr.: Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei" der Stadt Neubrandenburg weitere Auskünfte erteilt: Frau Schanz, 0385/58879-681</p> <p>Das o. g. Vorhaben berührt Bodendenkmale (vgl. beiliegende Karte). Für das Vorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 DSchG M-V erforderlich.</p> <p>Erfordern die geplanten Maßnahmen eine Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 7 (1) DSchG M-V, so kann diese nur befürwortet werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V in die Genehmigung aufgenommen werden.</p> <p>Erfordern die vorgesehenen Maßnahmen eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung oder Zulassung nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem DSchG M-V, so kann das gemäß § 7 (6) DSchG M-V erforderliche Einvernehmen dazu nur hergestellt werden, wenn die unten aufgeführten Nebenbestimmungen gemäß § 7 (5) DSchG M-V entsprechend aufgenommen werden.</p> <p>Nebenbestimmungen:</p> <p><i>Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte). Die Genehmigung ist an die Einhaltung folgender Bedingungen gebunden:</i></p> <p><i>Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der mit der Farbe Blau gekennzeichneten 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.</i></p> <p>Hinweise: 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden [§ 11 (3) DSchG M-V].</p> <p>Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.</p> <p>Die fachgerechte Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann gemäß § 10g Einkommenssteuergesetz (EStG) steuerlich begünstigt werden. Die Inanspruchnahme einer Steuerbegünstigung setzt voraus, dass die Maßnahmen vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege als zuständiger Bescheinigungsbehörde abgestimmt und entsprechend dieser Abstimmung durchgeführt worden sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bzw. die Baugenehmigung nicht die Abstimmung mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzen.</p>	<p>0211.11 (1.1)</p>

3.1 (Seite 3)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

02.11.11 (1.1)



3.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">75.3</p> <p>Der Oberbürgermeister als untere Denkmalschutzbehörde 2.20</p> <p style="text-align: right;">Neubrandenburg, 28.10.2010 pre Telefon 20 97 uD-10-227-pre</p> <p>2.20.20 Frau Lange</p> <p>Neubrandenburg- Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „ Alte Brauerei“ Denkmalrechtliche Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p>Sehr geehrte Frau Lange,</p> <p>im Bereich des einfachen B-Planes Nr. 74.3 ist derzeit ein Bodendenkmal gemäß DSchG M-V § 2 Abs. 1 und 5 bekannt (s. auch beiliegende Karte Farbe Blau). Es ist in die Planzeichnung zu übernehmen.</p> <p>Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Ein Eingriff in ein Bodendenkmal kann nur genehmigt werden, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation/ archäologische Untersuchung gewährleistet ist (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Die Kosten für die Bergung und Dokumentation/archäologische Untersuchung hat der Bauherr und Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.</p> <p>Für archäologische Zufallsfunde außerhalb der bekannten Bodendenkmale gilt § 11 DSchG M-V (Fund von Denkmalen).</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag  Dr. Harry Schulz</p> <p>Anlage Kopie Ausschnitt Planzeichnung mit Eintragung Bodendenkmal</p>	<p style="text-align: right;">28.10.10 (15.3)</p> <p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise sind bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.</p>

4.1

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

WASSER - UND BODENVERBAND
"Obere Havel / Obere Tollense"
 - Körperschaft des öffentlichen Rechts -

3 703

22.11.10 (5.10)

WBV "Obere Havel/Obere Tollense", Inienfelder Str. 119, 17034 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
 Postfach 11 02 55
 17042 Neubrandenburg

23. Nov. 2010

2765

Unser Zeichen
 PfeiBB Brauerei

Ihr Zeichen
 61.40.074.3/ia

Neubrandenburg, 22. November 2010

1. **Bezug:** Ihr Schreiben vom 20.10.2010
2. **Betrifft:** Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“
3. **Art der Maßnahme:** Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen im o.g. Bebauungsgebiet
4. **Arbeitsunterlagen:** Anschreiben vom 20.10.2010
5. **Spezielle Angaben:** Gegen die Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes Nr.74.3 gibt es von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes keine Einwände. Der Gewässerrandstreifen darf nicht durch Bäume, Büsche etc. bepflanzt werden. Eventuell anzulegende Wege müssen mit schwerer Technik befahren werden können. Halten Sie uns über Ihre weiteren Planungen am Gewässerrandstreifen auf dem Laufenden. Bei Problemen, Rückfragen oder zur Einweisung vor Ort wenden Sie sich bitte unter 0173-6352299 an unseren zuständigen Verbandsingenieur, Herrn Pfeiffer.

Dieses Schreiben ist eine Stellungnahme und gilt nicht als Genehmigung.

A. Kloth
 Geschäftsführerin

Anlagen: lt. Text

WBV "Obere Havel / Obere Tollense" - Körperschaft des öffentlichen Rechts -
Verbandsvorsteher: Bernd Vollmer
 Geschäftsführerin: Anke Kloth
 Telefon: 0395 / 425 6552 / Fax: 0395 / 425 61817
 Mail: wbv-nb@wbv-mv.de
 Bankverbindung: Commerzbank BLZ 150 800 00 Kto-Nr. 42 869 445 00

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.2

Hinweise und Stellungnahmen

Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH
Eschenhof 11
17034 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
2.20 Stadtplanung
PSF 11 02 55
17042 Neubrandenburg



Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 1 Bau GB

hier: Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 " Alte Brauerei " 2. Entwurf

Der Vorentwurf und die Begründung für den Bebauungsplan Nr.74.3 lagen uns vor. Zum Vorhaben haben wir

keine Stellungnahme folgende Stellungnahme

- die Zufahrt für die Entsorgung der Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorte während der Bauphase muss für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet sein
- bei der Errichtung von Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorten verweise ich auf die Einhaltung folgender Vorschriften:

BGV C 27, Müllbeseitigung § 16 Müllbehälterstandorte

BGV D 29, Fahrzeuge § 45 Fahrwege

BGI 5104, Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen- und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

Neubrandenburg, 16.11.2011


Unterschrift

STADTWIRTSCHAFT
NEUBRANDENBURG GmbH
Eschenhof 11 • 17034 Neubrandenburg
Tel. (0395) 4 29 80 - 0

Abwägungsvorschlag

16.11.11 (6.4)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.3 (Seite 1)

Hinweise und Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

HANDWERKSKAMMER OSTMECKLENBURG - VORPOMMERN

13.7

Handwerkskammer Ostmecklenburg - Vorpommern
Friedrich-Engels-Ring 53, 17033 Neubrandenburg, P.O. Box 10 35

Aut. Zeichen: WF/So

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

Durchwahl: 0395 5593 - 134

17033 Neubrandenburg

Datum: 08.11.2009

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei"



Sehr geehrte Frau Brentführer,

mit Schreiben vom 20. Oktober 2010 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das Verfahren zur Aufstellung des eingangs genannten Bebauungsplanes einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zu den Planungszielen

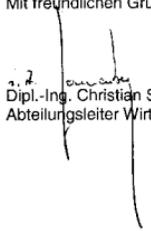
- keine grundsätzlichen Einwände -

erhoben werden.

Die Errichtung eines Discountmarktes (Nahversorger) läßt eine Berührung handwerklicher Nutzungsinteressen im Sinne zu erwartender Einschränkungen nicht erkennen.

Nach Rücksprache mit der Neubrandenburger Maschinen Vertriebsgesellschaft mbH (NMV) möchten wir um die Berücksichtigung folgenden Hinweises bitten:
Sollte das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht die Frage aufwerfen, ob im Kreuzungsbereich Usedomer Straße/Karlshagener Straße eine lichtsignalgeregelte Verkehrsführung erforderlich sein wird.

Mit freundlichen Grüßen


Dipl.-Ing. Christian Schiffner
Abteilungsleiter Wirtschaftsförderung

Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg:
Friedrich-Engels-Ring 53, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 55 93 00
Telefax: 0395 55 93 100
Bankverbindung:
Sparkasse Ostvorpommern e. V.
B.I.Z. 25 615 18 Kto. 1 600 402

Internet: <http://www.hwk-ovp.de>
e-Mail: info@hwk-ovp.de

Hauptverwaltungssitz Rostock:
St. Johannis-Landstraße 1, 18055 Rostock
Telefon: 0381 49 10 00
Telefax: 0381 49 10 09

08.11.10 (13.1)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit 1.1 bis-1.2

1.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Luther Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH</p> <p><small>Luther Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH, Gänsenmarkt 45, 20354 Hamburg</small></p> <p>Vorab per Telefax: 0395/555-2951 Stadt Neubrandenburg - Abteilung Stadtplanung - Frau Regina Lange Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg</p> <p><small>Gänsenmarkt 45 20354 Hamburg</small></p> <p><small>Telefon: +49 (40) 18067 12618 Telefax: +49 (40) 18067 110 www.luther-lawfirm.com</small></p> <p><small>Rechtsanwalt Anselm Gehling anselm.gehling@luther-lawfirm.com Sekretariat: Martina Reinert martina.reinert@luther-lawfirm.com</small></p> <p>Hamburg, 23. März 2011 Unser Zeichen: KGE - RÖT011/0002</p> <p>Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ Neubrandenburg Einwendungen Klaus-Peter Rothe</p> <p>Sehr geehrte Frau Lange,</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit hatten wir Ihnen heute versehentlich einen fehlerhaften Entwurf unseres Schriftsatzes mit Einwendungen zum Bebauungsplan Nr. 74.3 übersandt.</p> <p>Anliegend übersenden wir nun die korrekte Fassung des Schriftsatzes mit der Bitte, ausschließlich die dortigen Ausführungen zu berücksichtigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Luther Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH</p> <p> Anselm Gehling Rechtsanwalt</p>	<p>23.03.11 (2.8)</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

1.1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Luther Rechtsanwalts-Gesellschaft mbH</p> <p><small>Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Gänsemarkt 45, 20354 Hamburg</small></p> <p>Vorab per Telefax: 0395/555-2951 Stadt Neubrandenburg - Abteilung Stadtplanung - Frau Regina Lange Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg</p> <p><small>Gänsemarkt 45 20354 Hamburg</small></p> <p><small>Telefon +49 (40) 18067 12618 Telefax +49 (40) 18067 110 www.luther-lawfirm.com</small></p> <p><small>Rechtsanwalt Anselm Gehling anselm.gehling@luther-lawfirm.com Sekretariat: Martina Reinert martina.reinert@luther-lawfirm.com</small></p> <p>Hamburg, 23. März 2011 Unser Zeichen: AGE – ROT311/0002</p> <p>Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ Neubrandenburg Einwendungen Klaus-Peter Rothe</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Interessen von Herrn Klaus-Peter Rothe vertreten. Vollmacht ist uns erteilt worden.</p> <p>Nachfolgend erheben wir namens und in Vollmacht von Herrn Rothe Einwendungen gegen den o.g. Bebauungsplan:</p> <p>1. Eigentumsverhältnisse</p> <p>Herr Rothe ist alleiniger Eigentümer wesentlicher Grundstücksflächen, die sich im Plangebiet befinden. Bisherige Einwendungen von Herrn Rothe, teilweise mündlich in Gesprächen mit den Planverantwortlichen vorgebracht, wurden in dem Planverfahren <u>nicht</u> berücksichtigt. Der jetzige Bebauungsplan verfolgt auch keine nachvollziehbaren Planinteressen der Stadt Neubrandenburg. Vielmehr ist es Zweck des Plans, Herrn Rothe hinsichtlich wesentlicher</p>	<p style="text-align: right;">23.03.11</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet. Her Rothe wurde im Bebauungsplanverfahren mehrmals nachweislich mit entsprechenden Unterlagen zur Stellungnahme aufgefordert. Es gab lediglich einen Termin mit dem Anwalt von Herrn Rothe am 25.05.10, bei dem der Anlass und die Notwendigkeit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes ausführlich erläutert wurden.</p> <p>So wurde auf den Sammelaufstellungsbeschluss zur Änderung bzw. Aufstellung von diversen Bebauungsplänen im Stadtgebiet auf der Grundlage des bestätigten Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg sowie auf Einschränkungen durch die Bahntrasse und durch die Ortsumgehung verwiesen.</p> <p>Die Verwaltung vertritt den Standpunkt, dass zwischen den Planungsinteressen der Stadt und dem Eigentümer ein vertretbarer Kompromiss gefunden wurde. So wurden auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie des städtebaulichen Rahmenplanes für das Entwicklungsgebiet Wolgaster Straße lediglich Festsetzungen zur Art der Nutzung und zur Erschließung getroffen. Auf detailliertere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde verzichtet. Im Interesse des Eigentümers wurden einerseits vorhandene Gebäude als Bestand dargestellt, andererseits wurde der auf der Grundlage eines Bauvorbescheides positiv beschiedene Verbrauchermarkt berücksichtigt.</p>

1.1 (Seite 2) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Stadt Neubrandenburg 23. März 2011 Seite 2</p> <p>Plangebietsflächen „kalt“ zu enteignen. Demgemäß verwundert es auch nicht, dass die Planbegründung einen Hinweis auf einen angeblich rechtswidrigen Kahlschlag von Waldflächen in dem Plangebiet enthält. Weder ist es Aufgabe einer Planbegründung, auf streitige Vorgänge (Klageverfahren ist anhängig) einzugehen, noch den Eigentümer betroffener Planflächen derart öffentlich und unangemessen zu diskreditieren. Die Planbegründung belegt insoweit aber eindrucksvoll die subjektive, schädigende Planungsabsicht der Stadt Neubrandenburg gegenüber dem Eigentümer Rothe</p> <p>2. Planbedürfnis</p> <p>Weder aus dem Bebauungsplan selbst noch aus seiner Begründung geht ein nachvollziehbares Planbedürfnis hervor. Die im Eigentum von Herrn Rothe befindlichen Flächen sind bislang Teil des dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnenden Gebiets der Stadt Neubrandenburg. Demgemäß ist eine Bebauung unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten (Gewerbe / Wohnen) möglich. Der jetzige Planentwurf enthält demgegenüber erhebliche Einschränkungen.</p> <p>Insbesondere hat die Planungsbehörde keine Notwendigkeit nachgewiesen, in Neubrandenburg weitere Gewerbegebiete auszuweisen. Es befinden sich im Stadtgebiet von Neubrandenburg, teilweise auch in unmittelbarer Nähe, eine Vielzahl von Gewerbegebieten, die bislang nicht oder nicht vollständig genutzt werden. Eine Ausweisung weiterer Gewerbeflächen erfolgt nicht in Übereinstimmung mit dem örtlichen oder regionalen Bedarf.</p> <p>Statistisch sind die Einwohnerzahlen von Neubrandenburg in den vergangenen Jahren drastisch zurück gegangen. Per 31.12.1995 betrug die Einwohnerzahl Neubrandenburgs 80.483, per 31.12.2005 insgesamt 68.188 und per 31.12.2009 insgesamt 65.137. Damit verzeichnet die Stadt Neubrandenburg einen Rückgang der Einwohnerzahl innerhalb von 15 Jahren um ca. 20%.</p> <p>Nennenswerte Neuansiedlungen, insbesondere gewerblicher Art, sind uns für den Zeitraum der letzten fünf (5) Jahre nicht bekannt. Ebenso wenig ist in der Planbegründung nachgewiesen oder jedenfalls dargelegt worden, dass ein Bedürfnis besteht, ca. 5,5 ha für weitere Gewerbeansiedlungen auszuweisen.</p>	<p>Für den „angeblich“ rechtswidrig begangenen Kahlschlag von Waldflächen gibt es schriftliche Mitteilungen der Landesforst und der zuständigen Forstbehörde.</p> <p>Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan: <i>Von der Landesforst wurde die Stadt Neubrandenburg nachrichtlich in Kenntnis gesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Waldfläche von ca. 1 ha auf privatem Grundstück widerrechtlich kahlgeschlagen und teilweise gerodet wurde.</i></p> <p><i>Eine natürliche Sukzession der betreffenden Fläche steht dem Planungsansinnen des Bebauungsplanes entgegen, so dass die Möglichkeit einer dauerhaften Waldumwandlung genutzt werden soll. Hierfür steht die Abstimmung mit dem Eigentümer noch aus.</i> Gegen eine sogenannte schädigende Planungsabsicht gegenüber dem Eigentümer wird sich ausdrücklich verwahrt.</p> <p>Die Möglichkeit der Beantragung einer Waldumwandlung und die Ersatzaufforstung an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 1 ist eine denkbare Alternative. Die Stellungnahme des Eigentümers zum Bebauungsplanentwurf enthält hierzu leider keinerlei Aussagen.</p> <p>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet. Neben dem Kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg diente der Rahmenplan für das Entwicklungsgebiet Wolgaster Straße als Grundlage für den Bebauungsplan.</p> <p>Ausschlaggebend für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen waren neben den bereits benannten Plangrundlagen (Flächennutzungsplan, Rahmenplan), die Belastung durch tangierende Erschließungsstraßen. Die Ausweisung von eingeschränkten gewerblichen Bauflächen erfolgte, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (angrenzende Wohnbebauung südlich der Usedomer Straße) zu wahren.</p> <p>Die innenstadtnahe Lage des Bebauungsplangebietes und die zukünftig durch die Ortsumgehung noch attraktivere Lage von Gewerbeflächen führen zu einer Aufwertung und Erweiterung der Angebotsvielfalt und entsprechen dem Planungsziel der Reaktivierung von Gewerbebrachen.</p>

1.1 (Seite 3) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Stadt Neubrandenburg 23. März 2011 Seite 3</p> <p>Auch aus anderen Umständen ist uns nicht bekannt, dass nennenswerte Neuansiedlungen oder dergleichen zu erwarten sind. Herr Rothe ist seit ca. 10 Jahren bemüht, Investoren für die in seinem Eigentum stehenden Flächen im Plangebiet zu finden. Die betroffenen Flächen wurden wiederholt auch über die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Neubrandenburg zum Kauf für Gewerbeinvestoren angeboten. Bis heute haben sich hierauf nachhaltig interessierte Investoren nicht gemeldet.</p> <p>Die jetzige Planung geht daher an dem tatsächlichen Bedarf und den planerischen Bedürfnissen der Stadt Neubrandenburg vorbei. Es besteht keinerlei nachvollziehbares Interesse der Stadt Neubrandenburg, neue Gewerbeflächen auszuweisen. Auch ist ein planerisches Bedürfnis nach neuen Gewerbeflächen nicht durch Gutachten oder dergleichen nachgewiesen worden. Insgesamt ist insoweit nicht erkennbar, wie die Planungsbehörde ihr <u>planerisches Ermessen</u> ausgeübt hat.</p> <p>Auch folgt das planerische Interesse der Stadt Neubrandenburg nicht aus einem Ordnungsbedürfnis.</p> <p>3. Sortimentbeschränkung</p> <p>1 Das Nichtvorliegen konkreter Planungsziele wird auch dadurch untermauert, dass für das vorgesehene GE 1 eine erhebliche Sortimentsbeschränkung vorgesehen ist. Diese Sortimentsbeschränkung, angelehnt an das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg hat für den Eigentümer Rothe ausschließlich schädigende Wirkung. Mit dieser Planung schränkt der Bebauungsplan die künftige Nutzung der vorgesehenen Gewerbegebiete erheblich ein. Umso mehr ist der Bedarf der vorgesehenen Gewerbegebiete in Frage zu stellen, wenn deren Nutzung zusätzlich durch eine undifferenzierte Sortimentsbeschränkung gegenüber der heute zulässigen Nutzung beschränkt wird.</p> <p>Das Sortiment wurde um folgende, üblicherweise zumindest zeitweise in einem Lebensmittelmarkt angebotene Sortimentsgruppen beschränkt (Ziffer aus Warenverzeichnis des Statist. Bundesamtes):</p>	<p>Was mit der Bezeichnung „Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Neubrandenburg“ gemeint ist, ist unklar. Über die zuständige Abteilung bzw. das zu dem Zeitpunkt bekannte Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung wurden keine Aktivitäten ausgelöst, da keine Gesprächs- und Kooperationsbereitschaft durch den Eigentümer erkennbar waren.</p> <p>Der entsprechende Bereich ist seit 1997 Bestandteil der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Wolgaster Straße“. Über die Stadtentwicklungsgesellschaft als Entwicklungsträger, heute: die BIG Städtebau, bzw. die Abteilung Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen der Stadtverwaltung konnten die offenen Probleme noch nicht ausgeräumt werden. Mit dem Bebauungsplan soll die notwendige Planungssicherheit geschaffen werden. Mit der geplanten Erschließungsstraße wird die verkehrliche Erschließung der betreffenden Grundstücksflächen gesichert.</p> <p>Zu 3.1: Der Hinweis wird nicht beachtet. Das Planungsziel wurde mit dem Sammelaufstellungsbeschluss vom 38.05.09 eindeutig definiert und ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p>Durch Gutachten, in diesem Fall durch das Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, liegt ein aktuelles, fachlich fundiertes Instrumentarium vor, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Auf dieser Grundlage wurden, vom bereits genehmigten Markt abgesehen, weitere Einzelhandelseinrichtungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.</p> <p>Grundlage für die im Bebauungsplan aufgeführten Sortimente sind die durch den genehmigten Discountmarkt abzusichernden Nahversorgungsaufgaben für die „Ihlfelder Vorstadt“ und das „Reitbahnviertel.“ Die nahversorgungsrelevanten Sortimente der Neubrandenburger Liste sind Bestandteil der Festsetzungen.</p> <p>Die Verkaufsoberflächengrenze wurde bewusst auf 800 m² begrenzt, um die Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche nicht durch Kaufkraftumverteilung zu gefährden.</p>

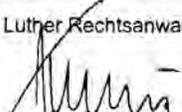
1.1 (Seite 4)	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p style="text-align: right;">Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Stadt Neubrandenburg 23. März 2011 Seite 4</p> <p><u>Dauerhaft im Sortiment:</u></p> <p>2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parfümeartikel (52.33.1) - Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1) die textliche Festsetzung lautet lediglich „Blumen“ - Bücher, Fachzeitschriften (52.47.2) - Beleuchtungsartikel (52.44.2) - Zoologischer Bedarf (52.49.2) <p><u>Zeitweise im Sortiment:</u></p> <p>3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Blumen, Pflanzen; Saatgut (52.49.1) - Bekleidung und Bekleidungszubehör (52.42) - Schuhe (52.43.1) - Leder- und Täschnerwaren (52.43.2) - Kurzwaren (52.41.2) - Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5) - Optik (52.49.4) - Haushaltsgegenstände (52.44.4) - Glaswaren (52.44.4) - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6) - Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) - Computer (52.49.5) - Mobiltelefone (52.49.5) - Kunstgegenstände, Geschenkartikel (52.48.2) - Sportartikel einschließlich Sportbekleidung (52.49.8) - Spielwaren (52.48.6) - Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3) 	<p>Zu 3.2: Der Hinweis wird teilweise beachtet. Grundlage für die Sortimentsfestsetzungen bilden die in der Neubrandenburger Liste des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente. Diese sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen und nachstehend aufgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- und Genussmittel - Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse - Drogeriewaren - Schreib- und Papierwaren - Zeitungen und Zeitschriften <p>Zu 3.3: Der Hinweis wird teilweise beachtet. Zur einheitlichen Handhabung im Stadtgebiet wird folgende Ergänzung vorgenommen: Zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) innerhalb des Lebensmittelmarktes sind in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche). Mit der Festsetzung der Aktionsware wird der begrenzte Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen. Die Neubrandenburger Liste ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan und enthält eine Aufstellung zentrenrelevanter Sortimente. Eine konkrete Auflistung ist nicht erforderlich.</p>

1.1 (Seite 5)	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p style="text-align: center;">Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Stadt Neubrandenburg 23. März 2011 Seite 5</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elektrische Haushaltsgeräte (52.45.1) - Haushaltstextilien (52.41.1) - Möbel (52.44.1) - Heimtextilien (52.44.7) - Bodenbeläge (52.48.1) - Tapeten (52.48.1) - Fahrräder, Fahrradteile und -Zubehör (52.49.7) - Sport- und Campingartikel (52.49.8) - Campingartikel ohne Campingmöbel (52.49.8) - Kfz- und Kradzubehör (50.40.3) - Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3) - Anstrichmittel (52.46.2) - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1) - Jagd- und Angelgeräte (52.49.9) <p>Die vorgenannten Warengruppen („zeitweise“) sind Sortimentsbestandteil als regelmäßig wiederkehrende, in der Zusammenstellung wechselnde sog. „Non-Food Aktionsartikel“. Dieses Non-Food-Sortiment führt heute üblicherweise jeder größere Lebensmitteleinzelhändler. Unterschiedlich ist nur der Anteil am Gesamtsortiment sowie Dauer und Häufigkeit des Sortimentswechsels.</p> <p>Um die Interessen der Planungsbehörden an einer generellen Ausweitung des erlaubten Sortiments zu wahren, wäre es ausreichend, die nur zeitweise angebotenen Warengruppen als maximalen prozentualen Anteil am Gesamtsortiment festzusetzen. Hierzu enthält der Plan und seine Begründung keine Ausführung.</p> <p>Für die jetzige Sortimentsbeschränkung fehlt es zudem an einer fundierten, gutachterlich unterlegten Prüfung deren Notwendigkeit sowie an der Darstellung standortbezogener Gründe. Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand wäre eine Sortimentsbeschränkung nicht ausreichend</p>	

1.1 (Seite 6) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Stadt Neubrandenburg 23. März 2011 Seite 6</p> <p>begründet und müsste daher vollständig entfallen. Insgesamt ist nicht erkennbar, wie die Planungsbehörde ihr <u>planerisches Ermessen</u> hinsichtlich der Sortimentsbeschränkung ausgeübt hat.</p> <p>4. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes</p> <p>Die vorgesehene Erschließung des Plangebietes schränkt die vorgesehene Nutzung erheblich ein. Bislang sind die betroffenen Flächen uneingeschränkt von der Demminer Straße erschlossen. Vorgesehen ist nunmehr, dass die Ein- und Ausfahrt über die Demminer Straße nur noch rechtsabbiegend erfolgen soll. Damit wird die Attraktivität des Plangebietes und seiner Erschließung erheblich beeinträchtigt. Die neu geschaffene Zufahrt über die Usedomer Straße ersetzt diesen Nachteil nicht. Mangels direkter Zufahrt wird die blickfangmäßige Erschließung des Plangebietes unterbunden. Eine Begründung hierfür enthält der Planentwurf nicht. Vielmehr wird das Plangebiet aufgrund dieser eingeschränkten Erschließung gegenüber den in unmittelbarer Nähe befindlichen Gewerbegebieten erheblich benachteiligt. Die Möglichkeit einer Erschließung von der Demminer Straße durch einen Kreisverkehr o.ä. wird ausgeschlossen bzw. nicht in Erwägung gezogen. Damit verfehlt die Planung ein modernes Erschließungskonzept.</p> <p>Ferner ist im Nordwesten des Plangebietes eine Zufahrt für künftige Ortsumgehungen geplant. Ausweislich des Begründung des Planentwurfs ist ein Planfeststellungsverfahren bislang nicht eingeleitet worden. Nach eigener Mitteilung der Planverantwortlichen in einem Gespräch unter Beisein des Unterzeichners in 2010 wurde seitens der Planbehörde erläutert, dass das Vorhaben einer Ortsumgehung nördlich des Plangebietes nicht ernsthaft in Erwägung gezogen wird und auch keinerlei Planfeststellungsbemühungen anhängig sind. Auch diesbezüglich offenbart der jetzige Entwurf des Bebauungsplans und seiner Begründung, dass die Planung nicht an den tatsächlichen Bedürfnissen ausgerichtet ist. Überdies ist die Aufnahme einer Umgehungszufahrt rechtswidrig, wenn dieses Vorhaben zwar seit 1995 gewünscht, bis heute aber nicht planrealisiert wurde. Es ist für den betroffenen Eigentümer in keiner Weise hinnehmbar, durch unrealistische und nicht ernsthaft geplante Vorhaben in der Nutzbarkeit seines Eigentums eingeschränkt zu werden.</p>	<p>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</p> <p>Die innere Erschließung des Plangebietes über eine Stichstraße war bereits Gegenstand des Rahmenplanes für das Entwicklungsgebiet „Wolgaster Straße“ 1998. Diese geplante Anbindung in Höhe der Verlängerung der Karlshagener Straße wurde bereits mit dem Ausbau der Usedomer Straße berücksichtigt.</p> <p>Im vorliegenden Bauvorbescheid für einen SB-Markt wurde die Frage einer gesicherten Erschließung ausgeklammert, da sie nicht Prüfgegenstand war.</p> <p>Mit der Beteiligung des Straßenbauamtes Neustrelitz zum Bauantrag für den SB-Markt wurde einer verkehrlichen Erschließung des Marktes ausschließlich über die Anbindung zur Usedomer Straße über die neue Stichstraße zugestimmt, da die vorhandene Grundstückszufahrt zur Demminer Straße nur eine eingeschränkte Befahrbarkeit zulässt.</p> <p>Ein sogenanntes „modernes Erschließungskonzept durch einen Kreisverkehr“ von der Demminer Straße aus ist sinnvoll, zumal die Zufahrt im Erschließungsbereich für Ortsdurchfahrten liegt und negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Verkehrs der B 96 Demminer Straße zu erwarten sind.</p> <p>Die Aussagen in der Begründung hierzu sind eindeutig: <i>Um den Kernbereich nördlich der Bahn zu erschließen, wird eine Stichstraße in Verlängerung der Karlshagener Straße mit Bahnübergang geplant. Diese wird ab Anbindung Usedomer Straße, als Privatstraße mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen.</i></p> <p><i>Für den geplanten SB-Markt wird von der Straßenbauverwaltung ausschließlich einer verkehrlichen Erschließung über diese Anbindung zur Usedomer Straße zugestimmt. Unter setzt wird diese Forderung dadurch, dass beim Ausbau der Usedomer Straße bereits ein vierter Knotenpunktarm zum Plangebiet an der Einmündung zur Karlshagener Straße inklusive Linksabbiegestreifen vorgesehen wurde.</i></p> <p><i>Im Westen ist eine Grundstückszufahrt an der Demminer Straße vorhanden. Diese wird bis zur Realisierung der neuen Erschließungsstraße als befristet dargestellt. Aufgrund ihrer Lage ist es nur möglich, rechts rein und rechts raus zu fahren. Sie liegt nach Bundesfernstraßengesetz im Erschließungsbereich von Ortsdurchfahrten.</i></p>

1.1 (Seite 7)	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Stadt Neubrandenburg 23. März 2011 Seite 7</p>	<p>Die Zufahrt zu einer vorgesehenen Ortsumgehung unterteilt überdies die Flächen des vorgesehenen GE 2. Die Nutzbarkeit der Flächen wird erheblich eingeschränkt. Nördlich der Zufahrt sind Straßenflächen ausgewiesen, die den Wert der betroffenen Eigentumsflächen von Herrn Rothe erheblich nachteilig belasten. Ziel der Planung ist es in diesem Bereich ausschließlich, den Wert dieser betroffenen Flächen im Hinblick auf künftige Enteignungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einer Ortsumgehung zu mindern. Diese planerische Zielsetzung ist durchsichtig und rechtswidrig. Zudem befindet sich die Zufahrt zu einer künftigen Ortsumgehung im Bereich des Grünzuges der „Datze“. Wenn es Ziel der Planung ist, den ökologischen Zustand des Gewässers und seiner Ufer zu verbessern, steht dies in krassem Widerspruch zu der Planung einer Umgehungszufahrt. Diese würde erhebliche Bereiche des beabsichtigten Grünzuges kreuzen und einem ökologischen Schutz gerade nicht entsprechen, sondern diesem entgegen stehen.</p>	<p>Zur Planung der Ortsumgehung gibt es neue Sachstände. Am 29.06.10 wurde der Stadt Neubrandenburg mitgeteilt, dass das Bauvorhaben B 96 OU Neubrandenburg vom Straßenbauamt Neustrelitz an die DEGES - Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH - übergeben wurde. Die Baumaßnahme betrifft den 1. bis 3. BA. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanverfahren wurde daher neben dem Straßenbauamt Neustrelitz die DEGES beteiligt. In einer gemeinsamen Beratung wurde erläutert, dass die Knotenpunkte nunmehr plangleich auszuführen sind. Es wurde ein aktueller Lageplan übergeben, der den möglichen Flächenumgriff zum Bau der Ortsumgehung für den Bereich des Bebauungsplanes umfasst. Gleichzeitig wurde vorgeschlagen, den Bereich der Datze aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszulassen, da diese durch die Planung der Ortsumgehung betroffen sein wird.</p>
4.1	<p>Ferner ist die vorgesehene Zufahrt zum Plangebiet von der Usedomer Straße erheblich zu eng ausgefallen. Der Plan enthält weder eine Begründung für die vorgesehene Breite (6,0 m) dieser Zufahrt noch sind Erwartungen hinsichtlich der künftigen Verkehrsströme und deren Bewältigung berechnet oder begründet worden. Die Breite dieser Zufahrtstraße wird ungeachtet sonstiger Ansiedlungen auch dem bereits konkret vorgesehenen Vorhaben eines Lidl-Marktes nicht gerecht. Auch hier zeigt sich, dass die Planungsbehörde das ihr eingeräumte Planermessen nicht rechtmäßig ausgeübt hat. Einerseits werden in dem Plangebiet Gewerbeflächen von ca. 5,5 ha ausgewiesen; andererseits aber soll die verkehrliche Erschließung über eine eingegengte Zufahrt von der Usedomer Straße mit einer Breite von 6,0 m sowie über ein Ein- und Ausfahrt (jeweils nur rechtsabbiegend) von der Demminer Straße erfolgen. Diese Art der Erschließung wird dem flächenmäßigen Ausmaß des Plangebietes in keiner Weise gerecht.</p>	<p>Aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf (Grundzüge der Planung berührt) wurde eine 2. Auslegung des geänderten Entwurfs erforderlich.</p>
	<p>Bezüglich des Vorhabens der Fa. Lidl geben wir zusätzlich Folgendes zu bedenken:</p>	<p>Zu 4.1: Der Hinweis wird nicht beachtet, weil er bereits während der Planaufstellung berücksichtigt wurde. Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gengestand der Festsetzungen ist. Änderungen im Zuge der Ausführungsplanung sind somit möglich.</p>
	<p>Die gewählte Fahrbahnbreite von 6,00 m erscheint zu gering. Gemäß RAS 06 Punkt 5.2.9 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) ist die Zufahrtsstraße als Gewerbestraße einzustufen. Gemäß Bild 35 RAS 06 ist somit eine Fahrbahnbreite von mindestens 6,50 m erforderlich. Das ist weder in der Planskizze noch in der Planbegründung vorgesehen. Ferner entspricht auch die geplante Gehwegbreite von ca. 2,0 m nicht dem erforderlichen Regemaß. Gemäß Bild 70 RAS 06 ist mindestens eine Gehwegbreite von 2,50 m einschließlich Hochbordanlage erforderlich. Der gewählte Wenderadius nach Bild 57 RAS 06 mit</p>	<p>Bezüglich der Breite der zukünftigen Erschließungsstraße ist anzumerken, dass im Bebauungsplanentwurf Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ für die geplante Stichstraße ein Straßenquerschnitt dargestellt ist, der eine Straßenbreite von 9,50 m aufweist (0,50 m Bankett, 6,50 m Fahrbahn und 2,50 m Gehweg.)</p>
		<p>Der gewählte Wenderadius entspricht den üblicherweise im Stadtgebiet ausgeführten Wendeanlagen vergleichbarer Stichstraßen. Da es sich um eine Privatstraße handelt, kann eine größere Wendeanlage nicht abgelehnt werden, erscheint jedoch nicht zwingend erforderlich.</p>

1.1 (Seite 8) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Stadt Neubrandenburg 23. März 2011 Seite 8</p> <p>einem Radius von 9,0 m ist lediglich für ein zweiachsiges Müllfahrzeug bemessen. Für eine Gewerbestraße sollte eine Wendeschleife für Lastzüge vorgesehen werden (Bild 60 RAST 06). Hinter dem Gehweg sollte ein Seiten- bzw. Bankettstreifen vorgehalten werden (Aufstellen der Gehweglampen, Aufstellen Beschilderung). Die Regen- und Schmutzentwässerung erfordert den Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Usedomer Straße (Tief- und Straßenbau im Fahrbahnbereich Usedomer Straße). Die Einmündung auf die Usedomer Straße sollte mit mindestens drei Fahrspuren geplant werden (1x Einfahrt Richtung Gewerbegebiet, 1x Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet geradeaus und links, 1x Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet rechts). Die vorhandene bzw. geplante gesamte Knotengeometrie wird dadurch erhalten. Die Leichtigkeit des abfließenden Verkehrs in Richtung Usedomer Straße wird gegenüber einer Zwei-Spuren-Lösung deutlich erhöht. Weiterhin ist die Aufstellfläche für verkehrsbedingt wartende Fahrzeuge größer. Dadurch können mehr Fahrzeuge zwischen Usedomer Straße und Bahnanlage aufgenommen werden. Insgesamt wird eine größere Verkehrssicherheit erreicht.</p> <p>5. Die einzelnen Plangebiete</p> <p>Die Unterteilung des Plangebietes in Gewerbegebiete unterschiedlicher Nutzung und Sortimentierung ist rechtswidrig. Zu dem planerischen Bedarf für die einzelnen Gewerbeflächen hatten wir bereits Stellung genommen. Dieser ist nicht gegeben. Die Ausweisung der Gewerbegebiete GEE und GE 3 verfolgt lediglich den planerischen Zweck, die betroffenen Flächen nicht einer Wohnbebauung zugänglich zu machen. Hintergrund hierfür ist, dass sich die Stadt Neubrandenburg im Zusammenhang mit der gewünschten Ortsumgebung einen Immissionsschutzpuffer erhofft, der künftige Einwendungen von Wohnanliegern gegen die Errichtung einer Ortsumgebung im nördlichen Bereich des Plangebietes verhindern soll. Bislang befinden sich Teile des GEE und des GE 3 gemäß § 34 BauGB in unmittelbarer Nähe einer im Zusammenhang bebauten Fläche mit Wohnansiedlungen. Die jetzige Planung nimmt dem Eigentümer die Möglichkeit einer Wohnbebauung und schränkt die Nutzbarkeit des Plangebietes insofern erheblich ein. Hierfür besteht kein planerisches Bedürfnis, zumal mangels eines entsprechenden Bedarfs gänzlich in Frage steht, wie das Plangebiet besiedelt werden soll. Letztlich wird der Eigentümer faktisch vor die Situation gestellt, die Grundstücke künftig nicht mehr baulich nutzen zu können.</p>	<p>Der dargestellte Wendehammer ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend und im Stadtgebiet üblich.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die Unterteilung von Gewerbegebieten und die Zulassung bzw. Nichtzulassung von Nutzungen ist ein reguläres Anwendungskriterium des § 1 der Baunutzungsverordnung. Hier wird vor allem auf die Absätze 4 - 6 verwiesen.</p> <p>Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes sowie des Rahmenplanes für das Entwicklungsgebiet ist in Kenntnis der geplanten Ortsumgebung keine Ausweisung von Wohnbauflächen möglich.</p> <p>Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan: <i>Planungsinhalt dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen und hier die Differenzierung in gewerbliche Bauflächen an den tangierenden Erschließungsstraßen (GE 1, GE 2 und GE 3) und eingeschränkten gewerblichen Bauflächen im Kernbereich nördlich der Usedomer Straße.</i></p> <p><i>Die Ausweisung von eingeschränkten gewerblichen Bauflächen erfolgte, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (angrenzende Wohnbebauung südlich der Usedomer Straße) zu wahren. Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein Gewerbegebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Hinsichtlich des Störungsgrades ist es einem Mischgebiet gleichzusetzen.</i></p> <p>Verschiedene Kommentare zur Baunutzungsverordnung belegen die horizontale Gliederungsmöglichkeit nach Kriterien des allgemeinen Störgrades in ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Diese Einschränkung wird empfohlen, wenn ein überwiegend wohngenutztes Gebiet benachbart ist.</p>

1.1 (Seite 9) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="692 252 1014 327">Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH Stadt Neubrandenburg 23. März 2011 Seite 9</p> <p data-bbox="120 531 1021 651">Die unausgewogene und mit Abwägungsfehlern behaftete Planung wird von dem Eigentümer Rothe in der jetzigen Fassung nicht akzeptiert werden. Es ist schon bedenklich, dass seitens der Planbehörde eine zusammenhängende Grundstücksfläche im Wesentlichen eines einzelnen Eigentümers überplant wird, ohne diesen in die Planung einzubeziehen.</p> <p data-bbox="120 691 1021 746">Seitens des Eigentümers wird die Planung nicht akzeptiert werden. Ggf. wird der Eigentümer zur Feststellung der Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans ein Normenkontrollverfahren durchführen.</p> <p data-bbox="120 842 344 866">Mit freundlichen Grüßen</p> <p data-bbox="120 906 483 930">Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH</p> <p data-bbox="120 893 302 1061"> Anselm Gehling Rechtsanwalt</p>	<p data-bbox="1115 308 2105 339">Das ist hier mit der Wohnbebauung südlich der Usedomer Straße eindeutig gegeben.</p> <p data-bbox="1115 379 2141 619">Die erhobenen Vorwürfe sind unbegründet, da der Eigentümer bereits frühzeitig im Planverfahren zur Stellungnahme aufgefordert wurde. Bereits mit Postausgang vom 31.03.10 wurde ihm die Unterlagen zum Vorentwurf übergeben, es wurden die offenen Probleme angesprochen und seine Stellungnahme dazu erbeten. Es gab keine Reaktion. Eine erneute Einbeziehung des Eigentümers gab es am 20.10.10. Die Reaktion ist vorliegende 9-seitige Stellungnahme des Anwalts vom 23.03.11. Auf diese Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 20.12.11 erneut verwiesen.</p>

1.1 (Seite 10) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">Abschrift</p> <p>Peter Rothe Gut Everser See</p> <p style="text-align: right;">27367 Ahausen-Eversen Telefon 0 42 69 / 53 01 Telefax 0 42 69 / 10 52 73</p> <p>Peter Rothe . Gut Everser See . 27367 Ahausen-Eversen</p> <p>Stadt Neubrandenburg Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales Abteilung Stadtplanung Frau Strasen Postfach 11 02 55</p> <p>17042 Neubrandenburg 20.12.11</p> <p>2. Entwurf Einfacher Bebauungsplan 74.3 „Alte Brauerei“</p> <p>Sehr geehrte Frau Strasen,</p> <p>in Bezug auf o. g. Entwurf des Bebauungsplanes möchte ich wie folgt Stellung nehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Schreiben vom 23.03.2011 erhob ich über die Rechtsanwaltskanzlei Einwendungen gegen den 1. Entwurf des Bebauungsplanes „Alte Brauerei“. Die dort erhobenen Einwendungen halte ich hiermit aufrecht. Ausnahme sind die Punkte, die im 2. Entwurf Berücksichtigung fanden, wie Streichen der Planung für die Ortsumgehung und die Änderung der Zufahrt von der Usedomer Straße. - Zusätzlich zu den bereits erläuterten Einwendungen erhebe ich Widerspruch zur Ausweisung der Grünflächen entlang der Datze als öffentliches Grün. Dieses schränkt die Nutzung des Grundstücks weiterhin unangemessen ein. - Des weiteren bitte ich um Erläuterung der Notwendigkeit der Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der Demminer Straße. - Als wesentlichen Einwendungspunkt gegen den B-Plan-Entwurf halte ich weiterhin den Ausschluss einer möglichen Wohnbebauung im hinteren Teil des Grundstücks aufrecht. Diese Planung ist in keinster Weise begründet oder nachvollziehbar. <p>Die im 2. Entwurf des B-Planes vorgelegte Planung wird meinerseits in dieser Form nicht akzeptiert werden. Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung bei der weiteren Planung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. Rothe Peter Rothe</p> <p>F.d.R.d.A. A. Haddenbrock</p>	<p style="text-align: right;">23.03.11</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>- siehe Seiten 1 bis 9 (1.1)</p> <p>zu 1: Der Hinweis wird begründet. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen entlang der Datze sind in Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg. Dieser beinhaltet den notwendigen Gewässerrandstreifen von 5 m entlang der Datze sowie aufgelassene Gartenanlagen.</p> <p>zu 2: Der Hinweis wird begründet. Die Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Demminer Straße begründet sich auf die Zuarbeit der DEGES, in der anstelle eines planfreien Knotenpunktes ein plangleicher Knotenpunkt für die Ortsumgehung auszuführen ist. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen dem von der DEGES übergebenen Lageplan.</p> <p>zu 3: Der Hinweis wird begründet. Die Festsetzung von Wohnbebauung widerspricht in Kenntnis der Planung der Ortsumgehung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und ist planungsrechtlich nicht zu vereinbaren.</p>

1.2 (Seite 1) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">22.03.11</p> <p>Sehr geehrte Frau Lange,</p> <p>anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zur Sortimentsbeschränkung im Rahmen der Beteiligung zum B-Plan 74.3 "Alte Brauerei".</p> <p>Unsere Stellungnahme zur Erschließungsstraße wurde Ihnen, wie ich gesehen habe, am 21.03. per Mail durch unsere Fachplaner direkt übersandt.</p> <p>Wundern Sie sich bitte nicht, wenn Sie gleichlautende oder ähnliche Stellungnahmen auch von Seiten des Eigentümers des Grundstücks Herr Rothe erhalten. Denn wir haben unsere Stellungnahmen an seinen Anwalt Herr Gehling weitergeleitet, der diese aus formellen Gründen ebenfalls vorbringen wird.</p> <p>Für Rückfragen können Sie mich, Herr Schmidt, Herr Klaßen oder die Fachplaner jederzeit ansprechen.</p> <p>(See attached file: 5674 Stellungnahme Lidl im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 74.3 Sortiment.doc)</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>ppa. Reinhard Bauer Bereitsleiter Immobilien Telefon:+49 381 66691-120 Telefax: +49 381 66691-180</p> <p>Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Swienskühlenstraße 6, 18147 Rostock Sitz: Rostock, Registergericht Rostock HRA 2332, USt-IdNr.: DE 814019310</p>	<p style="text-align: right;">23.03.11</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p>

1.2 (Seite 2) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="264 389 898 432">Stellungnahme Lidl im Rahmen der öffentlichen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei“ in Neubrandenburg, Demminer Str./Usedomer Str.</p> <p data-bbox="264 488 931 552">Die Lidl Dienstleistung GmbH & Co. KG hat im Plangebiet ein Grundstück erworben, welches im Wesentlichen mit dem GE 1 –Gebiet identisch ist. Für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes nebst Außenanlage wurde eine Baugenehmigung erteilt.</p> <p data-bbox="264 571 920 614">Neben unserer Stellungnahme zur Erschließungsstraße, die bereits gesondert erfolgte, möchten wir auf die geplanten textlichen Festsetzungen Teil B Ziff. 1.1.1 eingehen.</p> <p data-bbox="170 608 203 655">1</p> <p data-bbox="264 632 909 695">Die Sortimentsbeschränkung geht nach unserer Auffassung zu weit. Zudem beschränkt sie die spätere Nutzung des Grundstücks gegenüber den heute zulässigen Nutzungen ohne ausreichende Begründung.</p> <p data-bbox="264 715 931 778">Gegenüber der bestehenden Baugenehmigung für einen Lebensmittelmarkt wurde das Sortiment um folgende, üblicherweise zumindest zeitweise in einem Lebensmittelmarkt angebotene Sortimentsgruppen beschränkt (Ziffer aus Warenverzeichnis des Statist. Bundesamtes):</p> <p data-bbox="264 798 427 813">Dauerhaft im Sortiment:</p> <ul data-bbox="293 836 898 1027" style="list-style-type: none"> - Parfümerieartikel (52.33.1) - Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1) die textliche Festsetzung lautet lediglich „Blumen“ - Bücher, Fachzeitschriften (52.47.2) - Beleuchtungsartikel (52.44.2) - Zoologischer Bedarf (52.49.2) <p data-bbox="170 1043 203 1091">2</p> <p data-bbox="264 1046 427 1062">Zeitweise im Sortiment:</p> <ul data-bbox="293 1085 613 1442" style="list-style-type: none"> - Blumen, Pflanzen; Saatgut (52.49.1) - Bekleidung und Bekleidungszubehör (52.42) - Schuhe (52.43.1) - Leder- und Täschnerwaren (52.43.2) - Kurzwaren (52.41.2) - Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5) - Optik (52.49.4) - Haushaltsgegenstände (52.44.4) - Glaswaren (52.44.4) - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6) 	<p data-bbox="2056 328 2152 352" style="text-align: right;">23.03.11</p> <p data-bbox="1115 437 2136 639">Zu1: Der Hinweis wird nicht beachtet. Durch Gutachten, in diesem Fall durch das Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg liegt ein aktuelles, fachlich fundiertes Instrumentarium vor, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern. Auf dieser Grundlage wurden neben dem genehmigten Markt weitere Einzelhandelseinrichtungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.</p> <p data-bbox="1115 683 2114 815">Grundlage für die die im Bebauungsplan aufgeführten der Sortimente sind die durch den genehmigten Discountmarkt abzusichernden Nahversorgungsaufgaben für die „Ihlenfelder Vorstadt“ und das „Reitbahnviertel.“ Die nahversorgungsrelevanten Sortimente der Neubrandenburger Liste sind Bestandteil der Festsetzungen.</p> <p data-bbox="1115 858 2152 959">Die Verkaufsoberflächengrenze wurde bewusst auf 800 m² begrenzt, um die Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche nicht durch Kaufkraftumverteilung zu gefährden.</p> <p data-bbox="1115 1002 2136 1310">Zu 2: Der Hinweis wird teilweise beachtet. Zur einheitlichen Handhabung im Stadtgebiet wird folgende Ergänzung vorgenommen: Zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) innerhalb des Lebensmittelmarktes sind in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche). Mit der Festsetzung der Aktionsware wird der begrenzte Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen. Die Neubrandenburger Liste ist Anlage der Begründung zum Bebauungsplan und enthält eine Aufstellung zentrenrelevanter Sortimente. Eine konkrete Auflistung ist nicht erforderlich</p>

1.2 (Seite 3) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none"> - Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) - Computer (52.49.5) - Mobiltelefone (52.49.6) - Kunstgegenstände, Geschenkartikel (52.48.2) - Sportartikel einschließlich Sportbekleidung (52.49.8) - Spielwaren (52.48.6) - Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3) - Elektrische Haushaltsgeräte (52.45.1) - Haushaltstextilien (52.41.1) - Möbel (52.44.1) - Heimtextilien (52.44.7) - Bodenbeläge (52.48.1) - Tapeten (52.48.1) - Fahrräder, Fahrradteile und –Zubehör (52.49.7) - Sport- und Campingartikel (52.49.8) - Campingartikel ohne Campingmöbel (52.49.8) - Kfz- und Kradzubehör (50.40.3) - Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3) - Anstrichmittel (52.46.2) - Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1) - Jagd- und Angelgeräte (52.49.9) <p>Die vorgenannten Warengruppen („zeitweise“) sind Sortimentsbestandteil als regelmäßig wiederkehrende, in der Zusammenstellung wechselnde sog. „Non-Food Aktionsartikel“. Dieses Non-Food-Sortiment führt heute üblicherweise jeder größere Lebensmitteleinzelhändler. Unterschiedlich ist nur der Anteil am Gesamtsortiment sowie Dauer und Häufigkeit des Sortimentswechsels.</p> <p>Um die Interessen der Planungsbehörden an einer generellen Ausweitung des erlaubten Sortiments zu wahren, wäre es ausreichend die nur zeitweise angebotenen Warengruppen als maximalen prozentualen Anteil am Gesamtsortiment festzusetzen. Bezogen auf die bestehende Baugenehmigungen für den Lidl-Markt müssten 25 % Anteil am Gesamtsortiment ausreichend sein. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass im Hinblick auf die Rechtssicherheit auch für diese</p>	<p>23.03.11</p>

1.2 (Seite 4)	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Beschränkung fundierte, gutachterlich unterlegte und standortbezogene Gründe vorliegen müssen. Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand wäre eine Sortimentsbeschränkung nicht ausreichend begründet und müsste daher vollständig entfallen.</p>	23.03.11

1.2 (Seite 5) Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">21.03.11</p> <p>hiermit möchte ich Ihnen, wie bereits telefonisch besprochen, unsere Stellungnahme zum B-Plan Nr. 74.3 "Alte Brauerei" einreichen.</p> <p>Unser Büro hat im Auftrag der Lidl-Vertriebs-GmbH & Co. KG mit der verkehrstechnischen Planung der Zufahrt des o.g. Marktes auf die Usedomer Straße begonnen.</p> <p>Aufgrund der uns bis dato vorliegenden Unterlagen möchten wir folgende Hinweise geben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unser Auftraggeber wünscht eine Fahrbahnbefestigung der Zufahrtsstraße mit Betonsteinpflaster / Verbundstein. 2. Die gewählte Fahrbahnbreite von 6,00 m erscheint zu gering. Gemäß RASt 06 Punkt 5.2.9 ist die Zufahrtsstraße als Gewerbestraße (ES IV, ES V bzw. HS IV) einzustufen. Gemäß Bild 35 RASt 06 ergibt sich somit eine Fahrbahnbreite von 6,50 m. 3. Die geplante Gehwegbreite von ca. 2,0 m entspricht nicht dem erforderlichen Regelmaß. Gemäß Bild 70 RASt 06 ergibt sich eine Gehwegbreite von 2,50 m einschließlich Hochbordanlage. 4. Der gewählte Wenderadius nach Bild 57 RASt 06 mit einem Radius von 9,0 m ist für ein zweiachsiges Müllfahrzeug bemessen. Diesen verwenden wir i.d.R. für Wohnwege. Für eine Gewerbestraße sollte eine Wendeschleife für Lastzüge vorgesehen werden (Bild 60 RASt 06). 5. Hinter dem Gehweg sollte ein Seiten- bzw. Bankettstreifen vorgehalten werden (Aufstellen der Gehweglampen, Aufstellen Beschilderung). 6. Die Regen- und Schmutzentwässerung erfordert den Anschluss an die vorhandene Kanalisation der Usedomer Straße (Tief- und Straßenbau im Fahrbahnbereich Usedomer Straße). 	<p style="text-align: right;">23.03.11</p> <p>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Dem Planungsbüro wurde 25.03.11 mitgeteilt, dass die in der Stellungnahme vom 21.03.11 aufgeführten Angaben nicht dem aktuellen Bebauungsplan entsprechen. Es wurde angeführt, dass der im Bebauungsplan dargestellte Straßenquerschnitt für die geplante Stichstraße eine Straßenbreite von 9,50 m aufweist (0,50 m Bankett, 6,50 m Fahrbahn und 2,50 m Gehweg).</p> <p>Zu 1: Der Hinweis ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren.</p> <p>zu 2: Der Hinweis wurde bei der Planaufstellung bereits beachtet.</p> <p>Zu 3: Der Hinweis wurde bei der Planaufstellung bereits beachtet.</p> <p>Zu 4: er Hinweis ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren. Der gewählte Wenderadius entspricht den üblicherweise im Stadtgebiet ausgeführten Wendeanlagen vergleichbarer Stichstraßen. Da es sich um eine Privatstraße handelt, kann eine größere Wendeanlage nicht abgelehnt werden, erscheint jedoch nicht zwingend erforderlich.</p> <p>Zu 5: Der Hinweis ist nicht relevant für das Bebauungsplanverfahren. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.</p> <p>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet. Es wird auf die Abstimmungsnotwendigkeit mit den Neubrandenburger Stadtwerken im Zuge der Ausführungsplanung für die Straße verwiesen.</p>

1.2 (Seite 6)	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>7. Die Einmündung auf die Usedomer Straße sollte mit drei Fahrspuren geplant werden (1x Einfahrt Richtung Gewerbegebiet, 1x Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet geradeaus und links, 1x Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet rechts. Die vorhandene bzw. geplante gesamte Knotengeometrie wird dadurch erhalten (Einmündung bereits vorgestreckt in entsprechender Breite). Die Leichtigkeit des abfließenden Verkehrs in Richtung Usedomer Straße wird gegenüber einer Zwei-Spuren-Lösung deutlich erhöht. Weiterhin ist die Aufstellfläche für verkehrsbedingt wartende Fahrzeuge größer. Dadurch können mehr Fahrzeuge zwischen Usedomer Straße und Bahnanlage aufgenommen werden. Insgesamt wird eine größere Verkehrssicherheit erreicht.</p> <p>Grundlage unserer Hinweise ist die RASSt 06: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße Ausgabe 2006.</p> <p>Im Namen unseres Auftraggebers bitten wir um Beachtung der o.g. Punkte bei der weiteren Bearbeitung des B-Planes.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen i.A. J. Wulf Jan Wulf (Dipl.-Ing.)</p> <p>Ingenieurbüro Odermann - Richers - Partner Verkehrsplanung - Bauwesen - Vermessung Feldstraße 70 , 19230 Hagenow</p>	<p style="text-align: right;">23.03.11</p> <p>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet. Zu den verkehrlichen Belangen wurden diverse Abstimmungen mit den zuständigen Fachkollegen geführt. Im Ergebnis wurde die Gleisanlage soweit zurückgebaut, dass ein Bahnübergang nicht mehr notwendig ist.</p>