



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

11

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 08.10.09

Drucksachen-Nr.: V/47

Beschluss-Nr.: 35/03/09

Beschlussdatum: 08.10.09

Gegenstand: **2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eschen-
grund/Chausseehaus“**
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

17.09.09 Hauptausschuss

21.09.09 Stadtentwicklungsausschuss

01.10.09 Hauptausschuss

Kulturausschuss

Finanzausschuss

Schul- und Sportausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Sozialausschuss

Jugendhilfeausschuss

Umweltausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 09.09.09

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 der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“ für das Gebiet, begrenzt durch
 - im Norden: Stadtgrenze, Gemarkung Trollenhagen
 - im Osten: Kleingartenvereine „Am Chausseehaus“, „Eschenhof“, „Trockener Weg IV“, Bauhof, Stadtwirtschaft
 - im Süden: Grundstück des Lebensmitteldiscounters
 - im Westen: Ostgrenze der B 96,

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

2. Der Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“ sowie die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

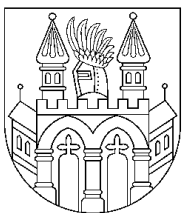
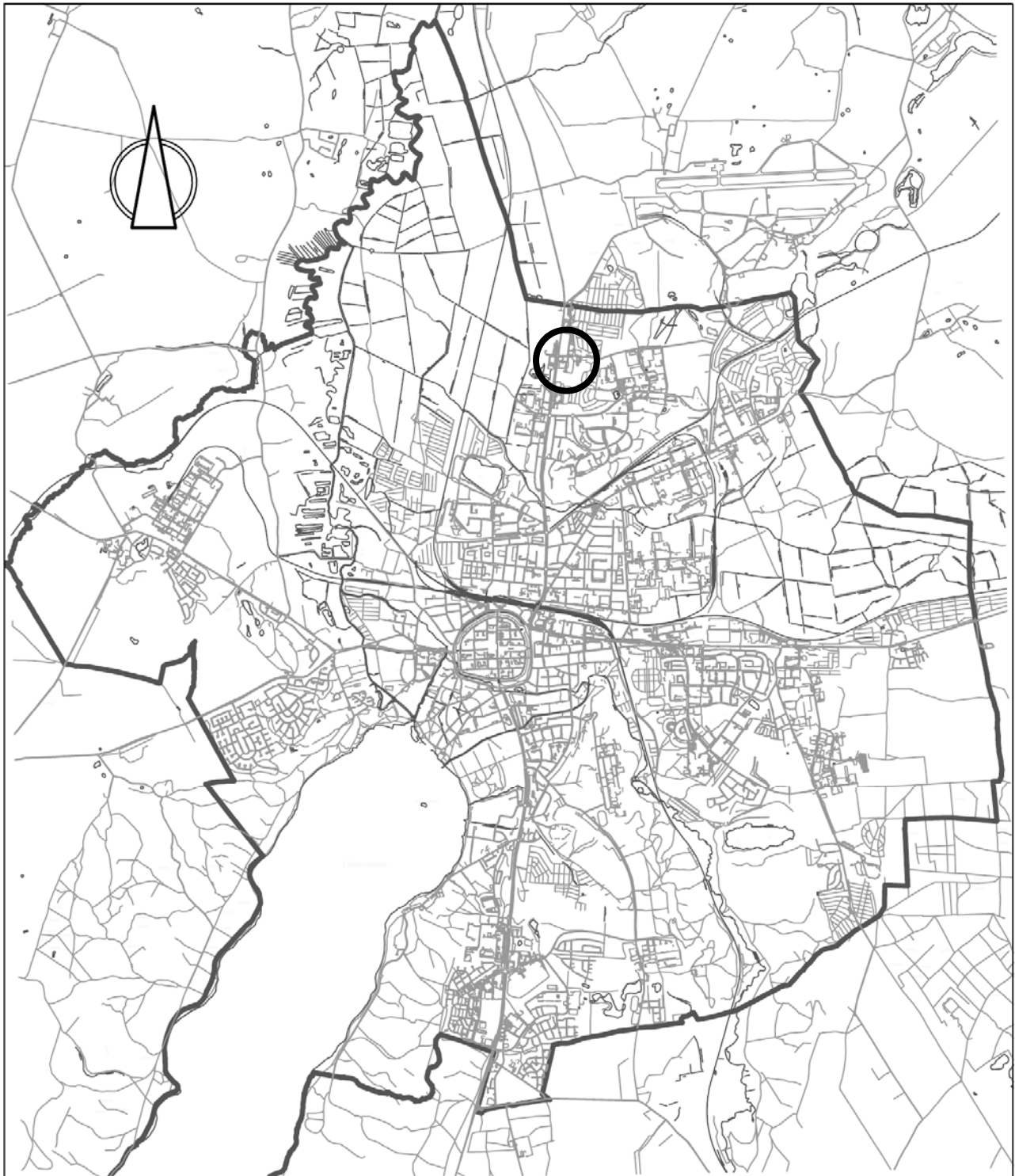
Finanzielle Auswirkungen: keine

Veranlassung:

Das Planungsziel der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“ ist im Aufstellungsbeschluss wie folgt formuliert worden:

Die Festsetzungen zum Einzelhandel zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in den angrenzenden Wohngebieten und zur Sicherung zentraler Versorgungsgebiete, hier des Stadtteilversorgungszentrums „Datzeberg“ sind zu konkretisieren. Gleichzeitig sollen die Entwicklung des produzierenden Gewerbes im Plangebiet und die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Versorgung im Stadtgebiet gesichert werden.

Gemäß § 13 BauGB kann zwischen öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB gewählt werden. Da die Bestimmung der betroffenen Öffentlichkeit nicht verfahrenssicher ist, soll im Verfahrensablauf der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

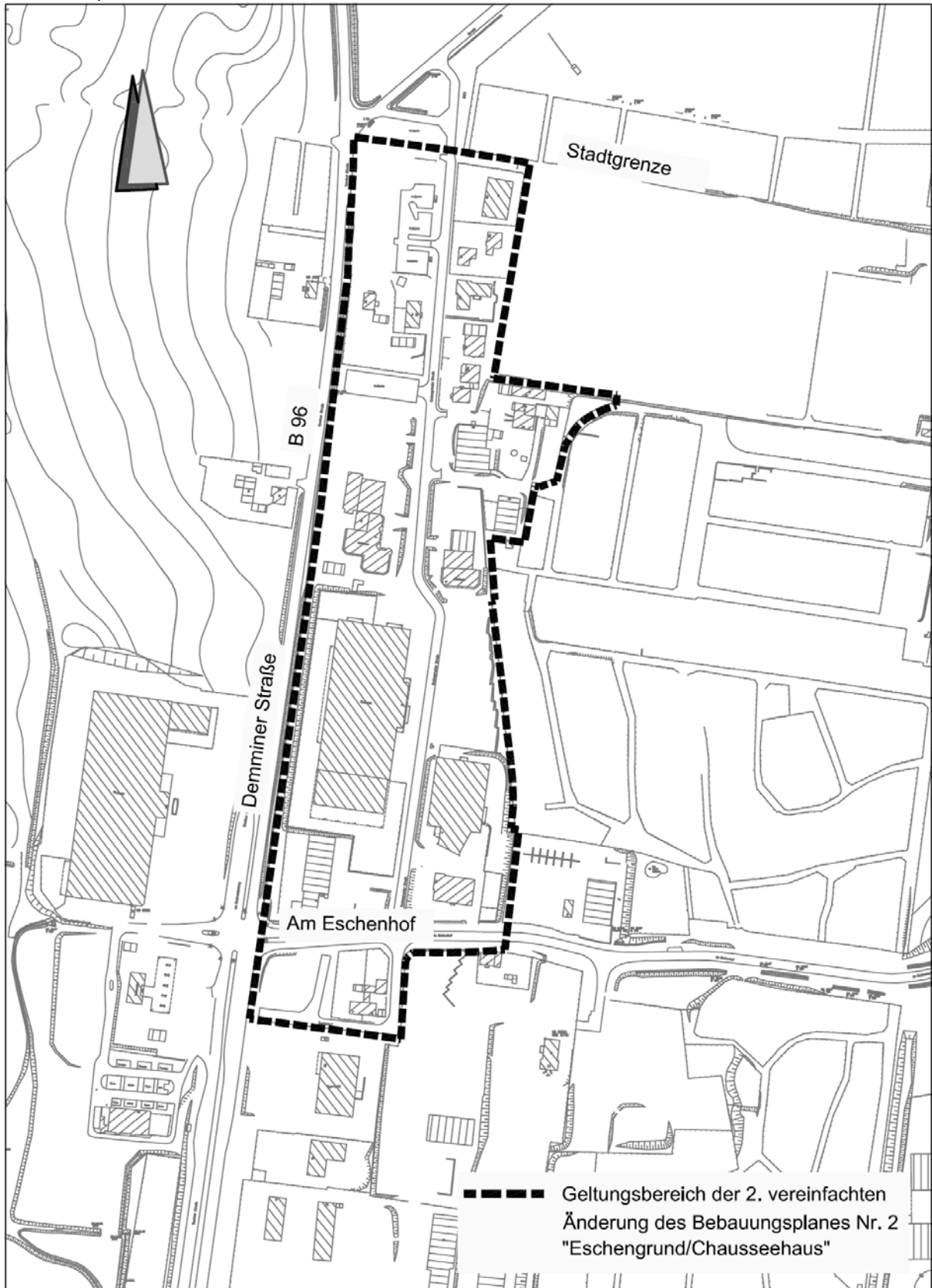


Stadt Neubrandenburg

**2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Eschengrund/Chausseehaus“**

Begründung

Übersichtsplan



Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales, Abt. Stadtplanung

Begründung zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“

Stand Entwurf

Inhaltsverzeichnis

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3 Räumlicher Geltungsbereich**
- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
 - 4.1 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Rahmenplan
- 5 Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Grünkonzept
 - 6.5 Verkehrskonzept
 - 6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V
 - 6.7 Hinweise
- 7 Abfallentsorgung, Altlasten**
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Ver- und Entsorgung**
- 10 Denkmalschutz**
- 11 Umweltbericht**
- 12 Flächenbilanz**

Die Änderungen sind kursiv gekennzeichnet.

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.2009 beschlossen, den seit dem 28.01.1993 rechtsgültigen und größtenteils bereits realisierten Bebauungsplan in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch zu ändern. Damit sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Einzelhandel in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept konkretisiert werden.

Die Einzelhandelslandschaft in Neubrandenburg hat sich seit der Erarbeitung des vorläufigen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1999 gewandelt. Dies betrifft weniger die räumliche Verteilung und den Umfang der Verkaufsflächen als vielmehr strukturelle Veränderungen im Bereich der Betriebsformen und Sortimente. Dabei sind sowohl gesamtstädtische Überversorgungstendenzen als auch lokale Versorgungsdefizite zu beobachten.

Die Stadt Neubrandenburg wird vor diesem Hintergrund zunehmend mit Reaktionen des ansässigen Einzelhandels konfrontiert, die sich vor allem in Veränderungen der Sortimentsstrukturen durch Ausweitungen von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenanteilen und durch Verlagerungen an verkehrsorientierte Standorte mit gleichzeitiger Flächenausweitung manifestieren. Aber auch eine in einigen Branchen nach wie vor ungebremste Neuansiedlungsexpansion (v. a. Lebensmitteldiscounter) erfordert die Schaffung aktueller Entscheidungsgrundlagen für die Stadt Neubrandenburg.

Die Umsetzung der Ziele der bisherigen Stadtentwicklung, wie der Ausbau der Neubrandenburger City zum urbanen und kulturellen Mittelpunkt der Region, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (auch für nicht motorisierte Bevölkerungsteile) und die Sicherung des bestehenden Gewerbeflächenpotenzials für das produzierende Gewerbe und das Handwerk, erscheint ohne effektive Steuerung der beschriebenen Entwicklung gefährdet.

Als Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Neubrandenburg dienen das aktualisierte Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 1999 sowie eine Untersuchung zur Nahversorgung. Beide Themenbereiche sind in einem Zentrenkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zusammengeführt worden.

Damit besitzt die Stadt Neubrandenburg ein fachlich fundiertes Instrumentarium, um bei der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet den praktischen Anforderungen zu genügen. Hier stehen insbesondere die steigenden Anforderungen der Rechtsprechung an Begründungen in den Bebauungsplänen zur Debatte. Sie brauchte deshalb eine aktualisierte Einzelhandelskonzeption, die sowohl räumlich als auch hinsichtlich der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsformen des Einzelhandels differenzierte Aussagen zur vergangenen Entwicklung, zur aktuellen Situation und zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in allen räumlichen Versorgungseinheiten des Stadtgebietes trifft.

Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, wird für die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB gewählt.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410, 413)
- **Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 28.05.09, in Kraft am 25.06.09 (Stadtanzeiger Nr. 6, 18. Jahrgang)**
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.06 (GVOBl. M-V S. 576)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abt. Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg
 Stand Topografie: Mai 1992 – Januar 2007
 Stand Kataster: Januar 2007
 Höhenbezugssystem: HN
 Lagebezug: System Neubrandenburg
 im Maßstab: 1 : 1.000
- „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen vom April 2009

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 100/2, 100/4, 101/5, 101/7 - 101/10, 101/13 - 101/19, 102/3 - 102/6, 102/9, 102/11, 102/14 - 102/16, 102/18 - 102/21, 102/25, 102/27, 102/29 - 102/32, 102/34 - 102/39, 102/41 - 102/44, 102/48, 103/11, 103/14, 103/15, 103/17, 103/23 - 103/29, 103/31 - 103/34, 103/37, 103/39 - 103/41, 103/43, 110/7, 113/5, 113/6, 114/5, 114/7 - 114/9, 115/3, 115/5, 115/6, 116/6 und Teilflächen der Flurstücke 101/12, 102/12, 102/23, 102/49, 103/35, 103/36, 103/44 und 114/11.

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Norden des Stadtgebiets an der B 96/Demminer Straße.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: Stadtgrenze, Gemarkung Trollenhagen
- im Osten: Kleingartenverein „Am Chausseehaus“, „Eschenhof“, „Trockener Weg IV“, Bauhof, Stadtwirtschaft

im Süden: Grundstück des Lebensmitteldiscounters
 im Westen: Ostgrenze der B 96/Demminer Straße.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 4. Änderung (wirksam seit dem 22.08.2007).

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Höhenunterschiede sind nur im mittleren östlichen Planbereich, der unmittelbar an eine Kleingartenanlage angrenzt, zu verzeichnen. Das übrige Gelände weist eine fast ebene Topografie auf. Die vorhandene Gehölzpflanzung im mittleren Bereich (Flurstück 103/31) und die Lindenreihe auf Flurstück 102/34 sind zu erhalten, ebenso die gemäß Bebauungsplan bereits angepflanzten Bäume und Sträucher. Das Plangebiet wird im mittleren Bereich von einer Gashochdruckleitung gequert. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Bauvorhaben sind bereits realisiert, *lediglich die mit der 1. vereinfachten Änderung (rechts-gültig seit 24.10.2007) mögliche Bebauung unmittelbar an der Stadtgrenze ist noch nicht ausgeführt. Im Plangebiet sind vorhanden: Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt, Autohäuser (2), SYS-Inneneinrichtungen, Reifen- und Autoservice (2), Zaunbau- und Umzugsfirma, Elektrogroßhandel, mehrere Wohnhäuser kombiniert mit nichtstörendem Gewerbe, Spielothek.*

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

An das Einzelhandelskonzept angepasst wurden die Festsetzungen zum Einzelhandel mit folgendem Planungsziel:

Die Festsetzungen zum Einzelhandel zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in den angrenzenden Wohngebieten und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, hier des Stadtteilversorgungszentrums „Datzeberg“ sind zu konkretisieren. Gleichzeitig sollen die Entwicklung des produzierenden Gewerbes im Plangebiet und die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Versorgung im Stadtgebiet gesichert werden.

Anlass und Ziel der Planung:

Die Stadt Neubrandenburg hat den Beschluss zur Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 gefasst, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern. Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom April 2009 erarbeitet. 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. Die Situation des Einzelhandels in Neubrandenburg ist derzeit durch ein gesamtstädtisch ausreichendes, quantitatives Angebot geprägt. Um die Innenstadt im Verhältnis zur Gesamtstadt zu stärken und weiterhin zu positionieren sowie um Einzelhandelsansiedlungen nach den, im Konzept formulierten räumlich-strukturellen Vorgaben zu steuern, wurden die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ sowie „Bethaniencenter“ und „Lindetalcenter“ innerhalb der Neubrandenburger Zentrenhierarchie als Vorranggebiete für Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt. Prägendes Element des Warenangebotes im zentralen Versorgungsbereich des Hauptgeschäftszentrums bilden die Warengruppen Bekleidung, etc. (s. Tabelle A Neubrandenburger Liste des Einzelhandelskonzeptes). Die Stadt Neubrandenburg verfolgt hiermit die Zielsetzung, Einzelhandelsentwick-

lungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend auszuschließen. Damit wird einer räumlichen Zersplitterung von Handelslagen vorgebeugt. Zudem würden Neuansiedlungen im Plangebiet voraussichtlich nur zu einer Umsatzverteilung führen. Ein Funktionalitäts- und Attraktivitätsverlust mindestens im Nahversorgungszentrum Datzeberg, aber auch in denen benachbarter Stadtteile (z. B. Reitbahnviertel) wäre zu befürchten. Entwicklungen, die zu einer Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ insbesondere im Bereich der Warengruppe zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen, sollten daher vermieden werden. Eine weitere räumliche Zersplitterung der Einzelhandelslagen, insbesondere durch Ausweisung neuer Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevanten Sortimenten ist daher zu vermeiden. Ausgehend von den heute für das Warenangebot im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie den Zentren „Bethaniencenter“ und „Lindetalcenter“ prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Konzeptes eine Sortimentsliste definiert, welche die für Neubrandenburg zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, welche die in dieser Liste genannten zentrenrelevanten Sortimente als Kernsortiment vertreiben, ist außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“, „Bethaniencenter“ und „Lindetalcenter“ zu vermeiden. Strukturprägende Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind nicht außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ und der Nahversorgungszentren Datzeberg und Reitbahnviertel anzusiedeln. 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. Eine restriktive Ansiedlungspolitik dient zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in Neubrandenburg.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 6 Mischgebiet, gemäß § 8 Gewerbegebiet und gemäß § 11 Sondergebiet festgesetzt.

6.2.1 Mischgebiet

Mit der Festsetzung der offenen Bebauung, der Grundflächenzahl von 0,6 und der Geschossflächenzahl von 1,2 soll eine kleinteilige Bebauung gesichert und die Versiegelung der Grundflächen niedrig gehalten werden.

In den Mischgebieten soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf jeweils max. 300 m² und deren Bindung an Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen einerseits der Vertrieb der in den Handwerks- und Gewerbebetrieben erzeugten Produkte ermöglicht (*Annex-Handel, Werksverkauf*), andererseits die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nicht gefährdet werden. Zudem sollen die Bauflächen gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben.

Im Annex-Handel soll der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb zulässig sein. Die funktionale Zuordnung ist dann gegeben, wenn allein solche Produkte erfasst sind, die im betreffenden Betrieb selbst hergestellt worden sind, ggf. im Rahmen eines Handwerks jedenfalls selbst bearbeitet worden sind. Die räumliche Zuordnung ist dann gegeben, wenn die Verkaufsstätte dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist ortstypisch für den als zulässig festgesetzten Werksverkauf und entspricht marktüblichen Gegebenheiten.

Bei zentrenrelevanten Annex-Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.

Von sonstigen Einzelhandelsbetrieben werden negative Auswirkungen auf die Nahversorgungszentren Datzberg und Reitbahnweg erwartet, was die Existenz dieser Zentren und damit eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den betreffenden Wohngebieten in Frage stellt.

6.2.2 Gewerbegebiet/Eingeschränktes Gewerbegebiet

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 soll einer übergroßen Versiegelung der Grundflächen entgegengewirkt werden. Zur Sicherung einer kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Gewerbegebieten soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 300 m² und deren Bindung an Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen einerseits der Vertrieb der in den Handwerks- und Gewerbebetrieben erzeugten Produkte ermöglicht (Annex-Handel, Werksverkauf), andererseits die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nicht gefährdet werden. Zudem sollen die Bauflächen gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben (s. a. unter Mischgebiet). Ausgenommen von den Einschränkungen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör, da er in Gewerbegebieten zulässig ist und nicht zum zentrumstypischen Sortiment gehört (gilt ebenso für die eingeschränkten Gewerbegebiete). Bei zentrenrelevanten Annex-Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.

Weitere Erläuterungen zum Annex-Handel siehe unter Mischgebiet.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen zum Schutz der angrenzenden Mischgebiete nur gewerbliche Anlagen errichtet werden, die den angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) (Lw") von 60/45 dB (A)/m² nicht überschreiten.

6.2.3 Sondergebiet

Die Einordnung der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt“ (bereits realisiert) erfolgte in Übereinstimmung mit dem für die Stadt Neubrandenburg erarbeiteten Einzelhandelskonzept und dem Ziel des besseren Bedarfsangebots an Bau- und Gartenartikeln. Die GRZ von 0,8 schöpft die überbaubare Grundfläche in Sondergebieten voll aus, die geschlossene Bebauung trägt der größtmöglichen Auslastung des Baulandes Rechnung. Die Festsetzung der BMZ von 3,5 soll die zulässige Umbauung des Raumes auf ein städtebaulich vertretbares Maß gewährleisten.

Die Änderung der Festsetzungen zum Sondergebiet reflektiert den aktuellen Bestand an Verkaufsfläche sowie an vorhandenen Rand- und Nebensortimenten. Um negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu vermeiden, werden nach wie vor die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie der Umfang der Rand- und Nebensortimente auf 15 % an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Zudem werden nach wie vor zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Die Aufhebung der Flächenbegrenzungen innerhalb der zulässigen Sortimente soll dem Eigentümer Entwicklungsoptionen offerieren.

Die Festsetzungen zum zulässigen Sortiment erfolgte auf der Grundlage des Einzelhandelskonzepts vom April 2009.

Zum branchenüblichen Rand- und Nebensortiment zählen bspw.: Arbeitsschutz und -kleidung, Heimtextilien, Haushaltswaren, Fachbücher und -zeitschriften, Spiel- und Sportgeräte, Glaswaren und Porzellan, Einrichtungszubehör, Elektrohaushaltsgeräte, Campingartikel.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Mit den überbaubaren Flächen ist die Lage der zu errichtenden Gebäude im Wesentlichen bestimmt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Fest-

setzung der Bauflächen werden zusammenhängende Baufelder ermöglicht, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sichern. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 vom 28.01.1993 sah die Baugrenze zur B 96 im Bereich des ehem. Chausseehauses in einem Abstand von 12 m vor. Der Ausbau der B 96 ist nach Kenntnisstand auf der westlichen Seite der B 96 geplant (s. auch B-Plan Nr. 46 „B 96/Nord“), so dass ein anbaufreier Abstand von 20 m nicht begründet ist.

6.4 Grünkonzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan von 1993 sah zum Schutz und zur Pflege des Landschaftsbildes folgende Maßnahmen vor:

- Einbindung vorhandener und geplanter Gebäude durch Bäume, insbesondere an der Westseite
- Weitestgehender Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher
- Bäume entlang der B 96 im Abstand von 10 m
- Zum Ausgleich von Schäden an der Natur, die durch den Verlust der Gehölzstrukturen und durch Flächenversiegelung entstehen: Herstellung von Biotopen (Vogelschutzgehölze) auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) und entlang der östlichen Plangebietsgrenze (gleichzeitiger Sichtschutz, s. a. Festsetzung Nr. 1.4.1)
- Eingrünung der Gewerbe- und sonstigen Grundstücke mit landschaftstypischer Baum- und Strauchpflanzung (Linde, Eiche, Ahorn, Birke)
- Erhalt und Pflege der vorhandenen Schutzpflanzung zwischen Flurstücksnr. 102/18 und 103/31
- Erhalt und Pflege der Lindenreihe an der ehem. Zufahrt Flurstücksnr. 102/34
- Fassadenbegrünung für geschlossene Wandflächen ab 50 m²
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, Zäune sind abzapflanzen
- Parkstellflächen auf von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sind nur in unversiegelter Bauweise (z. B. Rasengittersteine) zulässig. Sie sind so zu gliedern, dass auf je 5 Stellplätze mind. 1 Baum gepflanzt wird.

6.5 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Straßenerschließung mit Rad- und Gehwegen sowie öffentlichen und privaten Stellplätzen ist bereits realisiert.

6.5.1 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind an der Eschengrunder Straße (Flurstück 101/10 – östlich des Grundstücks ehem. Chausseehaus, auf Flurstücksnummer 102/32 sowie auf 102/39 – nördlich der Zufahrt zur Kleingartenanlage „Eschenhof“) ausgewiesen, die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken abzusichern.

6.5.2 Fließender Verkehr

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Eschengrunder Straße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an der B 96/Demminer Straße Grundstücksein- und -ausfahrten zwischen den Knotenpunkten generell ausgeschlossen. Das Flurstück 101/8 ist nach Eigentümerwechsel bzw. Nutzungsänderung von der Eschengrunder Straße her zu erschließen.

Für den öffentlichen Personennahverkehr ist der Planbereich über die Eschengrunder Straße erschlossen. Hier befindet sich eine Haltestelle.

6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen als Festsetzung aufgenommen. Damit sollen für diesen Stadtraum zur Erhaltung des Ortsbildes Werbeanlagen nur auf Sammelaufstellern an den Hauptzufahrten des Plangebietes zusammengefasst möglich sein. Bei der Errichtung von Zäunen soll eine standorttypische Bepflanzung die Einordnung in das Ortsbild ermöglichen.

6.7 Hinweise

Von dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmegebiet schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmeplätze (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (Verm-KatG M-V) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzuwendendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

7 Abfallentsorgung, Altlasten

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind in dem Plangebiet nicht bekannt. Das Gelände ist nicht als Altlastverdachtsfläche bekannt. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird.

Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen.

8 Immissionsschutz

Die 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz gibt folgende Immissionsgrenzwerte für das MI-Gebiet entlang der B 96 Demminer Straße vor:

Tag 64 dB(A) Nacht 54 dB(A)

Eine Möglichkeit, den allgemeinen Anforderungen an die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bzw. des § 50 BImSchG hinsichtlich des Lärmschutzes zu genügen, wird in der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. geeignete Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und baulichen Maßnahmen (Schallschutzfenster, Lüfter für Schlafräume etc.) gesehen (s. a. Festsetzung Nr. 1.6.2).

Im Planbereich zwischen Eschengrunder Straße und Kleingartenanlage sind zum Schutz der angrenzenden Kleingärten nur nichtstörende Handwerksbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen zulässig, um so eine Pufferzone zur Eschengrunder Straße zu erhalten.

Zum Schutz des angrenzenden Mischgebiets dürfen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur solche Anlagen errichtet und betrieben werden, die den angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP (Lw") von 60/45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

9 Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der Straßen im Plangebiet wurden auch alle notwendigen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen und privaten Grundstücke erfolgt über die Regenwasserkanalisation.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Neubrandenburg und der im Stadtgebiet ansässigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Baumpflanzung ist hier ausgeschlossen.

10 Denkmalschutz

10.1 Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigt werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt werden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Be-

gung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

11 Umweltbericht

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Eschengrund/Chausseehaus“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha und gliedert sich in

Gewerbegebietsflächen	4,1 ha
Sondergebietsflächen	2,0 ha
Mischgebietsflächen	1,5 ha
Straßenverkehrsflächen	0,7 ha
<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 8,3 ha</u>