



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

10

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 22.03.12

Drucksachen-Nr.: V/655

Beschluss-Nr.: 398/27/12

Beschlussdatum: 22.03.12

Gegenstand: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38**
„Erweiterung Supermarkt Neustrelitzer Straße 67“
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:

☐ Oberbürgermeister	☐ Hauptausschuss
☐ Betriebsausschuss	☐ Jugendhilfeausschuss
☐	☒ Stadtvertretung

Beratung im:

☒	23.02.12	Hauptausschuss	☒	27.02.12	Stadtentwicklungsausschuss
☒	08.03.12	Hauptausschuss	☐		Kulturausschuss
☐		Finanzausschuss	☐		Schul- und Sportausschuss
☐		Rechnungsprüfungsausschuss	☐		Sozialausschuss
☐		Jugendhilfeausschuss	☐		Umweltausschuss
☐		Betriebsausschuss	☐		

Neubrandenburg, 08.02.12

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 3 Abs. 2 Satz 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Supermarkt Neustrelitzer Straße 67“ für das Gebiet, begrenzt durch

im Norden: die Neustrelitzer Straße,
 im Osten: die Neustrelitzer Straße
 im Süden: die Neustrelitzer Straße
 im Westen: die Neustrelitzer Straße,

wird beschlossen. Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

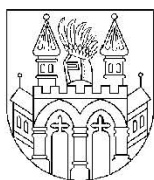
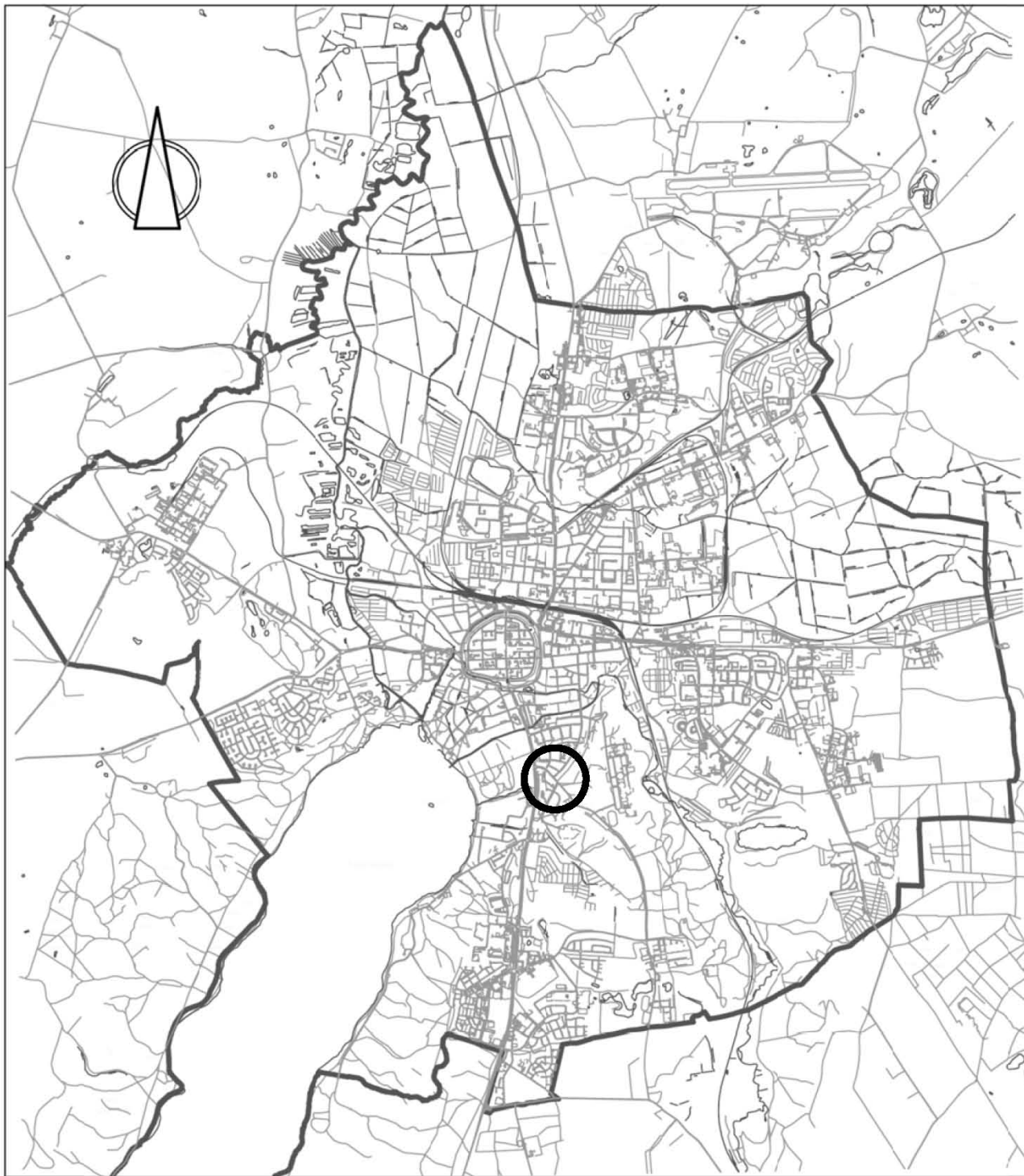
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 38 „Erweiterung Supermarkt Neustrelitzer Straße 67“ sowie die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehen, sind aufgrund der Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger zu tragen und werden über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

Veranlassung:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Verwaltung ist im Verfahrensablauf der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorzunehmen.

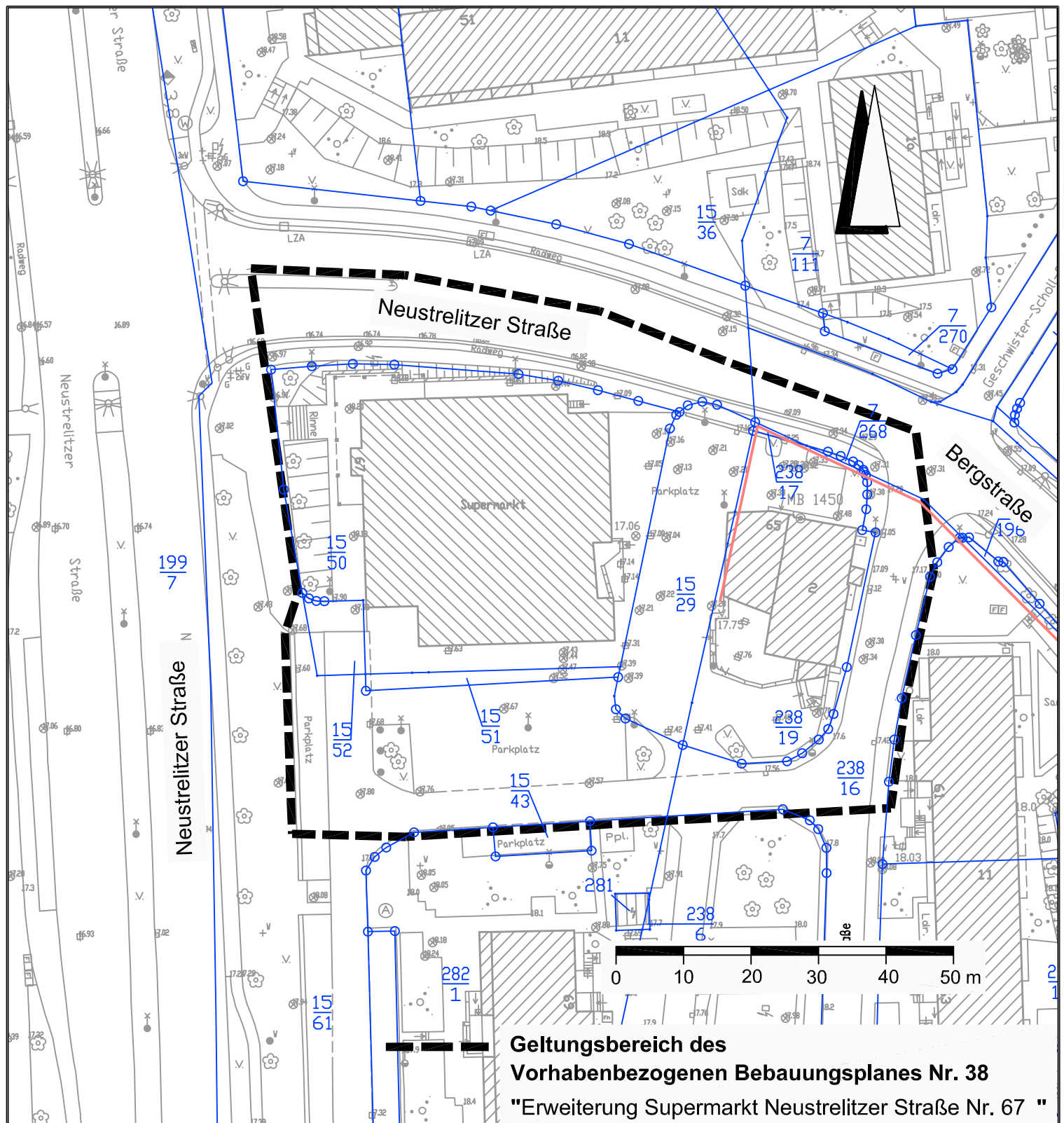


STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38

„Erweiterung Supermarkt Neustrelitzer Straße 67“

Entwurf





Stadt Neubrandenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38

„Erweiterung Supermarkt Neustrelitzer Straße 67“

Stand: Entwurf Januar 2012

Begründung

zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

letzte Änderung 30. Januar 2012

Stadt Neubrandenburg in Mecklenburg Vorpommern

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 38 „Erweiterung Supermarkt Neustrelitzer Straße 67“

Vorhabenträger:

Herrn Peter M. Stoll
Hochstädter Landstraße 21
63454 Hanau / Wilhelmsbad

Planaufstellung:

Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Mitwirkung / Bearbeitung:

Planungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner GbR
Lützowstraße 102-104
10785 Berlin
Tel.: 030 - 264 923 - 0
Fax: 030 - 264 923 – 23
buero@pgruppe.de
www.pgruppe.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Grundlagen / Verfahren	5
1.1 Planungserfordernis und Ziele.....	5
1.1.1 Planungserfordernis / Aufstellungsbeschluss.....	5
1.1.2 Art des Verfahrens.....	5
1.1.3 Zielsetzung des Bebauungsplans.....	6
1.2 Rechtsgrundlagen	6
1.3 Ausgangssituation	7
1.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse	7
1.3.2 Baulasten, Grunddienstbarkeiten, vertragliche Nutzungsüberlassungen	8
1.3.3 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet.....	9
1.3.4 Umgebung des Plangebietes.....	9
1.3.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen	9
1.3.6 Topographie.....	10
1.3.7 Baugrund	10
1.4 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben	10
1.4.1 Landes- und Regionalplanung.....	10
1.4.2 Stadt-Umland-Rahmenplan	11
1.4.3 Flächennutzungsplan.....	11
1.4.4 Einzelhandelskonzeption der Stadt Neubrandenburg	12
1.4.5 Planungsrechtliche Ausgangslage	13
1.5 Städtebauliches Konzept.....	14
1.6 Verfahren und Abwägung.....	15
1.6.1 Verfahrensablauf - Übersicht.....	15
1.6.2 Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	15
1.6.3 Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	18
2. Inhalt und Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	19
2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen.....	19
2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	19
2.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
2.1.3 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen	23
2.1.4 Verkehrsflächen	24
2.1.5 Pflanzflächen, Pflanzmaßnahmen	25
2.1.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	26
2.1.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	27
2.1.8 Festsetzung nach § 12 Abs.3a BauGB	27
2.2 Örtliche Bauvorschriften	28
2.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	29
2.4 Hinweise	29

3. Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	30
3.1 Auswirkungen der Erweiterung des Supermarktes auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	30
3.2 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	31
3.3 Versorgungsleitungen / Medien.....	32
3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....	33
3.5 Bodenordnung / Baulasten	36
3.6 Vorhabenplan und Durchführungsvertrag	37
3.7 Kosten und Finanzierung des Bebauungsplans	38
4. Anhang.....	39
4.1 Übersicht textliche Festsetzungen.....	39
4.2 Neubrandenburger Liste.....	41
4.3 Schallimmissionsprognose	44
4.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung.....	44

1. Allgemeine Grundlagen / Verfahren

1.1 Planungserfordernis und Ziele

1.1.1 Planungserfordernis / Aufstellungsbeschluss

Der bestehende REWE – Markt in der Neustrelitzer Straße der Südstadt Neubrandenburgs soll umgebaut und erweitert werden, um sich an aktuelle Erfordernisse des Warenangebotes und der Warenpräsentation anzupassen. Er weist derzeit rund 870 m² Verkaufsfläche auf und soll um etwa 420 m² auf insgesamt rund 1.290 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Zudem sollen die Stellplatzsituation und die Anlieferung neu geordnet und Baukörper teilweise abgebrochen werden.

Planungsrechtlich befindet sich der Standort im Innenbereich nach § 34 BauGB. Als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist die planungsrechtliche Sicherung über einen Bebauungsplan erforderlich.

Das aktuelle Einzelhandelsgutachten der Stadt sieht den Standort als Nahversorgungszentrum vor und stützt auch die Erweiterung.

Ein Bebauungsplan ist erforderlich, um

- eine städtebauliche geordnete Entwicklung sicherzustellen und die Umsetzung des geplanten Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen,
- die Auswirkungen der geplanten Erweiterung zu ermitteln, zu bewerten und mit anderen privaten und öffentlichen Belangen abzuwägen.

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 5. Mai 2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 einzuleiten.

1.1.2 Art des Verfahrens

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Stadtentwicklung. Anlass für die Einleitung des Planverfahrens ist der Antrag des Vorhabenträgers, der sein im Grundsatz mit der Stadt abgestimmtes Vorhaben der Erweiterung des Lebensmittelmarktes umsetzen möchte. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das konkrete Vorhaben erfolgt deshalb über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Vorfeld der Planaufstellung ist zudem sondiert worden, ob die geplante Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden kann. Im Ergebnis der Sondierung wurde durch die Stadt Neubrandenburg festgestellt, dass die Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind, da es sich bei der geplanten Bebauungsplanänderung um

- einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und der Standort in den Bebauungszusammenhang integriert und überwiegend bebaut ist;
- das Vorhaben die maßgeblichen zulässigen Grundflächen von 20.000 m² nicht überschreitet;

- das geplante Vorhaben nicht der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gemäß UVPG unterliegt. Die Erweiterung selbst liegt deutlich unterhalb der Schwellen für eine UVP-Pflicht. Im vorliegenden Fall handelt es sich auch nicht um ein „Hereinwachsen“ in die UVP-Pflicht, da der bestehende großflächige Einzelhandelsbetrieb als „Altvorhaben“ zu werten ist;
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung europarechtlich geschützter Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen.

Selbst wenn man bei einer Geschossfläche von 1.900 m² (Grenze für Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zwischen 1.200 m² und 5.000 m² Geschossfläche) ausgehen würde und eine Vorprüfung zur UVP-Pflicht erforderlich wäre, so wäre am vorliegenden Standort und mit der vorliegenden geplanten Erweiterung sicher davon auszugehen, dass eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) letztendlich nicht erforderlich wäre, da der Standort fast vollständig versiegelt und vorgegenutzt ist und durch das Vorhaben keine relevanten umweltbezogenen Belange hervorgerufen werden, die im beschleunigten Verfahren unberücksichtigt bleiben.

Im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB insbesondere die Vorschriften zur Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB nicht. Naturschutzrechtlich zu beurteilende Eingriffe nach § 1a Abs. 3 BauGB gelten zudem als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass eine Eingriffsbilanzierung nicht erfolgen muss. Der Flächennutzungsplan kann zudem im Wege der Berichtigung nachträglich angepasst werden.

Die Beteiligungsverfahren können vereinfacht durchgeführt werden.

1.1.3 Zielsetzung des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die Anpassung an aktuelle Erfordernisse der Verkaufsflächen und Verkaufspräsentation und damit der langfristige Erhalt des bestehenden Einzelhandelsstandortes in dem nach dem Einzelhandelskonzept (s.u.) definierten „D-Zentrum Südstadt-Bergstraße“ (Nahversorgungszentrum).

Folgende Ziele werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Einzelnen verfolgt:

- Erweiterung des Supermarktes durch Erhöhung der zulässigen Grundfläche und Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes,
- Neuordnung der Anlieferung und Erschließung,
- Neuordnung der Stellplatzflächen / Grünflächen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen im Wesentlichen folgende Gesetze und Verordnungen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), in der zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) geänderten Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 383, 395)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 382)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 378)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. August 2002 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03. Juni 2010, in Kraft am 1. Januar 2010 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)

1.3 Ausgangssituation

1.3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Vorhabengrundstück (entspricht Vorhaben- und Erschließungsplan) und bezieht gemäß § 12 Abs. 4 BauGB die angrenzenden Straßenverkehrsflächen ein.

Das Vorhaben selbst umfasst sowohl die Grundstücke des Vorhabenträgers (15/29, 15/50 und 15/51 der Flur 7 und 238/19 und 238/17 der Flur 6) als auch ein Teil der öffentlichen Flurstücke 15/52 und 15/61 der Flur 7, die für die Erschließung und Stellplatznutzung des Supermarktes zur Verfügung gestellt, entsprechend beschildert und unterhalten werden sollen und somit dem Vorhaben – ungeachtet der Eigentumsverhältnisse – zuzuordnen sind.

Die einbezogenen Verkehrsflächen umfassen Teile der Flurstücke 7/268, 7/269 (beide Flur 7) und 238/16 (Flur 6).

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 6 und der Flur 7 der Stadt Neubrandenburg betroffen:

Flurstück	Flur	Anmerkungen	Teil des VEP	Eigentum
15/29	Flur 7		X (teilweise)	Vorhabenträger
15/50	Flur 7	Supermarkt	X	Vorhabenträger
15/51	Flur 7		X	Vorhabenträger
15/52	Flur 7	Wegefläche, Stellplätze	X	Stadt Neubrandenburg
15/61	Flur 7	Stellplätze und Wege sowie	X (teilweise)	Stadt Neubrandenburg

		öffentliche Verkehrsfläche (teilweise)		
7/268	Flur 7	Verkehrsfläche	x	Stadt Neubrandenburg
7/269	Flur 7	Verkehrsfläche (teilweise)		Stadt Neubrandenburg
238/16	Flur 6	Verkehrsfläche (teilweise)		Stadt Neubrandenburg
238/17	Flur 6	Verkehrsfläche		Vorhabenträger
238/19	Flur 6	derzeit Gaststätte	X (teilweise)	Vorhabenträger

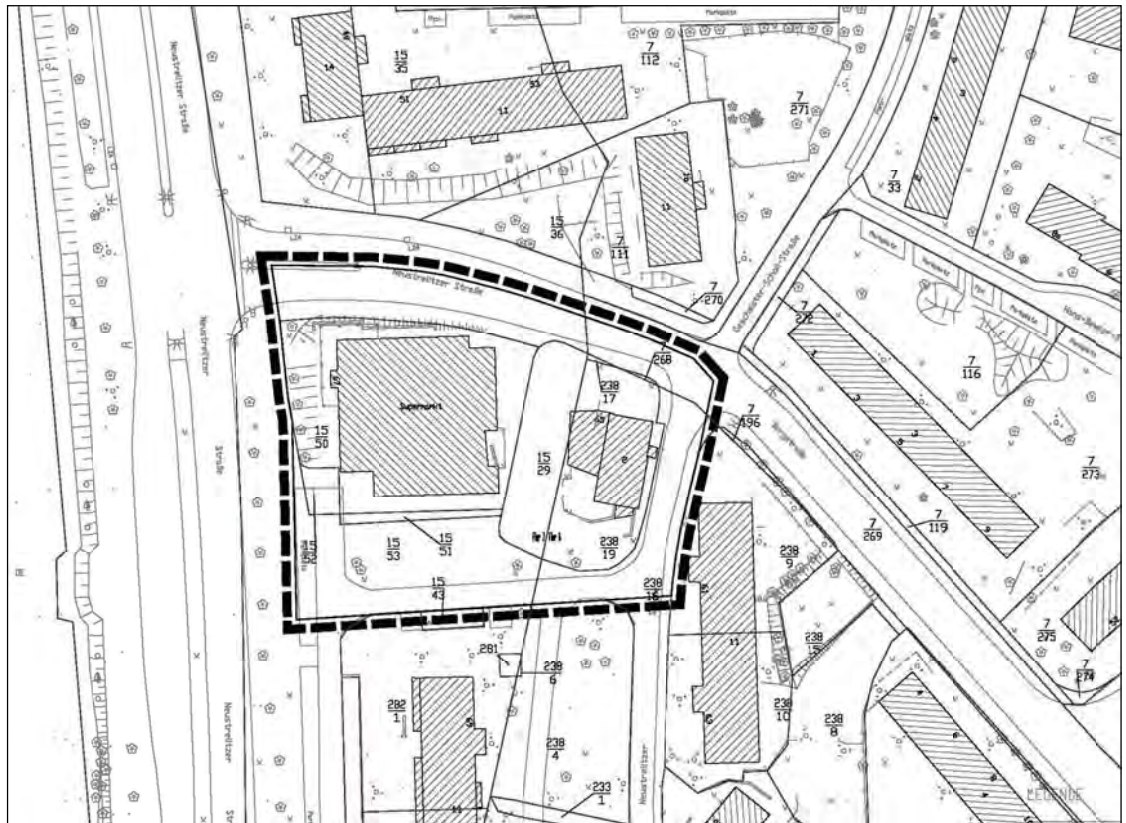


Abbildung: Katasterbestand, Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1.3.2 Baulasten, Grunddienstbarkeiten, vertragliche Nutzungsüberlassungen

Für die Flurstücke 15/50 und 15/51 besteht eine Vereinigungsbaulast, so dass beide Flurstücke als ein Baugrundstück gelten. Weitere Baulasten (Abstandsflächen, Stellplätze Fahrrecht) bestehen auf den Flurstücken 15/29 (Flur 7) und 238/19 (Flur 6), besitzen jedoch keine Bedeutung mehr, da sich alle betroffenen Grundstücke im gleichen Eigentum befinden und ebenfalls in eine Vereinigungsbaulast aufgenommen werden sollen.

Über einen städtebaulichen Vertrag aus dem Jahr 1999 ist die Nutzung von Zufahrten und Stellplätzen auf den öffentlichen Flurstücken 15/52 und 15/61 der Flur 7 geregelt.

Für eine Fernwärmeleitung und für vier Schmutzwasserleitungen (über Gestattungsvertrag zur Verlegung, Betreibung und Unterhaltung geregelt) bestehen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke auf den Flurstücken 15/29 der Flur 7 und 238/19 der Flur 6.

Für eine Gasniederdruckleitung und eine Gashochdruckleitung bestehen ebenfalls beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke, jedoch beziehen sich diese lediglich auf das Flurstück 15/29 der Flur 7.

1.3.3 Bestehende Nutzungs- und Freiraumstruktur im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 38 wird durch den bestehenden eingeschossigen Lebensmittelmarkt und die zugehörigen Stellplätze geprägt. Im östlichen Bereich des Plangebietes besteht in einem ein- bis zweigeschossigen Gebäude eine Gastronomieeinrichtung (Billardsalon) mit einem kleinen Biergarten („Klax“), welche bei Umsetzung der Planung weichen muss.

Die bestehenden Freiflächen im Bereich des Vorhabens werden überwiegend mit Stellplätzen, Zufahrten und dem Anlieferbereich genutzt. Insgesamt bestehen im Sondergebiet etwa 60-70 Pkw-Stellplätze für den Supermarkt und die Gastronomieeinrichtung sowie als Parkplätze für die öffentliche Nutzung. Die gesamte Fläche ist öffentlich begehbar, Einfriedungen bestehen keine.

Südlich des Supermarktes bestehen zahlreiche Stellplätze, die sich als öffentliche Stellplätze überwiegend im Eigentum der Stadt Neubrandenburg befinden. Für 5 Stellplätze besteht ein vertraglich gesichertes Nutzungsrecht für den Supermarkt.

1.3.4 Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist vollständig von mehrgeschossiger Wohnbebauung umgeben und von der Gebäudehöhenentwicklung als zentraler Bereich angelegt. Direkt an das Gebiet anschließend bestehen 11- bis 14- geschossige Plattenbauten. In den dahinterliegenden Bereichen bestehen überwiegend 3- bis 4- geschossige Wohnungsbauten und Bereiche mit Eigenheimbebauung.

Im südlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäuderiegel besteht eine Geschäftsunterlagerung (Fahrradgeschäft, Versicherung, Sparkasse, Beratungsstelle), die Teil des Nahversorgungszentrums ist.

Westlich wird das Plangebiet durch die Neustrelitzer Straße / Bundesstraße B 95 (Berlin – Neubrandenburg) begrenzt, die eine deutliche Barrierewirkung besitzt. In Richtung Westen schließen teilweise offene Flächen mit einzelnen Gehölzstrukturen an, die bis zum Tollensesee reichen.

Die das Vorhaben nördlich tangierende Straße (ebenfalls Neustrelitzer Straße, Fortführung Bergstraße) ist eine Hauptverbindungsstraße in Richtung Burg Stargard.

1.3.5 Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Grundstück des Supermarktes ist zu allen Seiten von öffentlichen Verkehrsflächen umgeben, die alle die Bezeichnung Neustrelitzer Straße tragen. Zufahrten bestehen derzeit im östlichen Grundstücksbereich, sowohl aus nördlicher als auch aus südlicher Richtung.

Der Bereich Neustrelitzer Straße ist vollständig mit Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen.

1.3.6 Topographie

Das Baugrundstück des Supermarktes weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Der Supermarkt selber liegt jedoch mit seiner Bodenplatte etwa 0,8 bis 1,2 m Meter über dem Niveau insbesondere der nordwestlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.

1.3.7 Baugrund

Das Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut. Für die Erweiterungsbereiche liegen keine konkreten Angaben zum Baugrund vor.

1.4 Planungsgrundlagen - Planungsvorgaben

1.4.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 ist die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum ausgewiesen. Oberzentren versorgen die Bevölkerung ihres Oberbereichs u.a. mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Ein im Landesraumentwicklungsprogramm festgelegtes Ziel ist es, dass „Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandels-großprojekten nur zulässig sind, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten“.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Neubrandenburg in folgenden besonderen Gebietskategorien des Landesraumentwicklungsprogramms:

- Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie
- Großräumiges Straßennetz (B 96).

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011¹ formuliert die folgenden für großflächige Einzelhandelsbetriebe relevanten Ziele und Grundsätze:

(1) Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO -hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige in ihren Auswirkungen vergleichbare neue Betriebsformen des Einzelhandels - sind nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in dem Oberzentrum und in den Mittelzentren zulässig. (Z)

(2) Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandels-großprojekten sind nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. (Z)

(3) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. (Z)

¹ Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte 2011, S. 71f, am 15. Juni 2011 Rechtsfestsetzung als Landesverordnung (GVOB Nr. 10/2011, S. 362) erfolgt, veröffentlicht im Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern Nr. 43 vom 21. Oktober 2011 (AmtsBl. M-V 2011 S. 637)

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. (Z)

(5) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach (1) sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelprüfung erforderlich). (Z)

(6) Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden.

(7) Einzelhandelsvorhaben sollen den Ausbau des Tourismus in der Planungsregion unterstützen. Das trifft sowohl für die Entwicklung und Attraktivitätsstärkung der historischen Altstädte als auch für die Tourismusorte zu.

1.4.2 Stadt-Umland-Rahmenplan

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm 2005 sind die Oberzentren, so auch die Stadt Neubrandenburg, verpflichtet, für den Stadt-Umland-Raum Rahmenpläne aufzustellen. Es besteht ein Kooperations- und Abstimmungsgebot für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit Auswirkungen auf andere Gemeinden im Stadt-Umland-Raum. Für den Stadt-Umland-Raum Neubrandenburg wurde ein entsprechender Rahmenplan mit Stand Februar 2011 erarbeitet und von den beteiligten Gemeinden und Städten beschlossen. Hierbei spielt auch die Einzelhandelsentwicklung eine Rolle. Für die Erweiterung eines Nahversorgungsstandortes sind jedoch keine übergemeindlichen Auswirkungen zu erwarten. Als ein Ziel der Entwicklung des Einzelhandels wird im Rahmenplan für den Stadt-Umland-Raum auch die „Sicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung“ angegeben, was dem Ziel des Bebauungsplans entspricht.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich Wohnbaufläche dar. Der Flächennutzungsplan besitzt eine Darstellungstiefe von 0,25 ha und stellt Nahversorgungsstandorte in der Regel nicht als Sonderbauflächen dar. Da der Standort bereits bei der Aufstellung des FNP bestand und nach den Planungen, insbesondere im Einzelhandelskonzept, weiter gestärkt und erhalten werden soll wird davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan auch formal als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann.

Eine spätere Anpassung des Flächennutzungsplans im Sinne einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann als Option offengehalten werden, da eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

1.4.4 Einzelhandelskonzeption der Stadt Neubrandenburg

Für die Stadt Neubrandenburg liegt eine Einzelhandelskonzeption² in der fortgeschriebenen Fassung mit Stand Oktober 2009 vor.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Steuerung des Einzelhandels und baut im Hinblick auf die Verkaufsflächen und Sortimente auf den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes auf. „Die Stadt ist bestrebt, die Funktionen der Innenstadt und der ausgewiesenen Zentren zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehören unter anderem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion in den zentralen Versorgungsbereichen. Entwicklungen, die zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ führen, sollten daher vermieden werden. Eine weitere räumliche Zersplitterung der Einzelhandelslagen, insbesondere durch Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist daher zu vermeiden. Eine Ausnahme bilden hierbei städtebaulich integrierte Standorte, an denen eine Neuansiedlung von nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zur Gewährleistung der Nahversorgung notwendig erscheint. Die Ansiedlung in (Nahversorgungs-)Zentren oder ggf. an neuen städtebaulich integrierten Einzelstandorten gilt der Sicherung und Ergänzung der wohnortnahen Grundversorgung, solange keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder die fußläufigen Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.“³

Der bestehende REWE-Markt ist als „Leitbetrieb“ ein wesentlicher Bestandteil des definierten Nahversorgungs- D-Zentrums „Südstadt (Bergstraße)“.

„D-Zentren“ zeichnen sich durch ihren integrierten Standort innerhalb von Wohnsiedlungen und die dadurch sehr gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad aus. Sie versorgen überwiegend ihr eigenes Stadtviertel. Ihr Angebot ist schwerpunktmäßig durch Nahrungs- und Genussmittel (im Zentrum meist Discounter oder Supermarkt) sowie durch Waren des kurzfristigen Bedarfs geprägt.⁴

Im Zielsystem des Zentrenkonzeptes wird festgelegt, dass eine Konzentration der Handelseinrichtungen in den bestehenden Zentren erfolgen soll und die Entwicklung und der Erhalt der D-Zentren für eine Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs von Bedeutung ist.⁵

Das D-Zentrum „Südstadt (Bergstraße)“ weist eine Gesamtverkaufsfläche von rund 1.500 m² auf.⁶ Zum Einzugsbereich gehören neben der Südstadt teilweise auch die Stadtviertel Bethanienberg, Fünfeichen und Lindenberg. Der Umsatz des Zentrums generiert sich zu 74,4 % aus dem eigenen Versorgungsbereich.⁷

Nach der Definition und Zielbeschreibung im Einzelhandelskonzept ist der REWE-Markt selber als Supermarkt einzuordnen.⁸

² Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH, Erlangen vom 8. Oktober 2009 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)

³ Ebenda, S.185 ff.

⁴ Ebenda, S.91

⁵ Ebenda, S. 91

⁶ Ebenda, S.78

⁷ Ebenda, S. 121

⁸ Ebenda, vgl. S.18 und 92

Für Supermärkte ist folgende Definition angegeben:

„Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von 400 qm bis 1500 qm Nahrungs- und Genussmittel, einschließlich Frischwaren, sowie Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs anderer Branchen überwiegend in Selbstbedienung anbietet. Der Anteil der Non-Food Fläche beträgt i.d.R. nicht mehr als ein Drittel der gesamten Verkaufsfläche. Der Umsatzschwerpunkt liegt bei Nahrungs- und Genussmitteln mit ca. 86 % des Gesamtumsatzes.“⁹

Im Gegensatz hierzu weisen Verbrauchermärkte größere Verkaufsflächen und ein größeres Angebot auch an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs auf. Verbrauchermärkte sind in D-Zentren nicht vorgesehen.

„Ansiedlungsvorhaben innerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sind in Abhängigkeit der „Neubrandenburger Liste“ zu beurteilen. Es sind jeweils die geplante Sortimentsstruktur zu beurteilen und die möglichen Auswirkungen auf die Zentrumsstruktur abzuwägen.“¹⁰

Nach der „Neubrandenburger Liste“¹¹, die anhand der tatsächlich vorzufindenden Strukturen innenstadtrelevante Sortimente auflistet, sind in den D-Zentren nahversorgungsrelevante Sortimente der Grundversorgung (Lebensmittelhandwerk, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Zeitschriften, Schreibwaren, Papierwaren) und an zentrenrelevanten Sortimenten Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Parfümerieartikel, orthopädische und medizinische Waren) grundsätzlich verträglich und zulässig.

Für die einzelnen „zentralen Versorgungsbereiche“ sind detaillierte Angaben zur Verträglichkeit von Entwicklungspotenzialen gemacht. Insgesamt wird der erzielte Marktanteil im eigenen Versorgungsbereich für das D-Zentrum „Südstadt (Bergstraße)“ derzeit mit 9,9 % als zu gering angesehen, so dass die „Versorgungsfunktion der bestehenden Einzelhandelsstrukturen zur Zeit nicht gewährleistet ist“.¹²

Es besteht für das D-Zentrum „Südstadt (Bergstraße)“ im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ein Ergänzungsbedarf (Ergänzung im Bestand, zur Verträglichkeit des Vorhabens vgl. auch Kapitel 3.1).

1.4.5 Planungsrechtliche Ausgangslage

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB zuzurechnen. Eine Beurteilung wäre voraussichtlich auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 zu treffen. Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind von der Nutzung geprägt durch Wohnbebauung und Einzelhandelsnutzungen. Mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² handelt es sich bei dem bestehenden REWE-Supermarkt bereits um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Im Übrigen bestehen ausschließlich kleinere Läden im Umfeld. Das Nutzungsmaß der Umgebung ist geprägt durch hohe Gebäude mit 11 bis 14 Geschossen. Das Plangebiet ist aber als Sondersituation in dem städtebaulichen Ensemble aus Hochhäusern zu betrachten.

⁹ Ebenda, S. 145

¹⁰ Ebenda, Kapitel G Empfehlungen für die Bauleitplanung, S. 125 ff.

¹¹ Ebenda, S. 126 ff.

¹² Ebenda, S. 122

Insgesamt ermöglicht die bestehende planungsrechtliche Situation derzeit keine deutliche Vergrößerung der Verkaufsfläche. Für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung hat die Stadt Neubrandenburg deshalb den Beschluss gefasst, für das Vorhabengebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Investors/Eigentümers ermöglicht die Anpassung der Verkaufsflächen des Nahversorgers an aktuelle Anforderungen der Einzelhandelsentwicklung. Es sieht hierfür die Erweiterung des Lebensmittelmarktes um ca. 420 m² Verkaufsfläche sowie eine Neuordnung der Stellplatz- und Freiflächen vor.

Mit der geplanten Erweiterung soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass der Leitbetrieb des zentralen Versorgungsbereiches seine Sortimentsbreite und Sortimentstiefe vergrößert und damit sein Fortbestand dauerhaft gesichert ist. Damit wird sowohl der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktion gestärkt als auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs gewährleistet.

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurden verschiedene Varianten zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes diskutiert, die unterschiedlich ausgeprägte Gebäudeerweiterungen in östlicher Richtung vorsahen. Der aktuelle Entwurf sieht eine Erweiterung der Grundfläche um etwa 570 m² und damit auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche um etwa 420 m² vor. Zudem wird der Anlieferbereich und Lagerbereich neu gestaltet. Die Anlieferung erfolgt ausschließlich über eine Zufahrt aus südöstlicher Richtung.

Das Vorhaben sieht auch eine Neuordnung der Stellplätze vor. Im rückwärtigen, östlichen Bereich ist eine Erweiterung der Stellplatzfläche vorgesehen. Hierfür muss die bestehende Gaststätte abgebrochen werden. Insgesamt sollen hier in neuer Anordnung etwa 23 Stellplätze entstehen. Im Zuge der Umsetzung ist vorgesehen, dass die bislang städtischen Parkplätze südlich des Supermarktes durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger in ihrer Nutzung, ggf. auch im Eigentum mit den Stellplätzen im östlichen Bereich getauscht werden. Die dem Supermarkt deutlich günstiger zugeordneten bislang öffentlichen Parkplätze sollen dann ausschließlich als Kurzzeitstellplätze für den Supermarkt zur Verfügung stehen. Im Gegenzug sollen die neu zu erstellenden Stellplätze im östlichen Bereich als öffentliche Parkplätze genutzt werden.

Im Zuge der Umstrukturierung wird der östlich an das Plangebiet angrenzende Bürgersteig verbreitert und aufgewertet. Hier ist entsprechend der RSt06 eine Breite von 1,80 m zzgl. 0,50 m Sicherheitsstreifen vorgesehen.

1.6 Verfahren und Abwägung

1.6.1 Verfahrensablauf - Übersicht

Das Verfahren des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Deshalb wird auf eine Umweltprüfung verzichtet und die Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB nur in eingeschränkter Form durchgeführt.

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

5. Mai 2011	Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 38
25. Mai 2011	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtanzeiger
18. Juli 2011	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
16. August 2011	Landesplanerische Stellungnahme: Zustimmung zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung
28. Juli bis 11. August 2011	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eingeschränkte Beteiligung der Fachämter und anderer Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB
	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

1.6.2 Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt Neubrandenburg hat trotz der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslage sowie eine beschränkte Vorbeteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um mögliche Konflikte bereits frühzeitig im Verfahren berücksichtigen zu können.

Für das Verfahren relevante Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben:

Einzelhandelsentwicklung

Der Einzelhandelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 11.08.2011), die Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg (Schreiben vom 18.08.2011) sowie die Abteilung 2.40 (Wirtschaft, Stadtentwicklung und Arbeit als zuständige Stelle der Stadtverwaltung Neubrandenburg (Schreiben vom 30.08.2011) haben keine fachlichen Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Standortes in der

vorgesehenen Form. Die Abteilung 2.40 schlägt jedoch vor, die textliche Festsetzung 1.1 zur Art der Nutzung geringfügig zu modifizieren. Vorgeschlagen wird folgender erster Satz: „Das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines Nahversorgers sowie weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in Form von Shops für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Zulässig sind ...“ Der Vorschlag wird im Entwurf berücksichtigt und im Sinne der Anwendung rechtsbestimmter Begriffe nochmals leicht umgestellt.

Lärmschutz

Der REWE-Markt hat derzeit Öffnungszeiten von 6 bis 24 Uhr und beliefert den Markt teilweise vor 6 Uhr. Die Neubrandenburger Wohnungsgenossenschaft eG weist darauf hin (Schreiben vom 9.08.2011), dass es bereits in der Vergangenheit Belästigungen der Anwohner durch die Anlieferung des REWE-Marktes gegeben habe (Anwohnerbeschwerden) und eine Verstärkung dieser Belästigungen bei der Erweiterung des Marktes ausgeschlossen werden muss. Als mit der REWE GmbH abgestimmte Vorschläge werden

- Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Laderampe,
- die bauliche Ausführung der Laderampe mit entsprechenden Lärmvorrichtungen,
- die Prüfung der Verlegung des Standortes der Rampe zur Bergstraße.

Die Immissionsschutzbehörde der Stadt Neubrandenburg verweist auf die TA Lärm und grundsätzlich auf die Problematik der Anlieferung in der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr. Sie schreibt, dass schon ein bis zwei Nachtlieferungen mit Lkw und die damit verbundenen Umschlaggeräusche in der Regel ausreichen, um die Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) zu überschreiten. Die Rechtsprechung und auch die behördlichen Entscheidungen gehen davon aus, dass die Versorgung eines Marktes mit Frischeartikeln vor der Öffnung einer Verkaufseinrichtung in den meisten Fällen unabdingbar ist, eine Belieferung mit anderen Waren jedoch nicht.

Voraussetzung für eine Belieferung in der Nachtzeit ist jedoch, dass die zum Einsatz kommende Technik und die Lieferzone des Marktes dem Stand der Technik entsprechen und die Emissionen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Kriterien hierfür sind

- Geräuscharme Lkw,
- Gummibereifte Hubwagen,
- Eingehauste Ladezone oder durch das Lieferfahrzeug abgedeckte Ladetür,
- Geräuscharme Bodenausführung,
- Gummigepufferte Laderampenkannte.

Schwer zu fassen sind hingegen verhaltensbezogene Störquellen durch unnötige Rangiermannöver, laufende Motoren, lautes Radio oder Türeenschlagen.

Die Anregung wurde berücksichtigt und durch die Beauftragung eines Schallgutachtens weiter qualifiziert. Dabei stellte sich heraus, dass bauliche Maßnahmen nur bedingt geeignet sind, durch eine Beschränkung der Liefer- und Öffnungszeiten hingegen eine Verträglichkeit nach TA Lärm erreicht werden kann. Durch den Betreiber wurde dies hinsichtlich der Umsetzbarkeit geprüft und bestätigt. Es erfolgt eine Sicherung im Durchführungsvertrag (vgl. Punkt 3.4).

Leitungen

Durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (Schreiben vom 10.8.2011) und die Abteilung 2.10.20 (Bauverwaltung Abwasser, Schreiben vom 27.7.2011) werden Hinweise zum Umbau der vorhandenen Anlagen, zur Verlegung von Leitungen (nicht überbaubare) sowie zum Anschluss des Marktes (vgl. auch 3.3 Versorgungsleitungen/Medien) gegeben. Die Stellungnahme zur Verlegungsnotwendigkeit der Stromleitungen im Bereich der Anlieferung ist bei der Umsetzung zu prüfen. Der Vorhabenentwurf sieht im Anlieferbereich eine Bebauung vor, die die Stromleitungen nicht tangiert. Das Baufenster im Bebauungsplan wurde in diesem Bereich jedoch flexibler gestaltet, um denkbaren zukünftigen Anforderungen an eine Einhausung des rückwärtigen Anlieferbereichs nachzukommen, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

Die untere Wasserbehörde weist auf die Pflicht zur ordnungsgemäßen Regenwasserentsorgung des gesamten Gebietes hin.

Verkehr

Die Abteilung 2.20.10 (untere Straßenbehörde) weist darauf hin, dass zur Festlegung erforderlicher Stellplätze die EAR 05, Anhang B heranzuziehen ist. Die öffentlichen Parkplätze sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festzulegen. Dabei ist auch die Zuwegung durch ein Fahrrecht sicherzustellen. Dem wird in der Entwurfsfassung vom Januar 2012 entsprochen.

Der östlich angrenzende Gehweg ist bis zur östlichen Ein-Ausfahrt mit einer Breite von 1,80 m zzgl. 0,50 m Sicherheitstreifen weiterzuführen, die Straßenbegrenzungslinie ist entsprechend festzulegen.

Das Sachgebiet Abfallwirtschaft weist darauf hin, dass sich angrenzend an den Bebauungsplan ein Wertstoffbehälterstandort befindet. Die Zufahrt für das dreiaxsiges Entsorgungsfahrzeug muss gewährleistet sein.

Die benannten Anregungen zum Thema Verkehr werden berücksichtigt. Die Anzahl der Stellplätze hängt im Wesentlichen von der spezifischen Situation vor Ort ab, ist im vorliegenden Fall faktisch begrenzt und wurde mit der Planung optimiert (vgl. Punkt 3.2).

Grünflächen und Bepflanzung

Die Abteilung 2.20.10 (Grünflächenplanung) weist darauf hin, dass generell Aussagen zur Entwicklung der Freiflächen fehlen, einige Flächen sind als Grünflächen festzusetzen.

Folgende Bäume sollten zum Erhalt festgesetzt werden: 5 Zierkirschen im westlichen Böschungsbereich, 2 rotlaubige Spitzahorn an der westlichen Zufahrt und 1 Platane östliche Zufahrt (beide südlich der KH).

Inwiefern bei der Umgestaltung der neuen Stellplatz- bzw. Parkplatzflächen die Weiden (3 Stämme 0 je ca. 50 cm, Kronen stark eingekürzt) sowie die Zierkirsche nördlich des abzureißenden Gebäudes dauerhaft erhalten werden können, ist zu prüfen (Objektplanung, Abstimmung UNB wegen § 18 NatSchAG M-V, Ersatz lt. Bescheid).

Neupflanzungen wurden bisher in der Planung nicht vorgesehen. Üblich ist, dass je 5 Stellplätze ein mittelkroniger Straßenbaum gepflanzt wird, d.h. auf dem Grundstück sollten 13 Bäume stehen. Neben den zu erhaltenden Bäumen ist daher festzusetzen, dass in den nördlichen und östlichen Randflächen zum Gehweg hin bis zur ersten

(östlichen) Grundstückszufahrt 5 mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind (d.h. an alle 10 - 12 m 1 Baum).

Diese Anregungen stehen teilweise im Widerspruch zu Anforderungen an die Anzahl von Stellplätzen und zu den begrenzten Flächenpotenzialen in der spezifischen Situation. Grundsätzlich wird der Zustand bezüglich der Größe und Qualität der Grün- und Freiflächen gegenüber dem Bestand nicht verschlechtert. Eine Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation (übliche Standards von Gehölzpflanzungen) ist jedoch unter Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit des Standortes und der Anforderung, möglichst viele Stellplätze zu errichten, nur teilweise möglich. Im Wesentlichen besitzen die Grünflächen an diesem Standort eine gestalterische Funktion.

Die Anregung, die Gehölze konkret festzusetzen, wird westlich des Marktes im Böschungsbereich sowie südlich des Marktes für die beiden Ahornbäume und die Platane gefolgt. Im östlichen Bereich erfolgt eine Neuordnung der Grünflächen. Hierfür wurde ein Freiflächenkonzept erstellt, dass in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen wird und dessen Umsetzung über den Durchführungsvertrag gewährleistet wird. Danach können die dort vorhandene Weide (Fällgenehmigung nach § 18 NatSchAG M-V wird ggf. beantragt) sowie die Zierkirsche voraussichtlich nicht erhalten werden (vgl. Punkt 2.1.5).

Artenschutz

Die Abteilung Bauordnung, Abfallwirtschaft und Umwelt weist darauf hin, dass das zum Abbruch vorgesehene Gebäude Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Lebensstätten) von Tieren besonders oder streng geschützter Arten beherbergen kann (u.a. alle heimischen Vogel- und Fledermausarten). Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, Lebensstätten von Tieren geschützter Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot). Damit nicht gegen Schutzvorschriften verstoßen wird, hat der Vorhabenträger gemäß § 44 Abs. 6 BNatSchG durch eine fachkundige Person prüfen zu lassen, ob Verbote berührt werden.

Auch die Abteilung 2.20.10 (Grünflächenplanung) verweist auf das Erfordernis von artenschutzrechtlichen Aussagen, zumindest auf einen Hinweis auf das Verbot von Fällarbeiten während der Brutzeit.

Die Betroffenheit geschützter Arten wurde fachkundlich untersucht (vgl. Punkt 3.4). Dabei wurde festgestellt, dass aktuell keine geschützten Arten von dem Vorhaben betroffen sind. Sollten Abbruch- oder Fällarbeiten zu einem deutlich späterem Zeitpunkt und während der Brut- und Aufzuchszeiten von Vögeln oder Fledermäusen erfolgen, so wäre eine nochmalige äußerliche Begutachtung erforderlich. Hierauf sollte im Durchführungsvertrag klarstellend hingewiesen werden.

1.6.3 Berücksichtigung von Stellungnahmen im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Anregungen werden im Verfahren ergänzt.

2. Inhalt und Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Abgrenzung
Sondergebiet

Es wird ein Baugebiet nach BauNVO definiert, dass geringe Spielräume gegenüber dem Vorhabenplan ermöglicht (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB). Das Sondergebiet umfasst den gesamten westlichen Bereich des Vorhabens (ca. 4.020 m²) einschließlich der derzeit noch öffentlichen Stellplätze und Zufahrten (Teil des Flurstücks 15/61), die bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplans über einen städtebaulichen Vertrag sowie durch die reale Nutzung durch den Supermarkt mitgenutzt werden (Gestaltung, Verkehrssicherung, Beschilderung). Die Nutzung der Stellplätze für ein Kurzzeitparken zum Einkaufen ist hier aufgrund der Lage zum Eingangsbereich des Supermarktes naheliegend. Außerhalb der Öffnungszeiten des Supermarktes soll eine öffentliche Nutzung der Stellplätze jedoch weiterhin erhalten bleiben (wird im Durchführungsvertrag geregelt).

Der Bereich östlich der Ladezone des Supermarktes soll im Gegenzug als öffentlicher Parkplatz (insbesondere für die Anwohner) genutzt werden und ist deshalb nicht Bestandteil des Sondergebietes.

Art der baulichen
Nutzung über
Sortimente und
Verkaufsfläche definiert

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht sich auf ein konkretes Vorhaben, so dass die Art der Nutzung bereits mit dem Projektantrag und Vorhabenplan genau definiert ist. Die Art der Nutzung wird insbesondere durch die anzubietenden Sortimente sowie durch die Größe der Verkaufsfläche bestimmt. Das vorhandene Einzelhandelskonzept definiert hierfür die stadtverträglichen Entwicklungsmöglichkeiten am Standort. Nicht festgesetzt werden kann und soll hierbei die Betriebsform (z.B. Supermarkt, Discounter, etc.).

Festsetzung des
Kernsortiments

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 bestimmt die zulässigen Kernsortimente. Als Kernsortiment werden entsprechend der Zweckbestimmung „Nahrungs- und Genussmittel“ festgesetzt.

Bei der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel können grundsätzlich auch die einzelnen Verkaufsflächenobergrenzen der zulässigen Sortimente mit Festlegungen zum „Kernsortiment“ und „Randsortiment“ näher eingegrenzt werden. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich. Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind. Bei einem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ sind dies vor allem die nahversorgungsrelevanten Randsortimente Drogeriewaren, Apothekenwaren, Schnittblumen, Schreib- und Papierwaren und Zeitungen und Zeitschriften. Diese sind damit grundsätzlich zulässig.

Beschränkung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente	Um negative städtebauliche Auswirkungen (z. B. Funktionsentleerung der Innenstadt, Zersplitterung des Einzelhandelsnetzes etc.) auf die Funktion des Hauptgeschäftszentrums und den anderen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Neubrandenburg zu vermeiden, sollen am vorhandenen Nahversorgungsstandort aber zentrenrelevante Sortimente, die keine Bedeutung für die Nahversorgung besitzen (z.B. Bekleidung, Elektrogeräte, etc.), auf 10% der Verkaufsfläche beschränkt werden. Bei einem Supermarkt handelt es sich hierbei insbesondere um Aktionswaren. Einer weiteren Gliederung bedarf es im vorliegenden Plangebiet nicht, da bei der zugelassenen Verkaufsflächengröße unter der Vorgabe des Kernsortiments Missbräuche und damit schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu erwarten sind.
Verkaufsfläche maximal 1.290 m ²	Die zulässige Verkaufsfläche wird als Konkretisierung der Art der Nutzung ebenfalls in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 geregelt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche von etwa 870 um etwa 420 m² auf maximal 1.290 m² dient der Anpassung an geänderte Erfordernisse der Sortimente und der Warenpräsentation. Es entstehen moderne und marktgerechte Verkaufsflächen, die zur Stärkung des integrierten Nahversorgungsstandortes beitragen. Das Einzelhandelskonzept kommt bei seiner Verträglichkeitsuntersuchung zu der Erweiterung am Standort Neustrelitzer Straße / Bergstraße zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung des Planvorhabens (Erweiterung für Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des definierten Zentrumsbereichs) empfohlen werden kann.
Definition Verkaufsflächen	Bezüglich der Definition, welche Flächen bei der Ermittlung der Verkaufsflächen zu berücksichtigen sind, hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil (BVerwG 4 C 8.05 v. 24.11.2005) den Begriff der Verkaufsfläche klar umrissen. In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind demnach alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können einschließlich der Kassenzone (Kassen, Durchgänge, Flächen die vor dem Betreten des abgetrennten Verkaufsbereichs sowie nach Verlassen der Kasse durchlaufen werden) und Flächen, die vom Kunden aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht Betreten werden dürfen, in denen aber die Ware sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für die Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen.¹³ Aufgrund dieser durch Rechtssprechung bestehenden Begriffsklarheit müssen „Verkaufsflächen“ in der textlichen Festsetzung nicht näher definiert werden.

¹³ Vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts, BVerwG 4 C 8.05 v. 24.11.2005, S. 6f.

Neben der Hauptnutzung des Supermarktes sind weitere untergeordnete Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe der Nahversorgung sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ziel ist es hierbei, kleinere angegliederte Einheiten sowie Shop-in-shop-Lösungen (z.B. Imbiss, Café, Drogerie, Frisör, etc.) für die Zukunft nicht auszuschließen. Für die Rechtsklarheit werden diese sonstigen Betriebe in ihrer Größe beschränkt. Da es sich um verschiedene Betriebe, teilweise ohne Verkaufsflächen, handelt wird eine Beschränkung der Geschossfläche vorgenommen. Sie soll insgesamt 400 m² nicht überschreiten.

Grundsätzlich zulässig sind zudem auch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen für die vorgesehene Nutzung.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.1 lautet:

Festsetzung
Sondergebiet

1.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt

Das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“.

Andere nahversorgungsrelevante Sortimente nach der Neubrandenburger Liste (Schnittblumen, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften) sind als Randsortimente zulässig. Sonstige zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) nach der Neubrandenburger Liste sind in begrenztem Umfang ebenfalls zulässig, wenn sie dem Kernsortiment des jeweiligen Betriebes deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche).

Zulässig sind zudem auf bis zu 400 m² Geschossfläche weitere untergeordnete Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe der Nahversorgung sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.290 m² nicht überschreiten.

Weiterhin zulässig sind Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Anlieferbereich

Der Anlieferbereich des Supermarktes wird im Plan verortet, um diesbezügliche Auswirkungen ermitteln zu können.

maximal zulässige
Grundfläche für
Hauptanlagen 2.000 m²

Entsprechend der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird die maximal zulässige Grundfläche auf insgesamt 2.000 m² beschränkt. Dieses Maß berücksichtigt bei einer geplanten Gebäudegrundfläche von 1.852 m² zusätzlich auch den Überdachungsbereich am Eingang (etwa 100 m²) sowie in geringem Umfang Umsetzungsspielräume beim Ergänzungsbau, um spätere verfahrensaufwendige Änderungen am Bebauungsplan zu vermeiden.

Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze	Ein Großteil der Flächen wird weiterhin für Stellplätze genutzt werden. Aus diesem Grund ist die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO entsprechend zu modifizieren. Begrünte Grundstücksbereiche werden im Sondergebiet nicht erweitert. Die festgesetzte Grundfläche von 2.000 m ² kann um 1.750 m ² überschritten werden, so dass das Grundstück durch Haupt- und Nebenanlagen sowie durch Stellplätze auf 3.700 m ² Grundfläche genutzt werden kann (vgl. Festsetzung 1.3, s.u.).
Gebäudehöhen über Bezugspunkt	Für das Maß der baulichen Nutzung sind bei einem Supermarkt die Gebäudehöhen ein geeignetes Maß, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Es wird die Höhe der baulichen Anlagen als Oberkante (OK) über einem Bezugspunkt festgesetzt. Als Bezugspunkt wird das bestehende Geländeniveau im Eingangsbereich mit 18,20 m über HN verwendet.
Oberkante baulicher Anlagen max. 4,50m, 5,50m bzw. 8,50m	Der bestehende Supermarkt wird mit seinen derzeitigen Höhen mit geringen Spielräumen festgesetzt. Der zentrale mittige Teil des Supermarktes wird mit maximal 8,50 m über HN, die anderen Bereiche mit 5,50 m bzw. 4,50 m über HN festgesetzt. Die geplante Erweiterung ist damit in dem Bereich, der mit maximal 4,50 m über HN festgesetzt ist.
Überschreitungen der Höhen	Für technische und sonstige Aufbauten (z.B. Kühlaggregate, Schilder) können die festgesetzten maximalen Höhen ausnahmsweise um bis zu 2,00 m überschritten werden. Folgende Festsetzung wird hierfür eingefügt:

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen über dem definierten Bezugspunkt ist für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Innerhalb der überbaubaren Flächen, für die maximale Höhen von 4,50 m oder 5,50 m über HN festgesetzt sind, ist ausnahmsweise eine Überschreitung um bis zu 2,00 m für technische und sonstige Aufbauten zulässig.

2.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

überbaubaren Grundstücksflächen / Baugrenzen	Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes wird in östlicher Richtung erfolgen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als erweiterte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen, die an den geplanten neuen Gebäudekörper angepasst werden. Kleine Spielräume werden insbesondere bei dem neuen Gebäudekörper (in der Regel 20 cm) und im Besonderen auch im Anlieferbereich vorgesehen.
--	---

Da der bestehende Baukörper Höhengsprünge aufweist, werden diese über separate Baufenster mit definierten unterschiedlichen maximalen Höhen festgesetzt. Der bestehende Vordachbereich am Eingang kann als Teil der Hauptanlage gewertet werden und wurde deshalb ebenfalls in die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festsetzung „Überdachung Eingangsbereich“ einbezogen.

Der Anlieferbereich wird ebenfalls über ein eigenes Baufenster verortet. Hier ist ein Spielraum vorgesehen, der nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan aktuell nicht überbaut werden soll, eine teilweise Einhausung jedoch für die Zukunft nicht ausschließt.

Dachüberstände

Im vorhandenen Gebäude bestehende Dachüberstände von etwa 1,0 m können bei vorhandenen bzw. geplanten Gebäudelängen von 30 m bis 50 m als ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß im Sinne des § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO gewertet werden und ohne gesonderte Festsetzung zugelassen werden.

2.1.3 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen

Im Plangebiet ist aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und der realen Nutzung die Abgrenzung zwischen öffentlichen Parkplätzen nach Straßenverkehrsrecht und privaten Stellplatzflächen für die Nutzung des Supermarktes und für die Nutzung der anliegenden Wohngebäude teilweise schwer auseinanderzuhalten.

Im Bereich des Vorhabens bestehen insgesamt etwa 60-70 Stellplätze bzw. Parkplätze, davon etwa die Hälfte auf öffentlich nutzbaren Flächen der Stadt Neubrandenburg. Das Vorhaben sieht nach dem Rückbau der Gaststätte und der Erweiterung des Supermarktes insgesamt etwa 75 Pkw-Stellplätze bzw. Parkplätze im Plangebiet vor. Im Sondergebiet selber sind unter Erhalt des Bestandes 51-54 Stellplätze vorgesehen (vgl. Punkt 3.2). Durch den geplanten Nutzungstausch sind Stellplätze (als Kurzzeitstellplätze für den Supermarkt) in Zukunft lediglich südlich des Supermarktes angeordnet, öffentliche Parkplätze (vgl. Punkt 2.1.4) hingegen im östlichen Bereich.

Mindestzahl an Stellplätzen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden lediglich die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten, nicht die Anordnung der einzelnen Stellplätze festgesetzt. Garagen und Carports werden ausgeschlossen. Zudem ist es aufgrund der Flächenstrukturen und der Bestandssituation erforderlich, die Überschreitungsmöglichkeit für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen zu regeln. Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf das vorgesehene Maß angepasst (s. auch Punkt 2.1.1).

Festsetzung 1.3 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

Im Sondergebiet sind Stellplätze und Zufahrten nur auf der festgesetzten Fläche „Stellplätze / Zufahrten“ zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO um 1.750 m² überschritten werden.

2.1.4 Verkehrsflächen

- | | |
|--|---|
| Verkehrsflächen | <p>In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die örtlichen Verkehrsflächen nicht zwingend in den Bebauungsplan aufzunehmen (vgl. § 30 Abs. 2 BauGB). Sie führen jedoch zu einem besseren Verständnis gerade dann, wenn die katastermäßigen Grundstücksgrenzen nicht immer einher gehen mit den vorhandenen bzw. planerisch gewünschten Nutzungsgrenzen zwischen Baugebieten und öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Flurstücke 15/29 und 15/61 der Flur 7, Flurstücke 238/7 und 238/19 der Flur 6) und zudem Ein- und Ausfahrtsbereiche definiert werden sollen.</p> <p>§ 12 Abs. 4 BauGB ermöglicht die Aufnahme von Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans wenn dies städtebaulich geboten erscheint. Deshalb werden die umlaufenden Verkehrsflächen (Ausnahme: westlich angrenzende Bundesstraße B 96, im nördlichen Bereich nur bis zur Mitte der Verkehrsfläche) in das Plangebiet aufgenommen.</p> |
| Verbreiterung Gehweg östlich des Vorhabens | <p>Östlich des Vorhabens reichen die derzeitigen Katastergrenzen teilweise bis fast an die Fahrbahn heran. In der bestehenden gebauten Situation vor Ort ist dies nicht wahrnehmbar, da es keine Einfriedungen gibt und überwiegend eine breitere Fläche öffentlich begehbar ist. Mit dem Umbau der Fläche ist es jedoch zwingend erforderlich, dass der Gehweg den geltenden Standards angepasst wird. Nach Rast06 sollen hier eine Gehwegbreite von 1,80 m zzgl. eines Randstreifens von 0,50 m realisiert werden. Die Verkehrsfläche wurde deshalb mit einem Abstand von 2,30 m zum Fahrbahnrand erweitert, das Baugebiet entsprechend angepasst.</p> |
| Öffentliche Parkplätze | <p>Die vorgesehenen Pkw-Parkplätze am Standort der Gaststätte („Klax“) sollen im Tausch (s.o.) öffentlich genutzt werden. Festgesetzt werden sie als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche“.</p> <p>Die Zufahrt soll überwiegend aus südlicher Richtung über das Sondergebiet erfolgen. Hierfür ist ein Geh- und Fahrrecht vorgesehen (s.u.).</p> |

Bereiche für Ein- und Ausfahrten aus südlicher Richtung	Eine Zufahrt für motorisierten Verkehr in das Sondergebiet Lebensmittelmarkt soll entsprechend der Konzeption ausschließlich von Süden über die beiden bestehenden Ein- und Ausfahrten erfolgen. Dies kommt auch einer flüssigen Verkehrsabwicklung auf der nördlich verlaufenden Neustrelitzer Straße / Bergstraße zugute, da hier dann auf Zufahrten in Zukunft verzichtet wird. Für die öffentlichen Parkplätze mit einem geringeren Nutzungsumschlag ist zusätzlich eine Zufahrt aus östlicher Richtung vorgesehen. Um diese planerische Zielsetzung sicherzustellen werden an den Zufahrtbereichen „Bereiche mit Ein- und Ausfahrten“ festgesetzt. Diese Festsetzung schließt Ein- und Ausfahrten in anderen Bereichen implizit aus.
Schleppkurve Anlieferung	Als unverbindlicher Hinweis und als Nachweis für die Umsetzbarkeit der Erschließung wird die Schleppkurve der Anlieferfahrzeuge aufgenommen.

2.1.5 Pflanzflächen, Pflanzmaßnahmen

Geringe Flächenpotenziale für Pflanzmaßnahmen	Die Notwendigkeit einer möglichst großen Anzahl an Stellplätzen führt dazu, dass ein Großteil der Sondergebietsfläche sowie der öffentlichen Parkplatzfläche intensiv genutzt ist und offene, begrünte Flächen – wie im Bestand auch - nur einen geringen Anteil einnehmen können. Im Sondergebiet werden die Bereiche der westlich gelegenen Böschung sowie südlich des Marktes als Flächen mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ räumlich festgesetzt. Auf diesen Flächen erfolgt auch eine Bindungsfestsetzung für die vorhandenen Einzelbäume (fünf Zierkirschen, zwei rotlaubigen Spitzahorn sowie eine Platane), die einen guten Zustand aufweisen und als Kompensationsmaßnahme für frühere Baumaßnahmen gepflanzt wurden. Ansonsten erfolgt für den öffentlichen Parkplatz eine Neuordnung, die auch die bestehende Randbegrünung betrifft. Hierfür wurde ein Konzept erarbeitet und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen. Im Bebauungsplan werden hier lediglich die Größe der Pflanzflächen gesichert und die Anzahl der zu pflanzenden Gehölze bestimmt. Im Sondergebiet werden mit der Festsetzung in der Planzeichnung die bestehenden Pflanzflächen (ca. 230 m²) gesichert. Folgende Festsetzung konkretisiert dieses Schutzziel:
---	---

Festsetzung 1.4 Begrünung Sondergebiet

Auf der Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Einschließlich dieser Bindungsflächen sind insgesamt mindestens 230 m² des Sondergebietes als unversiegelte Bereiche anzulegen und zu begrünen. Die 8 festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Öffentliche Parkfläche

Im Bereich der geplanten öffentlichen Parkplätze sind nach der Konzeption etwa 130 m² als unversiegelte Flächen auszubilden und 5 bis 8 Bäume zu pflanzen. Zur Sicherung der städtebaulichen Attraktivität des Gesamtgebietes wird die Anzahl der Baumpflanzungen festgesetzt. Die Art und Qualität von Neupflanzungen wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Festsetzung 1.5 Begrünung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche sind insgesamt mindestens 130 m² als unversiegelte Bereiche anzulegen und zu begrünen. Dabei sind mindestens 5 standortgerechte Bäume (StU. 16/18) zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

2.1.6 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**Wegeverbindung zwischen der Neustrelitzer Straße und den Wohngebieten**

Eine Wegeverbindung für Fahrradfahrer und Fußgänger verläuft über das städtische Grundstück in einem Teilbereich des Flurstücks 15/61. Hier besteht bereits ein Nutzungsrecht zur Gestaltung und Unterhaltung von 5 Stellplätzen sowie für die Zufahrtsbereiche zum Einzelhandelsbetrieb (gesichert über städtebaulichen Vertrag von 1999).

Faktisch dient der Bereich bereits heute teilweise der Nutzung des Supermarktes. Mit der Einbeziehung in das Sondergebiet soll ein Nutzungstausch auch formal durchgeführt werden können.

Dies ist zunächst unabhängig von den Eigentumsverhältnissen. Die Stadt Neubrandenburg kann die Sondergebietsflächen im Bereich der Flurstücke 15/52 und 15/61 (beide Flur 7) weiterhin im Eigentum behalten, hat jedoch grundsätzlich auch die Möglichkeit, die Fläche zu veräußern oder zu tauschen. Im ersten Fall müssen die Nutzungsrechte weiterhin zugunsten des Vorhabenträgers vertraglich sichergestellt werden. Im zweiten Fall wäre hingegen die Sicherung von entsprechenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit erforderlich. Mit der Festsetzung als Geh- und Radfahrrecht in Verbindung mit der textlichen Festsetzung 1.6 zugunsten der Allgemeinheit werden beide Möglichkeiten offengehalten.

Erschließung der öffentlichen Parkfläche aus südlicher Richtung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche soll für den Pkw-Verkehr überwiegend aus südlicher Richtung über das Sondergebiet erschlossen werden. Hierfür ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer dieser Verkehrsfläche und zu Lasten der Sondergebietsfläche vorgesehen.

Insgesamt lautet die Festsetzung zu Geh- und Fahrrechten:

1.6 Geh- und Fahrrechte

Die als Geh- und Fahrrecht mit A bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die als Geh- und Fahrrecht mit B bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche“ zu belasten.

2.1.7 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Verzicht auf eine Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren

Im Zuge der Planung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes wurden die berührten Umweltbelange überschlägig ermittelt und bewertet (siehe Abschnitt 3.3) und bei der Abwägung und den resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Nach § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Ebene des Bebauungsplanes abschließend zu bewerten und zu bewältigen. Für Bebauungspläne nach § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gilt, dass Eingriffe im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht.

2.1.8 Festsetzung nach § 12 Abs.3a BauGB

Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Durchführungsvertrages

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden durch Festsetzung eines Baugebietes nach BauNVO die baulichen und sonstigen Nutzungen allgemein festgesetzt. Die Anwendung dieser Regelung nach § 12 Abs. 3a BauGB hat den Vorteil, dass im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Änderungen des Vorhabens durch Änderungen des Durchführungsvertrages möglich sind, ohne die Satzung zu ändern. Der Gesetzgeber beabsichtigte damit eine höhere Flexibilität. In diesem neuen Typ des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im weitesten Sinne zwar noch Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3 BauGB, nicht jedoch Bestandteil der Satzung, da ansonsten die Möglichkeiten des § 12 Abs. 3a BauGB nicht greifen können. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in diesem Fall Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Folgende Festsetzung wird eingefügt:

1.7 Durchführungsvertrag

Im Sondergebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB).

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Bei den örtlichen Bauvorschriften nach Bauordnungsrecht handelt es sich um Gestaltungsvorschriften, die nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 LBauO M-V festgesetzt werden.

Werbeanlagen und
Einfriedungen

Gestalterische Festsetzungen - insbesondere zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen - sind für das Erscheinungsbild, die Außenwirkung und –präsentation der Stadt als auch für die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung von Bedeutung. Ausgeschlossen werden sollen in diesem Sinne Außenwerbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung und Werbungen, die in keinem Zusammenhang mit dem Supermarkt stehen. Zudem sollen aufgrund der Lage und Funktion sichtbehindernde und ausgrenzende Einfriedungen ausgeschlossen werden. Folgende Festsetzungen werden aufgenommen:

2.1 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur für Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

2.2 Örtliche Bauvorschrift: Einfriedungen

Im Sondergebiet sind Einfriedungen unzulässig.

Um bei besonders wichtigen bzw. solchen Gestaltungsfestsetzungen, bei denen die Gefahr einer Nichtbeachtung besonders groß ist, den Druck zu erhöhen, wurde bestimmt, dass eine Nichtbeachtung dieser Festsetzungen als Ordnungswidrigkeit zu werten sind

2.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Werbeanlagen anders als in Nr. 2.1 bestimmt ausführt oder Einfriedungen anders als in 2.2 festgelegt, errichtet.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Geschützte Weide

Im Bereich der südlichen Zufahrt auf der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkfläche“ festgesetzten Fläche befindet sich eine Weide, die als mehrstämmiger Einzelbaum einen Schutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V genießt. Voraussichtlich kann der Baum bei der neuen Stellplatzanordnung nicht erhalten werden. Im Grundsatz wurde eine Ausnahmegenehmigung § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wird im Bedarfsfall im Baugenehmigungsverfahren beantragt; entsprechend erforderliche Ersatzmaßnahmen werden dort festgelegt. Als Ersatzpflanzungen können die festgesetzten Gehölze (vgl. textliche Festsetzung 1.5) angerechnet werden.

Der Schutzstatus des Baumes wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

2.4 Hinweise

Hinweise besitzen keine eigenen Rechtswirkungen, dienen aber einem besseren Verständnis bzw. einer besseren Lesbarkeit oder machen auf Umstände aufmerksam, die in der weiteren Umsetzung zu beachten sind. Folgende Hinweise werden aufgenommen:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Durchführungsvertrages. Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem Sondergebiet, der öffentlichen Parkfläche und dem östlich angrenzenden öffentlichen Gehweg.

Klarstellung zur Gliederung der Verkehrsfläche

Zur Klarstellung, dass die teilweise dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen nicht bindend ist, wird folgender Hinweis aufgenommen:

Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Hinweis auf Leitungsverläufe

Die bestehenden Leitungsverläufe sind über entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten sowie vertraglichen Vereinbarungen in ihrem Bestand sichergestellt. Dort wo Änderungen erforderlich werden, ist dies mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Dies wird als Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen:

Leitungen

Bei Umsetzung des Bauvorhabens ist eine Abstimmung zu ggf. erforderlichen Änderungen vorhandener Leitungsverläufe und Leitungsrechte mit den zuständigen Leitungsträgern erforderlich.

3. Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen der Erweiterung des Supermarktes auf die Versorgung der Bevölkerung und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Grundsatz Nach § 11 Abs. 3 der BauNVO sind die Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hin zu untersuchen. Aus der marktanalytischen Perspektive sind die städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung in den Einzugsgebieten und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu prüfen.

Einzelhandelskonzept Im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg vom Oktober 2009¹⁴ wurden potenzielle Ansiedlungsvorhaben bereits bezüglich ihrer Verträglichkeit untersucht, so dass keine erneute Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich ist.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Versorgung der Bevölkerung Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch zu erwartende Geschäftsaufgaben an anderer Stelle die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, nicht mehr gewährleistet ist.

Für das Nahversorgungszentrum „Südstadt (Bergstraße)“ wird der Marktanteil für die Versorgung der Bevölkerung im eigenen Versorgungsbereich als zu gering eingeschätzt. Die Erweiterung des Marktes kann diesen Marktanteil ggf. geringfügig erhöhen. Das Vorhaben wirkt sich insgesamt positiv auf die Versorgung der Bevölkerung aus.

Zentrale Versorgungsbereiche nicht berührt

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Erweiterung des REWE-Marktes für die Kernsortimente „Nahrungs- und Genussmittel“ wurde unter der Vorgabe des Zentrenmodells innerhalb des Zentrenumgriffs geprüft. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Umsatzverlagerungen halten sich mit 6,5 % im Rahmen der Verträglichkeit.¹⁵

¹⁴ Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH, Erlangen vom 8. Oktober 2009 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)

¹⁵ Ebenda, S. 122

3.2 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Erschließung Die Zufahrt der Anlieferung und zu den Stellplätzen erfolgt aus südlicher Richtung. Für die Anlieferung mit Lkw wurden die notwendigen Kurvenradien durch den Vorhabenträger geprüft und als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Notwendige Stellplätze Die Stadt Neubrandenburg besitzt keine Satzung im Sinne des § 86 Abs.4 LBauO MV zur Festlegung erforderlicher Pkw-Stellplätze. Die Handlungsempfehlungen zum Vollzug der Landesbauordnung 2006 (HE LBauO MV), Stand Oktober 2010 sehen ebenfalls keine Größenordnungen vor. Als unverbindliche Orientierung für eine angemessene Größenordnung für großflächigen Einzelhandel kann die Verwaltungsvorschrift zur damaligen Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern 2004 sowie die EAR 05 Anhang B herangezogen werden. Hiernach wurden als Anhaltspunkt Richtzahlen für den Stellplatzbedarf für Großflächigen Einzelhandel von einem Stellplatz pro 10 m² bis 20 m² „Verkaufsnutzfläche“ angegeben. Im Einzelnen waren und sind die Stellplatzzahlen jedoch nach den besonderen örtlichen Gegebenheiten zu bestimmen.

Der bestehende Lebensmittelmarkt liegt als Nahversorgungsstandort mittig integriert in der Südstadt, einem stabilen Wohngebiet mit insgesamt rund 7.140 Einwohnern (2010). Er dient, auch mit der geplanten Erweiterung, überwiegend der Versorgung der vor Ort ansässigen Bevölkerung. Aus diesem Grund ist der Anteil der fußläufigen und der Fahrrad fahrenden Kundschaft vermutlich sehr hoch. Nach dem aktuellen Kenntnisstand gab es auch in der Vergangenheit keine nennenswerten Konflikte mit dem Parksuchverkehr. Im Bestand gab es bei 871 m² Verkaufsfläche sowie zusätzlich einer Gaststätte etwa 45 Stellplätze, die direkt dem Supermarkt zugeordnet waren.

Unter Berücksichtigung der konkreten Situation (integrierte Lage, hoher Anteil der Kunden aus Umgebung, keine angrenzenden Flächenreserven, vorhandene öffentliche angrenzende Parkplätze in tageszeitlich differenzierter Doppelnutzung von Anwohnern und Kunden) erscheinen die vorgesehenen 52 Stellplätze im Sondergebiet als ausreichend. Sie entsprechen bei einer geplanten Verkaufsfläche von bis zu 1.290 m² in etwa einem Verhältnis von 1 Stellplatz pro 25 m² Verkaufsfläche.

3.3 Versorgungsleitungen / Medien

Strom	Unter dem abzureißenden Gebäude der Gaststätte verlaufen Mittel- und Niederspannungsleitungen. Zum Vorentwurf verwiesen die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH darauf, dass die Leitungen durch die überbaubaren Grundstücksflächen überlagert werden und deshalb umverlegt werden müssen. Hier ist jedoch im Baufenster ein Spielraum vorgesehen, der aktuell durch das Vorhaben nicht genutzt werden soll. Aktuell bestehen zwischen der Außenwand des geplanten Vorhabens und den bestehenden Leitungen etwa 1,50 m bis 2,00 m Abstand. Der Spielraum im Baufenster dient u.a. dazu, eine (teilweise) Einhausung des rückwärtigen Anlieferbereiches zu ermöglichen, wenn zu einem späteren Zeitpunkt ggf. Änderungen an den Anlieferzeiten oder den Öffnungszeiten vorgenommen werden und hierdurch ggf. bauliche Maßnahmen erforderlich würden. Der Umgang mit den Mittel- und Niederspannungsleitungen und eine etwaige Verlegung dieser kann deshalb zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Im geplanten Baubereich verlaufen zudem 2 Beleuchtungskabel, die vor Beginn der Arbeiten umzuverlegen sind. Weiterhin ist der Standort des vorhandenen Leuchtpunktes 2324 L 088 zu prüfen und in der Umsetzung zu berücksichtigen. Die künftige Versorgung des Supermarktes mit Elektroenergie erfolgt weiterhin aus der Transformatorenstation Neustrelitzer Straße 8.
Fernwärmeversorgung	Für das im Baufeld vorhandene Heizkanalsystem besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, die bei der Baufeldfreimachung (Rückbau des Heizkanalsystems) zu berücksichtigen ist. Für die fernwärmetechnische Versorgung des Supermarktes ist ein neues Hausanschlusssystem zu verlegen.
Gasleitungen	Vor Abriss der Gaststätte „Klax“ ist die Gasanschlussleitung vom Gasversorgungssystem zu trennen. Die Trennung des Gasanschlusses ist beim Netzbetrieb Gasverteilung von neu.sw zu beantragen. Im Planungsgebiet befindet sich zudem stillgelegter Gasleitungsbestand, der in den Lageplänen entsprechend gekennzeichnet ist. Im Gehwegbereich der Neustrelitzer Straße verlaufen eine Gasniederdruckleitung DN 150 St sowie eine Gashochdruckleitung DN 200 St, die vom Vorhaben nicht berührt werden.

Abwasserentsorgung	Schmutzwasserableitung Das anfallende Schmutzwasser aus dem Teileinzugsgebiet der Südstadt läuft über den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 PVC/Stz. In der Neustrelitzer Straße 61 und quert das Grundstück 218/17 und 15/29 mit Anbindung an den Schmutzwasserkanal DN 300 GFK in der Bergstraße. Einer Überbauung kann nicht zugestimmt werden. Es ist zur Baufeldfreimachung der Schmutzwasserkanal ab Schacht S 201442052 abzufangen und an den Sammler in der Bergstraße anzuschließen. Hierzu ist eine Detailplanung erforderlich. Für den Schmutzwasserkanal DN 200 PVC/Stz. besteht eine Grunddienstbarkeit. Regenwasserableitung Der vorhandene Regenwasserkanal DN 300 in der Bergstraße mit Querung der Neustrelitzer Straße ist im Bestand zu schützen. Für erforderliche neue Anschlüsse zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist bei der Stadt Neubrandenburg je Medium ein Entwässerungsantrag zu stellen. Einleitmengen sind im Detail mit neu.sw abzustimmen. Vorrang für die Entsorgung des Regenwassers ist die Versickerung bzw. Verwertung, was im Plangebiet jedoch nur in geringem Umfang möglich ist.
neu-medianet GmbH	Die auf der Westseite des Planungsgebietes im öffentlichen Bereich verlegten Leerrohr- (mit Lichtwellenleiterkabel bezogen) und Fernmeldekabeltrassen dürfen nicht überbaut werden und sind in ihrem Bestand zu schützen. Das von der Neustrelitzer Straße 65 zum „Rewe-Markt“ führende Koaxialkabel ist vor der Erweiterung des Marktes umzuverlegen.
Abstimmungspflicht	Insgesamt sind vor, bei und während der Realisierung der Baumaßnahmen intensive Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

3.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Verzicht auf eine Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren	Da der Bebauungsplan Nr. 38 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann auf eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der zugehörigen Verfahrensfordernungen wie Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben zu verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, Monitoring nach § 4c BauGB und zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB) verzichtet werden.¹⁶
---	--

¹⁶ Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, November 2007, Abschnitt F5, S.8/12

Bewertung von
Eingriffen

Trotzdem sind die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. „Auch in den Fällen, in denen ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sind die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Im Gegensatz zu der für andere Bebauungspläne erforderlichen detaillierten Eingriffsermittlung können sich die Darlegungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung jedoch auf grobe (überschlägige) Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken.“¹⁷

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen oder versiegelt, da die Flächen bereits nahezu vollständig versiegelt sind und einzelne, die Verkehrsflächen begleitende und gliedernde Grünflächen in vergleichbarer Form bestehen bleiben und in erster Linie stadtgestalterische Funktionen wahrnehmen.

Schutzgüter Boden,
Wasser, Biotope,
Kultur- und Sachgüter
nicht betroffen

Die Schutzgüter Boden (zusätzliche Versiegelung), Wasser und Arten und Biotope (Verlust von Biotopen und Gehölzen) sind von der Planung dementsprechend nicht betroffen. Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Kultur- und Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

Bauliches
Nutzungsmaß nahezu
unverändert

Die Erhöhung des Nutzungsmaßes wird auf das erforderliche Maß beschränkt und ist gemessen an den Schwellenwerten für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vergleichsweise gering. Baulich wird das Nutzungsmaß kaum erhöht, da mit der Erweiterung des Supermarktes der Abbruch der Gebäude der Gaststätte einhergeht.

Floristisch nur geringe
Verbesserungsmöglich-
keiten,
Bestandsqualität wird
erhalten

Die textlichen Festsetzungen zur Bepflanzung kleinerer Teilflächen im Sondergebiet und auf der öffentlichen Parkfläche (insgesamt 360 m²) tragen dazu bei, dass Umweltbelange mit der Planung weitgehend nicht berührt werden. Die Böschung im westlichen Bereich sowie die Pflanzflächen im südlichen Bereich Gehölze sind als Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung im Bebauungsplan gesichert. Zudem wurden die Bäume im Plangebiet (fünf Kirschbäume, zwei Ahornbäume, eine Platane) als Einzelbäume festgesetzt. Die beiden bestehenden Bäume auf der Parkplatzfläche im östlichen Bereich (Weide, Kirschbaum) können hingegen nicht sicher erhalten werden. Es wurde aber eine Anzahl an Bäumen festgesetzt, die einen Ausgleich auch für die etwaige Fällung der beiden Bäume (ggf. Antrag nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz, NatSchAG M-V) ermöglicht.

Durch die vorgesehene Anordnung der hinzukommenden Parkplatzflächen werden attraktive zusätzliche Grünbereiche geschaffen. Insgesamt entsteht hierdurch eine deutlich höhere stadtgestalterische Qualität als im Bestand. Es erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltsituation. Eine stärkere Durchgrünung, z.B. durch größere offene Freiflächen etc., ist aufgrund der Funktion und Lage des Plangebietes jedoch nicht möglich.

¹⁷ Ebenda, S.14f

Keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen	Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung sind artenschutzrechtliche Belange kaum betroffen. Lediglich bei dem abzureißenden Gaststättengebäude („Klax“) im östlichen Plangebiet wurde in der Vorbeteiligung darauf hingewiesen, dass Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Deshalb wurde das Gebäude durch das Büro Grünspektrum auf das Vorkommen von geschützten Arten untersucht (vgl. Anlage, Begehungen am 13. und 28.10.2011). Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt: „An Fassaden und im Dachraum konnten keine Lebensstätten (von besonders oder streng geschützten Arten) nachgewiesen werden. Wird das Gebäude im Winter 2011/2012 abgerissen, liegen keine Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Sollte der Abriss zu späterem Zeitpunkt stattfinden, ist eine erneute Untersuchung des Gebäudes notwendig, da die Möglichkeit besteht, dass sich Tiere am Gebäude ansiedeln. Da keine Einflugmöglichkeiten in das Dachgeschoss vorhanden sind, kann hier auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.“ Insgesamt stehen damit artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegen. Im Ergebnis sind die Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Umweltbelange als nicht erheblich und im Gesamtkontext der Entwicklung eines integrierten Standortes als vertretbar einzustufen.
Kein Ausgleichserfordernis	Ungeachtet der fehlenden Relevanz beim vorliegenden Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft bei dem Verfahren nach § 13a BauGB nicht ausgleichspflichtig, da sie betrachtet werden wie solche Eingriffe, die gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Baugrund	Eine Baugrunduntersuchung für das Plangebiet liegt nicht vor. Die bisherigen Erfahrungen in diesem Bereich lassen jedoch keine Probleme hinsichtlich der Umsetzung erwarten.
Bodenverunreinigungen	Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten gem. § 22 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz M-V, die dem geplanten Vorhaben entgegenstehen könnten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind diese dem Umweltamt zu melden.
Wasserschutzgebiet	Schutzgebiete für Trinkwassergewinnungsanlagen bestehen im Plangebiet nicht.
Schallschutz	Relevante Immissionen bei Einzelhandelsmärkten entstehen insbesondere im Bereich der Anlieferung sowie durch die hochfrequentierten Stellplatzflächen und deren Zufahrten. Beim vorliegenden Vorhaben verändern sich die Parameter nur geringfügig zur bestehenden Situation. Man geht von Qualitätsverbesserungen, nicht jedoch von relevanten Frequenzsteigerungen aus. Die Anlieferung erfolgt in etwa im selben Bereich wie bisher und die Anzahl an Stellplätzen bleibt nahezu unverändert. In den Morgen- und Abendstunden bestehen nach Aussagen der Wohnungsbaugesellschaft jedoch bereits im Bestand Konflikte mit den Anwohnern.

Lärmbelastung durch
Anlieferung und
Zufahrtsverkehr

Der östliche Bereich des Sondergebietes wird mit der Planung zudem umgestaltet. Dabei ändert sich auch die Zufahrt zum Grundstück. Die Nutzer der Parkplätze des Supermarktes umfahren zukünftig das Grundstück und erreichen es aus südlicher Richtung, so dass die Lärmbelastung in diesem Bereich ansteigen könnte. Aufgrund der starken Belastung der Bergstraße und der internen Flächenaufteilung ist jedoch keine andere Zufahrt zur Konfliktreduzierung umsetzbar.

Die Anlieferung liegt nach der vorgesehenen Planung geringfügig dichter an der östlich angrenzenden Wohnbebauung, es entstehen zusätzliche Stellplätze in diesem Bereich und die abschirmende Wirkung der bestehenden Gaststätte geht mit deren Abbruch verloren.

Zur Klärung erforderlicher Maßnahmen und Auswirkungen wurde deshalb eine Schallimmissionsprognose erarbeitet (s. Anlage 4.3, Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger, 16.10.2011). Bei den Stellplätzen geht die Prognose davon aus, dass das Wochenmaximum bei 900 PKW/d (Freitags) liegt und dass der östliche Teil des Parkplatzes (in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt) wie geplant von Anwohnern genutzt wird und damit nicht dem gewerblichen Lärm zuzuordnen ist. Weitere Annahmen betreffen u.a. die Tageslinie für die Kunden-Pkw, den Modal Split sowie die Nutzungsverteilung der Einkaufswagensammelboxen. Bei der Anlieferung werden die Anzahl der Anlieferungen und Ladevorgänge mit ungünstigstem Betriebszustand auf der Grundlage der Daten des Betreibers zugrunde gelegt.

Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts eingehalten, wenn die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes zwischen 6 und 22 Uhr und die Anlieferungszeiten zwischen 7 und 20 Uhr liegen. Hierzu hat sich der Betreiber bereit erklärt und im städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Weitere organisatorische Maßnahmen (z.B. Abschalten der Kühlaggregate bei der Anlieferung) oder bauliche Maßnahmen (Einhausung der Anlieferung) sind nicht erforderlich, sind aber als Alternativmaßnahmen bei vertraglichen Änderungen auf der Grundlage fachlicher Abstimmungen weiterhin möglich.

3.5 Bodenordnung / Baulasten

Bereinigung der
Grundstücksgrenzen

Maßnahmen der Bodenordnung sind nur in geringem Umfang erforderlich. Der nördliche Bereich des Flurstücks 15/29 (Flur 7, Verkehrsfläche Gehweg) sowie der östliche Bereich des Flurstücks 238/19 (Flur 6, zukünftig Verkehrsfläche-Gehweg) sind von der Stadt Neubrandenburg zu übernehmen bzw. gegen einen kleinen Teilbereich des Flurstücks 238/16 (Flur 6, bislang Verkehrsfläche - Grundstücksangleichung) zu tauschen. Die Übernahme bzw. der Tausch von Rest- und Splitterflächen im Bereich der Verkehrsflächen /Geh- und Radwege ist durch Abschluss eines notariellen Überlassungsvertrages zu vereinbaren. Dies sollte im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Stellplätze auf öffentlichen Grundstücken	Bei dem zugunsten des Sondergebietes zu nutzenden Grundstücksteil des Flurstücks 15/61 (Flur 7, Stellplätze und Zufahrten) kann auf Bodenordnungsmaßnahmen verzichtet werden, wenn die Nutzung – wie bisher - vertraglich sichergestellt wird. Alternativ kann auch die Möglichkeit des Grundstückstausches (Eigentumsübergang) vorgesehen werden.
Parkplatz auf privaten Grundstücken	Auf Teilflächen des Flurstücks 238/19 soll die Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes erfolgen. Auch hier besteht die Möglichkeit, die Eigentumssituation zu belassen und die Nutzung in der vertraglichen Regelung zu regeln oder auch einen eigentumsrechtlichen Grundstückstausch vorzunehmen. Auch hier bestehen in der Abgrenzung Splitterflächen.
Leitungsverläufe	Die bestehenden Leitungsverläufe müssen mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern bezüglich Verlegung/Überbaubarkeit abgestimmt werden. Ggf. müssen sie weiter über Baulasten gesichert werden.

3.6 Vorhabenplan und Durchführungsvertrag

Das Vorhaben und die mit dem Vorhaben verbundenen Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und darüber hinaus werden verbindlich im Durchführungsvertrag sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors geregelt. Auf der Grundlage des § 12 Abs.3a BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan im vorliegenden Plan Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Grundlage ist der Antrag des Vorhabenträgers vom 11. März 2011, der einen Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom Januar 2012 vorgelegt hat, der eine Grundlage des Durchführungsvertrages ist. Neben der Umsetzung des Vorhabens und seiner Erschließungsbereiche selber sind im Durchführungsvertrag insbesondere folgende Regelungsinhalte enthalten:

- Der Abriss des Gaststättengebäudes sowie die Errichtung der vorgesehenen Pkw- Stellplätze sowie von mindestens 20 Fahrradstellplätzen,
- die öffentliche Nutzbarkeit sämtlicher Stellplätze außerhalb der Öffnungszeiten des Supermarktes,
- der Nutzungstausch oder Grundstückstausch der öffentlichen Parkplätze/Stellplätze südlich des Marktes mit denen östlich des Marktes,
- der Tausch oder die Überlassung von Rest- und Splitterflächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Umsetzung der organisatorisch und ggf. technisch notwendigen Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen (insb. Anlieferungs- und Öffnungszeiten),
- die Erstellung und Pflege der zu begrünenden Flächen im Sondergebiet,
- die Durchführung des Vorhabens bis zum einem bestimmten Zeitpunkt sowie ggf. Kostenübernahmen.

3.7 Kosten und Finanzierung des Bebauungsplans

Kosten

Die Kosten für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und für die Umsetzung der Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger des Lebensmittelmarktes getragen. Zu den Flächenübernahmen der Stadt Neubrandenburg im Bereich der Verkehrsflächen / Gehwege sind entsprechende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag bzw. in einem privatrechtlichen Vertrag zu treffen. Hier können der Stadt Neubrandenburg bei der Übernahme von Flächen ggf. Kosten entstehen.

4. Anhang

4.1 Übersicht textliche Festsetzungen

1.1 Sondergebiet Lebensmittelmarkt

Das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit dem Kernsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“. Andere nahversorgungsrelevante Sortimente nach der Neubrandenburger Liste (Schnittblumen, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften) sind als Randsortimente zulässig. Sonstige zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) nach der Neubrandenburger Liste sind in begrenztem Umfang ebenfalls zulässig, wenn sie dem Kernsortiment des jeweiligen Betriebes deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche).

Zulässig sind zudem auf bis zu 400 m² Geschossfläche weitere untergeordnete Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe der Nahversorgung sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Die Verkaufsfläche im Sondergebiet darf insgesamt 1.290 m² nicht überschreiten.

Weiterhin zulässig sind Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen über dem definierten Bezugspunkt ist für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Innerhalb der überbaubaren Flächen, für die maximale Höhen von 4,50 m oder 5,50 m über HN festgesetzt sind, ist ausnahmsweise eine Überschreitung um bis zu 2,00 m für technische und sonstige Aufbauten zulässig.

1.3 Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

Im Sondergebiet sind Stellplätze und Zufahrten nur auf der festgesetzten Fläche „Stellplätze / Zufahrten“ zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO um 1.750 m² überschritten werden.

1.4 Begrünung Sondergebiet

Auf der Fläche mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Einschließlich dieser Bindungsflächen sind insgesamt mindestens 230 m² des Sondergebietes als unversiegelte Bereiche anzulegen und zu begrünen. Die 8 festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.5 Begrünung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche sind insgesamt mindestens 130 m² als unversiegelte Bereiche anzulegen und zu begrünen. Dabei sind mindestens 5 einheimische, standortgerechte Bäume (StU. 16/18) zu pflanzen und zu erhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

1.6 Geh- und Fahrrechte

Die als Geh- und Fahrrecht mit A bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die als Geh- und Fahrrecht mit B bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche“ zu belasten.

1.7 Durchführungsvertrag

Im Sondergebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs.2 BauGB).

2.1 Örtliche Bauvorschrift: Werbeanlagen

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen nur für Eigenwerbung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

2.2 Örtliche Bauvorschrift: Einfriedungen

Im Sondergebiet sind Einfriedungen unzulässig.

2.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer Werbeanlagen anders als in Nr. 2.1 bestimmt ausführt oder Einfriedungen anders als in 2.2 festgelegt, errichtet.

Hinweise

Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf der Grundlage des § 12 Abs. 3a BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Teil des Durchführungsvertrages. Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans entspricht dem Sondergebiet zzgl. dem östlich angrenzenden öffentlichen Gehweg.

Verkehrsflächen

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen

Leitungen

Bei Umsetzung des Bauvorhabens ist eine Abstimmung zu ggf. erforderlichen Änderungen vorhandener Leitungsverläufe und Leitungsrechte mit den zuständigen Leitungsträgern erforderlich.

4.2 Neubrandenburger Liste

Entnommen aus: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen, Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH, Erlangen vom 8. Oktober 2009 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.1 52.2	A,B,C,D
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1	A,B,C,D
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2	A,B,C,D
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1	A,B,C,D
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3	A,B,C,D

Zentrenrelevante Sortimente	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)	zulässig in
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1	A,B,C
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0	A,B
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42	A,B,C
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5	A,B
Schuhe (52.43.1)	52.43.1	A,B
Leder- und Täschnenwaren (52.43.2)	52.43.2	A,B
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2	A,B,C
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und –chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5	A,B,C
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3, 52.44.4 52.44.6	A,B,C
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6	A,B
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2	A,B,C
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2	A,B,C
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2	A,B
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8	A,B
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u.ä. (52.48.6)	52.48.6	A,B
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)	52.45.3	A,B

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)	zulässig in
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1	A,B,DF
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2	A,B,DF
Haustextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiertgewebe (52.41.1), Tischdecken und –tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1	A,B,DF
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1	A,B,DF
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7	A,B,DF
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1	A,B,DF
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpaper (52.48.1)		
Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör	52.49.7	A,B,DF
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8	A,B,DF
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8	A,B,DF
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3	A,B,DF
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1	A,B,DF
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3	A,B,DF
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2	A,B,DF
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1	A,B,DF
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2	A,B, DF
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9	A,B,DF

A= A-Zentrum, B= B-Zentrum, C= C-Zentrum, D= D-Zentrum, DF= Dezentraler Fachmarktstandort

4.3 Schallimmissionsprognose

Siehe folgende Seiten

4.4 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Siehe folgende Seiten

Schallimmissionsprognose zur Erweiterung des REWE-Marktes in Neubrandenburg an der Neustrelitzer Straße

erarbeitet von:

Dr. Torsten Lober
Umweltsachverständiger
Puchower Chaussee 2
17217 Penzlin

Tel. 03962 221894
e-mail: T.Lober@gmx.de

im Auftrag von

Generalkonsul
Peter M. Stoll
Hochstädter Landstraße 21
63454 Hanau

17 Seiten
8 Seiten Anlagen

Projekt Nr. 2468

Penzlin, 02. Dezember 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufgabenstellung	3
2	Vorgehensweise	3
2.1	Grundlagen und Bewertungsmaßstab	3
2.2	Immissionsrichtwerte und Immissionsorte	3
3	Emissionsansätze	4
4	Immissionsberechnung	9
5	Verkehr der Anlage auf öffentlichen Straßen	12
6	Forderungen zum Schallschutz/Auflagen	13
7	Zusammenfassung	14
8	Quellen	15
9	Anlagen	17

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Es ist geplant den bestehenden REWE-Markt an der Neustrelitzer Straße in Neubrandenburg zu erweitern. Im Rahmen des dazu erforderlichen Bebauungsplanverfahrens ist eine Schallimmissionsprognose erforderlich.

2 Vorgehensweise

2.1 Grundlagen und Bewertungsmaßstab

Als Bewertungsmaßstab für die Schallimmissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der TA-Lärm anzuwenden.

Für den LKW-Verkehr und die Ladevorgänge werden Emissionsdaten aus der Literatur verwendet und für die Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (Lüftung/Kühlung) wurden Erfahrungswerte angesetzt.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde keine relevante gewerbliche Vorbelastung vorgefunden¹. Somit ist die Zusatzbelastung der Anlage gleich der maßgeblichen Gesamtbelastung.

2.2 Immissionsrichtwerte und Immissionsorte

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes gibt es derzeit für die Umgebung des REWE-Marktes keinen Bebauungsplan. Bei der zu betrachtenden schützenswerten Nachbarschaft handelt es sich, von der tatsächlichen Nutzung her, um Wohngebiete. Aus diesem Grunde wird ein Schutzanspruch wie bei einem allgemeinen Wohngebiet als sachgerecht angesehen.

Die städtebaulichen Orientierungswerte (ORW) gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen für allgemeine Wohngebiete den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA-Lärm. Da die Orientierungswerte 1:1 den Immissionsrichtwerten entsprechen und in der folgenden Genehmigungsplanung ohnehin die TA-Lärm anzuwenden ist, wird im weiteren auf die Immissionsrichtwerte Bezug genommen.

Die verwendeten Immissionsorte und Gebietseinstufungen sind mit den geltenden Immissionsrichtwerten (IRW) der TA-Lärm in der folgenden Tabelle

¹ Die Vorbelastung durch die Einzelhandelseinrichtungen in der Neustrelitzer Straße kann vernachlässigt werden, da keine nennenswerten Emissionen auftreten.

zusammengestellt.

Tabelle 1 Immissionsorte

ID-Nr.	Bezeichnung	Gebiets- ausweisung	IRW Tag	IRW Nacht
IO 1	Neustrelitzer Straße 61	wie WA	55	40
IO 2	Neustrelitzer Straße 69, Ostseite	wie WA	55	40
IO 3	Neustrelitzer Straße 69, Westseite	wie WA	55	40
IO 4	Geschwister-Scholl-Straße 1a	wie WA	55	40
IO 5	Neustrelitzer Straße 51	wie WA	55	40

Ein Zuschlag von 6 dB für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Pkt. 6.5 der TA-Lärm) kommt daher an allen fünf Immissionsorten zur Anwendung. Ein Lageplan ist in Anlage 1 wiedergegeben.

Die betrachteten Wohngebäude besitzen elf Etagen. Da nicht ohne weiteres vorhersehbar ist in welcher Etage die höchsten Schallimmissionen auftreten werden, wird die Prognoseberechnung für alle elf Etagen ausgeführt.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die obigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

3 Emissionsansätze

Die Emissionen werden als Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der Betriebszeiten beschrieben. Erforderliche Zeitkorrekturen werden im Berechnungsprogramm vorgenommen. Eine tabellarische Auflistung aller Quellparameter ist als Anlage 3 beigefügt.

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurden auch Varianten mit nächtlicher Anlieferung und einer Öffnungszeit bis 24 Uhr mit untersucht. Dabei wurden die damit verbundenen Lärmprobleme deutlich, die erhebliche planerische und technische Lärmschutzmaßnahmen nach sich ziehen würden. Im Zuge der lärmtechnischen Optimierung wurden als wirksame organisatorische Maßnahmen

- eine Anlieferung im Zeitraum von 07:00 bis 20:00 Uhr und
 - eine Begrenzung der Öffnungszeiten auf 06:00 bis 22:00 Uhr
- herausgearbeitet.

Die Abbildung in Anlage 2 gibt die Lage der verwendeten Schallquellen wieder.

Emissionsansatz für Fahrgeräusche der LKW

Fahrzeuggeräusche auf der Anlage sind nach TA-Lärm den Anlagengeräuschen zuzuordnen. Hinsichtlich der Grenzziehung bei der Zufahrt wird nach den Ausführungen von Kühner [1999] das Fahrzeuggeräusch der Anlage zugeordnet:

- bei der Einfahrt ab dem Zeitpunkt und Ort wenn die vordere Stoßstange die Grundstücksgrenze erreicht und
- bei der Ausfahrt bis zu dem Zeitpunkt und Ort wenn die hintere Stoßstange die Grundstücksgrenze überquert.

Die LKW-Geräusche außerhalb der Anlage gehören zum öffentlichen Straßenverkehr und fallen somit unter die gesonderte Betrachtung nach Punkt 7.4 der TA-Lärm (siehe weiter unten Kapitel 5).

Aus dem Emissionsansatz für LKW – Fahrgeräusche nach [Lenkewitz 2005]:

$$L_{WA,r} = L_{WA,1h} + 10 * \log(n) + 10 * \log(l/1m) - 10 * \log(T_r/1h) \quad (1)$$

mit:

$L_{WA,1h}$ zeitlich gemittelter L_{WA} für einen LKW/h;

n Anzahl LKW einer Leistungsklasse in T_r

l Länge des Streckenabschnittes l

T_r Beurteilungszeit

$L_{WA,1h} = 63 \text{ dB(A)}$ für schwere LKW, Leistungsklasse $\geq 105 \text{ kW}$

$L_{WA,1h} = 62 \text{ dB(A)}$ für leichte LKW, Leistungsklasse $< 105 \text{ kW}$

werden in Abhängigkeit von der Anzahl der den Fahrabschnitt frequentierenden Fahrzeuge die Emissionspegel je Stunde und Meter ermittelt.

Emissionsansatz für Ladegeräusche

Die Schallemission ergibt sich gemäß Knothe [1995] zu:

$$L_{WA,r} = L_{WAT,1h} + 10 \log(n) \quad (2)$$

mit:

$L_{WAT,1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde
 n – Anzahl der Ereignisse

Für Handhubwagen über Überladebrücke wird $L_{WAT,1h} = 85$ dB(A) angegeben.

Für Handhubwagen über fahrzeugeigene Ladebordwand wird $L_{WAT,1h} = 88$ dB(A) angegeben.

Für Rollcontainer über fahrzeugeigene Ladebordwand wird $L_{WAT,1h} = 78$ dB(A) angegeben.

Laderampe:

Es gibt eine Ladestelle für die LKW an einer überdachten dreiseitig geschlossenen Laderampe auf der Ostseite der Erweiterung. Es wird vom ungünstigsten Falle – Be- und Entladung über fahrzeugeigene Ladebordwand - ausgegangen. Für die Belieferung des Marktes werden nach den Angaben von REWE maximal insgesamt 7 Fahrzeuge/Tag angesetzt werden. Davon sind 3 Kleintransporter (<3,5 t), die von der Geräuschemission vergleichbar mit einem PKW sind. Die wesentlichen Schallemissionen kommen von den 4 LKW >3,5 t. Die Belieferung wird in der Zeit von 07 bis 20 Uhr erfolgen.

Hinzu kommt ein Kleintransporter der die Bäckerei in der Nacht, z.B. von 05-06 Uhr am Eingang an der Neustrelitzer Straße, beliefert, sowie ein weiterer Kleintransporter zum Eingang Neustrelitzer Straße im Laufe des Tages.

Es resultieren die folgenden Schallquellen:

- Fahrstrecke LKW 07-20 Uhr: $L_{WA}' = 63$ dB(A)/m über 4 h (4 LKW)
- Fahrstrecke Kleintransporter: 07-20 Uhr $L_{WA}' = 48,5$ dB(A)/m über 3 h (3 Fahrzeuge)
- Fahrstrecke Kleintransporter: 05-06 Uhr $L_{WA}' = 48,5$ dB(A)/m über 1 h (1 Fzg zur Belieferung der Bäckerei)
- Fahrstrecke Kleintransporter: 07-20 Uhr $L_{WA}' = 48,5$ dB(A)/m über 1 h (1 Fzg zum Eingang Neustrelitzer Straße)

Die durch das Betätigen des Anlassers der LKW verursachten Geräusche werden über eine Schallquelle $L_{WA} = 84$ dB(A) je Vorgang, bezogen auf 1 h [Knothe 1995], berücksichtigt.

Es werden insgesamt 2 LKW mit Kühlaggregaten pro Tag erwartet. Der Schallleistungspegel bei Dieselantrieb ist $L_{WA} = 97 \text{ dB(A)}$ [PLS 2007]. Die Verweildauer (Ladezeit) eines LKW wurde von REWE mit 30 Minuten angegeben. Es wird somit eine entsprechende Schallquelle über $2 \times 0,5 \text{ h}$ im Zeitraum von 07-20 Uhr angesetzt.

Ladegeräusche

Nach den Angaben von REWE ist bei der Warenlieferung mit bis zu 20 Europaletten (EPAL) und 77 Rollcontainern pro Tag (jeweils als Summe ein- und ausgehend) zu rechnen.

Dementsprechend werden folgende Schallquellen angesetzt:

- Ladegeräusch EPAL 07-20 Uhr: $L_{WA} = 104 \text{ dB(A)/m}$ über 1 h
- Ladegeräusch Rollcontainer 07-20 Uhr: $L_{WA} = 96,9 \text{ dB(A)/m}$ über 1 h

Technische Gebäudeausrüstung TGA

In die Bebauungsplanphase sind noch keine Angaben zu den Schallemissionen verfügbar. Erfahrungsgemäß sind folgende Schallquellen bei einem Supermarkt zu betrachten:

Tabelle 2 Schallquellen Haustechnik

Bezeichnung	ID	Schallleistungs- pegel		Betriebs- zeit	Bemerkung
		Tag	Nacht		
		dB(A)	dB(A)		
Klima-/Lüftungsanlage	Luft	73	73	06-23 Uhr	ggf. mit Schalldämpfer
Rückkühlwerke der Kälteanlage	Kalt	77	77	24 h	geräuscharme Ausführung erforderlich

PKW-Parkplätze

Der Kundenparkplatz ist südlich des Marktes vorgesehen. Die Fläche im Ostteil des Grundstückes wird in Abstimmung mit der Stadt Neubrandenburg zukünftig zur Anlage von Anwohnerstellplätzen genutzt. Nach den Angaben von REWE ist an einem gut besuchten Tag von etwa 900 PKW – also 1800 Fahrten sowie 1800 Ein- und Ausparkvorgängen auszugehen. Die Anteile in den Ruhezeiten von 6-7 Uhr sowie 20-23 Uhr werden anhand von Erfahrungswerten abgeschätzt. Es wird weiterhin angenommen, dass nach Kassenschluss um 22 Uhr noch etwa 5 PKW den Parkplatz verlassen (lauteste Nachtstunde).

Tabelle 3 Ansatz für die PKW-Fahrten

	Ein- und Ausfahrt
Uhrzeit:	gesamt
07.00 – 20.00	1662
06.00 – 07.00 + 20.00 – 22.00	133
22:00 – 23:00	5

Die Emissionsermittlung erfolgt nach dem detaillierten Verfahren der bayerischen Parkplatzlärmstudie (PLS) [PLS 2007]. Das Berechnungsprotokoll ist als Anlage 5 beigelegt. Es wird dabei beispielhaft von 52 Parkplätzen ausgegangen. Die spätere genaue Anzahl ist jedoch nicht entscheidend, emissionsbestimmend ist die o.g. Anzahl der Ein- und Ausparkvorgänge. Es wird Betonsteinpflaster mit einer Fugenbreite kleiner 3 mm angenommen. Die Emissionen der PKW in der Fahrgasse werden dabei gemäß PLS über die RLS-90 modelliert. Das Berechnungsprotokoll ist als Anlage 4 beigelegt.

Einkaufswagensammelboxen

Die Schallemissionen durch das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen werden nach dem Ansatz von [Lenkewitz 2005] betrachtet. Von REWE wird der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Plastikkorb vorgesehen:

$$L_{WA} = 66 \text{ dB(A) für einen Vorgang/h}$$

Unter Berücksichtigung von zusätzlichen Kunden, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen, sowie der Tatsache, dass nicht alle Kunden einen Wagen nutzen, wird eine

Anzahl von maximal 2632 Ein- und Ausstapelvorgängen am Tag abgeschätzt. Diese werden auf die Einkaufswagensammelboxen zu

- 60% am Eingang und
- 40% auf dem PKW-Parkplatz

verteilt.

Spitzenpegelmissionen

Die folgenden Vorgänge führen zu Pegelspitzen (angegeben sind die Schallleistungspegel für die Spitzenemission):

- | | |
|--|----------------------|
| • LKW- Druckluftbremse: | 108 dB(A) (Tag) |
| • PKW Tür oder Laderaum | 99,5 dB(A) (T/N) |
| • Anlassen oder Türeenschlagen des LKW | 100 dB(A) (Tag) |
| • Einstapeln von Einkaufswagen (Plastikkorb) | 99 dB(A) (Tag/Nacht) |
| • Überfahren der Überladebrücke mit einem leeren Palettenhubwagen - Außenrampe [Knothe 1995] | 121 dB(A) (Tag) |

Durch die Lärmquellen der TGA werden im Normalbetrieb keine relevanten Emissionen von Pegelspitzen erwartet, so dass sonn- und feiertags keine derartigen Immissionsereignisse erwartet werden.

4 Immissionsberechnung

Die Berechnungen erfolgten mit dem Programmsystem LIMA nach dem Verfahren der TA-Lärm/DIN ISO 9613 Teil 2 mit A-bewerteten Schallleistungspegeln und den mittleren Ausbreitungsparametern für die Frequenz von 500 Hz. Es wurde der Langzeitmittelwert, auf der Grundlage der meteorologischen Korrektur mit $C_0 = 2 \text{ dB}$ = konstant bei zweifacher Reflexion, betrachtet.

Auf eine gesonderte Berechnung für Sonn- und Feiertage kann verzichtet werden, da an diesen Tagen weder Lieferungen stattfinden noch geöffnet ist.

Im Vergleich der beiden untersuchten Nachtstunden wurde 22-23 Uhr als lauteste Nachtstunde identifiziert. Die Berechnungsergebnisse für 05-06 Uhr sind in der Anlage 7 zusammengestellt.

Die Berechnung erfolgte unter Berücksichtigung technischer und organisatorischer Lärminderungsmaßnahmen, die weiter unten in Kapitel 6 zusammengefasst aufgeführt werden. In der folgenden Tabelle sind die Ergebnisse für die jeweils am

stärksten betroffenen Geschosse der einzelnen IO zusammengefasst (die vollständigen Ergebnislisten sind in den Anlagen 6 und 7 aufgeführt):

Tabelle 4 Berechnete Immissionsbeiträge (Zusatzbelastung) des REWE-Marktes

Nr.	Lage/Bezeichnung			Immissionspegel			IRW	
				W-Tag	SO+F	Nacht	Tag	Nacht
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IO-1	Neustrelitzer Straße 61	3.OG W -	WA	53,6	n.b.	39,0	55	40
IO-2	Neustrelitzer Straße 69	3.OG O -	WA	53,8	n.b.	39,5	55	40
IO-3	Neustrelitzer Straße 69	2.OG W -	WA	53,6	n.b.	39,4	55	40
IO-4	Geschwister-Scholl-Straße 1a	10.OG W	WA	48,2	n.b.	39,7 ²	55	40
IO-5	Neustrelitzer Straße 51	10.OG S	WA	44,7	n.b.	34,5	55	40

Die Einhaltung bzw. Überschreitung der IRW ist in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 5 Einhaltung/Überschreitung der IRW (0 oder negative Werte = Einhaltung)

Nr.	Lage/Bezeichnung			Delta-IRW			IRW	
				W-Tag	SO+F	Nacht	Tag	Nacht
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IO-1	Neustrelitzer Straße 61	3.OG W -	WA	-1,4	n.b.	-1,0	55	40
IO-2	Neustrelitzer Straße 69	3.OG O -	WA	-1,2	n.b.	-0,5	55	40
IO-3	Neustrelitzer Straße 69	2.OG W -	WA	-1,5	n.b.	-0,6	55	40
IO-4	Geschwister-Scholl-Straße 1a	10.OG W	WA	-7,1	n.b.	-0,5	55	40
IO-5	Neustrelitzer Straße 51	10.OG S	WA	-10,3	n.b.	-5,5	55	40

Die obigen Tabellen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen IO eingehalten werden.

² Maximum Nacht 22-23 Uhr ist im 3. OG

Spitzenpegel

Die untersuchten Spitzenpegelmissionen führen zu den folgenden maximalen Pegelspitzen an den Immissionsorten:

Tabelle 6 Berechnete Pegelspitzen der Schallimmission

Nr.	Lage/Bezeichnung			Pegelspitzen			Spitzenpegel-kriterium	
				W-Tag	SO+F	Nacht	Tag	Nacht
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
IO-1	Neustrelitzer Straße 61	2.OG W	WA	76	n.b.	60	85	60
IO-2	Neustrelitzer Straße 69	3.OG O	WA	73	n.b.	63	85	60
IO-3	Neustrelitzer Straße 69	2.OG W	WA	62	n.b.	62	85	60
IO-4	Geschwister-Scholl-Straße 1a	7.OG W	WA	65	n.b.	53	85	60
IO-5	Neustrelitzer Straße 51	3.OG S	WA	57	n.b.	57	85	60

Es wird deutlich, dass das Spitzenpegelkriterium 30 dB(A) über dem Tages-IRW nicht verletzt wird.

In der Nacht kommt es zu geringen Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums von 60 dB(A) an den IO-2 und 3. Diese Überschreitung wird durch das Schließen der PKW-Türen und –Klappen auf den nächstgelegenen Stellplätzen verursacht.

Es werden, wie weiter oben dargelegt, ca. 5 PKW nach 22 Uhr dem Markt zuzuordnen sein. Es kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass diese PKW der letzten Kunden bevorzugt auf eingangsnahen Positionen parken werden, die zu niedrigeren Spitzenpegeln führen. Die o.g. Spitzenpegelüberschreitung sollte also eher selten auftreten.

Es wird weiterhin eingeschätzt, dass die gleichen oder gar höhere Spitzenimmissionen auch durch parkende Anwohner hervorgerufen werden und daher von der Anzahl her sogar öfter und später in der Nacht auftreten können. Es kann eine gewisse Ortsüblichkeit dieser Geräusche festgehalten werden. Aus diesem Grunde wird eingeschätzt, dass die prognostizierten Spitzenpegelüberschreitungen toleriert werden können. Dies wäre insbesondere dann geboten, sofern der REWE-Parkplatz in der Nacht durch die Anwohner genutzt werden darf.

5 Verkehr der Anlage auf öffentlichen Straßen

In der TA-Lärm 98 heißt es unter Punkt 7.4 (Abs. 3ff) zum anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück in Gebieten nach 6.1 Buchstaben c bis f³ sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Geräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch mindestens um 3 dB(A) erhöhen*
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und*
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten sind.*

Die Berechnung der Straßenverkehrsgeräusche erfolgt nach RLS-90.

Soweit gezeigt werden kann, dass der Verkehrsanstieg im Straßenverkehr durch das Vorhaben keinen Pegelanstieg von 3 dB(A) bewirken wird, sind keine weiteren Minderungsmaßnahmen durch den Vorhabensträger erforderlich. Die Prüfung der beiden anderen Voraussetzungen ist dann nicht mehr notwendig. Dies gilt folglich auch bei einer vorhandenen oder zukünftigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Die Erweiterung des REWE-Marktes ist mit dem Ziel der Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe und des Komfort für die Kunden verbunden. Seitens REWE geht man nicht von einer Steigerung des Warendurchsatzes oder der Kundenzahlen aus. Insofern gelten die oben angesetzten Fahrzeugmengen sowohl für den Bestand als auch für den Prognosefall. Daraus ist abzuleiten, dass keine nennenswerte Änderung der Verkehrsmengen auftreten wird. Somit kann auch keine Steigerung des Verkehrslärms um 3 dB(A) auftreten.

Weitergehende organisatorische Maßnahmen seitens des Betreibers des Einkaufszentrums sind daher, laut Punkt 7.4 TA-Lärm, nicht erforderlich.

³ Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, allgemeine und reine Wohngebiete, Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten

6 Forderungen zum Schallschutz/Auflagen

Die Immissionen durch den erweiterten REWE-Markt überschreiten gemäß der ausgeführten Prognose die IRW der TA-Lärm nicht. Für einige Schallquellen mussten Annahmen für Schallleistungspegel oder für Lärminderungsmaßnahmen getroffen werden. Damit der Gültigkeitsbereich dieser Prognose nicht überschritten wird, dürfen folgende Eckdaten nicht ohne gesonderten Nachweis verändert werden:

- Anlieferung von 07-20 Uhr,
- Ladenöffnungszeiten von 06:00 bis 22:00 Uhr;
- maximaler Schallleistungspegel der Rückkühlwerke der Kälteanlage $L_{WA} = 77 \text{ dB(A)}$
- maximaler Schallleistungspegel der Lüftungs-/Klimaanlage bei Nachtbetrieb $L_{WA} = 73 \text{ dB(A)}$
- Einsatz lärmarmen Einkaufswagen mit Plastikkörben

Durch die Anlagenplanung sind gemäß Stand der Technik tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu verhindern, ggf. ist bei der Ausführungsplanung eine Fortschreibung/Vertiefung der Schallprognose vorzunehmen.

7 Zusammenfassung

Es ist geplant den bestehenden REWE-Markt an der Neustrelitzer Straße in Neubrandenburg zu erweitern. Im Rahmen des dazu erforderlichen Bebauungsplanverfahrens ist eine Schallimmissionsprognose erforderlich.

Es konnte gezeigt werden, dass die zukünftigen Immissionen des REWE-Marktes unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten werden.

Eine relevante Vorbelastung ist nach Ortsbesichtigung am Standort nicht vorhanden.

Als technische Lärminderungsmaßnahme sind lärmarme Einkaufswagen mit Plastikkörben vorgesehen. Als organisatorische Lärminderungsmaßnahmen werden die Lieferungen auf die Zeit von 07-20 Uhr begrenzt und die Öffnungszeit auf 06:00-22:00 Uhr festgelegt.

Das Spitzenpegelkriterium (30 dB(A) über dem Tages-IRW) wird nicht verletzt. In der Nacht kommt es ggf. zu geringen Spitzenpegelüberschreitungen durch das Schließen der PKW-Türen. Diese Spitzenpegeleffekte werden jedoch aufgrund einer gewissen Ortsüblichkeit (parkende Anwohner) als tolerierbar angesehen.

Durch die Erweiterung des REWE-Marktes wird kein Verkehrsanstieg erwartet. Daher wird es nicht zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel des öffentlichen Straßenverkehrs um mindestens 3 dB kommen. Weitergehende organisatorische Maßnahmen seitens der Betreiber des SB-Warenhauses sind daher, laut Punkt 7.4 TA-Lärm auch bei einer ggf. vorhandenen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, nicht erforderlich.

Penzlin, 02. Dezember 2011



Dr. T. Lober

8 Quellen

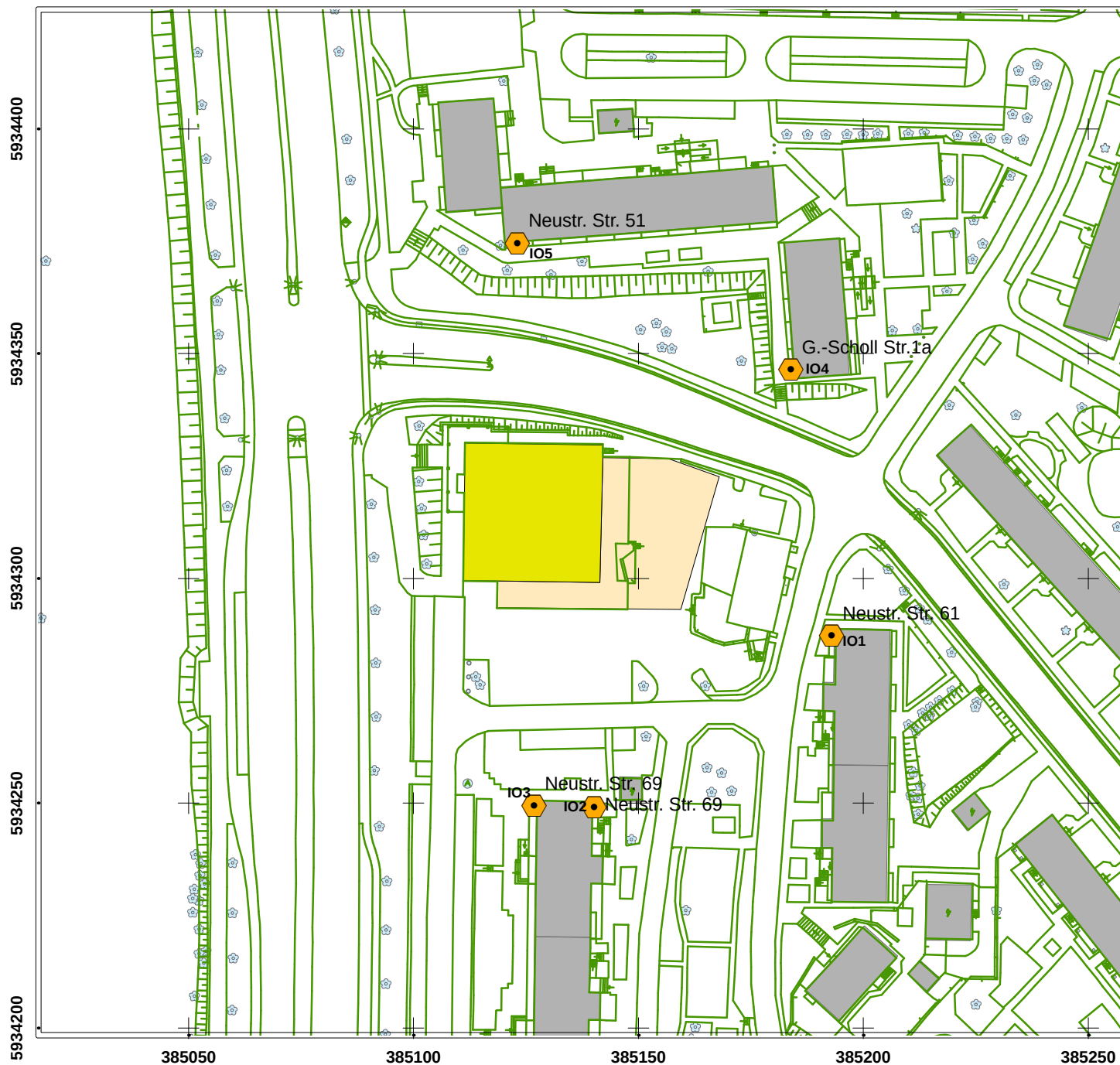
- [16. BImSchV] *Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, (BGBl. I S. 1036, BGBl. III 2129-8-1-16) zuletzt geändert am 25. September 1990 durch das Sechste Überleitungsgesetz (BGBl. I S. 2106)*
- [Buschke 1998] Buschke, H.-J.; Knothe, E., *LKW- und Verladegeräusche bei Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen*; ZfL 45 (1998) Nr. 4 S. 157ff
- [DIN 45635-1] DIN 45635 Teil1 „*Geräuschmessung an Maschinen, Luftschallemission, Hüllflächen-Verfahren; Rahmenverfahren für 3 Genauigkeitsklassen*“, April 1984
- [DIN ISO 9613-2] DIN ISO 9613 Teil 2 „*Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien*“, Oktober 1999
- [Hansmann 2000] Hansmann, K., „*TA-Lärm Kommentar*“; München 2000
- [Job 2002] Job, R. und Kurtz, W.; *Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen von Anlagen zur Abfallbehandlung und -verwertung sowie Kläranlagen*; TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH; Lärmschutz in Hessen Heft 1; Hrsg. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2002
- [Knothe 1995] Knothe, E.; RWTÜV Anlagentechnik GmbH Essen; *Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen*; 16.05.'95; in Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt Wiesbaden, Heft 192
- [Knothe 2000] Knothe, E.; Busche, H.-J., „*Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von LKW*“ Merkblätter Nr. 25, Hrsg. Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Essen 2000
- [Kühner 1999] Kühner und Kötter, *Kommentar zur TA-Lärm 1999*
- [LAI 2001] „*Zusammenstellung von Fragen zur TA-Lärm*“, Stand der Beratungen im Unterausschuss Lärmbekämpfung des LAI vom 19.04.2001
- [Lenkewitz 2005] Lenkewitz, K. und Müller, J.; *Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten*; RWTÜV Systems GmbH; Lärmschutz in Hessen Heft 3; Hrsg. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden 2005
- [LIMA] Programmsystem LIMA, Version 8.11; Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft, Dortmund 2011

- [PLS 2007] Parkplatzlärmstudie, *Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen*, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage 2007
- [RLS-90] RLS-90, *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen*, Ausgabe 1990
- [TA-Lärm 1998] *Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm)*; vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503)
- [VDI 2571] VDI 2571 „*Schallabstrahlung von Industriebauten*“, August 1976

9 Anlagen

1. Lageplan mit Immissionsorten
2. Lageplan des Marktes mit Lärmquellen
3. Tabellarische Aufstellung aller verwendeten Lärm-Quellen (Datenbank)
4. Emissionen der PKW auf der Anlage nach RLS-90
5. Berechnungsprotokoll Emissionen nach der Parkplatzlärmstudie
6. Berechnungsergebnisse Tag und Nachtstunde von 22-23 Uhr
7. Berechnungsergebnisse Tag und Nachtstunde von 05-06 Uhr
8. Berechnungsergebnisse Spitzenpegel

Anlagen: 8 Seiten



Projekt: **Neubrandenburg
Erweiterung
REWE-Verbrauchermarkt**

Auftraggeber: Generalkonsul
Peter M. Stoll
Hochstädter Landstraße 21
63454 Hanau

Auftragnehmer: *Dr. Torsten Lober*

*Umweltsachverständiger
Puchower Chaussee 2
17217 Penzlin*

Titel: **Schallimmissionsprognose
zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Lageplan
des Änderungsbereiches

Legende

 Immissionsorte

REWE Erweiterungsplanung

 REWE-Bestand

 REWE-Erweiterung

Anlage 1

Kartengrundlage: Stadt Neubrandenburg
ETRS89 UTM (Zone 33)

0 3,5 7 14 21 28 Meter

1:1300



gezeichnet 30.11.2011 geprüft 01.12.2011



Projekt:	Neubrandenburg Erweiterung REWE-Verbrauchermarkt
Auftraggeber:	Generalkonsul Peter M. Stoll Hochstädter Landstraße 21 63454 Hanau
Auftragnehmer:	<i>Dr. Torsten Lober</i> <i>Umweltsachverständiger Puchower Chaussee 2 17217 Penzlin</i>
Titel:	Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan
Lageplan Schallquellen Legende Immissionsorte Schallquellen EKW box 1 Kühlaggregat LKW-Anlasser EKW box 2 Laden EPAL Laden Rollcont Lüftung LKW-Kühlaggregat Fahrwege Kleintransporter Eingang Kleintransporter Rampe LKW PKW Fahrweg Parkplatz T/N	
Anlage 2	
Kartengrundlage: Stadt Neubrandenburg ETRS89 UTM (Zone 33)	
1:750	
gezeichnet 15.10.2011 geprüft 01.12.2011	

Anlage 3 Datenbank Quelldaten

geplante Erweiterung REWE-Markt, Neubrandenburg an der Neustrelitzer Straße

Datum 01.12.11

Index	Bezeichnung	ID	Art	Emission dB(A)	Emission dB(A)	Höhe in m	Betriebszeiten Tag Teil 1	Betriebszeit Nacht
1	Kühlaggregat	Kalt	0	77	77	1.6 D	06:00 22:00 P 1	22:00 06:00 P 1.0
2	LKW-Kühlaggregat		0 0	97	0	3	Wo 07:00 09:00 P 0.5	-
3	LKW		0 1	63	0	0.5	Wo 07:00 11:00 P 1.0	-
4	Laden EPAL		0 0	104	0	0.5	Wo 07:00 08:00 P 1.0	-
5	LKW-Anlasser		0 0	84	0	0.5	Wo 07:00 11:00 P 1.0	-
6	Lüftung	Luft -0	0	73	73	1 D	Wo 06:00 22:00 P 1.0	Wo 22:00 01:00 P 1.0
7	EKW box 1	EKW1 -0	0	86.6	69	1	Wo 07:00 20:00 P 1.0	Wo 22:00 23:00 P 1.0
8	EKW box 2	EKW2 -0	0	84.8	0	1	Wo 07:00 20:00 P 1.0	Wo 22:00 23:00 P 1.0
9	EKW box 1 RZ	EKW1_RZ -0	0	82.7	0	1	Wo 20:00 22:00 P 1.0	Wo 00:00 01:00 P 1.0
10	EKW box 2 RZ	EKW2_RZ -0	0	80.9	0	1	Wo 20:00 22:00 P 1.0	Wo 00:00 01:00 P 1.0
11	P Fahrweg	P-Fahr -0	1	65.4	54.3	0.5	Wo 07:00 20:00 P 1.0	Wo 22:00 23:00 P 1.0
12	P Fahrweg RZ	P-Fahr_RZ -0	1	62.5	0	0.5	Wo 20:00 22:00 P 1.0	Wo 00:00 01:00 P 1.0
13	Parkplatz RZ/spät	P_RZ -0	2	88.7 Lw	0	0.5	Wo 20:00 22:00 P 1.0	Wo 00:00 01:00 P 1.0
14	Parkplatz T/N	P -0	2	91.6 Lw	77.5 Lw	0.5	Wo 07:00 20:00 P 1.0	Wo 22:00 23:00 P 1.0
15	KT Eingang		0 1	48.5	48.5	0.5	Wo 07:00 08:00 P 1.0	Wo 05:00 06:00 P 1.0
16	KT Rampe		0 1	48.5	0	0.5	Wo 08:00 11:00 P 1.0	-
17	Laden Rollcont	Rollcont -0	0	96.9	0	0.5	Wo 07:00 08:00 P 1.0	-

Erläuterungen:

Aus programmtechnischen Gründen werden die Emissionen aller Ruhezeiten ggf. in der Ruhezeit 20-22 Uhr zusammengefasst.

Art:

- 0 Punktquelle
 1 Linienquelle Emission als längenbezogener Schallleistungspegel
 2 Flächenquelle Emission als flächenbezogener Schallleistungspegel
 3 Flächenquelle als emittierende Gebäudewand/-dach
 4 Punktquelle vor Gebäudefassade

Emission:

- Lw Angabe des Schallleistungspegel (für programminterne Umrechnung auf Linie oder Fläche)
 Wert = 10 bei Gebäudeflächen: Emission wird nach VDI 2571 aus dem Innenpegel einer gleichnamigen HIP-Quelle ermittelt
 /T XX gibt das Dämmmaß in XX dB an

Betriebszeit:

- P z.y Anteil z.y des definierten Zeitraumes
 Wo Wochentags
 M a.b a.b Minuten je Stunde des def. Zeitraumes

Höhen:

- relative Höhen über def. Gelände
 A absolute Höhenangaben über Null
 D Höhenbezug Dach eines Gebäudes
 B Höhenbezug Böschungskante

Anlage 4 Emissionen nach RLS-90

überarbeitete Fassung der Tabelle vom 15.05.09 TL V2.1

Schallemmissionen REWE NB Neustrelitzer Straße Proj. 2468 16.10.2011

Straßenabschnitt	ID	Bereich	Planfall	Art	DTV	v Pkw	v Lkw	v Pkw	v Lkw	Belag	Neig.	Mt	pt	Mn	pn	LmE in dB für RQ=1		LW'	
						Tag km/h	Tag km/h	Nacht km/h	Nacht km/h			Tag	%	Nacht	%	Tag	Nacht	dB(A)/m Tag	dB(A)/m Nacht
Runde P1	R-P1		Bestand	#)	#)	30	30	30	30	2	0	47,9	0,0	3,8	0,0	46,4	35,3	65,4	54,3
Runde P1 RZ	R-P1RZ		Bestand	#)	#)	30	30	30	30	2	0	24,9	0,0	0,0	0,0	43,5	0,0	62,5	0,0
Kleintransporter	KT		Bestand	#)	#)	30	30	30	30	2	0	1,0	0,0	1,0	0,0	29,5	29,5	48,5	48,5

#) detaillierte Vorgabe von M und p

Anlage 5

Berechnung der Lärmemission
mit der Parkplatzlärmstudie des LfU Bayern 6. Auflage zusammengefasstes bzw. detailliertes Verfahren

Projekt Nr. 2468 REWE NB Neustrelitzer Straße
letzter Bearbeiter: Kunden und Mitarbeiter Parkplätze
TL 16.10.11

$L_w = L_{w0} + K(PA) + KI + K(D) + K_{strO} + 10 \lg(B \cdot N)$
 $L_{w''} = L_w - 10 \lg(S)$

L_w Schalleistungspegel
 $L_{w''}$ Flächenbezogener Schalleistungspegel
 L_{w0} =63 db(A)
 $K(PA)$ Zuschlag für die Parkplatzart (Tabelle 34)
 $K(D)$ Zuschlag für den Durchfahranteil
 N Bewegungen je h
 n Anzahl der Stellplätze
 S Fläche des Parkplatzes in m²

Anmerkungen:

Ein-und Ausparken sind 2 Bewegungen je Stellplatz
der Impulszuschlag KI wird im Programm LIMA ggf. separat behandelt

					KstrO	Anz. Stellpl.	Bezug	Bewegungshäufigk.				Zuschläge in dB			Hilfsgröße	KD j/n	ohne KI			mit KI			
								N	f	KD		KPA	KI	f*B			ü. 1/0	Tag	Tag	lt. N-h	Tag	Tag	lt. N-h
																		7-20 Uhr	20-22 Uhr	Lw	Lw	Lw	Lw
Name	ID	Bem.	Fläche m²	RQ	dB(A)	n	B	7-20 Uhr	20-22 Uhr	lt. N-h	f	dB(A)	dB(A)	dB(A)	f*B	ü. 1/0	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
PKW-Parkplatz Haupt	P1	detailliert	1000	2	0,5	52	1000	2,46	1,28	0,1	0,07	0,0	3	4	70	0	87,6	84,7	73,5	91,6	88,7	77,5	

KstrO

0 dB(A) bei asphaltierten Fahrgassen
0,5 dB(A) bei Betonsteinpflaster mit Fugen kleiner/gleich 3 mm
1 dB(A) bei Betonsteinpflaster mit Fugen größer 3 mm
2,5 dB(A) bei wassergebundenen Decken (Kies)
3 dB(A) bei Natursteinpflaster

Anlage 6**REWE Neubrandenburg Neustrelitzer Straße**

Datum:

02.12.11

Berechnungsergebnisse

Variante 06

Übersicht der Nachweisorte

für die Nachtstunde:

22-23 Uhr

Gebäude/Aufpunkt-Identnummer	Gebäudenamen/Aufpunktbezeichnung	Geschoß/Fassade	x	y	z	ZB		IRW		Einhaltung/Überschreitung	
						Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IO1	NEUSTR. STR. 61	EG W -FA	385,19	5934,29	21	52,5	36,4	55	40	-2,5	-3,6
IO1	NEUSTR. STR. 61	1.OG W -	385,19	5934,29	23,8	53,4	37,8	55	40	-1,6	-2,2
IO1	NEUSTR. STR. 61	2.OG W -	385,19	5934,29	26,6	53,6	38,9	55	40	-1,4	-1,1
IO1	NEUSTR. STR. 61	3.OG W -	385,19	5934,29	29,4	53,6	39,0	55	40	-1,4	-1,0
IO1	NEUSTR. STR. 61	4.OG W -	385,19	5934,29	32,2	53,5	39,0	55	40	-1,5	-1,0
IO1	NEUSTR. STR. 61	5.OG W -	385,19	5934,29	35	53,4	38,9	55	40	-1,6	-1,1
IO1	NEUSTR. STR. 61	6.OG W -	385,19	5934,29	37,8	53,2	38,8	55	40	-1,8	-1,2
IO1	NEUSTR. STR. 61	7.OG W -	385,19	5934,29	40,6	53,2	38,6	55	40	-1,8	-1,4
IO1	NEUSTR. STR. 61	8.OG W -	385,19	5934,29	43,4	52,7	38,4	55	40	-2,3	-1,6
IO1	NEUSTR. STR. 61	9.OG W -	385,19	5934,29	46,2	52,1	38,2	55	40	-3,0	-1,8
IO1	NEUSTR. STR. 61	10.OG W	385,19	5934,29	49	51,8	38,0	55	40	-3,2	-2,0
IO2	NEUSTR. STR. 69	EG O -FA	385,14	5934,25	21	51,6	37,1	55	40	-3,4	-2,9
IO2	NEUSTR. STR. 69	1.OG O -	385,14	5934,25	23,8	53,2	39,0	55	40	-1,8	-1,0
IO2	NEUSTR. STR. 69	2.OG O -	385,14	5934,25	26,6	53,7	39,4	55	40	-1,3	-0,6
IO2	NEUSTR. STR. 69	3.OG O -	385,14	5934,25	29,4	53,8	39,5	55	40	-1,2	-0,5
IO2	NEUSTR. STR. 69	4.OG O -	385,14	5934,25	32,2	53,8	39,4	55	40	-1,3	-0,6
IO2	NEUSTR. STR. 69	5.OG O -	385,14	5934,25	35	53,6	39,1	55	40	-1,4	-0,9
IO2	NEUSTR. STR. 69	6.OG O -	385,14	5934,25	37,8	53,5	39,0	55	40	-1,5	-1,0
IO2	NEUSTR. STR. 69	7.OG O -	385,14	5934,25	40,6	53,3	38,7	55	40	-1,7	-1,3
IO2	NEUSTR. STR. 69	8.OG O -	385,14	5934,25	43,4	53,1	38,5	55	40	-1,9	-1,5
IO2	NEUSTR. STR. 69	9.OG O -	385,14	5934,25	46,2	52,8	38,1	55	40	-2,2	-1,9
IO2	NEUSTR. STR. 69	10.OG O	385,14	5934,25	49	52,5	37,8	55	40	-2,5	-2,2
IO3	NEUSTR. STR. 69	EG W -FA	385,13	5934,25	21	51,5	37,1	55	40	-3,6	-2,9
IO3	NEUSTR. STR. 69	1.OG W -	385,13	5934,25	23,8	53,1	38,9	55	40	-1,9	-1,1
IO3	NEUSTR. STR. 69	2.OG W -	385,13	5934,25	26,6	53,6	39,4	55	40	-1,4	-0,6
IO3	NEUSTR. STR. 69	3.OG W -	385,13	5934,25	29,4	53,5	39,4	55	40	-1,5	-0,6
IO3	NEUSTR. STR. 69	4.OG W -	385,13	5934,25	32,2	53,4	39,3	55	40	-1,6	-0,7
IO3	NEUSTR. STR. 69	5.OG W -	385,13	5934,25	35	53,2	39,1	55	40	-1,8	-0,9
IO3	NEUSTR. STR. 69	6.OG W -	385,13	5934,25	37,8	52,8	38,8	55	40	-2,2	-1,2
IO3	NEUSTR. STR. 69	7.OG W -	385,13	5934,25	40,6	52,5	38,4	55	40	-2,5	-1,6
IO3	NEUSTR. STR. 69	8.OG W -	385,13	5934,25	43,4	52,2	38,2	55	40	-2,8	-1,8
IO3	NEUSTR. STR. 69	9.OG W -	385,13	5934,25	46,2	51,8	37,7	55	40	-3,2	-2,3
IO3	NEUSTR. STR. 69	10.OG W	385,13	5934,25	49	51,5	37,4	55	40	-3,5	-2,6
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	EG W -FA	385,18	5934,35	20,15	44,3	38,2	55	40	-10,7	-1,8
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	1.OG W -	385,18	5934,35	22,95	45,7	39,3	55	40	-9,3	-0,7
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	2.OG W -	385,18	5934,35	25,75	46,3	39,5	55	40	-8,7	-0,5
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	3.OG W -	385,18	5934,35	28,55	47,4	39,7	55	40	-7,6	-0,3
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	4.OG W -	385,18	5934,35	31,35	47,7	39,6	55	40	-7,4	-0,4
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	5.OG W -	385,18	5934,35	34,15	47,9	39,5	55	40	-7,1	-0,5
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	6.OG W -	385,18	5934,35	36,95	48,0	39,3	55	40	-7,0	-0,7
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	7.OG W -	385,18	5934,35	39,75	48,0	39,2	55	40	-7,0	-0,8
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	8.OG W -	385,18	5934,35	42,55	48,1	39,1	55	40	-6,9	-0,9
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	9.OG W -	385,18	5934,35	45,35	48,2	38,9	55	40	-6,8	-1,1
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	10.OG W	385,18	5934,35	48,15	48,2	38,7	55	40	-6,8	-1,3
IO5	NEUSTR. STR. 51	EG S -FA	385,12	5934,37	20	35,8	30,1	55	40	-19,2	-9,9
IO5	NEUSTR. STR. 51	1.OG S -	385,12	5934,37	22,8	37,5	31,7	55	40	-17,5	-8,3
IO5	NEUSTR. STR. 51	2.OG S -	385,12	5934,37	25,6	39,7	32,8	55	40	-15,3	-7,2
IO5	NEUSTR. STR. 51	3.OG S -	385,12	5934,37	28,4	40,6	33,7	55	40	-14,5	-6,3
IO5	NEUSTR. STR. 51	4.OG S -	385,12	5934,37	31,2	41,0	34,0	55	40	-14,0	-6,0
IO5	NEUSTR. STR. 51	5.OG S -	385,12	5934,37	34	41,7	34,1	55	40	-13,3	-5,9
IO5	NEUSTR. STR. 51	6.OG S -	385,12	5934,37	36,8	42,4	34,2	55	40	-12,6	-5,8
IO5	NEUSTR. STR. 51	7.OG S -	385,12	5934,37	39,6	42,8	34,3	55	40	-12,2	-5,7
IO5	NEUSTR. STR. 51	8.OG S -	385,12	5934,37	42,4	43,1	34,3	55	40	-11,9	-5,7
IO5	NEUSTR. STR. 51	9.OG S -	385,12	5934,37	45,2	44,5	34,5	55	40	-10,5	-5,5
IO5	NEUSTR. STR. 51	10.OG S	385,12	5934,37	48	44,7	34,5	55	40	-10,3	-5,5

Anlage 7**REWE Neubrandenburg Neustrelitzer Straße**

Datum:

01.12.11

Berechnungsergebnisse

Variante 6

Übersicht der Nachweisorte

für die Nachtstunde:

05-06 Uhr

Gebäude/Aufpunkt-Identnummer	Gebäudenamen/Aufpunktbezeichnung	Geschoß/Fassade	x	y	z	ZB		IRW		Einhaltung/Überschreitung	
						Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IO1	NEUSTR. STR. 61	EG W -FA	385,19	5934,29	21	52,5	33,4	55	40	-2,5	-6,6
IO1	NEUSTR. STR. 61	1.OG W -	385,19	5934,29	23,8	53,4	34,5	55	40	-1,6	-5,5
IO1	NEUSTR. STR. 61	2.OG W -	385,19	5934,29	26,6	53,6	35,4	55	40	-1,4	-4,6
IO1	NEUSTR. STR. 61	3.OG W -	385,19	5934,29	29,4	53,6	35,4	55	40	-1,4	-4,6
IO1	NEUSTR. STR. 61	4.OG W -	385,19	5934,29	32,2	53,5	35,3	55	40	-1,5	-4,7
IO1	NEUSTR. STR. 61	5.OG W -	385,19	5934,29	35	53,4	35,1	55	40	-1,6	-4,9
IO1	NEUSTR. STR. 61	6.OG W -	385,19	5934,29	37,8	53,2	35,0	55	40	-1,8	-5,0
IO1	NEUSTR. STR. 61	7.OG W -	385,19	5934,29	40,6	53,2	34,8	55	40	-1,8	-5,2
IO1	NEUSTR. STR. 61	8.OG W -	385,19	5934,29	43,4	52,7	34,6	55	40	-2,3	-5,4
IO1	NEUSTR. STR. 61	9.OG W -	385,19	5934,29	46,2	52,1	34,5	55	40	-3,0	-5,6
IO1	NEUSTR. STR. 61	10.OG W	385,19	5934,29	49	51,8	34,3	55	40	-3,2	-5,8
IO2	NEUSTR. STR. 69	EG O -FA	385,14	5934,25	21	51,6	26,0	55	40	-3,4	-14,0
IO2	NEUSTR. STR. 69	1.OG O -	385,14	5934,25	23,8	53,2	29,0	55	40	-1,8	-11,0
IO2	NEUSTR. STR. 69	2.OG O -	385,14	5934,25	26,6	53,7	29,8	55	40	-1,3	-10,2
IO2	NEUSTR. STR. 69	3.OG O -	385,14	5934,25	29,4	53,8	30,5	55	40	-1,2	-9,5
IO2	NEUSTR. STR. 69	4.OG O -	385,14	5934,25	32,2	53,8	31,1	55	40	-1,3	-8,9
IO2	NEUSTR. STR. 69	5.OG O -	385,14	5934,25	35	53,6	31,2	55	40	-1,4	-8,8
IO2	NEUSTR. STR. 69	6.OG O -	385,14	5934,25	37,8	53,5	31,1	55	40	-1,5	-8,9
IO2	NEUSTR. STR. 69	7.OG O -	385,14	5934,25	40,6	53,3	31,0	55	40	-1,7	-9,0
IO2	NEUSTR. STR. 69	8.OG O -	385,14	5934,25	43,4	53,1	31,0	55	40	-1,9	-9,0
IO2	NEUSTR. STR. 69	9.OG O -	385,14	5934,25	46,2	52,8	30,9	55	40	-2,2	-9,1
IO2	NEUSTR. STR. 69	10.OG O	385,14	5934,25	49	52,5	30,8	55	40	-2,5	-9,2
IO3	NEUSTR. STR. 69	EG W -FA	385,13	5934,25	21	51,5	27,1	55	40	-3,6	-12,9
IO3	NEUSTR. STR. 69	1.OG W -	385,13	5934,25	23,8	53,1	28,7	55	40	-1,9	-11,3
IO3	NEUSTR. STR. 69	2.OG W -	385,13	5934,25	26,6	53,6	29,3	55	40	-1,4	-10,7
IO3	NEUSTR. STR. 69	3.OG W -	385,13	5934,25	29,4	53,5	29,6	55	40	-1,5	-10,4
IO3	NEUSTR. STR. 69	4.OG W -	385,13	5934,25	32,2	53,4	29,7	55	40	-1,6	-10,3
IO3	NEUSTR. STR. 69	5.OG W -	385,13	5934,25	35	53,2	29,8	55	40	-1,8	-10,2
IO3	NEUSTR. STR. 69	6.OG W -	385,13	5934,25	37,8	52,8	29,5	55	40	-2,2	-10,5
IO3	NEUSTR. STR. 69	7.OG W -	385,13	5934,25	40,6	52,5	29,3	55	40	-2,5	-10,7
IO3	NEUSTR. STR. 69	8.OG W -	385,13	5934,25	43,4	52,2	29,0	55	40	-2,8	-11,0
IO3	NEUSTR. STR. 69	9.OG W -	385,13	5934,25	46,2	51,8	28,7	55	40	-3,2	-11,3
IO3	NEUSTR. STR. 69	10.OG W	385,13	5934,25	49	51,5	28,6	55	40	-3,5	-11,4
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	EG W -FA	385,18	5934,35	20,15	44,3	37,8	55	40	-10,7	-2,2
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	1.OG W -	385,18	5934,35	22,95	45,7	38,9	55	40	-9,3	-1,1
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	2.OG W -	385,18	5934,35	25,75	46,3	38,8	55	40	-8,7	-1,2
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	3.OG W -	385,18	5934,35	28,55	47,4	38,8	55	40	-7,6	-1,2
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	4.OG W -	385,18	5934,35	31,35	47,7	38,6	55	40	-7,4	-1,4
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	5.OG W -	385,18	5934,35	34,15	47,9	38,5	55	40	-7,1	-1,5
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	6.OG W -	385,18	5934,35	36,95	48,0	38,2	55	40	-7,0	-1,8
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	7.OG W -	385,18	5934,35	39,75	48,0	38,0	55	40	-7,0	-2,0
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	8.OG W -	385,18	5934,35	42,55	48,1	37,7	55	40	-6,9	-2,3
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	9.OG W -	385,18	5934,35	45,35	48,2	37,4	55	40	-6,8	-2,6
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	10.OG W	385,18	5934,35	48,15	48,2	37,1	55	40	-6,8	-2,9
IO5	NEUSTR. STR. 51	EG S -FA	385,12	5934,37	20	35,8	29,4	55	40	-19,2	-10,6
IO5	NEUSTR. STR. 51	1.OG S -	385,12	5934,37	22,8	37,5	31,0	55	40	-17,5	-9,0
IO5	NEUSTR. STR. 51	2.OG S -	385,12	5934,37	25,6	39,7	31,9	55	40	-15,3	-8,1
IO5	NEUSTR. STR. 51	3.OG S -	385,12	5934,37	28,4	40,6	32,5	55	40	-14,5	-7,5
IO5	NEUSTR. STR. 51	4.OG S -	385,12	5934,37	31,2	41,0	32,6	55	40	-14,0	-7,5
IO5	NEUSTR. STR. 51	5.OG S -	385,12	5934,37	34	41,7	32,5	55	40	-13,3	-7,6
IO5	NEUSTR. STR. 51	6.OG S -	385,12	5934,37	36,8	42,4	32,4	55	40	-12,6	-7,6
IO5	NEUSTR. STR. 51	7.OG S -	385,12	5934,37	39,6	42,8	32,3	55	40	-12,2	-7,7
IO5	NEUSTR. STR. 51	8.OG S -	385,12	5934,37	42,4	43,1	32,2	55	40	-11,9	-7,8
IO5	NEUSTR. STR. 51	9.OG S -	385,12	5934,37	45,2	44,5	32,1	55	40	-10,5	-7,9
IO5	NEUSTR. STR. 51	10.OG S	385,12	5934,37	48	44,7	32,1	55	40	-10,3	-7,9

Anlage 8 Spitzenpegel**REWE Neubrandenburg Neustrelitzer Straße**

Datum:

01.12.11

Berechnungsergebnisse

Variante 6

Übersicht der Nachweisorte

Spitzenimmissionen

Gebäude/ Aufpunkt- Identnummer	Gebäudenamen/ Aufpunktbezeichnung	Geschoß/ Fassade	x	y	z	Spitzen-immission		Spitzenkriterium		Einhaltung/ Überschreitung	
						Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IO1	NEUSTR. STR. 61	EG W -FA	385,19	5934,29	21	76	58	85	60	-9	-2
IO1	NEUSTR. STR. 61	1.OG W -	385,19	5934,29	23,8	76	59	85	60	-9	-1
IO1	NEUSTR. STR. 61	2.OG W -	385,19	5934,29	26,6	76	60	85	60	-9	0
IO1	NEUSTR. STR. 61	3.OG W -	385,19	5934,29	29,4	75	59	85	60	-10	-1
IO1	NEUSTR. STR. 61	4.OG W -	385,19	5934,29	32,2	75	59	85	60	-10	-1
IO1	NEUSTR. STR. 61	5.OG W -	385,19	5934,29	35	75	59	85	60	-10	-1
IO1	NEUSTR. STR. 61	6.OG W -	385,19	5934,29	37,8	75	59	85	60	-10	-1
IO1	NEUSTR. STR. 61	7.OG W -	385,19	5934,29	40,6	75	59	85	60	-10	-1
IO1	NEUSTR. STR. 61	8.OG W -	385,19	5934,29	43,4	74	58	85	60	-11	-2
IO1	NEUSTR. STR. 61	9.OG W -	385,19	5934,29	46,2	74	58	85	60	-11	-2
IO1	NEUSTR. STR. 61	10.OG W	385,19	5934,29	49	74	58	85	60	-11	-2
IO2	NEUSTR. STR. 69	EG O -FA	385,14	5934,25	21	72	63	85	60	-13	3
IO2	NEUSTR. STR. 69	1.OG O -	385,14	5934,25	23,8	72	63	85	60	-13	3
IO2	NEUSTR. STR. 69	2.OG O -	385,14	5934,25	26,6	73	63	85	60	-12	3
IO2	NEUSTR. STR. 69	3.OG O -	385,14	5934,25	29,4	73	63	85	60	-12	3
IO2	NEUSTR. STR. 69	4.OG O -	385,14	5934,25	32,2	73	62	85	60	-12	2
IO2	NEUSTR. STR. 69	5.OG O -	385,14	5934,25	35	71	62	85	60	-14	2
IO2	NEUSTR. STR. 69	6.OG O -	385,14	5934,25	37,8	74	61	85	60	-11	1
IO2	NEUSTR. STR. 69	7.OG O -	385,14	5934,25	40,6	75	61	85	60	-10	1
IO2	NEUSTR. STR. 69	8.OG O -	385,14	5934,25	43,4	75	61	85	60	-10	1
IO2	NEUSTR. STR. 69	9.OG O -	385,14	5934,25	46,2	75	60	85	60	-10	0
IO2	NEUSTR. STR. 69	10.OG O	385,14	5934,25	49	75	60	85	60	-10	0
IO3	NEUSTR. STR. 69	EG W -FA	385,13	5934,25	21	61	61	85	60	-24	1
IO3	NEUSTR. STR. 69	1.OG W -	385,13	5934,25	23,8	62	62	85	60	-23	2
IO3	NEUSTR. STR. 69	2.OG W -	385,13	5934,25	26,6	62	62	85	60	-23	2
IO3	NEUSTR. STR. 69	3.OG W -	385,13	5934,25	29,4	62	62	85	60	-23	2
IO3	NEUSTR. STR. 69	4.OG W -	385,13	5934,25	32,2	62	62	85	60	-23	2
IO3	NEUSTR. STR. 69	5.OG W -	385,13	5934,25	35	61	61	85	60	-24	1
IO3	NEUSTR. STR. 69	6.OG W -	385,13	5934,25	37,8	61	61	85	60	-24	1
IO3	NEUSTR. STR. 69	7.OG W -	385,13	5934,25	40,6	60	60	85	60	-25	0
IO3	NEUSTR. STR. 69	8.OG W -	385,13	5934,25	43,4	60	60	85	60	-25	0
IO3	NEUSTR. STR. 69	9.OG W -	385,13	5934,25	46,2	59	59	85	60	-26	-1
IO3	NEUSTR. STR. 69	10.OG W	385,13	5934,25	49	59	59	85	60	-26	-1
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	EG W -FA	385,18	5934,35	20,15	63	40	85	60	-22	-20
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	1.OG W -	385,18	5934,35	22,95	64	44	85	60	-21	-16
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	2.OG W -	385,18	5934,35	25,75	63	47	85	60	-22	-13
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	3.OG W -	385,18	5934,35	28,55	64	47	85	60	-21	-13
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	4.OG W -	385,18	5934,35	31,35	64	49	85	60	-21	-11
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	5.OG W -	385,18	5934,35	34,15	65	53	85	60	-20	-7
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	6.OG W -	385,18	5934,35	36,95	65	53	85	60	-20	-7
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	7.OG W -	385,18	5934,35	39,75	65	53	85	60	-20	-7
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	8.OG W -	385,18	5934,35	42,55	65	53	85	60	-20	-7
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	9.OG W -	385,18	5934,35	45,35	65	53	85	60	-20	-7
IO4	G.-SCHOLL STR.1A	10.OG W	385,18	5934,35	48,15	65	53	85	60	-20	-7
IO5	NEUSTR. STR. 51	EG S -FA	385,12	5934,37	20	54	54	85	60	-31	-6
IO5	NEUSTR. STR. 51	1.OG S -	385,12	5934,37	22,8	55	55	85	60	-30	-5
IO5	NEUSTR. STR. 51	2.OG S -	385,12	5934,37	25,6	57	57	85	60	-28	-3
IO5	NEUSTR. STR. 51	3.OG S -	385,12	5934,37	28,4	57	57	85	60	-28	-3
IO5	NEUSTR. STR. 51	4.OG S -	385,12	5934,37	31,2	57	57	85	60	-28	-3
IO5	NEUSTR. STR. 51	5.OG S -	385,12	5934,37	34	57	57	85	60	-28	-3
IO5	NEUSTR. STR. 51	6.OG S -	385,12	5934,37	36,8	56	56	85	60	-29	-4
IO5	NEUSTR. STR. 51	7.OG S -	385,12	5934,37	39,6	56	56	85	60	-29	-4
IO5	NEUSTR. STR. 51	8.OG S -	385,12	5934,37	42,4	56	56	85	60	-29	-4
IO5	NEUSTR. STR. 51	9.OG S -	385,12	5934,37	45,2	56	56	85	60	-29	-4
IO5	NEUSTR. STR. 51	10.OG S	385,12	5934,37	48	59	56	85	60	-26	-4



Planungsgruppe Stadt+Dorf
Lützowstraße 102-104
10785 Berlin

Ihlenfelder Str. 5
17034 Neubrandenburg
Tel./Fax: (0395) 4 21 02 -68 / -69
E-Mail: info@gruenspektrum.de

Datum: 28.10.2011

Artenschutzrechtliche Untersuchung des Gebäudes „KLAX“ in der Neustrelitzer Straße 41 in Neubrandenburg

Sehr geehrter Herr Ebert,

am 13. und 28. Oktober 2011 wurde durch unser Büro das Gebäude „KLAX“ in der Neustrelitzer Straße 41 in Neubrandenburg auf Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Tierarten (Vögel, Fledermäuse) untersucht.

An den Fassaden und im Dachraum konnten keine Lebensstätten nachgewiesen werden. Wird das Gebäude im Winter 2011/2012 abgerissen, liegen keine Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Sollte der Abriss zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden, ist eine erneute Untersuchung des Gebäudes notwendig, da die Möglichkeit besteht, dass sich Tiere am Gebäude ansiedeln. Da keine Einflugmöglichkeiten in das Dachgeschoss vorhanden sind, kann hier auf weitere Untersuchungen verzichtet werden.

Mit freundlichem Gruß



Dr. Volker Meitzner

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im Fachbereich Naturschutz und Landschaftspflege
Bestellungsbehörde: Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg