



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

15

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 19.12.13

Drucksachen-Nr.: V/1093

Beschluss-Nr.: 681/43/13

Beschlussdatum: 19.12.13

Gegenstand: Einfacher Bebauungsplan Nr. 111 "Quartier Stralsunder Straße"
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

X	21.11.13
---	----------

Hauptausschuss

X	25.11.13
---	----------

Stadtentwicklungs- und
Umweltausschuss

X	05.12.13
---	----------

Hauptausschuss

--	--

Ausschuss für Generationen,
Bildung und Sport

--	--

Finanzausschuss

--	--

Kulturausschuss

--	--

Rechnungsprüfungsausschuss

--	--

--	--

Betriebsausschuss

--	--

Neubrandenburg, 30.10.13

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

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. 111 "Quartier Stralsunder Straße" und seiner Begründung in der Zeit vom 29.09.13 bis zum 30.10.13 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 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (10.10.13)	1.2
1.2 Landesamt für innere Verwaltung (22.08.13)	11.2
2. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren	
2.1 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (02.09.13)	13.1
2.2 IHK Neubrandenburg (13.09.13)	13.2
2.3 Einzelhandelsverband Nord e. V. (01.10.13)	18.4
 II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung	
1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren	
1.1 Herr Ralf Köhler (10.05.13)	

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

- **auf der Planurkunde (Präambel)**

Die Rechtsgrundlage § 86 LBauO M-V wird gestrichen.

- **auf der Planurkunde ((Verfahrensvermerke)**

- Verfahrensvermerk Nummer 1 wird im Satz 2 wie folgt geändert:
Der einfache Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.
- Nummer 5 wird wie folgt berichtigt: ... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB...
- Nummer 13 wird wie folgt berichtigt: ... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB

- **in der Begründung:** Die Begründung wurde aktualisiert.

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße “

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.1 bis 2.3
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße “

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr.1.1 bis 2.3

1

Eine Auseinandersetzung mit dem Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen, die zur Durchführung des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu erfüllen sind, ist in der Begründung noch zu ergänzen.

Der Bebauungsplan Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“ der Stadt Neubrandenburg wird als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Dem folge ich vom Grundsatz her.

Darauf hinzuweisen ist, dass in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB die Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes („Art und Maß der baulichen Nutzung, ...“) nicht erfüllt sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier dann im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) bildet vom Grundsatz den räumlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Stadt Neubrandenburg.

Danach wird der Stadt Neubrandenburg im Siedlungsnetz des Landes und der Planungsregion der Status eines Oberzentrums zugeordnet. Sie hat somit für die Bevölkerung ihres Oberbereiches wichtige Versorgungsfunktionen wahrzunehmen.

Gemäß dem raumordnerischen Ziel im Programmpunkt 4.3.2(2) sind u. a. Neuansiedlungs-, Umnutzungs- und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsprojekten nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Im Rahmen dieser Einzelhandelskonzepte sind zentrale Versorgungsbereiche festzulegen. (Programmpunkt 4.3.2(6) RREP MS)

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg, welches sich mit der Gesamtentwicklung des Einzelhandels auseinandersetzt, wurden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt.

Da der durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehende Standort außerhalb dieser festgelegten Versorgungsbereiche liegt, ist es Ziel der Stadt Neubrandenburg, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet auszuschließen.

Seitens des Landkreises wird somit eingeschätzt, dass die Stadt Neubrandenburg mit o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gerecht wird.

Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme liegt mir derzeit noch nicht vor. Auf § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) weise ich daher vorsorglich hin. Danach haben die Gemeinden der unteren Landesplanungsbehörde die beabsichtigte Aufstellung eines Bauleitplanes anzuzeigen und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitzuteilen.

2

Von einer Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte im Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan gehe ich aber aus.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg hat in der Fassung der 5. Änderung und Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt.

zu 1 – Der Hinweis wird beachtet:

In der Begründung werden unter dem Punkt 5 die Tatbestandsvoraussetzungen ergänzt.

zu 2 – Der Hinweis wird beachtet:

Das Amt für Raumordnung wurde bezüglich der landesplanerischen Stellungnahme beteiligt.

3

Darin wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dargestellt.

II. Hinweise

1. Aus wasserrechtlicher Sicht wird zu o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen.

Der Bebauungsplan liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Neubrandenburg.

Es handelt sich um ein Gebiet mit überwiegend gewerblicher Bebauung und Nutzung. Damit verbunden ist ein hoher bis sehr hoher Versiegelungsgrad der Flächen. Es muss gewährleistet sein, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeführt werden kann. Dazu sind mit der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH eventuell erforderliche Erweiterungen/ Erschließungen zur Regenwasserentsorgung zu klären.

Die Nutzung der städtischen Regenwasserkanalisation, den Zustand, die Kapazität des Netzes und die Anforderungen an die Einleitung sind mit dem Betreiber, die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, abzustimmen.

2. Von Seiten des Gesundheitsamtes wird darauf hingewiesen, dass die Versorgung mit Trinkwasser entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2562) sicherzustellen ist.

3. Aus naturschutz- und abfallrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Neubrandenburg keine weiteren Anregungen oder Hinweise.

III. Sonstiges

o Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Zum einen ist der **Verfahrensvermerke Nr. 5** dahingehend zu berichtigen, dass es sich um die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB handelt.

Zum anderen ist der **Verfahrensvermerk Nr. 13** dahingehend zu berichtigen, dass der Hinweis über die Einsichtnahme der Satzung in der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB erfolgt.

o Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine gestalterischen Festsetzungen. Insofern ist die Rechtsgrundlage des § 86 LBauO M-V aus der Präambel zu streichen.

Im Auftrag


Annette Böck-Friese
Sachgebietsleiterin
Kreisplanung

zu 3 – Die Hinweise werden beachtet:

Die Verfahrensvermerke Nr. 5 und 13 werden berichtigt.

Die Landesbauordnung M-V wird in den Rechtsgrundlagen in der Präambel gestrichen.

22.08.13 (11.2)

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadtverwaltung Neubrandenburg
Amt für Wirtschaftsförderung und Stadt-
Postfach 11 02 55
D-17042 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201300697

Schwerin, den 22.08.2013

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan N111 Quartier Stralsunder Str.

Ihr Zeichen: 61.40111

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

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).

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.

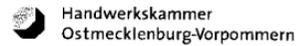
Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte wurde im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt.

02.09.13 (13.1)



Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
 Hauptverwaltungszentrum Neubrandenburg 17033 Neubrandenburg Postfach 10 11 33
 Stadt Neubrandenburg
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
 Abteilung Stadtplanung
 Friedrich-Engels-Ring 53
 17033 Neubrandenburg

WF - So
 0395 5593 - 134

Abt. Stadtplanung		02.09.2013
Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	B RL
R	- 3. Sep. 2013	G
WVL	UBX	V
Antw	Eing.-Nr. 1114	F
		D

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111
 „Quartier Strausunder Straße“

Sehr geehrte Frau Strasen,

mit Schreiben vom 19. August 2013 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das oben genannte Planverfahren einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.

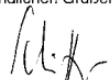
Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zum Planungsanliegen – Schutz zentraler Versorgungsbereiche - und den daraus abgeleiteten Festsetzungen (Ausschluß von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten)

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden im Sinne zu erwartender Einschränkungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


 Dipl.-Ing. Christian Schiffner
 Abteilungsleiter Wirtschaftsförderung


 Dipl.-Chem. Günter Sonnenberg
 Betriebsberater
 Abteilung Wirtschaftsförderung

Hauptverwaltungszentrum Rostock
 Schwabentor, an der Bismarckstraße 8 18055 Rostock
 Telefon: 0381 4548-0
 Telefax: 0381 4548-139
 Bankverbindung:
 Rostocker Volks- und Hypothekbank e.G.
 BIC: ROV13330030; Kto: 1074 127
 Hauptverwaltungszentrum Neubrandenburg
 Friedrich-Engels-Ring 11 17033 Neubrandenburg
 Telefon: 0395 5593-0
 Telefax: 0395 5593-169
 Bankverbindung:
 Ralca Spenkötze e. G.
 BIC: RALC2131; Kto: 1 568 422
 E-Mail: info@hwk.vorpommern.de
 Internet: http://www.hwk.vorpommern.de

DAS HANDWERK
 DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEHEBEN

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

13.09.13 (13.2)



IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Marion Strasen
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Geschäftsbereich Grundsatzzulassung

13.2

Abt. Az.		Eingang am:	
T		17. Sep. 2013	
K			
WVL			
Antw.			
Eing.-Nr.: 1.166			

Ihr Ansprechpartner
Marten BellingE-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.deTel.
0395 5597-213Fax
0395 5597-512

13. September 2013

**Entwurf des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“ der Stadt Neubrandenburg
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19. August 2013, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplanentwurf bitten.

Aus Sicht der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern gibt es keine Anmerkung zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marten Belling

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Geschäftsstelle Neubrandenburg



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

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
W. Abt.	Einlegung	X RL
	04. Okt. 2013	
Anh.	Einl.-Nr.	1247 D

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

01.10.2013
 GST-NB/-
 Dokument

i. v. B.

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“ der Stadt
 Neubrandenburg**
 hier: **Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

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

Gegen den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“
 der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Breß
 Geschäftsführer

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

Deutsche Bank PGK AG
 BLZ: 130 700 24
 KTO: 41 229 35 00
 IBAN: DE81130700240412293300
 BIC: DEUTDE33
 Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI
 Präsident: Hans-Jürgen Frick

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße “

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

2.20

Neubrandenburg.	10.05.13
Ort	Datum
Frau Lange	B-Plan Nr. 111
Bearbeiter	Aktenzeichen

Aktennotiz Gesprächsnotiz

Betreff
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum einfachen B-Plan Nr. 111 „Quartier StraÙe“

Teilnehmer	Herr R. Köhler
	Frau R. Lange

Ergebnis/Vereinbarung/Festlegung

Herr Köhler betreibt den Kleinwagenhandel an der Stralsunder Straße. Er informiert sich über das Planungsansinnen des o. g. einfachen Bebauungsplanes:

Frau Lange erläutert, dass das Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg die Grundlage für den Bebauungsplan ist. Mit dem Einzelhandelskonzept soll die Ansiedlung von Einzelhandels-einrichtungen in der Stadt Neubrandenburg gesteuert werden.

Es wird informiert, dass bereits Bauvoranfrage zur Errichtung eines SB-Marktes gestellt wurde. Der Antrag wurde abschlägig beschieden. Zum Schutz der im Einzelhandelskonzept definierten Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Mit dem Bebauungsplan sollen alle Einzelhandelsbetriebe, die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste führen, ausgeschlossen werden. Dieses Planungsziel hat zur Folge, dass einschränkende Festsetzungen zu den im vorhandenen Gebiet nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen bei der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“ getroffen werden.

Der Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste wäre zulässig.

Herr Köhler informiert, dass von seiner Seite keine Absicht besteht, das Kleinwagencenter aufzugeben. Ein entsprechendes Interesse an seinem Grundstück durch einen Dritten ist ihm nicht bekannt. Er bekundet sein Interesse zum Kauf der von der Stadt gepachteten Teilfläche für den Autohandel.

KleinWagenCenter
Köhler & Sohn
Stralsunder Str. 35
17024 Neubrandenburg
Tel/Fax 49350269 31/53
www.klein-wagen.de

Für die Richtigkeit: gez. R. Lange bestätigt: gez. R. Köhler