



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

12

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 09.09.10

Drucksachen-Nr.: V/271

Beschluss-Nr.: 160/11/10

Beschlussdatum: 09.09.10

Gegenstand: **8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 7 "Lindenberg-Süd"**
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

19.08.10 Hauptausschuss

23.08.10 Stadtentwicklungsausschuss

02.09.10 Hauptausschuss

Kulturausschuss

Finanzausschuss

Schul- und Sportausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Sozialausschuss

Jugendhilfeausschuss

26.08.10 Umweltausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 04.08.10

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Der Entwurf der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lindenberg-Süd" für das Gebiet, begrenzt durch

im Norden: den Gebäudekomplex Neustrelitzer Straße
im Osten: die B 96/E 251
im Süden und Westen: die Waldkante Nemerower Holz

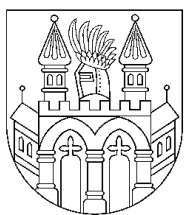
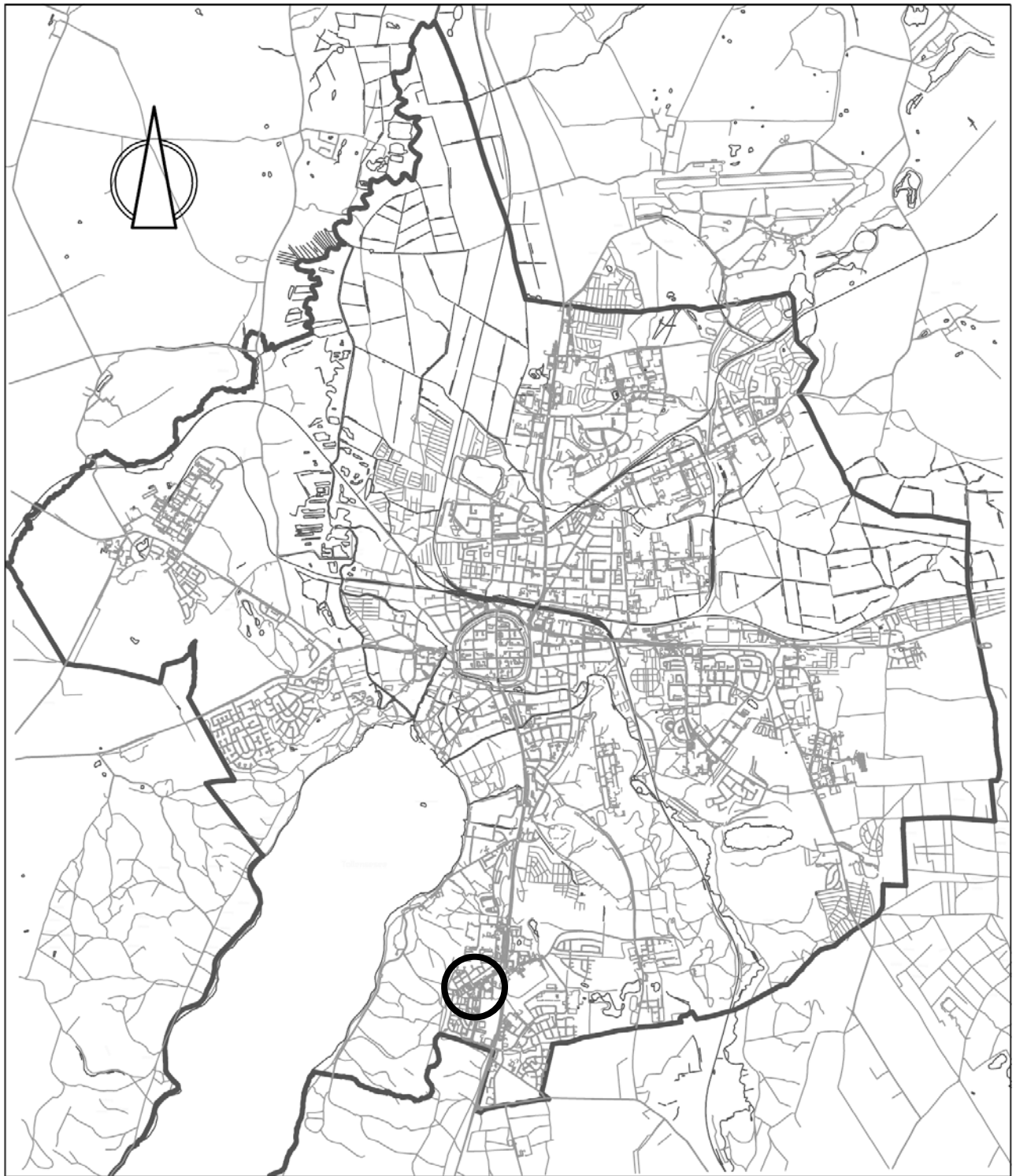
wird beschlossen. Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

Der Entwurf der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lindenberg-Süd" sowie die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Veranlassung:

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu möglichen Handelseinrichtungen sollen auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg dahingehend konkretisiert werden, dass die Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums Lindenberg auch weiterhin gewährleistet werden kann sowie negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Gleichzeitig wurden mit der 8. vereinfachten Änderung die Festsetzungen über zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan überprüft und angemessene Korrekturen vorgenommen.



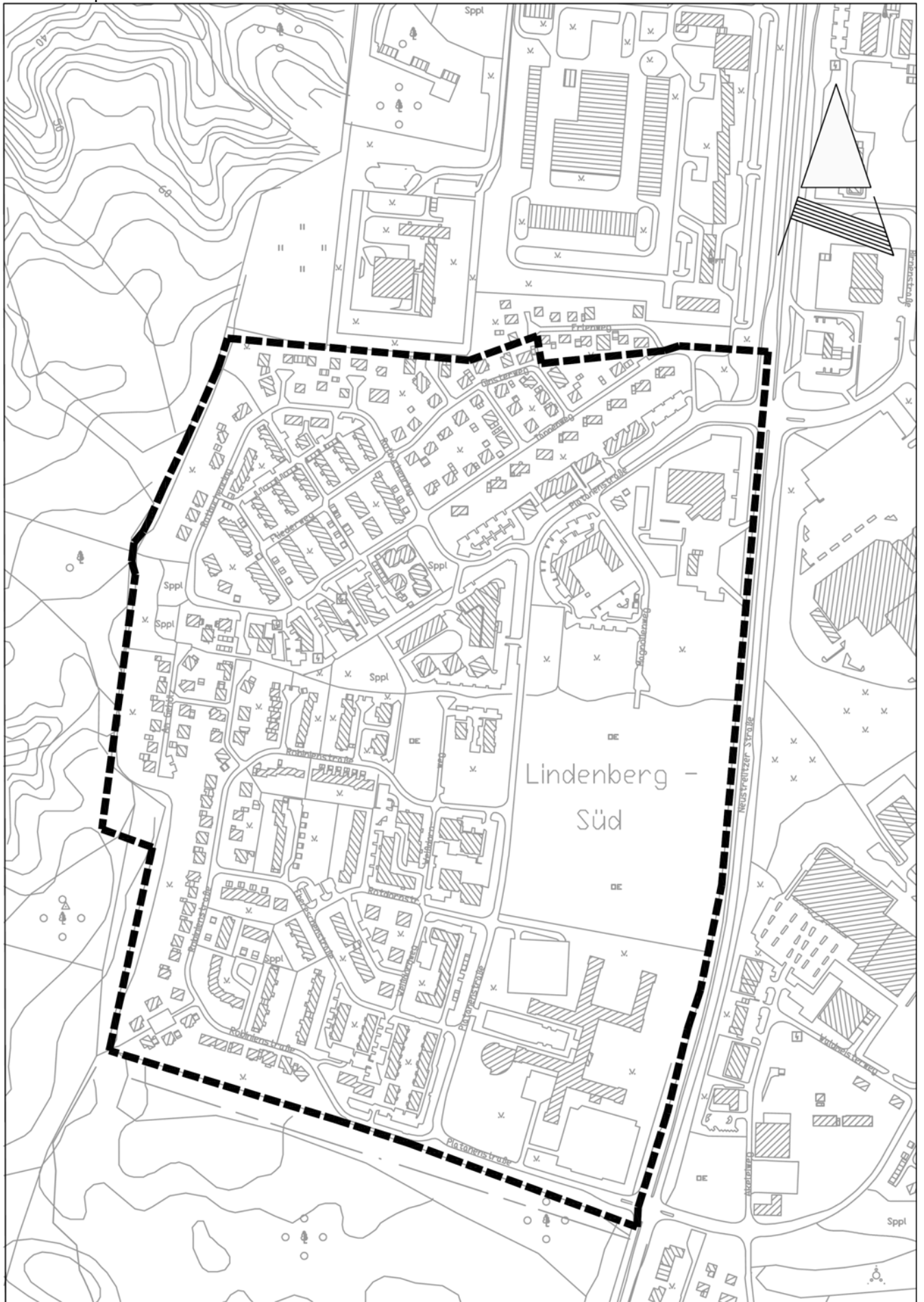
STADT NEUBRANDENBURG

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7

„Lindenberg-Süd“

Begründung

Übersichtsplan



Fachbereich 2 Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales, Abt. Stadtplanung
SG Bauleitplanung

Begründung zur 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lindenberg-Süd"

Stand: Entwurf auf der Grundlage der Begründung von 1993, aktualisiert im Juli 2010

Inhaltsverzeichnis

- 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 8. vereinfachten Änderung**
- 2. Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3. Begrenzung des Plangebietes**
- 4. Beschaffenheit des Plangebietes**
- 5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
- 6. Planinhalt**
 - 6.1 Allgemeines Wohngebiet
 - 6.1.1 Nahversorgungszentrum Lindenberg-Baufeld 29
 - 6.2 Mischgebiet - Baufelder 50, 51, 53
 - 6.3 Gewerbegebiet/Eingeschränktes Gewerbegebiet
- 7. Verkehrserschließung**
- 8. Ver- und Entsorgungsleitungen**
- 9. Grünordnung**

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass der 8. vereinfachten Änderung

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.09 auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die Aufstellung bzw. Änderung von diversen Bebauungsplänen beschlossen, um die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss für die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lindenberg-Süd" ist Bestandteil dieses Sammelaufstellungsbeschlusses vom 28.05.09.

Mit dem am 08.10.09 beschlossenen Kommunalen Einzelhandelskonzept verfügt die Stadt über ein aktuelles, fachlich fundiertes Instrumentarium, um zentrale Versorgungsbereiche entsprechend der Zentrenhierarchie zu schützen und auszubauen und um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern.

Die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu möglichen Handelseinrichtungen sollen auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg dahingehend konkretisiert werden, dass die Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums Lindenberg auch weiterhin gewährleistet werden kann. Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen sich ausschließlich auf das Nahversorgungszentrum beschränken.

Gleichzeitig wird mit der Beschränkung der Verkaufsraumfläche im Nahversorgungszentrum Lindenberg die Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereiches und das daraus resultierende Verkehrsaufkommen begrenzt.

Ungenutzte Gewerbeflächen vor allem an der B 96 erhöhen den Ansiedlungsdruck weiterer Discounter, Supermärkte u. ä. Mit entsprechenden Konkretisierungen bzw. Aktualisierungen der planungsrechtlichen Festsetzungen für die betreffenden Baufelder sollen einerseits die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch das Nahversorgungszentrum Lindenberg gesichert sowie negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

In den als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet (sowohl eingeschränkt und nicht eingeschränkt) ausgewiesenen Baufeldern sollen nur Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, die konkret ausgewiesene nicht zentrenrelevante Sortimente führen. Mit diesem Nutzungsangebot sollen einerseits vorhandenen Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten geboten und andererseits neue Möglichkeiten zur Ansiedlung auf den freien Baufeldern geschaffen werden.

Da die 8. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Mit der 8. vereinfachten Änderung wurden die Festsetzungen über zu erhaltende Bäume im Bebauungsplan überprüft und angemessene Korrekturen vorgenommen.

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)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), in Kraft am 01.03.10

- 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 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 17.12.09 (GVOBl. M-V S. 729)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVP M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- 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 17.12.09 (GVOBl. M-V S. 729)
- 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 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.05 (GVOBl. M-V S. 535)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.09 (GVOBl. M-V 2006, S. 760)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abt. Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topographie:	Juni 2001–August 2007
Stand Kataster:	Juli 2010
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
im Maßstab:	1 : 1.000
- 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lindenberg-Süd" vom 18.05.05
- Aufstellungsbeschluss für 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Lindenberg-Süd" "Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen" vom 08.10.09, (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)

3. Begrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan bezieht sich auf ein Gebiet im Süden der Stadt Neubrandenburg und umfasst ca. 53 ha. Das Gelände wird im Norden von Gebäuden und Einrichtungen der Landesverwaltung sowie im Süden und Westen durch ein Waldgebiet und im Osten durch die Bundesstraße 96 begrenzt. Seit 2000 sind zwischen dem Bebauungsplangebiet und dem Behördenzentrum unmittelbar an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes angrenzend, entlang des Erlenweges 17 Einfamilienhäuser gebaut worden.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bestand in der Stadt, aufgrund der in Vergangenheit einseitigen Orientierung auf den Mietwohnungsbau, ein großer Bedarf an Standorten für Eigenheime und andere Formen privaten Wohnungsbesitzes.

Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen war ebenfalls sehr groß. Durch die Stilllegung der vorhandenen Obstplantage ergab sich eine günstige Situation für die Planung von Gewerbeflächen und Wohnstandorten. Mit der Erstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet sollte die Voraussetzung für die Erschließung als Standort für Wohnungsbau und gewerbliche Einrichtungen geschaffen werden. Durch die verschiedenen Änderungen des Bebauungsplanes erfolgte jeweils eine Anpassung an konkrete Baubedürfnisse.

Bis zum 31.12.09 sind im Wohngebiet 1.069 WE in Eigenheimen und mehrgeschossigem Wohnungsbau realisiert worden. Die vorhandene Wohnbebauung am Tannenweg wurde in das neue Wohngebiet integriert.

Mit der Ansiedlung diverser Unternehmen, wie beispielweise der Deutschen Rentenversicherung Nord (ehemals: Landesversicherungsanstalt) und der Sparkasse wurde eine erhebliche Anzahl von Arbeitsplätzen geschaffen.

Freie Gewerbeflächen in einer Größe von ca. 5,6 ha sind entlang der Bundesstraße B 96 vorhanden.

5. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem zum Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan ausgewiesene Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg in der Fassung der 4. Änderung, letztmalig berichtigt am 24.10.07. Damit entspricht der vorliegende Entwurf der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Planinhalt

Das Plangebiet ist in Wohngebiets-, Mischgebiets-, wohnverträgliche Gewerbeflächen entlang der B 96 sowie Verkehrs- und Grünflächen gegliedert.

Der Lindenberg Süd war einer der ersten Wohnungsneubaustandorte in der Stadt Neubrandenburg nach 1990. Neben der Zielstellung eines kosten- und flächensparenden, umweltgerechten Bauens war eine starke Durchgrünung und Nutzungsmischung sowie die Schaffung eines bewohner- und nutzerfreundlichen Wohnumfeldes mit hoher Gestaltungsqualität Planungsziel.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele wurden gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Rechtsgrundlage ist durch § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung M-V gegeben. Es wurden Gestaltungsvorschriften zu Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Grundstücksgestaltung erlassen. Damit wurden übergreifende Gestaltungsprinzipien für die Gebäudeplanung und das Wohnumfeld in den Vordergrund gestellt. Mit den gestalterischen Festsetzungen soll trotz großer Vielfalt der Bebauungsmöglichkeiten ein gewisser Rahmen eingehalten werden.

Dächer

Die vorgeschriebene Dachneigung von 30-50° ermöglicht problemlos den Dachausbau. Bei Gründächern ist eine Dachneigung ab 18° zulässig. Als Dachformen werden in den eingeschossig bzw. zweigeschossig als Höchstmaß festgesetzten Baufeldern herkömmliche Dachformen wie Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Dachformen gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

Bei Angrenzung von Garagen an höhere Gebäude gelten diese Einschränkungen nicht. In diesem Fall sind auch einseitig flachgeneigte Dächer (Pultdächer) zulässig.

Ausnahmen von der Dachneigung von 30-50° werden in den Baufeldern zugelassen, wo geneigte Dächer zulässig sind. Das betrifft die zentral gelegenen Baufelder, die mehrgeschossig und mit einer abweichenden Bauweise festgesetzt sind und nicht innerhalb der verkehrsberuhigten Bereiche liegen.

Mit der Vergabe dieser Baufelder an Bauträger wurde gewährleistet, dass innerhalb des jeweiligen Baufeldes urbane Quartiere geschaffen wurden, die hinsichtlich Bauweise, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung als städtebauliche Einheit betrachtet werden können.

Fassaden

Entsprechend der regionalen Bauweise werden sowohl verputzte Flächen als auch Vormauerklinkerfassaden festgesetzt. Verkleidungen der Außenwände mit Holz und ähnlichen Materialien sind untergeordnet bis zu 40 % der Wandfläche zulässig.

Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Einfriedungen der Grundstücke sind bis max. 1,20 m zulässig und dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Hierbei handelt es sich um eine gängige Höhe, um zu kommunizieren und trotzdem den privaten Bereich abzugrenzen. Gleichzeitig sollen Sichtbeziehungen aufrechterhalten, das Straßenbild nicht verunstaltet und die Erlebbarkeit des Wohngebietes unterstrichen werden.

Zu den Vorgartenzonen ist festgesetzt, dass sie individuell zu begrünen sind und nicht eingefriedet werden dürfen. Hierzu zählen alle den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksteile. Mit einem möglichen Abstand der Baugrenze von 3 bzw. 5 m zur öffentlichen Erschließungsstraße sowie durch die flächensparende Bebauung ist dieser Vorgartenbereich in der Regel flächenmäßig stark begrenzt. Ansinnen des Bebauungsplanes war es, die innergebietliche Erschließung des neuen Wohngebietes über verkehrsberuhigte Anliegerstraßen bzw. über Mischverkehrsflächen zu organisieren. Innerhalb dieser Straßenzüge sollen die Wohngebäude einschließlich der Vorgärten dominieren. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf im Mittel max. 50 cm über der Erschließungsstraße liegen. Somit wird gewährleistet, dass in Abhängigkeit zur festgesetzten, innerhalb des Plangebietes zum Wald abgestuften Geschosshöhe harmonische, einheitliche Straßenzüge entstehen.

6.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Größe des Gebietes, die unterschiedlichen Ansprüche an seine Nutzung und die relative Eigenständigkeit, bedingt durch die Lage zu anderen Stadtgebieten, haben zu einer Vielzahl von geplanten Wohnformen in der Bebauung geführt.

Folgende Wohnformen wurden realisiert:

- Mietwohnungen
- Eigentumswohnungen
- Reihenhäuser
- Hausgruppen

Gemeinbedarfsflächen stehen auf den Baufeldern 28, 54 und 55 zur Verfügung. Die Standorte werden von der Stadt als Gemeinbedarfsflächen gesichert und vorgehalten. Es besteht die Möglichkeit, sozialen Zwecken dienende Gebäude oder Einrichtungen vorzusehen.

6.1.1 Nahversorgungszentrum Lindenberg – Baufeld 29

Planungsansinnen des Bebauungsplanes seit 1992 war es, dass zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs im Baufeld 29 die Ansiedlung entsprechender Einrichtungen möglich und vorgesehen ist (und sich zwischenzeitlich auch vollzogen hat).

Dieses Baufeld hat im Wohngebiet eine zentrale Lage, so dass auch nicht motorisierte Bevölkerungsschichten die Angebote problemlos nachfragen können. Ganz bewusst wurde die Ansiedlung von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs auf ein Baufeld begrenzt, um die Entwicklung eines sogenannten zentralen Versorgungsbereiches zu ermöglichen. Das Nahversorgungszentrum bildet hierbei die unterste Stufe der Zentrenhierarchie und dient der wohnstandortnahen (fußläufigen) Versorgung der Quartiersbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg wird eingeschätzt, dass das Nahversorgungszentrum Lindenberg als ein Musterfall für ein Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) betrachtet werden kann. Der erzielte Marktanteil im eigenen Versorgungsbereich liegt mit 26,6 % über dem durchschnittlichen Wert der D-Zentren in Neubrandenburg.

Um die Tragfähigkeit auch in Zukunft gewährleisten zu können, sollen sich weitere Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf den direkten, definierten Zentrenbereich entsprechend dem Einzelhandelskonzept beschränken (Nahversorgungszentrum Lindenberg).

Zulässig sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen
- Drogeriewaren
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen, Zeitschriften.

Durch den Ausschluss von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs in den restlichen Baufeldern soll insbesondere die Tragfähigkeit der Ankermieter des zentralen Versorgungsbereiches und damit die weitere Entwicklung desselben unterstützt werden.

Der vorgeschriebene Rahmen von 1.500 m² Verkaufsraumfläche ermöglicht in diesem Zusammenhang die Ansiedlung eines Nahversorgers in Form eines Discounters/Supermarktes, die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie ergänzender Fachgeschäfte (z. B. Bäcker, Fleischer, Blumenladen etc.) Damit wird die wohngebietsversorgende Funktion des Lindenparks gewährleistet.

Aktuell wird diese durch entsprechende Anbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² umgesetzt. Die Erweiterung auf 1.500 m² soll den Einzelhandelsbetrieben notwendige Entwicklungsmöglichkeiten offerieren.

Gleichzeitig wird mit der Begrenzung der Verkaufsraumfläche im Baufeld 29 die Ausstrahlung des zentralen Versorgungsbereiches und das daraus resultierende Verkehrsaufkommen begrenzt.

Ausreichend für die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs sind ca. 0,3 – 0,35 m² Verkaufsfläche pro Einwohner. Das entspräche bei der aktuellen Einwohnerzahl des Wohngebietes ca. 900 – 1.050 m² Verkaufsfläche.

Eine Ansiedlung von Verbrauchermärkten, d. h. Einrichtungen von >1.500 m² ist nicht gewollt, da diese gesamtstädtische Versorgungsfunktionen wahrnehmen und der Wohnnutzung unverträglichen Kundenverkehr erzeugen.

Um die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht zu gefährden, erfolgt im gesamten Plangebiet ein Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente mit Ausnahme von Sortimenten des täglichen Bedarfs.

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn das Gebot der Rücksichtnahme auf die benachbarten Wohnnutzungen gewährleistet ist. Um eine breite, dem allgemeinen Wohngebiet verträgliche Funktionsmischung zu erzielen, wird die Obergrenze der Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Wohnfunktionen sind vorrangig in den oberen Geschossen einzuordnen. Flächenintensive Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie der Planungsabsicht der Konzentration von kleingliedrigen Versorgungseinrichtungen im Zentrumsbereich widerspricht. Die Vielschichtigkeit verschiedener Nutzungen wäre nicht mehr gewährleistet.

6.2 Mischgebiet- Baufelder 50, 51, 53

Die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen dienen als Puffer- und Verbindungszone zwischen den Gewerbeflächen an der Bundesstraße B 96 und dem Wohngebiet sowie zwischen Hauptsammelstraße und vorhandener Wohnbebauung am Tannenweg. Dieses Gebiet soll neben dem Wohnen dem Bedarf an gewerblich genutzten Räumen, Büros, Arztpraxen usw. Rechnung tragen.

Nicht zulässig sind die nach § 6 (2) 6, 7, 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten, da der dadurch erhöhte KFZ-Verkehr die Wohnqualität erheblich mindern bzw. beeinträchtigen würde.

Die vorhandene Nutzungsmischung von Arztpraxis, diversen Büro- und Gewerberäumen sowie Wohnungen entspricht dem ursprünglichen Planungsansatz.

Zur Gewährung der Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums auch in der Zukunft werden weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben nach § 6 (2) 3 BauNVO oder sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsstellen in den anderen Baufeldern ausgeschlossen, wenn das angebotene Kernsortiment nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste umfasst.

Im Mischgebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher entsprechend § 6 (2) 3 BauNVO mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Neubrandenburger Liste zulässig:

- Elektrische Haushaltsgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Büromöbel und Büroorganisation
- Haushaltstextilien
- Möbel
- Heimtextilien
- Bodenbeläge
- Fahrräder, Fahrradteile und- zubehör
- Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe
- Kfz- und Kradzubehör
- Blumen, Pflanzen, Saatgut mit Ausnahme von Schnittblumen
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Anstrichmittel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren

Die verbleibenden Sortimente der Neubrandenburger Liste (nicht zentrenrelevant) sind ausgeschlossen.

6.3 Gewerbegebiet/Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet ist in 2 Teilbereiche gegliedert. Die Baufelder 56 und 57 liegen unmittelbar an der Bundesstraße und sind durch Mischgebietsflächen vom allgemeinen Wohngebiet getrennt.

Die Baufelder 58 und 59 sind als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen, um den Anforderungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gerecht zu werden und um die Absicht der Stadt Neubrandenburg, im Bebauungsplan nichtstörendes Gewerbe anzusiedeln, umzusetzen. Hinsichtlich des Störungsgrades ist es einem Mischgebiet gleichzusetzen. Die Notwendigkeit der Ausweisung von eingeschränkten gewerblichen Bauflächen ist durch die unmittelbare Nachbarschaft zum allgemeinen Wohngebiet begründet.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Die nach § 8 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm (Besucher, Zu- und Abfahrverkehr in den Ruhezeiten) vermieden und die Wohnqualität gewährleistet.

Es sind ausschließlich solche Einrichtungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung vermeiden und wenn möglich aufgrund einer kompakten mehrgeschossigen Bauweise die Verkehrslärmbelastung des neuen Wohngebietes durch die B 96 mindern.

Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe oder

sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher entsprechend § 8 (2) 1 BauNVO mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Neubrandenburger Liste zulässig:

- Elektrische Haushaltsgeräte
- Beleuchtungsartikel
- Büromöbel und Büroorganisation
- Haushaltstextilien
- Möbel
- Heimtextilien
- Bodenbeläge
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe
- Kfz- und Kradzubehör
- Blumen, Pflanzen, Saatgut mit Ausnahme von Schnittblumen
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Anstrichmittel
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren

Die verbleibenden Sortimente der Neubrandenburger Liste (nicht zentrenrelevant) sind ausgeschlossen.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über einen nördlichen und einen südlichen Kreuzungspunkt an die B 96 verkehrlich angeschlossen. Die beiden Knotenpunkte sind innerhalb des Gebietes durch eine Hauptsammelstraße verbunden. Diese nimmt auch die Stadtbuslinie auf. Von der Hauptsammelstraße ausgehend werden über je einen Sammelstraßenring der nördliche und südliche Wohngebietsteil erschlossen. Die Zufahrt in das Innere der Wohngebiete erfolgt über Anliegerstraßen und verkehrliche Mischflächen. Das Fuß- und Radwegenetz soll eine gute Erreichbarkeit aller Teile des Planungsgebietes gewährleisten.

Viele der Wege sind unabhängig vom Straßenverlauf. Sie dienen gleichzeitig der Erschließung der Reihenhäusgärten oder sind Bestandteil der Grünstreifen.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen und -leitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen, die für das Plangebiet notwendig sind, wurden in der Fahrbahn bzw. im Fußweg entsprechend DIN 1998 untergebracht. Wo eine Verlegung im Straßenraum nicht möglich ist, sind im Bebauungsplan Freihaltetrassen vorgesehen. Der Anschluss an die zentrale Schmutz- und Regenentwässerung ist an die Leitungen an der B 96 erfolgt. Dazu wurde eine entsprechende Freihaltetrasse entlang der Bundesstraße vorgesehen.

9. Grünordnung

Die Grünflächen werden neben Straßenbegleitgrün in öffentliche und private Grünflächen unterschieden. Die straßenbegleitenden Bäume und Pflanzungen sollen die Straßenräume gliedern, begrünen und abgrenzen. Die Baumarten sind entsprechend den Straßennamen zu verwenden. Der das Planungsgebiet in zwei Bereiche teilende Grünstreifen hat parkähnlichen Charakter. Mit diesem Grünzug wird die Wegverbindung zum Tollenseesee hergestellt. Die privaten Grünflächen sollen sich in die Gesamtplanung harmonisch einfügen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche intensive Durchgrünung aus. Insbesondere die auf der Grundlage von Pflanzplänen eingeordneten hochstämmigen Bäume bestimmen inzwischen das grüne Erscheinungsbild, den Wert und die Wohnqualität des Gebietes. Im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes werden deshalb in Ergänzung zu den ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen folgende Bäume als zu erhalten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt:

- den Straßenraum einfassende und die Stellplätze gliedernde Bäume der Verkehrsflächen,
- den Gebäuden und der Gebäudearchitektur zugeordnete markante Bäume halböffentlichen Freiflächen, der Wohnhöfe sowie Bäume auf den anspruchsvoll gestalteten Grünflächen auf dem Gelände der Deutschen Rentenversicherung.
- Ergänzend sollen an einigen Standorten Bäume neu eingeordnet werden.

Die Bäume auf den öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen wurden im Zuge der 8. Änderung als Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen festgesetzt.