Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt 5

☐ **öffentlich**

☐ **nicht öffentlich**

Sitzungsdatum: 26.09.13

Drucksachen-Nr.: V/1046

Beschluss-Nr.: 630/40/13 **Beschlussdatum:** 26.09.13

Gegenstand: **1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“**
hier: 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:

☐	Oberbürgermeister	☐	Hauptausschuss
☐	Betriebsausschuss	x	Stadtvertretung

Beratung im:

X	29.08.13	Hauptausschuss	X	02.09.13	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
X	12.09.13	Hauptausschuss			Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
		Finanzausschuss			Kulturausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss			
		Betriebsausschuss			

Neubrandenburg, 07.08.13

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße" für das Gebiet, begrenzt durch

   im Norden: den Bebauungsplan Nr. 20 „Ihlenfelder Straße" (nördlich der Datze) und durch den Bebauungsplan Nr. 68 „Glocksiner Straße"

   im Osten: das Flurstück 373/5 der Flur 3 östlich des Industrieanschlussgleises und der ehemaligen Verladerampe und durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Verbindungsstraße zur Oststadt

   im Süden: die südliche Straßenbegrenzungslinie der B 104 im Bereich der geplanten Anbindung der Verbindungsstraße und die Bahnlinie nach Pasewalk

   im Westen: die Sponholzer Straße und angrenzende Flächen westlich der Sponholzer Straße

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

2. Der 2. Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße" sowie die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Äußerungen sind nur zu den geänderten textlichen Festsetzungen Pkt. 1.2 und in der Begründung unter den Punkten 2.1 und 7.1 möglich.

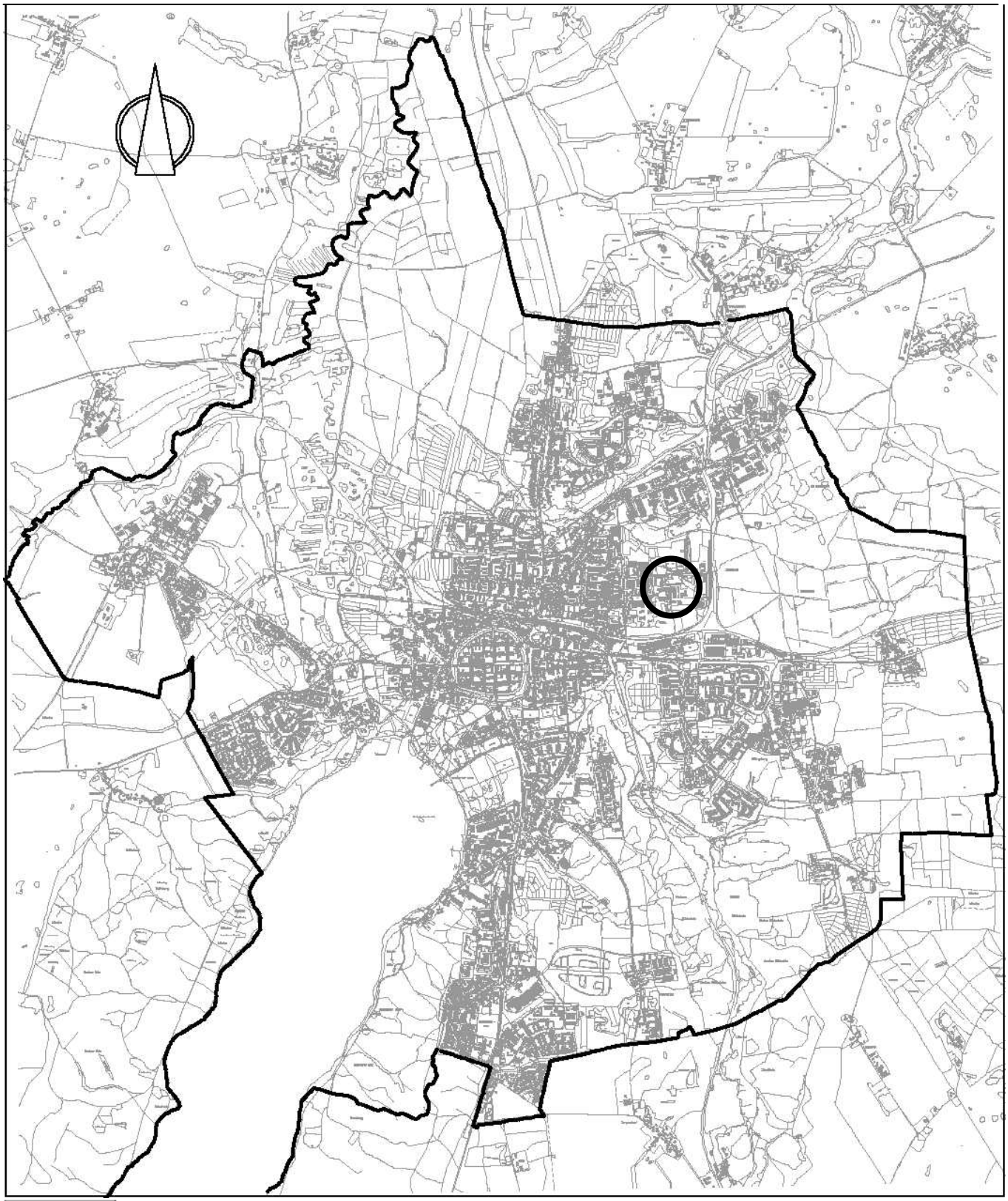
Finanzielle Auswirkungen:

keine

Veranlassung:

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung hat bereits vom 01.12.12 bis 03.02.12 öffentlich ausgelegen. U. a. wurde im 1. Planentwurf festgesetzt, dass für den vorhandenen SB-Markt in der Sponholzer Straße eine Verkaufsfläche von 800 m² einschließlich der Shops zulässig sein soll. In der Abwägungsphase wurde durch ein vom Eigentümer beauftragtes Planungsbüro eine gutachterliche Stellungnahme vorgelegt, die für den konkreten Standort auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg belegt, dass die vom Eigentümer geplante Erweiterung von 660 m² auf 800 m² Verkaufsfläche zuzüglich der Shop-Fläche (Festsetzung: Verkaufsfläche 120 m²) keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Die Kaufkraftumlenkung ist nur geringfügig und somit städtebaulich verträglich.

Der Entwurf wurde entsprechend geändert. Aufgrund der geänderten Festsetzungen (2. Entwurf) ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich. Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sind nur die geänderten Textpassagen.



STADT NEUBRANDENBURG

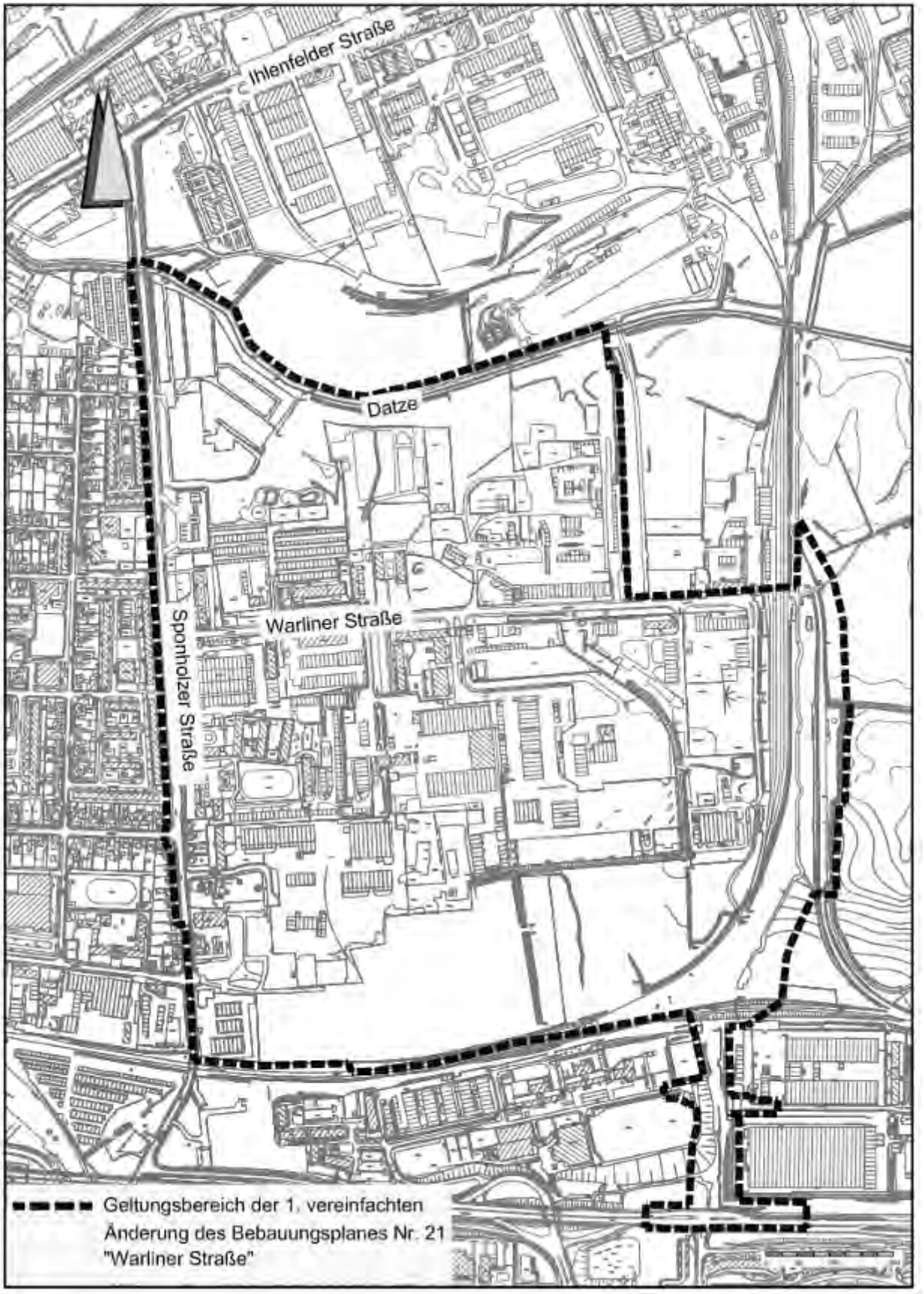
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21

„Warliner Straße“

B e g r ü n d u n g

2. Entwurf

Lageplan


Ihlenfelder Straße
Datze
Warliner Straße
Sponholzer Straße
Geltungsbereich der 1. vereinfachten
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21
"Warliner Straße"

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abteilung Stadtplanung

Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Warliner Straße"

Die 1. vereinfachte Änderung bezieht sich ausschließlich auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Text-Teil B.

Geänderte Textpassagen sind kursiv und fett geschrieben.

Die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes ist von der 1. vereinfachten Änderung nicht berührt und gilt in der Ursprungsfassung weiter.

Eine qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes ist erst nach Vorlage der Entwurfsunterlagen für den 2. Bauabschnitt der Ortsumgehung B 104/B 96 Neubrandenburg möglich. In diesem Zusammenhang werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den aktuellen Planungs- und Rechtsgrundlagen angepasst.

Stand: ***2. Entwurf 2013***
(auf der Grundlage der Begründung zur Satzung von 2002, des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg von 2009, ***der gutachterlichen Stellungnahme vom 11.04.13*** und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mecklenburgische Seenplatte von 2011)
Die im 2. Entwurf geänderten Textpassagen sind grau angelegt und zusätzlich unterstrichen.

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss Planungsanlass

2. Grundlagen der Planung
2.1 Rechtsgrundlagen
2.2 Planungsgrundlagen

3. Geltungsbereich

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

5. Ausgangssituation

6. Prüfung der UVP-Pflicht
6.1 Merkmale des Vorhabens (Pkt. 1 der Anlage 2 UVPG)
6.2 Standort des Vorhabens (Pkt. 2 der Anlage 2 UVPG)
6.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (Pkt. 3 der Anlage UVPG)

7. Inhalt des Bebauungsplanes
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen
7.3 Grünordnung
- Geschützte Bioptope (§ 20 LNatG M-V)
- Öffentliche Grünflächen und geplanter Spiel- und Bewegungsplatz an der Sponholzer Straße
- Geschützte Alleen

7.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
7.5 Verkehrskonzept
7.6 Altlasten
7.7 Immissionsschutz

1. *Aufstellungsbeschluss Planungsanlass der 1. 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 Einzelhandseinrichtungen zu steuern.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Warliner Straße" ist Bestandteil dieses Sammelaufstellungsbeschlusses vom 28.05.09.

Folgendes Planungsziel wurde formuliert:
Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind zur Sicherung des Nahversorgungszentrums „Burgholzstraße" sowie zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Sicherung der Ansiedlung, Erhaltung bzw. Erweiterungsmöglichkeit von Handwerks- und produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben auszuschließen.

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 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 des Bebauungsplanes Nr. 21 sollen die Festsetzungen zum Einzelhandel auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes konkretisiert werden.

So sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen werden, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise den in der Neubrandenburger Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente festgesetzten Warengruppen entspricht.

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

Der vorhandene Handel im Gebiet ansässiger Betriebe genießt Bestandsschutz. Hier wird insbesondere der 1997 errichtete SB-Markt an der Sponholzer Straße nach §1 Abs. 10 BauNVO im Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine weitere Änderungsnotwendigkeit der Festsetzungen zur Art der Nutzung ergibt sich aus der nach dem jetzigen Planungsstand allgemeinen Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten. Dem stehen die Aussagen und Zielstellungen aus dem Regionalen Raum-

entwicklungsprogramm zur Thematik Photovoltaik insbesondere für den Gewerbe- und Industriestandort Warliner/Ihlenfelder Straße als regional bedeutsamem Standort für Gewerbe und Industrie entgegen. Photovoltaikanlagen sollen nur auf Dachflächen bestehender oder neu zu errichtender Gebäude zulässig sein.

Mit der 1. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen, § 4 c ist nicht anzuwenden.

2. *Grundlagen der Planung*

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I S. 137)
- ***Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1509)***
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- ***Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)***
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18.12.1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3; BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- ***(Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)***
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz – LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. 07.1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- ***Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)***
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- ***Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)***
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10.07.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 634)
- ***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 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.12.1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)
- ***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 21.06.12, in Kraft am 25.07.12 (Stadtanzeiger Nr. 7, 21. Jahrgang)***

2.2 Planungsgrundlagen

- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Bekanntmachung vom 11.08.00
- ***5. Änderung des Flächennutzungsplanes in d. F. der Bekanntmachung vom 21.04.10***
- Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße" vom 12.06.02
- ***Aufstellungsbeschluss für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße"; BS-Nr. 736/48/09***
- ***Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 08.10.09, BS-Nr. 34/03/09***
- ***Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.11***
- ***Gutachterliche Stellungnahme für den bestehenden Standort Nahversorgung Sponholzer Straße zur Erweiterung der Ladenfläche vom 11.04.13***

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße" umfasst ein ca. 101 ha großes Gebiet im Nordosten der Stadt. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Ihlenfelder Straße" (nördlich der Datze) und durch den Bebauungsplan Nr. 68 „Glocksiner Straße"
- im Osten: durch das Flurstück 373/5 der Flur 3 östlich des Industrieanschlussgleises und der Verladerampe und durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Verbindungsstraße zur Oststadt
- im Süden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der B 96 im Bereich der geplanten Anbindung der Verbindungsstraße und die Bahnlinie nach Pasewalk
- im Westen: durch die Sponholzer Straße und angrenzende Flächen westlich der Sponholzer Straße

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Art der Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet, der Grünzug an der Datze und die Festsetzung der durch die Ortsumgehung beanspruchten Flächen entsprechen den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

5. Ausgangssituation

Im Gewerbegebiet waren bis 1989 hauptsächlich Großbetriebe angesiedelt, die von der Sponholzer Straße bzw. der Warliner Straße erschlossen wurden. Mit der Aufsplitterung der Flächen der ehemals großen Betriebe in Flächen für kleinere private Betriebe wurde der Nachweis einer gesicherten Erschließung problematisch. Mit dem Aufstellungsbeschluss von 1991 für den Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße" wurde die städtebauliche Zielstellung der Erhaltung der Gewerbe- und Industrienutzung ausgewiesen. Gleichzeitig wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

In der Vergangenheit wurden die Neuansiedlung von einzelnen Gewerbebetrieben und entsprechende Bauanträge mit dem Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt. Da neben der Beurteilung des Einfügens des Vorhabens in die nähere Umgebung die gesicherte Erschließung ausschlaggebend ist, ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes notwendig geworden. Arbeitsgrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildete ein 1996 von der Stadtvertretung bestätigter Rahmenplan.

In dem ca. 101 ha großen Bebauungsplangebiet hat sich im Laufe der Zeit eine Vielzahl von Branchen angesiedelt. Es handelt sich vorwiegend um Betriebe im Baugewerbe, im Handel, der Instandsetzung und Reparatur von Kraftfahrzeugen, um Großhandelsbetriebe. Zu den Großhan-

delsbetrieben gehören ein Holzgroßhandel und Baumaschinen- und Baugerätehandelseinrichtungen.

Erschwerend für die Ansiedlungen weiterer Gewerbebetriebe wirkt der ungenügende Planungsstand für den 2. Bauabschnitt der Ortsumgehung.

6. Prüfung der UVP-Pflicht

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von der Trasse der zukünftigen Ortsumgehung B 104/B 96 gequert. Bereits 1998 wurde im Rahmen der Linienfindung eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) erarbeitet. Diese stellt einen gesonderten fachplanerischen Beitrag zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) dar, die mit dem Planfeststellungsverfahren durchgeführt wird. Dieses erfolgt als selbständiges Verfahren durch das Straßenbauamt Neustrelitz. ~~Die Entwurfsplanung soll nach den gegenwärtigen Zeitvorstellungen im 1. Quartal 2004 vorliegen.~~

In der vorliegenden UVS wurden raum- und variantenbezogen die Auswirkungen des Vorhabens auf

1. Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen,
2. Kultur- und sonstige Sachgüter

erfasst, beschrieben und bewertet.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt zentral im Untersuchungsraum der UVS. Außenbereichsflächen sind von baulichen Anlagen nicht betroffen, diese beschränken sich nur auf den Innenbereich.

Da es sich bei dem Bebauungsplan somit überwiegend um ein Innenbereichsvorhaben handelt, ist eine UVP im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich, sondern eine allgemeine Vorprüfung entsprechend der Anlage 1, Ziffer 18.8 des UVPG.

Die Anwendung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls wurde für den vorliegenden Bebauungsplan geprüft.

6.1 Merkmale des Vorhabens (Pkt. 1 der Anlage 2 UVPG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 101 ha und beinhaltet neben der Trasse der Ortsumgehung ein neues Erschließungsnetz zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der Datze. Auf diesen Maßnahmeflächen sollen im Rahmen des URBAN-II-Projektes Grünzug Datzeniederung auf der Grundlage eines gewässerökologischen Gutachtens Hochwasserspitzen der Datze abgefangen werden. In diesem Rahmen ist gleichzeitig die Wiederherstellung von Biotopen vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen ca. 40 ha, die Verkehrsflächen einschließlich der Bahnanlagen nehmen aufgrund des Trassenkorridors der Ortsumgehung ca. 36 ha ein.

6.2 Standort des Vorhabens (Pkt. 2 der Anlage 2 UVPG)

Es erfolgt keine wesentliche Inanspruchnahme von Bauflächen über das bestehende Maß hinaus. Schutzgebiete werden nicht berührt oder beeinträchtigt.

6.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (Pkt. 3 der Anlage UVPG)

Während es im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu zusätzlichen Versiegelungen kommt, ist südlich der Datze auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Rückbau von Lagerflächen und Aufschüttungen vorgesehen. Hier ist die Neuschaffung von Feuchtbiotopen zu erwarten. Diese Flächen umfassen ca. 10 ha.

Mit der 1. vereinfachten Änderung nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen, § 4 c ist nicht anzuwenden.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung als gewerbliche Baufläche und den inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes wird der überwiegende Teil des zu überplanenden Bereiches im Bebauungsplan als Gewerbe- bzw. Industriegebiet (GE/GI) festgesetzt. Grundlage für die Differenzierung ist einerseits die Forderung einer Maximalausweisung an Industrieflächen, andererseits ein vorliegendes Lärmschutzgutachten. Der Bereich entlang der Sponholzer Straße wird als Mischgebiet (MI), eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Ausschlaggebend für die jeweilige Festsetzung ist neben dem vorhandenen Bestand die Forderung nach Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung.

Die Ausweisung von eingeschränkten gewerblichen Bauflächen erfolgte, um 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 sowie Wohnungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO. Hinsichtlich des Störungsgrades ist es einem Mischgebiet gleichzusetzen.

Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen bisherige planungsrechtliche Festsetzungen zur Art der Nutzung hinsichtlich Handelseinrichtungen auf der Grundlage des bestätigten kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg klar definiert und konkretisiert werden.
Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der Satzung von 2002 waren wie folgt definiert:

> „1.1. Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Im Wege der Ausnahme nach § 31(1) BauGB sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 m² Verkaufsfläche zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind.
> 1.2. Gemäß § 1 (5) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden bordellähnliche Betriebe und Spielhallen nicht zugelassen.
> 1.3. Gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1 (9) BauNVO werden die nach § 8 (3) 1; 2 und § 9 (3) 1; 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen.
> 1.4. Ausnahme: Nach Vorlage des Planfeststellungsentwurfs zur Ortsumgehung sind Ausnahmen von der Festsetzung als Verkehrsfläche zugunsten benachbarter gewerblicher/industrieller Bauflächen oder Grünflächen zulässig (§ 31 (1) BauGB).“

Der Änderungsbedarf der bisherigen Festsetzungen nach § 13 BauGB wird wie folgt begründet:

- *Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes vom 28.05.09*
- *Widerspruch zu aktuellen Planungsgrundlagen (Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte)*
- *Keine Aussagen zum vorhandenen SB-Markt in der Sponholzer Straße*
- *zurückgestellte Bauvoranfrage zu einer Photovoltaikfreiflächenanlage*

Ziel ist, die Gewerbe -und Industrieentwicklung nicht zu behindern und Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben Priorität einzuräumen.

Grundsätzlich gilt, die Einzelhandelsentwicklung der Stadt auf die zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen.

Daher sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete mit Verkaufsstätten für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise den in der Neubrandenburger Liste der zentren- oder nahversorgungsrelevanten bzw. zentrenrelevanten Sortimente festgesetzten Warengruppen entspricht.

Der vorhandene Handel im Gebiet ansässiger Betriebe hat Bestandsschutz. Hierzu gehört der bestehende SB-Markt in der Sponholzer Straße 6 sowie die Nutzungseinheiten Fleischer, Bäcker, Blumenshop (Flurstück 341/3 der Flur 3).

Er ist nach § 1 Absatz 10 BauNVO (sogenannte Fremdköperfestsetzung) im Bebauungsplan festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche des SB-Marktes darf 800 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Eine gutachterliche Stellungnahme vom April 2013 auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg belegt, dass die geplante Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Die Kaufkraftumlenkung ist nur geringfügig und somit städtebaulich verträglich.

Die vorhandenen Nutzungseinheiten (Shops) genießen ebenfalls Bestandsschutz und dürfen insgesamt 120 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Damit ergibt sich eine Verkaufsfläche von 800 m² SB-Markt und eine weitere Verkaufsfläche von insgesamt 120 m² für Shops (für Waren des kurzfristigen Bedarfs).

Im Plangebiet soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 200 m² pro Betriebseinheit 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 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nicht gefährdet werden. Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist ortstypisch für den als zulässig festgesetzten Werksverkauf und entspricht marktüblichen Gegebenheiten.

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 stehen, 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 Zuord-

nung ist dann gegeben, wenn die Verkaufsstelle an den Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsstelle muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein.

Im seit 2011 vorliegenden regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP) Mecklenburgische Seenplatte wird das Gewerbe- und Industriegebiet Warliner Straße/Ihlenfelder Straße als regional bedeutsamer Standort für Gewerbe und Industrie hervorgehoben. Laut RREP ist dieser von Photovoltaikfreiflächenanlagen freizuhalten. Um diese Zielstellung planungsrechtlich zu sichern, wird folgende einschränkende Festsetzung zu Photovoltaik im Bebauungsplan aufgenommen:

Gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen nur auf Dachflächen bestehender oder neu zu errichtender Gebäude zulässig.

Ein Zulassen von Photovoltaikanlagen auf größeren Flächen eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes würde der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Die Möglichkeit der Ansiedlung eines Industriebetriebes auf den beräumten Brachflächen soll mit der entsprechenden Festsetzung gesichert werden. Die gleichzeitige Nutzung von Solarenergie durch Anlagen auf den Dachflächen wird damit nicht unterbunden.

Im gesamten Plangebiet werden Bordelle und bordellähnliche Betriebe ausgeschlossen. Es soll verhindert werden, dass Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft verdrängt werden und der Gebietscharakter planungsrechtlich kippt. Aufgrund der Lage und Größe des Bebauungsplangebietes ist die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit eingeschränkt.

Die gemäß BauNVO in den Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zugelassen. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Weiterhin werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche (und sportliche) Zwecke zugelassen (§ 8, Abs. 3 Nr. 1 und 2 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO).

Die gemäß § 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss sollen Spannungen mit der benachbarten Wohnbebauung sowie vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen vermieden und eine Gewerbe- und Industrieentwicklung nicht behindert werden.

Für alle Nutzungsarten gelten für das Maß der baulichen Nutzung die Obergrenzen nach BauNVO. Ausgehend von der Sponholzer Straße erfolgt eine Staffelung zulässiger Traufhöhen als Obergrenzen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung von 9 bis 20 Meter.

7.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksgrenzen

Gemäß § 22 BauNVO wird neben der offenen Bauweise für Bauflächen an der Sponholzer Straße für die anschließenden gewerblichen Grundstücke eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenbegrenzung von 50 Meter entfällt. Der seitliche Grenzabstand ist zu berücksichtigen. Im Sinne einer uneingeschränkten Entwicklung werden die Baugrenzen sehr großzügig angeordnet. Mit diesen großflächig zusammenhängenden überbaubaren Flächen soll einer optimalen funktionsgerechten gewerblichen Nutzung entsprochen werden. Mit der Festsetzung einer Baulinie entlang der Sponholzer Straße soll der Straßenraum bei Neubau- oder Ersatzmaßnahmen städtebaulich gefasst werden.

7.3 Grünordnung

- Geschützte Biotope (§ 20 LNatG M-V)

Das gesamte nördliche Plangebiet südlich der Datze ist eine zusammenhängende Grünfläche, die nur durch die innerörtliche Umgehung und die Glocksiner Straße unterbrochen wird. In der Vergangenheit sind die Niedermoorareale an der Datze großflächig verkippt worden. Der alte Datzelauf ist in einer Länge von 200 Meter verschüttet. Dort, wo der alte Datzeverlauf erhalten ist, haben sich infolge von Verlandungsprozessen Röhrichte ausgebreitet, so dass der Verlauf kaum sichtbar ist. Zwischen Datzevorfluter und altem Datzeverlauf ist ein 10 bis 30 Meter breiter Röhrichtgürtel erhalten geblieben. Östlich der Kleingartenanlage *„An der Datze"* hat sich auf nicht verschütteten Restflächen ein vorwiegend aus Weiden befindlicher Sumpfwald (Vorwaldstadium) herausgebildet. Östlich der Tankstelle an der Sponholzer Straße ist ein ca. 700 m^2 großer Röhrichtbestand erhalten geblieben. Biotoppflegende Maßnahmen sind in den geschützten Biotopen, abgesehen von der Entfernung von Müll und Unrat, nicht erforderlich.

- Öffentliche Grünflächen und geplanter Spiel- und Bewegungsplatz an der Sponholzer Straße

Um das Fehlen öffentlicher Grünflächen und das Spielplatzdefizit in der Ihlenfelder Vorstadt anteilig auszugleichen, wird entsprechend Flächennutzungsplan und Landschaftsplan östlich der Tankstelle an der Sponholzer Straße ein ca. 1,7 ha großer, mit Boden aufgeschütteter und zurzeit ungenutzter Bereich als Grünfläche mit Spielangeboten für Jugendliche vorgehalten. Der geplante Spielbereich umfasst eine Nettofläche von 0,3 ha mit Möglichkeiten zum Bolzen und anderen Sportangeboten. Das Spiel- und Sportangebot soll so ausgelegt werden, dass es andere Potentiale für Jugendliche in der Ihlenfelder Vorstadt, wie die Umnutzung alter Sporthallen für Jugendliche, sinnvoll ergänzt. Nördlich schließt eine ca. 1,4 ha große ebenfalls aufgeschüttete Fläche an, die in Richtung Datze in geschützte Biotope übergeht und an die Kleingartenanlage *„An der Datze"* angrenzt. Der Bereich soll behutsam wegebaulich von der Sponholzer Straße aus erschlossen werden und als naturnahe Grünfläche gestaltet werden. Die Gestaltungsmaßnahmen beschränken sich auf die Entfernung aus dem Boden ragender Betonteile. Die Funktion der naturnahen Fläche als Pufferzone zu den nördlich angrenzenden geschützten Biotopen soll erhalten werden. Die vorhandenen offenen Gräben im Plangebiet stellen Vorfluter zur Datze dar. Sie bleiben erhalten und sollen dort, wo sie durch Verkehrsflächen überbaut werden, neu hergestellt werden. Beidseitig der Gräben werden Grünflächen geplant, die einseitig einen Pflegeweg erhalten.

- Geschützte Alleen

Im Planungsgebiet findet neben der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg der § 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V (Schutz von Alleen und Baumreihen) Anwendung. Mit dem Ausbau des Knotenpunktes Einsteinstraße und der daran anschließenden geplanten nördlichen Erschließungsstraße ist ein Antrag auf Ausnahme entsprechend § 27 LNatG notwendig, da die vorhandenen Bäume eine geschützte Baumreihe darstellen. Es betrifft 11 Bäume, für die der Verursacher 3 Neupflanzungen pro gefälltem Baum in Form von Alleen oder Baumreihen vorzunehmen hat.

7.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Südlich der Datze ist ein ca. 60 m breiter Grünzug festgesetzt, der zu renaturieren und von einer Bebauung freizuhalten ist. Zum Schutz des Großgrünbestandes werden auf den nicht überbaubaren Grundstücken südlich der Datze bauliche Anlagen aller Art ausgeschlossen. Für Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, für mehrstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm findet die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) Anwendung. Am südseitigen Datzeufer sind auf einem etwas erhöhten Streifen Hybrid-Papeln gepflanzt worden. Weil die Reihenpflanzung den kanalartigen Charakter der Datze eher

betont anstatt abmindert, sollen die Bäume bei Abgang nicht ersetzt werden. Die Bodenerhöhung soll zwischen den Bäumen wieder zurückgenommen werden. Mit Boden, Bauschutt und Müll jeder Art verkippte ehemalige Röhrichflächen sollen auf einer ca. 2.500 m^2 großen Fläche zwischen Datze und altem Datzeverlauf als Ried- und Röhrichtflächen wieder hergestellt werden. Der alte Datzeverlauf soll durch die Befestigung von Verkippungen und der Vertiefung verlandeter Abschnitte ebenfalls wieder hergestellt werden. Um die alte Datze sowie die noch vorhandenen und neu herzustellenden Röhrichtflächen für eine natürliche Hochwasserretention nutzen zu können, sollen auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens Möglichkeiten einer Verbindung dieser Bereiche mit der Datze geprüft werden. Zumindest ein Abschnitt der alten Datze sollte dabei bis unter die Mittelwasserlinie vertieft werden, um Fischen einen geeigneten Laichplatz anzubieten.

Damit die alte Datze ihre Lebensfunktionen als Laichgewässer, Brut- und Nahrungshabitat erfüllen kann und langfristig offene Wasserflächen erhalten bleiben, soll das südseitige Ufer unregelmäßig mit Gehölzgruppen aus Erlen, Weiden und anderen standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt werden (10 m Streifen südlich der alten Datze). Der Uferabschnitt an der Kleingartenanlage *„An der Datze"* soll mit einfachen Mitteln, d. h. punktuelle Bepflanzung und Pflegeextensivierung aufgewertet werden.

7.5 Verkehrskonzept

Die Linie der Ortsumgehung Neubrandenburg B 104/B 96 durchschneidet mit dem 2. Bauabschnitt das Gewerbegebiet *„Warliner Straße"*. Eine über das Straßenbauamt Neustrelitz in Auftrag gegebene Voruntersuchung setzt den für den Bau und die Unterhaltung der Ortsumgehung notwendigen Straßenraum fest und wurde in den Bebauungsplan übernommen. Neben einer zügigen Verkehrsflüssigkeit entlang der Hauptverkehrsbeziehung galt es, den Eingriff in die vorhandenen Gewerbebetriebe so gering wie möglich zu halten. Für Firmen, die direkt von der Ortsumgehung betroffen werden, gilt es Lösungen zu finden. Aus dem gegenwärtigen Planungsstand können allerdings keine Ersatz- oder Entschädigungsansprüche gegenüber dem Baulastträger der Ortsumgehung abgeleitet werden. ~~Mit einer Vorlage der Entwurfsplanung kann nach den gegenwärtigen Zeitvorstellungen 2004 gerechnet werden.~~

Eine weitere Planungsprämisse war die Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete innerstädtische Straßennetz. So ist eine Verbindung von der Warliner Straße zur Ihlenfelder Straße (Glocksiner Straße) sowie von der Warliner Straße zum Knoten B 104/Einsteinstraße geplant. Für die Trasse der geplanten Glocksiner Straße, die im Bebauungsplan Nr. 68 festgesetzt ist, erfolgt eine Verschiebung der Trassenführung um ca. 40 m in westliche Richtung auf einen vorhandenen aufzugebenen Garagenkomplex. Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 21 *„Warliner Straße"* erfolgt die entsprechende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 *„Glocksiner Straße"*. Mit der Aufgabe der Garagen wird einerseits ein städtebaulicher Missstand beseitigt, andererseits kann mit dieser Straße eine direkte Anbindung der westlich angrenzenden Gewerbegrundstücke gesichert werden. In Abhängigkeit von der Ortsumgehung und von der Forderung einer gesicherten öffentlich rechtlichen Erschließung der Gewerbegrundstücke ist ein neues Erschließungskonzept erforderlich. Mit der vorliegenden Planung wird der vorhandene Grundstückszuschnitt berücksichtigt und eine Erschließung gesichert.

Bei der geplanten Anbindung der Burgholzwiesen (Straße III-III) handelt es sich um einen Ersatz für die geplante gegenwärtige Erschließung des Wirtschaftswegesystems im Bereich des Burgholzes, die über die Anrufschranke an der Kruseshofer Straße erfolgt. Zusätzliche Verkehre sind nicht zu erwarten.

7.6 Altlasten

Das Gelände der ehemaligen Mecklenburger-Bauunion im Südosten des Planungsgebietes ist als Altstandort registriert. Diese Fläche gehört teilweise zum Gebiet der ehemaligen Munitionsfabrik Rinker KG, die als Rüstungsaltlast registriert ist. Auf der gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche südlich der Warliner Straße werden ebenfalls Altlasten vermutet. Auf den Hauswiesen hinter Bau-Real gab es Ablagerungen von Abfällen aller Art, eine Beräumung erfolgte mit der Errichtung des Heizkraftwerkes.

7.7 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet Nr. 21 grenzt im Westen (Sponholzer Straße) an Flächen, die nach der Art der Nutzung allgemeine Wohngebiete darstellen. Im Norden und Osten schließen sich an das Untersuchungsgebiet Grünflächen an. Die sich südlich an das Untersuchungsgebiet anschließenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich angrenzend an die Sponholzer Straße die gewerbliche Schule und das Ausbildungszentrum von ABC-Bau, eine Kindertagesstätte sowie ein Mischgebiet.

Um dem Schutzanspruch des angrenzenden Wohngebietes und der Gemeinbedarfseinrichtungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 09.04.01 liegt im Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme vor. Zur Einhaltung der Orientierungswerte ergaben sich im Ergebnis der Untersuchung flächenbezogene Schallleistungspegel (FSP), die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Damit wird sichergestellt, dass an der schützenswerten Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebietes als auch im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet die Richtwerte der DIN 18005/5 nicht überschritten werden. Die ermittelten FSP verdeutlichen, dass im Gebiet zwischen der Sponholzer Straße und der geplanten Ortsumgehung eine Gewerbenutzung nur eingeschränkt möglich ist (FSP tags/nachts kleiner als 60/45 dB (A)).

Diese Feststellung bedeutet nicht, dass hier angesiedelte gewerbliche Anlagen nicht weiter bestehen oder erweitert werden dürfen oder die Errichtung neuer Anlagen ausgeschlossen ist. Entscheidend ist, dass die Anlagen nach dem Stand der Technik errichtet und betrieben werden und die auftretenden Emissionen keine Überschreitungen der Richtwerte der DIN 18005/5 an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben. Östlich der geplanten Ortsumgehung sind für gewerbliche/industrielle Ansiedlungen keine Einschränkungen hinsichtlich der betrachteten schützenswerten Nutzungen zu erwarten, wenn die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Nähe der schützenswerten Bebauung erforderte eine Reduzierung der Schallleistungspegel vor allem in der Nacht.