



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

15

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 09.02.12

Drucksachen-Nr.: V/616

Beschluss-Nr.: 374/25/12

Beschlussdatum: 09.02.12

Gegenstand: **1. vereinfachte Änderung des einfachen
Bebauungsplanes Nr. 22 „Johannesstraße“**
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	12.01.12	Hauptausschuss	<input checked="" type="checkbox"/>	16.01.12	Stadtentwicklungsausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	26.01.12	Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss	<input type="checkbox"/>		Schul- und Sportausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss	<input type="checkbox"/>		Sozialausschuss
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss	<input type="checkbox"/>		Umweltausschuss
<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 21.12.11

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 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 „Johannesstraße“ für das Gebiet, begrenzt durch

im Norden	durch die Ravensburgstraße
im Osten:	durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“
im Süden:	durch die Bahnlinie nach Berlin/Pasewalk
im Westen:	durch den Bebauungsplan Nr. 72 „B 96-Anbindung Heidenstraße“.

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

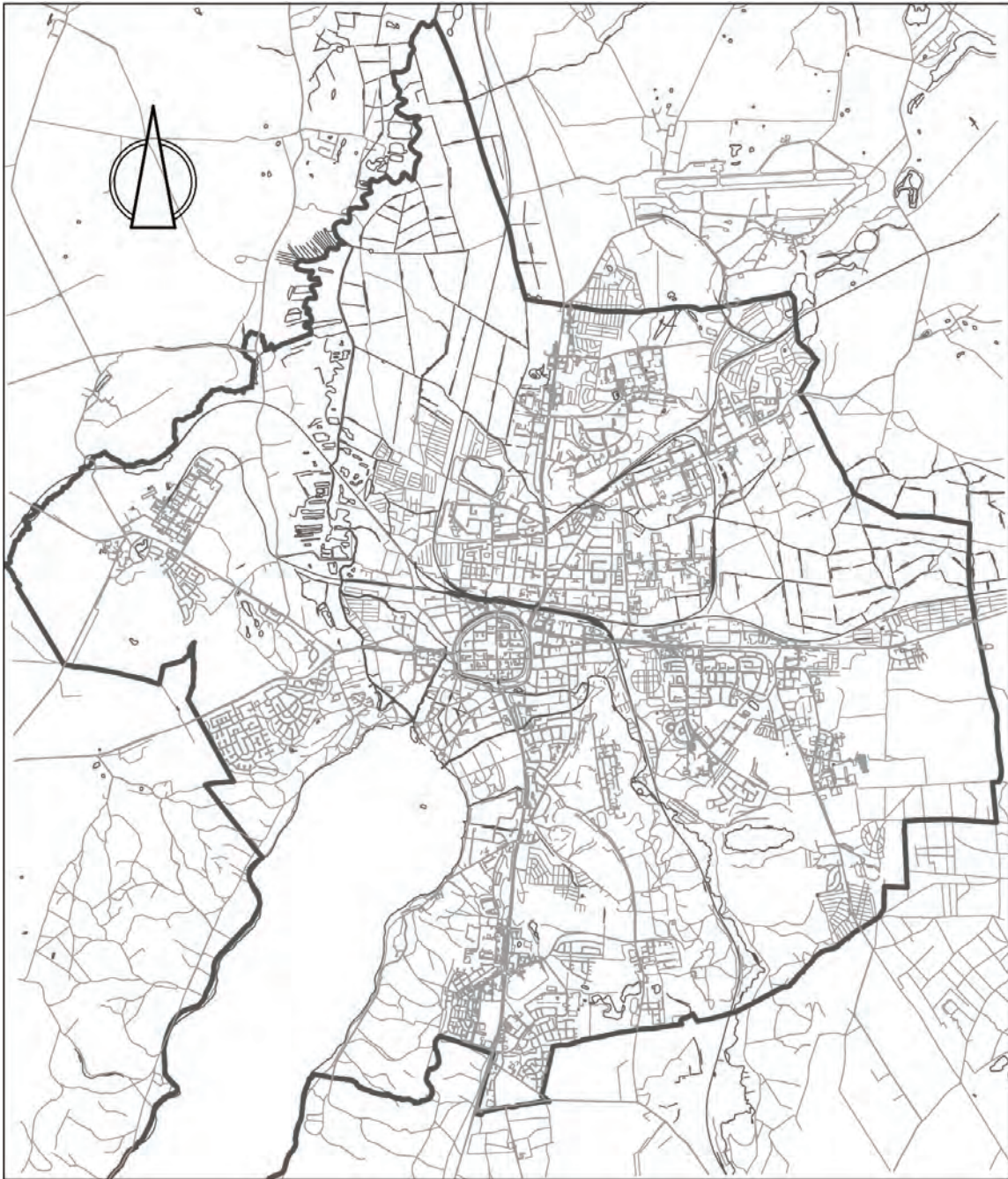
2. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 „Johannesstraße“ sowie die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

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.



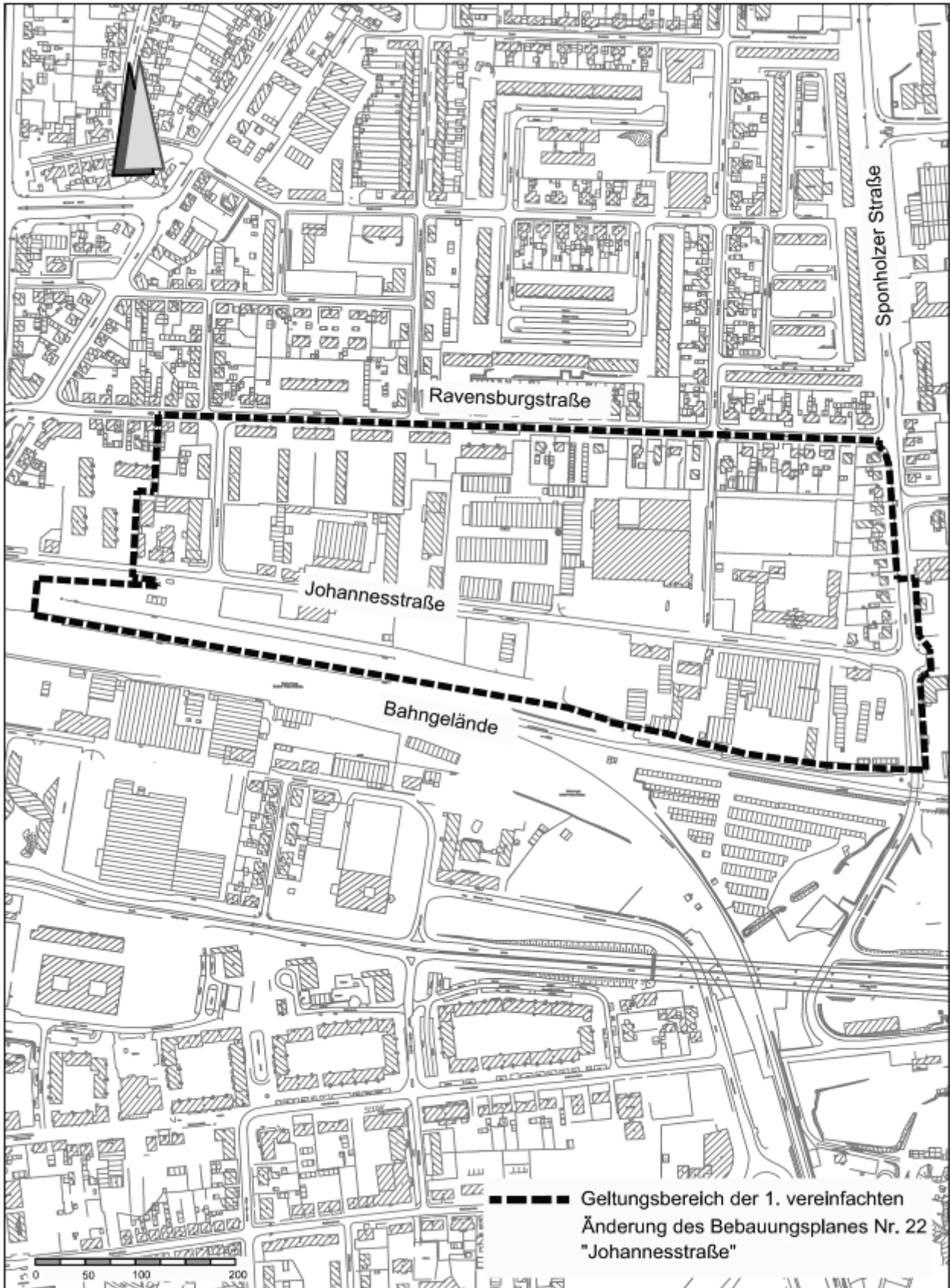
STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des einfachen
Bebauungsplanes Nr. 22

„Johannesstraße“

B e g r ü n d u n g

Lageplan



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

Begründung zur 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 „Johannesstraße“

Stand: Entwurf Dezember 2011

(auf der Grundlage der Begründung von 2005, des Städtebaulichen Rahmenplanes Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt" 2010, und des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg von 2009)

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
 - 5.2 Planungsrechtliche Situation

- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung

- 7 Flächenbilanz**

- 8 Anlage: Neubrandenburger Liste**

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

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 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße" ist Bestandteil dieses Sammelaufstellungsbeschlusses vom 28.05.09.

Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Neubrandenburg ist das durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg am 08.10.09 beschlossene aktualisierte Einzelhandelskonzept 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 Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet den praktischen Anforderungen zu genügen. Das vorliegende aktualisierte Einzelhandelskonzept trifft 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.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist eine wichtige Arbeitsgrundlage, um zentrale Versorgungsbereiche entsprechend der Zentrenhierarchie zu schützen und auszubauen und um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern.

Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen die Festsetzungen zum Einzelhandel auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes konkretisiert werden. Der Schwerpunkt der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 „Johannesstraße“ ist entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB vorrangig auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gerichtet.

Das Hauptziel, Sicherung von Gewerbeflächen für produktives Gewerbe und damit verbundene Dienstleistungen, Reaktivierung von Gewerbebrachen mit Straßen- und Bahnanschluss sowie der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, ist nach wie vor gültig. Die Grundzüge der ursprünglichen Satzung sind auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes konkretisiert und aktualisiert worden. Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst und ersetzt den gesamten Geltungsbereich der ursprünglichen Satzung.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist im Planungsgebiet, das sich durch das Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen auszeichnet, mit der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nicht zu lösen. So war die Entwicklung der vergangenen 10 Jahre im Gebiet sowohl durch einzelne Neubebauungen nördlich der Johannesstraße, aber vor allem durch weitere Nutzungsaufgaben und Verfall der Bausubstanz südlich der Johannesstraße entlang der Bahn gekennzeichnet. Hauptinhalt des Bebauungsplanes stellen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung entsprechend Baunutzungsverordnung dar. Mit der Beschränkung auf bereits bestehende Nutzungen (Bestandsschutz), Ausschluss von weiteren Handelseinrichtungen und Gliederung von Gewerbegebieten an der Bahn, über eingeschränkte Gewerbegebiete nördlich der Johannesstraße bis zu Wohngebieten- bzw. Mischgebieten südlich der Ravensburgstraße sollen städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes sollen bestehende Betriebe wie beispielsweise der Baumarkt und das Autohaus planungsrechtlich gesichert werden.

Im Einzelhandelskonzept ist der Baumarkt als dezentraler Fachmarktstandort Johannesstraße erfasst. Hier dominiert der Bau- und Heimwerkerbedarf den Branchenmix. Im ursprünglichen Bebauungsplan (2005) wurden die hier zulässigen Sortimente sehr detailliert aufgeführt und nach Wirtschaftszweigen und dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik aufgelistet. Mit der Änderung werden diese der Neubrandenburger Liste angepasst.

Die Definition einer speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste ist entscheidender Bestandteil des vorliegenden Kommunalen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg. Grundlagen der Neubrandenburger Liste sind Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die Entwicklungspotentiale des Neubrandenburger Einzelhandels.

Somit liegt eine hilfreiche einheitliche Beurteilungsgrundlage für Handelseinrichtungen für das gesamte Stadtgebiet vor.

Das Bebauungsplangebiet liegt außer im Einzugsbereich der Innenstadt (A-Zentrum) aufgrund der räumlichen Nähe in den Einzugsbereichen folgender weiterer zentraler Versorgungsbereiche:

- Stadtteilversorgungszentrum Katharinenviertel (C-Zentrum)
- Stadtteilversorgungszentrum Vogelviertel (C-Zentrum)
- Stadtteilversorgungszentrum Reitbahnviertel/Traberallee (C-Zentrum)
- Stadtteilversorgungszentrum Datzeberg (C-Zentrum)
- Nahversorgungszentrum Vogelviertel/Kranichstraße (D-Zentrum)
- Nahversorgungszentrum Reitbahnviertel/Ponyweg (D-Zentrum)
- Nahversorgungszentrum Burgholzstraße (D-Zentrum)

Weitere Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, um diese zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Nur im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB wird ein Werksverkauf analog vergleichbarer Bebauungspläne im Stadtgebiet zugelassen.

Eine weitere Grundlage für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes bilden die Zielstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“. Das Rahmenplangebiet beinhaltet im östlichen Bereich das Bebauungsplangebiet Nr. 22 „Johannesstraße“. Auch wenn der städtebauliche Rahmenplan keine Satzung ist, enthält er doch in den aktuellen Beschlüssen wichtige Schlussfolgerungen zur Entwicklung des Bebauungsplangebietes.

Als Maßnahmen sind hier beispielsweise vorgesehen:

- Abbruch bzw. Umbau/Sanierung der leer stehenden und mittelfristig nicht mehr zu nutzenden Bausubstanz
- Grundstücksneuordnung zur Vermarktung gewerblicher Bauflächen
- Abbruch von Garagen bzw. Lagerplätzen
- Um- und Ausbau der Beseritzer Straße

Aktuelle Anträge von Grundstückseigentümern erfordern Änderungen bzw. Konkretisierungen der ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen und sind nicht immer identisch mit den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes für den entsprechenden Bereich. So wurde die Stadtverwaltung in einem aktuellen Schreiben informiert, dass das Gebäude des Lebensmittelmarktes (Johannesstraße 12) modernisiert und neuvermietet werden soll. Entsprechend aktuellen Tendenzen in der Rechtsprechung zum Bestandsschutz ist dieser nicht erloschen, da das Gebäude instand gehalten und nicht dem Verfall überlassen wurde. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ist somit jederzeit möglich. Aus diesem Grund wird ein SB-Markt zur wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Vorhandene unterschiedlichste Nutzungen in der Altbausubstanz und der Wunsch von Grundstückseigentümern nach effektiverer Grundstücksverwertung durch Abriss und Neubebauung teilweise mit Wohngebäuden

haben dazu geführt, dass für 2 Baufelder die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt ist. Entsprechende schriftliche Anträge der Grundstückseigentümer der betreffenden Grundstücke liegen vor, dass neben der vorhandenen gewerblichen Nutzung eine Ergänzung auf den Grundstücken mit Wohngebäuden ausdrücklich erwünscht ist. Hier liegt von den Eigentümern ebenfalls die schriftliche Zustimmung vor, dass sie bereit sind, bei der Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet, höhere Straßenbaubeiträge zu zahlen.

Mit entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Da die 1. 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.

Eine Beurteilung von Bauvorhaben im Planungsgebiet erfolgt maßgebend hinsichtlich der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes, darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- 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), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- 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 - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), 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), geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 870)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), geändert durch Gesetz vom 11.08.10 (BGBl. I S. 1163, 1168 f.)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg
Stand Topografie: Oktober 2003-Dezember 2008
Stand Kataster: August 2011
Höhenbezugssystem: HN
Lagebezug: Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
im Maßstab: 1 : 2000
- Aufstellungsbeschluss für 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße", BS-Nr. 736/48/09
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 8.10.09, BS-Nr. 34/03/09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)
- Städtebaulicher Rahmenplan „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“, BS-Nr.143/10/10

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2 000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 21,2 ha nordöstlich der Neubrandenburger Innenstadt. Er erstreckt sich auf Flur- bzw. Teilflurstücke der Flure 3, 11, 12 der Gemarkung Neubrandenburg.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Ravensburgstraße
- im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“
- im Süden: durch die Bahnlinie nach Berlin/Pasewalk
- im Westen: durch den Bebauungsplan Nr. 72 „B 96-Anbindung Heidenstraße“.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan dargestellte Gliederung von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen Mischgebietsflächen und Fläche für den Gemeinbedarf entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10). Damit entspricht der vorliegende Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße" dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Im Bebauungsplangebiet grenzen Gewerbeflächen unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung. Es sind Eigenheime und Geschosswohnungsbau nördlich der Johannesstraße vorhanden. Außerdem befinden sich östlich der

Stavener Straße ein Schulgebäude und Sportanlagen.

Direkt an der Johannesstraße haben sich ein Baumarkt, ein Holzbaubetrieb und ein Autohaus etabliert. Der Nutzungskonflikt ist daher im Mittelteil des Plangebietes besonders groß.

Südlich der Johannesstraße wurde ein Großteil der leerstehenden Bausubstanz abgerissen. Es sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen und Bahnflächen vorhanden.

Eine Aufwertung des Bebauungsplangebietes ist durch den Ausbau der Johannesstraße und den Bau der Unterführung zur Heidenstraße erfolgt.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Der einfache Bebauungsplan wurde 2005 als Satzung beschlossen.

Mit dem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung definiert, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Störungen für die Umgebung zu vermeiden.

Der einfache Bebauungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d. h. darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen, jedoch ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. In diesem Fall hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, die sich lediglich auf die Zulässigkeit der Art der Nutzung beschränkt, keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf die Realisierbarkeit der Vorhaben.

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.

Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen die Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes zur Art der baulichen Nutzung aktualisiert werden.

Folgendes Planungsziel wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09) formuliert:

Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums „Burgholzstraße“ und des Fachmarktstandortes „Stavener Straße“ sowie zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und zur Sicherung gewerblicher Bauflächen sind die Festsetzungen zum Einzelhandel zu konkretisieren.

Grundsätzliche Zielstellung ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neubrandenburg auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes.

Im Plangebiet sind bereits Einzelhandelseinrichtungen vorhanden. Der dezentrale Fachmarktstandort Johannesstraße ist im Einzelhandelskonzept aufgeführt und wird mit der zulässigen Verkaufsfläche von 7000 m² und der Auflistung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste im Bebauungsplan festgesetzt.

Die vollständige Neubrandenburger Liste mit der entsprechenden Auflistung der nicht-zentrenrelevante Sortimente befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Da der Bestandsschutz für den Einkaufsmarkt nicht erloschen ist und eine Aktivierung des Marktes durch den Eigentümer angezeigt wurde, wird für den Standort (Flurstücke 873/5 und 875/8 der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg) ein SB-Markt bis 800 m² zur wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs festgesetzt. Mit der Begrenzung auf maximal 800 m² Verkaufsfläche sollen die Einrichtung im Bestand gesichert werden und geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die vollständige Neubrandenburger Liste mit der entsprechenden Auflistung der nahversorgungsrelevanten Sortimente befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Zur einheitlichen Handhabung im Stadtgebiet sind entsprechend einer Empfehlung der Landesplanung zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche).

Gemäß § 1(5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden weitere Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher, außer im Baufeld GEe 4, (Dezentraler Fachmarktstandort Johannesstraße) ausgeschlossen.

Ausnahmen für Werksverkauf (Annex-Handel)

Im Mischgebiet sowie den gewerblichen Bauflächen können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und/oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m² nicht übersteigen.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200 m² für den sogenannten Annexhandel ist ortstypisch für den zulässig festgesetzten Werksverkauf und entspricht marktüblichen Gegebenheiten. Derartige Einrichtungen im Stadtgebiet übersteigen in der Regel nicht 200 m² Verkaufsfläche.

Von den Einschränkungen ausgenommen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör und Mineralölen.

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Vergügnungsstätten sollen Störungen auf die Umgebung (z. B. Zu- und Abfahrverkehr) insbesondere für die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung vermieden werden. Nur im Wege der Ausnahme besteht die Möglichkeit, nicht kerngebietstypische Vergügnungsstätten in den gewerblich genutzten Flächen südlich der Johannesstraße zuzulassen.

Mit der vereinfachten Änderung wurden die Festsetzungen über zu erhaltende Bäume entlang der öffentlichen Straßen auf der Grundlage des aktuellen Baumkatasters der Stadt konkretisiert.

Im Übrigen sind die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung zur Erhaltung von Bäumen zu beachten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Wunsch von zwei verschiedenen Grundstückseigentümern beidseitig der Besitzer Straße nach effektiverer Grundstücksausnutzung hat die Verwaltung veranlasst, ein Mischgebiet auszuweisen. Die gewerbliche Nutzung soll neben einer Wohnnutzung aufrechterhalten werden.

Der übrige Planbereich ist in allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für den Gemeinbedarf, in eingeschränkte Gewerbegebiete nördlich der Johannesstraße und in Gewerbegebiete südlich der

Johannesstraße gegliedert.

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgte, um bei zukünftigen Nutzungsänderungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu wahren. Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein Gewerbegebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Hinsichtlich des Störungsgrades ist es einem Mischgebiet gleichzusetzen.

7. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen)	2,3 ha
Allgemeines Wohngebiet mit Gemeinbedarfsfläche	6,6 ha
Mischgebiet	1,3 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	4,5 ha
Gewerbegebiete	5,0 ha
Bahnanlagen	1,5 ha

Gesamtfläche 21,2 ha

8. Anlage: Neubrandenburger Liste

(aus „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ April 2009)

Nahversorgungsrelevante Sortimente <small>(gleichzeitig auch zentrenrelevant)</small>	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer <small>(und jeweils untergeordnete)</small>
Nahrungs- und Genussmittel	52.1

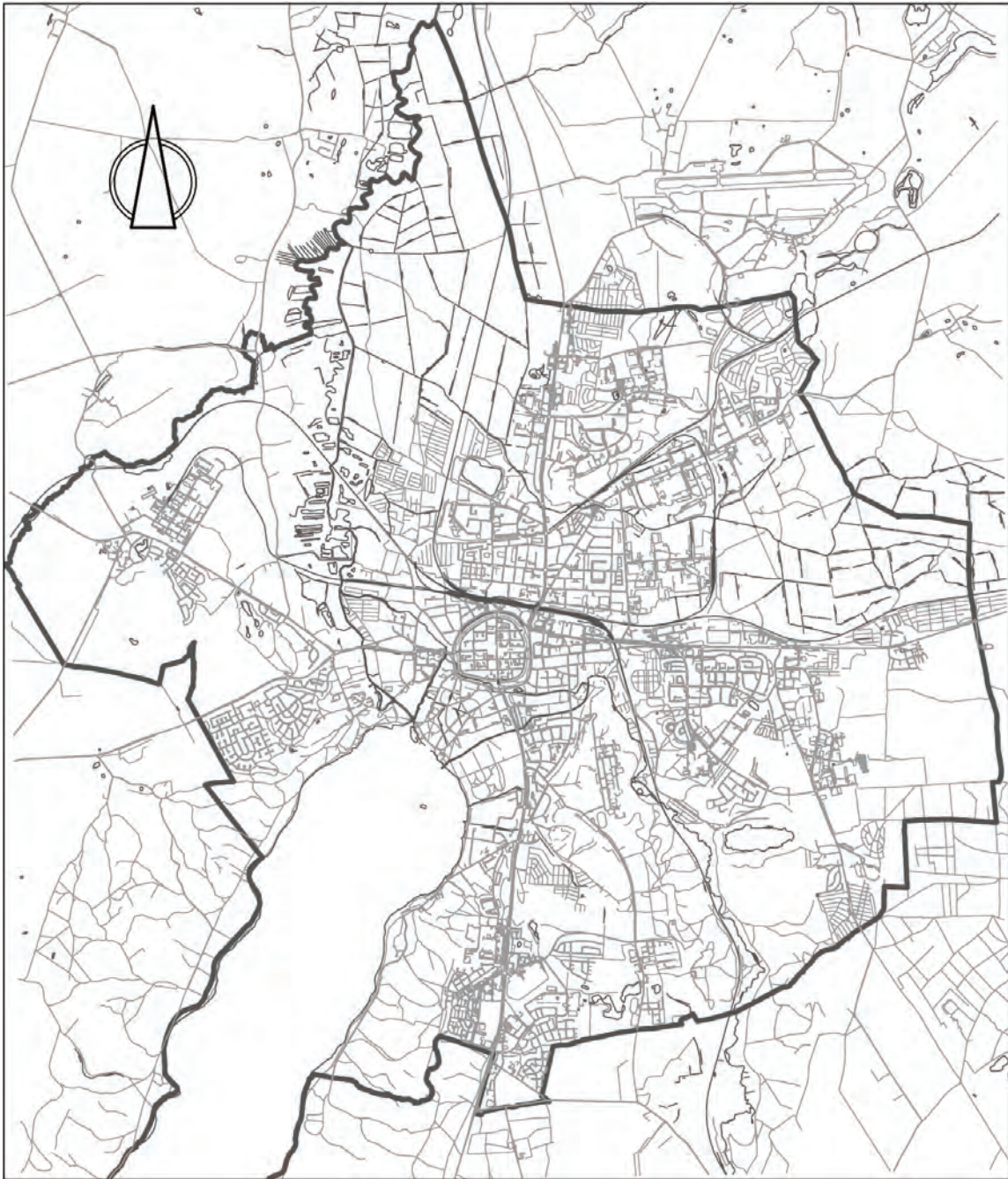
(Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.2
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2
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
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwer-	52.42

punkt (52.42.1)	
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
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
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
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, periphere 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
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
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
Musikinstrumente und Musikalien (52.45.3)	52.45.3

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
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
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1),	52.41.1

Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)	
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
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
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
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
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9



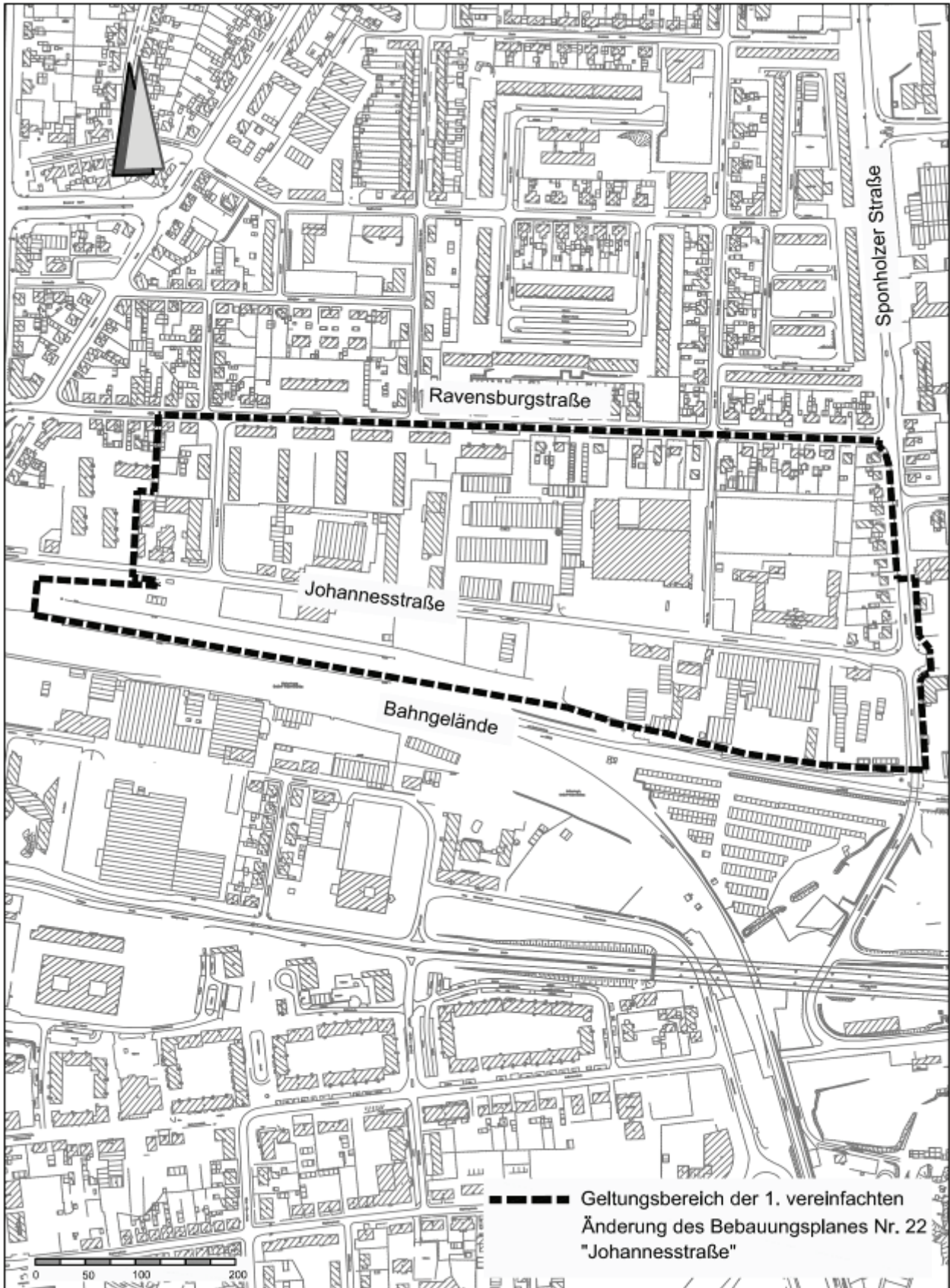
STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des einfachen
Bebauungsplanes Nr. 22

„Johannesstraße“

B e g r ü n d u n g

Lageplan



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

Begründung zur 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 „Johannesstraße“

Stand: Entwurf Dezember 2011

(auf der Grundlage der Begründung von 2005, des Städtebaulichen Rahmenplanes Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt" 2010, und des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg von 2009)

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
 - 5.2 Planungsrechtliche Situation

- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung

- 7 Flächenbilanz**

- 8 Anlage: Neubrandenburger Liste**

- 1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**

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 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße" ist Bestandteil dieses Sammelaufstellungsbeschlusses vom 28.05.09.

Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Neubrandenburg ist das durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg am 08.10.09 beschlossene aktualisierte Einzelhandelskonzept 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 Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet den praktischen Anforderungen zu genügen. Das vorliegende aktualisierte Einzelhandelskonzept trifft 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.

Das vorliegende Einzelhandelskonzept ist eine wichtige Arbeitsgrundlage, um zentrale Versorgungsbereiche entsprechend der Zentrenhierarchie zu schützen und auszubauen und um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern.

Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen die Festsetzungen zum Einzelhandel auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes konkretisiert werden. Der Schwerpunkt der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 „Johannesstraße“ ist entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB vorrangig auf die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gerichtet.

Das Hauptziel, Sicherung von Gewerbeflächen für produktives Gewerbe und damit verbundene Dienstleistungen, Reaktivierung von Gewerbebrachen mit Straßen- und Bahnanschluss sowie der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel, ist nach wie vor gültig. Die Grundzüge der ursprünglichen Satzung sind auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes konkretisiert und aktualisiert worden. Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst und ersetzt den gesamten Geltungsbereich der ursprünglichen Satzung.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist im Planungsgebiet, das sich durch das Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen auszeichnet, mit der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB nicht zu lösen. So war die Entwicklung der vergangenen 10 Jahre im Gebiet sowohl durch einzelne Neubebauungen nördlich der Johannesstraße, aber vor allem durch weitere Nutzungsaufgaben und Verfall der Bausubstanz südlich der Johannesstraße entlang der Bahn gekennzeichnet. Hauptinhalt des Bebauungsplanes stellen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung entsprechend Baunutzungsverordnung dar. Mit der Beschränkung auf bereits bestehende Nutzungen (Bestandsschutz), Ausschluss von weiteren Handelseinrichtungen und Gliederung von Gewerbegebieten an der Bahn, über eingeschränkte Gewerbegebiete nördlich der Johannesstraße bis zu Wohngebieten- bzw. Mischgebieten südlich der Ravensburgstraße sollen städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes sollen bestehende Betriebe wie beispielsweise der Baumarkt und das Autohaus planungsrechtlich gesichert werden.

Im Einzelhandelskonzept ist der Baumarkt als dezentraler Fachmarktstandort Johannesstraße erfasst. Hier dominiert der Bau- und Heimwerkerbedarf den Branchenmix. Im ursprünglichen Bebauungsplan (2005) wurden die hier zulässigen Sortimente sehr detailliert aufgeführt und nach Wirtschaftszweigen und dem Warenverzeichnis für Binnenhandelsstatistik aufgelistet. Mit der Änderung werden diese der Neubrandenburger Liste angepasst.

Die Definition einer speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste ist entscheidender Bestandteil des vorliegenden Kommunalen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg. Grundlagen der Neubrandenburger Liste sind Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die Entwicklungspotentiale des Neubrandenburger Einzelhandels.

Somit liegt eine hilfreiche einheitliche Beurteilungsgrundlage für Handelseinrichtungen für das gesamte Stadtgebiet vor.

Das Bebauungsplangebiet liegt außer im Einzugsbereich der Innenstadt (A-Zentrum) aufgrund der räumlichen Nähe in den Einzugsbereichen folgender weiterer zentraler Versorgungsbereiche:

- Stadtteilversorgungszentrum Katharinenviertel (C-Zentrum)
- Stadtteilversorgungszentrum Vogelviertel (C-Zentrum)
- Stadtteilversorgungszentrum Reitbahnviertel/Traberallee (C-Zentrum)
- Stadtteilversorgungszentrum Datzeberg (C-Zentrum)
- Nahversorgungszentrum Vogelviertel/Kranichstraße (D-Zentrum)
- Nahversorgungszentrum Reitbahnviertel/Ponyweg (D-Zentrum)
- Nahversorgungszentrum Burgholzstraße (D-Zentrum)

Weitere Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, um diese zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Nur im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB wird ein Werksverkauf analog vergleichbarer Bebauungspläne im Stadtgebiet zugelassen.

Eine weitere Grundlage für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes bilden die Zielstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“. Das Rahmenplangebiet beinhaltet im östlichen Bereich das Bebauungsplangebiet Nr. 22 „Johannesstraße“. Auch wenn der städtebauliche Rahmenplan keine Satzung ist, enthält er doch in den aktuellen Beschlüssen wichtige Schlussfolgerungen zur Entwicklung des Bebauungsplangebietes.

Als Maßnahmen sind hier beispielsweise vorgesehen:

- Abbruch bzw. Umbau/Sanierung der leer stehenden und mittelfristig nicht mehr zu nutzenden Bausubstanz
- Grundstücksneuordnung zur Vermarktung gewerblicher Bauflächen
- Abbruch von Garagen bzw. Lagerplätzen
- Um- und Ausbau der Beseritzer Straße

Aktuelle Anträge von Grundstückseigentümern erfordern Änderungen bzw. Konkretisierungen der ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen und sind nicht immer identisch mit den Darstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes für den entsprechenden Bereich. So wurde die Stadtverwaltung in einem aktuellen Schreiben informiert, dass das Gebäude des Lebensmittelmarktes (Johannesstraße 12) modernisiert und neuvermietet werden soll. Entsprechend aktuellen Tendenzen in der Rechtsprechung zum Bestandsschutz ist dieser nicht erloschen, da das Gebäude instand gehalten und nicht dem Verfall überlassen wurde. Eine Wiederaufnahme der Nutzung ist somit jederzeit möglich. Aus diesem Grund wird ein SB-Markt zur wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Vorhandene unterschiedlichste Nutzungen in der Altbausubstanz und der Wunsch von Grundstückseigentümern nach effektiverer Grundstücksverwertung durch Abriss und Neubebauung teilweise mit Wohngebäuden

haben dazu geführt, dass für 2 Baufelder die Festsetzung als Mischgebiet erfolgt ist. Entsprechende schriftliche Anträge der Grundstückseigentümer der betreffenden Grundstücke liegen vor, dass neben der vorhandenen gewerblichen Nutzung eine Ergänzung auf den Grundstücken mit Wohngebäuden ausdrücklich erwünscht ist. Hier liegt von den Eigentümern ebenfalls die schriftliche Zustimmung vor, dass sie bereit sind, bei der Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung von eingeschränktem Gewerbegebiet in Mischgebiet, höhere Straßenbaubeiträge zu zahlen.

Mit entsprechenden Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Da die 1. 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.

Eine Beurteilung von Bauvorhaben im Planungsgebiet erfolgt maßgebend hinsichtlich der Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes, darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- 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), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 366, 379)
- 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 - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), 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), geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 870)

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), geändert durch Gesetz vom 11.08.10 (BGBl. I S. 1163, 1168 f.)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Gesetz vom 04.07.11 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg
Stand Topografie: Oktober 2003-Dezember 2008
Stand Kataster: August 2011
Höhenbezugssystem: HN
Lagebezug: Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
im Maßstab: 1 : 2000
- Aufstellungsbeschluss für 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße", BS-Nr. 736/48/09
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 8.10.09, BS-Nr. 34/03/09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)
- Städtebaulicher Rahmenplan „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“, BS-Nr.143/10/10

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2 000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 21,2 ha nordöstlich der Neubrandenburger Innenstadt. Er erstreckt sich auf Flur- bzw. Teilflurstücke der Flure 3, 11, 12 der Gemarkung Neubrandenburg.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Ravensburgstraße
- im Osten durch den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“
- im Süden: durch die Bahnlinie nach Berlin/Pasewalk
- im Westen: durch den Bebauungsplan Nr. 72 „B 96-Anbindung Heidenstraße“.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan dargestellte Gliederung von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen Mischgebietsflächen und Fläche für den Gemeinbedarf entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10). Damit entspricht der vorliegende Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 22 "Johannesstraße" dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Im Bebauungsplangebiet grenzen Gewerbeflächen unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung. Es sind Eigenheime und Geschosswohnungsbau nördlich der Johannesstraße vorhanden. Außerdem befinden sich östlich der

Stavener Straße ein Schulgebäude und Sportanlagen.

Direkt an der Johannesstraße haben sich ein Baumarkt, ein Holzbaubetrieb und ein Autohaus etabliert. Der Nutzungskonflikt ist daher im Mittelteil des Plangebietes besonders groß.

Südlich der Johannesstraße wurde ein Großteil der leerstehenden Bausubstanz abgerissen. Es sind ausschließlich gewerbliche Nutzungen und Bahnflächen vorhanden.

Eine Aufwertung des Bebauungsplangebietes ist durch den Ausbau der Johannesstraße und den Bau der Unterführung zur Heidenstraße erfolgt.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Der einfache Bebauungsplan wurde 2005 als Satzung beschlossen.

Mit dem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB wird ausschließlich die Art der baulichen Nutzung definiert, um städtebauliche Fehlentwicklungen und Störungen für die Umgebung zu vermeiden.

Der einfache Bebauungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d. h. darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen, jedoch ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. In diesem Fall hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes, die sich lediglich auf die Zulässigkeit der Art der Nutzung beschränkt, keine artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf die Realisierbarkeit der Vorhaben.

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.

Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen die Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes zur Art der baulichen Nutzung aktualisiert werden.

Folgendes Planungsziel wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09) formuliert:

Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums „Burgholzstraße“ und des Fachmarktstandortes „Stavener Straße“ sowie zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und zur Sicherung gewerblicher Bauflächen sind die Festsetzungen zum Einzelhandel zu konkretisieren.

Grundsätzliche Zielstellung ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neubrandenburg auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes.

Im Plangebiet sind bereits Einzelhandelseinrichtungen vorhanden. Der dezentrale Fachmarktstandort Johannesstraße ist im Einzelhandelskonzept aufgeführt und wird mit der zulässigen Verkaufsfläche von 7000 m² und der Auflistung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste im Bebauungsplan festgesetzt.

Die vollständige Neubrandenburger Liste mit der entsprechenden Auflistung der nicht-zentrenrelevante Sortimente befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Da der Bestandsschutz für den Einkaufsmarkt nicht erloschen ist und eine Aktivierung des Marktes durch den Eigentümer angezeigt wurde, wird für den Standort (Flurstücke 873/5 und 875/8 der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg) ein SB-Markt bis 800 m² zur wohnungsnahen Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs festgesetzt. Mit der Begrenzung auf maximal 800 m² Verkaufsfläche sollen die Einrichtung im Bestand gesichert werden und geringfügige Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die vollständige Neubrandenburger Liste mit der entsprechenden Auflistung der nahversorgungsrelevanten Sortimente befindet sich im Anhang der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Zur einheitlichen Handhabung im Stadtgebiet sind entsprechend einer Empfehlung der Landesplanung zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche).

Gemäß § 1(5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden weitere Einzelhandelseinrichtungen und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher, außer im Baufeld GEe 4, (Dezentraler Fachmarktstandort Johannesstraße) ausgeschlossen.

Ausnahmen für Werksverkauf (Annex-Handel)

Im Mischgebiet sowie den gewerblichen Bauflächen können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und/oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Handwerks- oder Gewerbebetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m² nicht übersteigen.

Die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 200 m² für den sogenannten Annexhandel ist ortstypisch für den zulässig festgesetzten Werksverkauf und entspricht marktüblichen Gegebenheiten. Derartige Einrichtungen im Stadtgebiet übersteigen in der Regel nicht 200 m² Verkaufsfläche.

Von den Einschränkungen ausgenommen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör und Mineralölen.

Mit dem Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben sowie Vergügnungsstätten sollen Störungen auf die Umgebung (z. B. Zu- und Abfahrverkehr) insbesondere für die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung vermieden werden. Nur im Wege der Ausnahme besteht die Möglichkeit, nicht kerngebietstypische Vergügnungsstätten in den gewerblich genutzten Flächen südlich der Johannesstraße zuzulassen.

Mit der vereinfachten Änderung wurden die Festsetzungen über zu erhaltende Bäume entlang der öffentlichen Straßen auf der Grundlage des aktuellen Baumkatasters der Stadt konkretisiert.

Im Übrigen sind die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung zur Erhaltung von Bäumen zu beachten.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Wunsch von zwei verschiedenen Grundstückseigentümern beidseitig der Besitzer Straße nach effektiverer Grundstücksausnutzung hat die Verwaltung veranlasst, ein Mischgebiet auszuweisen. Die gewerbliche Nutzung soll neben einer Wohnnutzung aufrechterhalten werden.

Der übrige Planbereich ist in allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche für den Gemeinbedarf, in eingeschränkte Gewerbegebiete nördlich der Johannesstraße und in Gewerbegebiete südlich der

Johannesstraße gegliedert.

Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgte, um bei zukünftigen Nutzungsänderungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu wahren. Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein Gewerbegebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Hinsichtlich des Störungsgrades ist es einem Mischgebiet gleichzusetzen.

7. Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsflächen (Straßen)	2,3 ha
Allgemeines Wohngebiet mit Gemeinbedarfsfläche	6,6 ha
Mischgebiet	1,3 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete	4,5 ha
Gewerbegebiete	5,0 ha
Bahnanlagen	1,5 ha

Gesamtfläche 21,2 ha

8. Anlage: Neubrandenburger Liste

(aus „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ April 2009)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Nahrungs- und Genussmittel	52.1

(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))	52.2
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2
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
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwer-	52.42

punkt (52.42.1)	
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
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
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
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, periphere 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
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
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
Musikinstrumente und Musikalien (52.45.3)	52.45.3

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
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
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1),	52.41.1

Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenroh papier (52.48.1)	
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
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
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
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
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9