



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

9

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 13.05.15

Drucksachen-Nr.: VI/202

Beschluss-Nr.: 161/10/15

Beschlussdatum: 13.05.15

Gegenstand: **Bebauungsplan-Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“
(einfacher Bebauungsplan)**
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☐ Oberbürgermeister

☐ Hauptausschuss

☐ Betriebsausschuss

☒ Stadtvertretung

Beratung im:

X	16.04.15	Hauptausschuss
X	30.04.15	Hauptausschuss
		Finanzausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss
		Betriebsausschuss

X	20.04.15	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
		Kulturausschuss

Neubrandenburg, 11.03.15

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des einfachen Bebauungsplanes-Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“ und seiner Begründung in der Zeit vom 23.10.14 bis zum 25.11.14 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Nr. lt. TÖB-Liste:
1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (04.11.14)	1.2
2. Teilweise berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
2.1 IHK Neubrandenburg (30.10.14)	13.2
3. Nicht Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von	
3.1 Einzelhandelsverband Nord Ost e. V. (30.10.14)	18.4
4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren	
4.1 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (07.10.14)	13.1
II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der 1. öffentlichen Auslegung	
1. Berücksichtigt wird (1) Stellungnahme	
1.1 POCO Immobilien GmbH Hardeggen (20.10.14)	

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

- **in der Präambel:**

- Der Eingangssatz wird wie folgt aktualisiert und ergänzt:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom **20.11.14 (BGBl. I S. 1748)** wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung **vom 13.05.15** folgende Satzung **nach § 13 BauGB** über den einfachen Bebauungsplan-Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

- **im Text-Teil B:**

- Aktualisierung des Änderungsdatums der Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch.... **BauGB: 20.11.14 (BGBl. I S. 1748)**,
Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg.... **18.12.14, in Kraft seit 20.02.15**

- Nummerierung der nachstehenden Festsetzung als Punkt **1.2**
Zentrenrelevante Sortimente (Rand- und Nebensortimente) entsprechend der Neubrandenburger Liste aus dem Kommunalen Einzelhandelskonzept sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt und dürfen insgesamt 700 m² nicht überschreiten
- Aufnahme der zusätzlichen Festsetzung **1.3**
Außerhalb des Einrichtungsmarktes ist die Errichtung eines Imbisspavillons ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).
- Aufnahme zusätzlicher Festsetzungen zum Artenschutz unter Punkt 2:

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

Es sind zu erhalten:

- *die Fassadenbegrünung als Nist- und Nahrungshabitat für Vögel,*
 - *das Gründach mit seinem Angebot für Brutplätze von Vögeln,*
 - *der Kunsthorst für den Weißstorch,*
 - *der Schotterrasen als Nahrungshabitat für Fledermäuse,*
 - *die 20 Fledermauskästen.*
 - *Die Anflugschlitze der Fledermauskästen sind 1-x jährlich freizuschneiden.*
 - *Die Anflugrichtung des Kunsthorstes für den Weißstorch ist freizuhalten (Beseitigung hineinwachsender Baumweiden)*
- **in der Begründung:** Die geänderten Textpassagen wurden gekennzeichnet.

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan-Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.1 bis 4.1
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan-Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.1 bis 3.1

04.11.14 (1.2)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg



Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.: T	Eingang am: 04. Nov. 2014
Regionalstandort Waren (Müritz) Amt SG Bauamt/ Kreisplanung	L X G V F D
Auskunft erteilt: Frau Schulz E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de Zimmer: 3.32 Telefon: 03991 78 6594 Fax: 03991 78 6595	WBV 1272

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:
30. September 2014

Mein Zeichen:
60-60.5-cs

Datum:
29. Oktober 2014

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 „Fachmarkt B96/ Nord“ der Stadt Neubrandenburg

Hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 beschlossen.
Der dazu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 30. September 2014 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 „Fachmarkt B96/ Nord“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Juli 2014) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Die Stadt Neubrandenburg hat bereits für den in Rede stehenden Bereich einen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 (VE-Plan) aufgestellt, welcher seit Mai 1994 rechtskräftig ist. Planungsziel war die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für einen Baumarkt.
Das Vorhaben wurde realisiert. Mittlerweile existiert der damalige Vorhabenträger jedoch nicht mehr.

Ein neuer Investor beabsichtigt nun die bestehenden baulichen Anlagen einer neuen Nutzung als Möbel-Fachmarkt zuzuführen.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.

Regionalstandort Waren (Müritz) Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 03991 78 0 Fax: 03991 78 2140	Bankverbindung: IBAN: DE 5715 0601 0006 4004 8900 BIC: NOLADE 21 WRN	Regionalstandort Demmin Adolf-Pompe-Straße 12 - 15 17109 Demmin Telefon: 03998 4340 Fax: 03998 4230	Regionalstandort Neustrelitz Wolgastler Chaussee 35 17235 Neustrelitz Telefon: 03981 4810 Fax: 03981 481 400	Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 57087 0 Fax: 0395 57087 5901
--	---	--	---	--

11.2-802, 14/14

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.1, Seite 2	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	2 Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,3 ha. In Anwendung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes hat die Stadt Neubrandenburg zur Sicherung der im Einzelhandelskonzept enthaltenen zentralen Versorgungsbereiche beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 114 als einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Dem folge ich vom Grundsatz her. 1 Darauf hinzuweisen ist, dass in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB die Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes ('Art und Maß der baulichen Nutzung, ...') nicht erfüllt sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier also im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB. Das Planverfahren führt die Stadt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken. 2 Eine Auseinandersetzung mit dem Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen, die zur Durchführung des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu erfüllen sind, ist in der Begründung noch zu ergänzen. 2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 23. Oktober 2014 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. 3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg hat in der Fassung der 5. Änderung und Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen, welche den in Rede stehenden Bereich aber nicht betreffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Neubrandenburg eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Vor dem Hintergrund, dass der genannte Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, eine Baugebietsfestsetzung nicht erfolgt und sich die Zulässigkeit im Übrigen im konkreten Fall nach § 34 BauGB richtet, ist bei der beabsichtigten gewerblichen Nutzung als Fachmarkt davon auszugehen, dass dies der Grundkonzeption der Stadt Neubrandenburg entspricht. 3 4. Zu den vorliegenden Planunterlagen mache ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Neubrandenburg auf folgenden Aspekt aufmerksam. Zu dem im Bebauungsplan Nr. 114 festgesetzten Geltungsbereich ist festzustellen, dass dieser den alten V E-Plan nicht vollständig überdeckt. Die Festsetzungen des alten VE-Plans gelten insofern für die nichtüberdeckten Flächen weiterhin fort.	Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird unter Punkt 5.2 wie folgt ergänzt: <i>Es wird das Planverfahren für einen einfachen Bebauungsplan durchgeführt. Während der qualifizierte Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen umfasst, enthält der einfache Bebauungsplan weniger Festsetzungen.</i> Im Gebiet eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 oder § 35 BauGB. In diesem Fall richtet sich die Beurteilung nach § 34 BauGB (Innenbereich). Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird unter Punkt 1 wie folgt ergänzt: Der einfache Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 a des BauGB entwickelt, ... <i>... da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vorliegen:</i> <i>Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die vorhandenen Strukturen genutzt werden und die geplanten Sortimente zu etwa 50 % den zuvor angebotenen Sortimenten des Baumarktes entsprechen.</i> <i>Auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg werden nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB getroffen, die dem Schutz und der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche dienen.</i> Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Die Ausgleichsflächen außerhalb des Flurstücks 9/2 befinden sich im städtischen Eigentum und sind Teilflächen der Flurstücke 9/4 (alt: Flurstück 9) und 15/11 (alt: 15/4) der Flur 1. Der Erhalt dieser Ausgleichsflächen liegt im Interesse der Stadt und ist mit dem Städtischen Immobilienmanagement abgestimmt. Eine Änderung der Ausgleichsflächen und andere Nutzungsinteressen sind nicht zu befürchten, da die Stadt Eigentümer ist.

1.1; Seite 3	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	3 In der vorliegenden Begründung wird zu diesem Sachverhalt auch ausgeführt, dass die „angrenzenden Ausgleichsflächen mit ca. 4.000 m² entsprechend dem alten VE-Plan nicht berührt werden und auch keinen Folgemaßnahmen unterworfen sind.“ 4 Festzustellen ist jedoch, dass insbesondere die durch den alten VE-Plan getroffenen Ausgleichsmaßnahmen nördlich und westlich des Gebäudes keine im vorliegenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden würden. Auf die naturschutzrechtlichen Anmerkungen in Punkt II.1. dieser Stellungnahme verweise ich hierzu weiterhin. Insofern sollte die Festsetzung des Geltungsbereiches noch einmal geprüft werden. 5. Bezogen auf die im „Stadtanzeiger“ vom 15. Oktober 2014 erfolgte Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs zu o. g. Bebauungsplan mache ich darauf aufmerksam, dass § 2 Abs. 4 BauGB die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung regelt. Die Pflicht zur Umweltprüfung entfällt grundsätzlich nur in Ausnahmefällen, d. h. bei vereinfachten (§ 13 BauGB) und beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB). Der erfolgte Hinweis im „Stadtanzeiger“, dass gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung nicht durchzuführen ist, ist insofern nicht richtig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist des Weiteren insbesondere bei der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfs u. a. auch darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird. Grundlage dafür ist § 13 Abs. 3 BauGB. Auf diese Regelung wurde in der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs aber nicht hingewiesen. Gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB stellt dies zwar keinen beachtlichen Fehler dar. Bei zukünftigen Bekanntmachungen über die öffentliche Auslegung von Bauleitplänen sollte dies aber beachtet werden. II. Hinweise 6 1. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird dem o. g. Bebauungsplan nur unter der Bedingung zugestimmt, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 mit seinen Festsetzungen zum Ausgleich des vorgenommenen Eingriffs in Natur und Landschaft in Text und Karte weiterhin rechtsgültig bleibt. 2. Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf hingewiesen, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOB. I. M-V S. 713) Grenzmarken zu schützen sind. Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden. 3. Aus wasser- und abfallrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es zu o. g. Bebauungsplan keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise.	(11.2) Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Die Begründung wird unter Punkt 5.2 wie folgt ergänzt. <i>Die Einhaltung der alten grünordnerischen Festsetzungen des ehemaligen Max-Bahr-Baumarktes wurde im Auftrag des neuen Eigentümers überprüft. Im Zuge mehrmaliger Begehungen wurde ein Artenschutzfachbeitrag durch das Büro Grün-spektrum erarbeitet. Es wird nachgewiesen, dass durch die Umnutzung des Gebäudes keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen. Die grünordnerischen Festsetzungen des alten Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden konsequent umgesetzt und sind auch heute noch im Sinne des Artenschutzes wirksam. Es liegt das Bekenntnis des Eigentümers vor, dass die Belange des Artenschutzes oberste Priorität haben und die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs weiterhin berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen werden Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.</i> Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Der Hinweis wird bei zukünftigen Bekanntmachungen berücksichtigt. Zu 6: Der Hinweis wird beachtet. Neben der Ergänzung in der Begründung (siehe Punkt 4) wird der Text- Teil B des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt: <i>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i> • <i>Es sind zu erhalten:</i> – <i>die Fassadenbegrünung als Nist- und Nahrungshabitat für Vögel,</i> – <i>das Gründach mit seinem Angebot für Brutplätze von Vögeln,</i> – <i>der Kunsthorst für den Weißstorch,</i> – <i>der Schotterrasen als Nahrungshabitat für Fledermäuse,</i> – <i>die 20 Fledermauskästen.</i> – <i>Die Anflugschlitze der Fledermauskästen sind 1x jährlich freizuschneiden.</i> – <i>Die Anflugrichtung des Kunsthorstes für den Weißstorch ist freizuhalten. Beseitigung hineinwachsender Baumweiden)</i>

1.1, Seite 4	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	4 III. Sonstiges 7 Mit o. g. Bebauungsplan werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Die Rechtsgrundlage des § 86 LBauO M-V in der Präambel ist insofern zu streichen. Des Weiteren empfiehlt es sich im Sinne der Rechtsklarheit bereits in der Präambel neben dem § 10 BauGB auch die jeweilige Rechtsgrundlage bezüglich der Verfahrensweise (soweit es sich um ein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren handelt) zu benennen. Im Auftrag  Cindy Schulz SB Bauleitplanung	Zu 7: Der Hinweis wird beachtet. Die Präambel wird wie folgt geändert: <i>Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.14 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.05.15 folgende Satzung nach § 13 BauGB über den einfachen Bebauungsplan- Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“, bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:</i>



IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Ralf Pfoth
Leiter Geschäftsbereich Grundsatzangelegenheiten

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung
und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung
Frau Marion Strasen
Postfach 110255
17042 Neubrandenburg

E-Mail
ralf.pfoth@neubrandenburg.ihk.de

Abt. Az.: 0395 5597-200		Tel.: 0395 5597-512	
T	Eingang am: 30. Okt. 2014	Fax: 0395 5597-512	PL
R			G
WVL			V
Antw. Eing.-Nr.: 1256		28. Oktober 2014	D

Einfacher Bebauungsplan Nr. 114 „Fachmarkt B 96 Nord“ der Stadt Neubrandenburg
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 30. September 2014, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Entwurf für den einfachen Bebauungsplan Nr. 114 bitten.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern gibt es zum vorliegenden Planungsstand folgende Hinweise:

Für den Planbereich besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 „Bau- und Heimwerkermarkt Max Bahr“. Mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan werden innenstadtrelevante Sortimente (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1) ausgeschlossen. Jetzt soll der Planbereich mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 114 für zentrenrelevanten Sortimente laut Neubrandenburg Liste in der Größenordnung bis 700 m² Verkaufsfläche geöffnet werden.

Aus Sicht der IHK Neubrandenburg wird kein Bedarf gesehen, zentrenrelevante Sortimente in vollem Umfang der Neubrandenburger Liste jetzt mit dem einfachen Bebauungsplan Nr. 114 im künftigen Fachmarkt auf bis zu 700 m² zuzulassen.

Der Verweis auf das „Landesraumordnungsprogramm MV“ Seite 7, Punkt 6.1 kann nicht nachvollzogen werden. Gemäß gültigem Landesraumentwicklungsprogramm MV ist für zentrenrelevante Randsortimente nach Programmsatz 4.3.2 (5) eine Einzelfallprüfung erforderlich. Jedoch setzt sich die Begründung zum einfachen Bebauungsplan mit den Auswirkungen der vorgeschlagenen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente nicht auseinander.

Seite 1 / 2

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

zu 1: Der Hinweis wird beachtet und sachlich richtig gestellt.

Bereits der ursprüngliche Vorhaben- und Erschließungsplan-Nr. 14 „Bau- und Heimwerkermarkt Max Bahr B 96/Nord“ enthielt folgende Festsetzung:

1. Art der zulässigen Nutzung:

Zulässig ist Handels- und gewerbliche Nutzung, wobei folgende innenstadtrelevante Sortimentsbereiche ausgeschlossen sind:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige vergleichbare Textilien,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spielwaren und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel,
- Musikalien, Schallplatten usw.,
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel,
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi,
- Schreibwaren und Bücher,
- Drogerieartikel und Arzneimittel,
- Nahrungs- und Genussmittel.

Branchenübliche Rand- und Nebensortimente dürfen jedoch maximal 10 % der bruttogeschäftsflächenbezogenen Verkaufsfläche umfassen. Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig. Zulässig ist eine Verkaufsfläche von maximal 7.500 m², wobei zum Verkauf bestimmte Flächen des umbauten Raumes mit 100%, überdachte Flächen mit 50% und zum Verkauf bestimmte Freiflächen mit 25% angesetzt werden.

Die Festsetzung zu den Rand- und Nebensortimenten mit 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist somit nicht neu. Sie entspricht dem üblichen restriktiven Grenzwert vergleichbarer Fachmärkte, ohne dass negative Auswirkungen zu befürchten sind.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet:

Die folgende Aussage aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg war bereits Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf:

G.7.3 Sondergebiete (Dezentrale Fachmarktstandorte)

Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, werden Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Insbesondere wird es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente vorzunehmen. Hierzu sollte die vorab definierte Liste der zentrenrelevanten Sortimente als Grundlage dienen. Nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind die zentrenrelevanten Sortimente in SO-Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder 700 qm Verkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen.

1.2, Seite 2Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
3 Der Standort ist laut kommunalem Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg als dezentraler Fachmarktstandort abgegrenzt (F.2.3.5.1). Für dezentrale Fachmarktstandorte ist im Zielsystem des Einzelhandelskonzeptes formuliert, Sortimentsanpassungen unbedingt auf Innenstadt- und Nahversorgungsrelevanz zu prüfen. Im Zentrenpass (vgl. Seite 168) ist als Entwicklungsempfehlung formuliert: „Erhalt der Strukturen. Keine zusätzlichen zentrenrelevanten Sortimente“. 4 Aus den genannten Gründen lehnen wir die Zulassung von zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste im vorgeschlagenen Umfang laut textlicher Festsetzung 1.1 ab. 5 Wir empfehlen zudem die Unterlagen zu prüfen. Zum Beispiel ist für uns der Punkt 5.2 Planungsrechtliche Situation mit dem Verweis auf § 34 BauGB nicht nachvollziehbar. Mit freundlichen Grüßen  Prath Seite 2 / 2 Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de 	Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan-Nr. 14 „Bau- und Heimwerkermarkt Max Bahr – B 96/Nord“ waren branchenübliche Rand- und Nebensortimente mit 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Mit dem aktuellen Einrichtungsmarkt wird die ursprünglich genehmigte maximal zulässige Verkaufsfläche und die Verkaufsfläche für die Rand- und Nebensortimente nicht überschritten. <u>Zusätzliche</u> Rand- und Nebensortimente sind somit nicht vorhanden. Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet. Es ist für einen Fachmarkt betriebsbedingt üblich, dass neben dem atypischen Hauptsortiment auch Rand- und Nebensortimente vorhanden sind. Entsprechend aktueller Rechtsprechung sollen diese auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 700 m²) begrenzt sein, um negative Auswirkungen zu vermeiden. Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Es handelt sich um ein Planverfahren für einen einfachen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des alten Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die neuen Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes-Nr. 114 ersetzt. <u>Nach</u> Rechtsverbindlichkeit der Satzung erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes maßgebend hinsichtlich der Festsetzungen, darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB.

Geschäftsstelle Neubrandenburg



Einzelhandelsverband Nord e.V. – Jahnstraße 3d – 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft
und Bauordnung
Abt. Stadtplanung
PF 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Einzelhandelsverband Nord e. V. Hamburg · Schleswig-Holstein Mecklenburg-Vorpommern
Abl. Az.:	Eingang am:	L
T	30. Okt. 2014	G
R		V
WVL		F
Adw.	Eing.-Nr.: 1765	29.10.2014 GSt-NB/- Dokument

Einfacher Bebauungsplan Nr. 114 „Fachmarkt B96/Nord“ der Stadt Neubrandenburg
hier: **Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

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

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Fachmarkt B96/Nord“ verfolgte Zielstellung auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Allerdings möchten wir anregen, wie auch im Einzelhandelskonzept empfohlen, die im Bebauungsplan planungsrechtlichen Festsetzungen zu konkretisieren, insbesondere zu den zulässigen Verkaufsflächen. Nach öffentlichen Aussagen des zukünftigen Betreibers soll es sich um eine Verkaufsfläche von 5300 m² handeln. Dieses sollte auch bei der Festlegung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für die branchenüblichen Rand- und Nebensortimente Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus sollten zur planungsrechtlichen Absicherung der zukünftigen Flächenentwicklung auch für die zulässigen branchenüblichen zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente genaue Sortimentsfestsetzungen getroffen sowie unzulässige entsprechend ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen

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

Deutsche Bank PGK AG
BLZ 130 700 24
KTO 41 229 33 00
IBAN DE91 130700240412293300
BIC DEUTDE33
Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI
Präsident: Andreas Bartmann

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis zur angegebenen Größe der Verkaufsfläche von 5.300 m² wird nicht beachtet.

Es handelt sich um einen Fachmarkt mit atypischem Hauptsortiment, bei dem städtebaulich keine Bedenken gegen die Ausnutzung der bestehenden Strukturen des Fachmarktgebäudes, bestehen. Mit der Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente wird dem Einzelhandelskonzept entsprochen.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Es ist eindeutig bestimmt, wenn die Sortimente aufgeführt werden, die zulässig sind (Positivliste). Es ist für einen Fachmarkt betriebsbedingt jedoch üblich, dass neben dem atypischen Hauptsortiment auch Rand- und Nebensortimente vorhanden sind. Entsprechend aktueller Rechtsprechung sollen diese auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 700 m²) begrenzt sein, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

Die folgende Aussage aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg war bereits Grundlage für die Festsetzung im Bebauungsplanentwurf:

G.7.3 Sondergebiete (Dezentrale Fachmarktstandorte)

Um unerwünschte landesplanerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich auszuschließen und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, werden Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen erforderlich. Insbesondere wird es notwendig, verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente vorzunehmen. Hierzu sollte die vorab definierte Liste der zentrenrelevanten Sortimente als Grundlage dienen. Nach den Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind die zentrenrelevanten Sortimente in SO-Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder 700 qm Verkaufsfläche je Betrieb zu begrenzen.

Zur Information, was zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehört, wurde die Neubrandenburger Liste entsprechend dem Kommunalen Einzelhandelskonzept bereits im Auslegungsexemplar als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

06.10.14 (13.1)

Die Stellungnahme ist ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.



Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg - 17010 Neubrandenburg - Postfach 10 11 33

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

WF - So

0395 5593 - 134

06.10.2014

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	Eingang am: <i>RL</i>
R	- 7. Okt. 2014
WVL	<i>UB</i>
Antw.	Eing.-Nr.: <i>1155</i>
	D

Bebauungsplan Nr. 114
„Fachmarkt B 96/Nord“

Sehr geehrte Frau Strasen,

mit Schreiben vom 30. September 2014 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in das oben genannte Planverfahren einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zum Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden im Sinne zu erwartender Einschränkungen durch die Errichtung eines Einrichtungshauses am Standort einer Bestandsimmobilie nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

G. Günter
Dipl.-Chem. Günter Sonnentberg
Betriebsberater
Abteilung Wirtschaftsförderung

Hauptverwaltungssitz Rostock:
Schwarzer Landstraße 8, 18055 Rostock
Telefon: 0381 4564-0
Telefax: 0381 4564-139
Bankverbindung:
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG
BLZ 100 900 00, Kto. 10 84 427
IBAN DE91 1309 0000 0001 0841 27
BIC: ROCCDE33HAN
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5593-0
Telefax: 0395 5593-169
Bankverbindung:
Raba Spenitz eG
BLZ 100 616 18, Kto. 1 569 422
IBAN DE37 1506 1618 0001 5694 22
BIC: ROCCDE33HAN
E-Mail: info@hwk-ov.de
Internet: http://www.hwk-ov.de

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN

STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan-Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
- 2 - 1 Das Konzept der POCO-Einrichtungsmärkte sieht für die Kunden einen dauerhaft installierten Imbiss-Pavillions im Parkplatzbereich vor. Ein Imbiss ist gem. ausliegendem Bebauungsplan bisher nicht prinzipiell ausgeschlossen. Damit das Konzept der POCO-Einrichtungsmärkte an diesem Standort ganzheitlich umgesetzt werden kann, würden wir es begrüßen, wenn die Errichtung eines Imbiss-Pavillions als Ausnahme in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden würde. 2 Bei der Umsetzung sämtlicher Maßnahmen für den Umbau – und die Nutzungsänderung des ehem. Baumarktes zum POCO-Einrichtungsmarkt haben die Belange des Umwelt- und Artenschutzes oberste Priorität. Die aus dem Artenschutzfachbeitrag hervorgehenden Aspekte werden bei der Umsetzung Berücksichtigung finden und vor Umsetzung mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt. Wir bitten um wohlwollende Prüfung und Berücksichtigung und verbleiben mit freundlichen Grüßen POCO Immobilien GmbH ppa.  Joachim Engelhardt i. A.  Claudia Körner Telefon 02389-402190 Telefax 02389-402199 Bankverbindung Commerzbank Dortmund (BLZ 440 400 37) Kto-Nr. 325133701 Sitz: Industriestraße 39 – 59192 Bergkamen, HRB 4743, AG Hamm, UST-ID-Nr.: 173 929 225 Geschäftsführer: Thomas Stollitz, Dr. Ralf Großkord 2	Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt: <i>Außerhalb des Einrichtungsmarktes ist die Errichtung eines Imbisspavillons ausnahmsweise zulässig (Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB).</i> Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. Die im Artenschutzfachbeitrag formulierten Maßnahmen wurden im Text-Teil B des Bebauungsplanes als Punkt 2 wie folgt festgesetzt: <i>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</i> <i>Es sind zu erhalten:</i> - <i>die Fassadenbegrünung als Nist- und Nahrungshabitat für Vögel,</i> - <i>das Gründach mit seinem Angebot für Brutplätze von Vögeln,</i> - <i>der Kunsthorst für den Weißstorch,</i> - <i>der Schotterrasen als Nahrungshabitat für Fledermäuse,</i> - <i>die 20 Fledermauskästen.</i> - <i>Die Anflugschlitze der Fledermauskästen sind 1-x jährlich freizuschneiden.</i> - <i>Die Anflugrichtung des Kunsthorstes für den Weißstorch ist freizuhalten (Beseitigung hineinwachsender Baumweiden).</i>