



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

16

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 19.12.13

Drucksachen-Nr.: V/1094

Beschluss-Nr.: 682/43/13

Beschlussdatum: 19.12.13

Gegenstand: Einfacher Bebauungsplan Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“
hier: Satzungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

X	21.11.13	Hauptausschuss	X	25.11.13	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
X	05.12.13	Hauptausschuss			Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
		Finanzausschuss			Kulturausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss			
		Betriebsausschuss			

Neubrandenburg, 30.10.13

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung (KV M-V) und
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

im Norden: die südliche Straßenbegrenzungslinie der Torgelower Straße
im Osten: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Ihlenfelder Straße
im Süden: die südliche Grenze des Flurstücks der 347/4 der Flur 12 (Stralsunder Straße)
im Westen: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Demminer Straße,

wird der einfache Bebauungsplan Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

2. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. mit § 15 der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

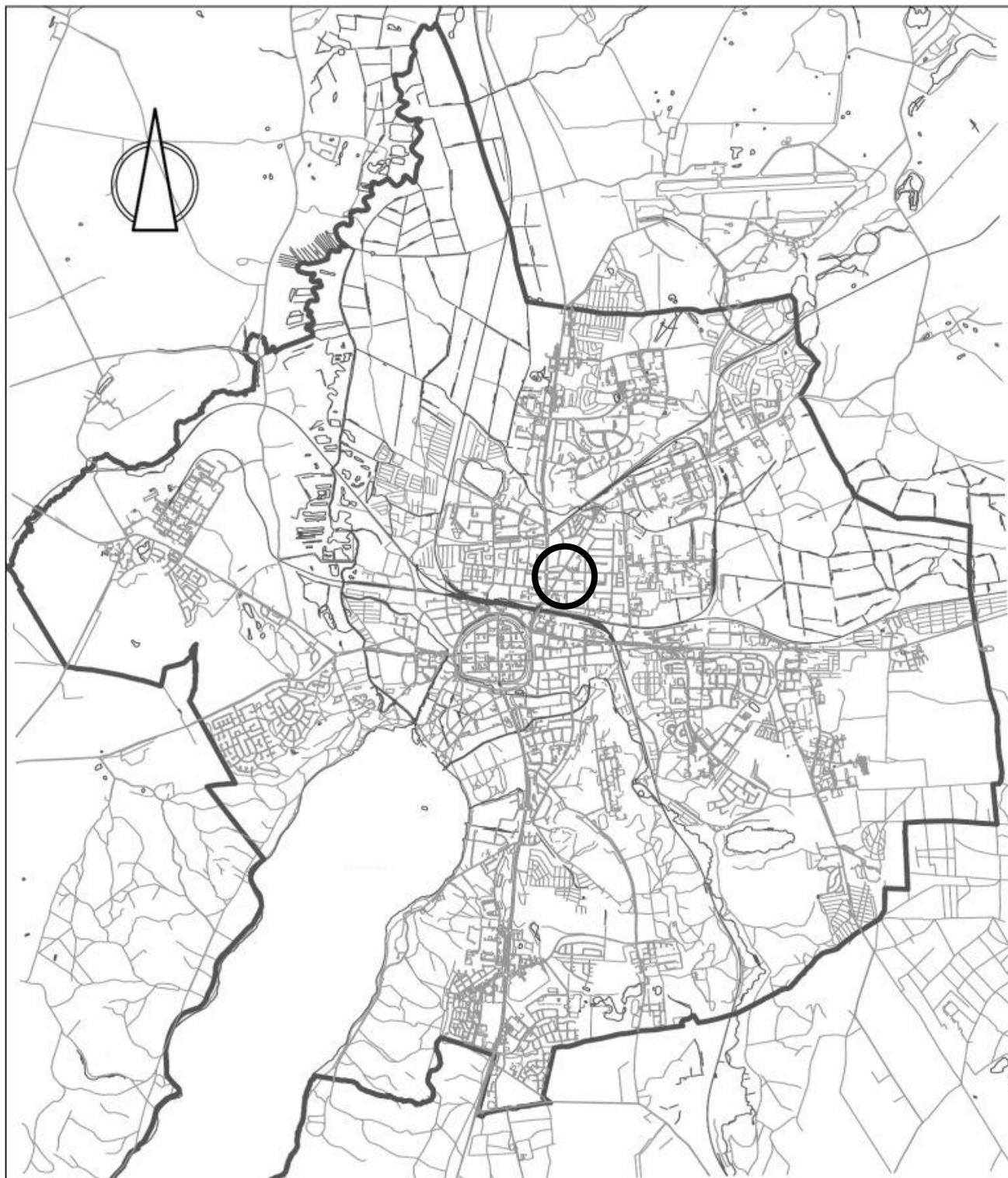
keine

Veranlassung:

Auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg werden gemäß § 9, Absatz 2a BauGB Einzelhandelsbetriebe, die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente führen, ausgeschlossen. Dieses Planungsziel dient zum Schutz und zur Sicherung der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Versorgungsbereiche.

Hinweis zur Verteilung:

Den Entwurf des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, im Maßstab 1 : 500) erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme. Dem Planentwurf wird ein Exemplar der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.



STADT NEUBRANDENBURG

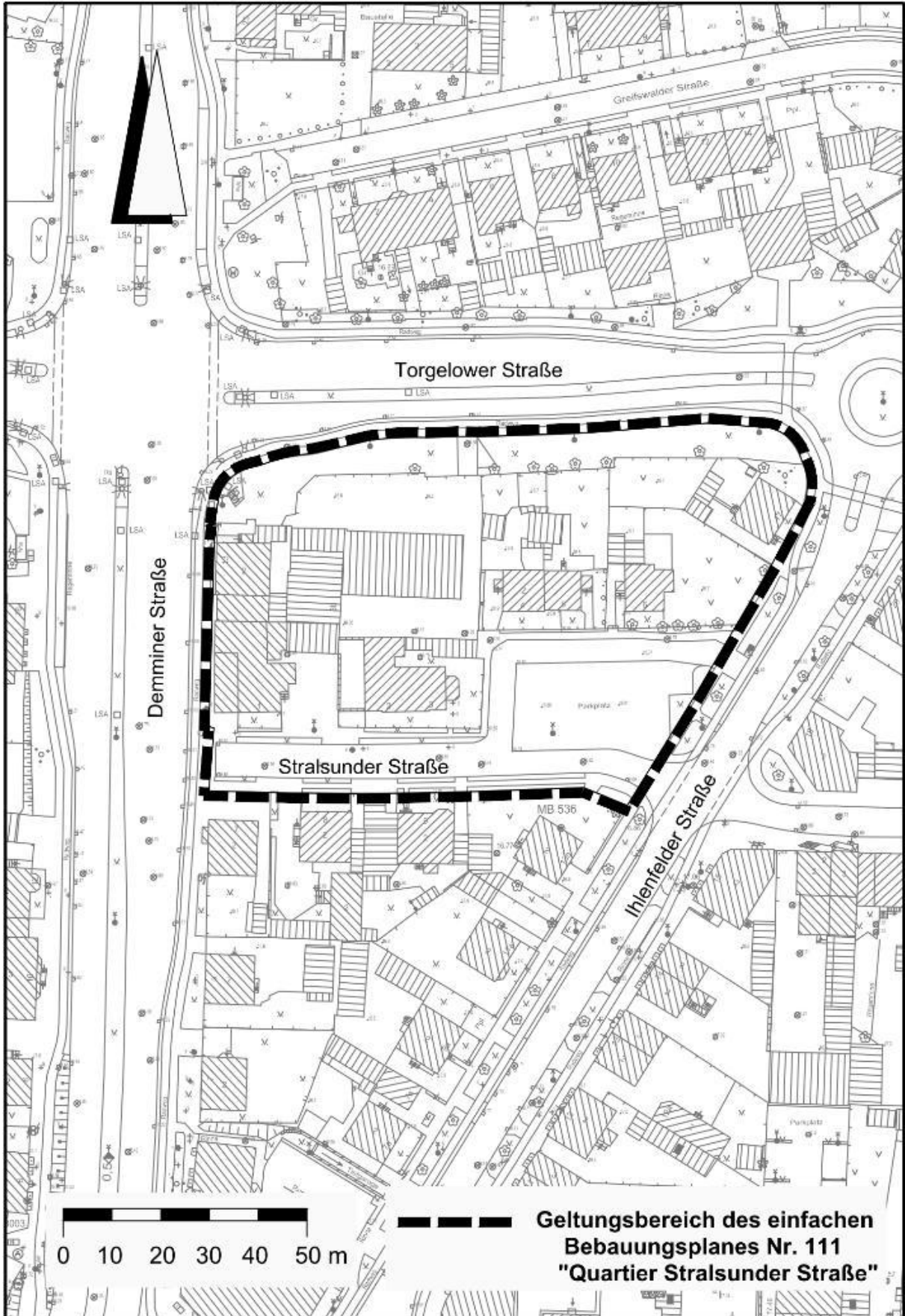
Einfacher Bebauungsplan Nr. 111

„Quartier Stralsunder Straße“

B e g r ü n d u n g

Entwurf (Berücksichtigung der Stellungnahmen)

Lageplan



Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Stadtplanung

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“

Stand Entwurf (Berücksichtigung der Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit)

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**

- 5 Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
 - 5.2 Planungsrechtliche Situation

- 6 Inhalt des einfachen Bebauungsplanes**
 - 6.1 Zielstellung
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung

Anlage

Neubrandenburger Liste (Einzelhandelskonzept)

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 10.05.12 beschlossen, für das „Quartier Stralsunder Straße“ einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 wurde das Baugesetzbuch u. a. um den § 9 Abs. 2a ergänzt. Der § 9 Abs. 2a BauGB bietet die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Absatz 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen zu steuern. Danach dürfen von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein. Dieses Planungsinstrument wird für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gewählt. Mit dem einfachen Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung der Art der Nutzung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden.

Grundlage hierfür bildet das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, das die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt Neubrandenburg steuern soll.

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch eine dichte Bebauung und eine Vielzahl von Eigentümern aus. Es befindet sich im Einzugsbereich der Stadtteilversorgungszentren (C-Zentren) Katharienviertel, Vogelviertel; Reitbahnviertel/Traberallee; Datzeberg sowie der Nahversorgungszentren (D-Zentren) Vogelviertel/Kranichstraße; Reitbahnviertel/Ponyweg; Burgholzstraße.

Zum Schutz der im Einzelhandelskonzept definierten Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Zur Sicherung und zum Schutz der aufgeführten Versorgungsbereiche sollen alle Einzelhandelsbetriebe, die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste führen, ausgeschlossen werden.

Dieses Planungsziel hat zur Folge, dass einschränkende Festsetzungen zu den im vorhandenen Gebiet nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen bei der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“ getroffen werden sollen.

Der Satzungsbeschluss über die Veränderungssperre Nr. 18, der am 10.05.12 gefasst wurde, soll dazu dienen, dass alle Nutzungsänderungs- und Bauanträge bzw. Eigentumsveränderungen, die während der Planaufstellung eingereicht und genehmigt werden, in Übereinstimmung mit den formulierten Planungszielen stehen.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414),
- geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132),
- geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. S. 1548)
- 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 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- 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 21.06.12, in Kraft am 25.07.12 (Stadtanzeiger Nr. 7, 21. Jahrgang)
- 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 06.10.11 (BGBl. I S. 1986)
- 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:	Mai 2002 bis November 2012
Stand Kataster:	Oktober 2013
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
im Maßstab:	1 : 500

- kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 08.10.09, BS-Nr. 34/03/09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)
- Aufstellungsbeschluss für einfachen Bebauungsplan Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“ , BS-Nr. 411/28/12 (Stadtanzeiger Nr. 6 vom 20.06.12)
- Satzung der Stadt Neubrandenburg über die Veränderungssperre Nr. 18 für den Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 111 „Quartier Stralsunder Straße“, BS-Nr. 412/28/12 (Stadtanzeiger Nr. 6 vom 20.06.12)

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 0,78 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg:

210/14; 210/15; 210/16; 210/40; 210/41; 334/3; 334/4; 336/4, 336/5; 337/2; 337/3; 339/4, 339/5; 342/7; 342/8; 343/4; 344/2; 347/4; 347/6; 347/7; 358/10

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Neubrandenburger Innenstadt in einer Entfernung von ca. 1,2 km.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden:	die südliche Straßenbegrenzungslinie der Torgelower Straße
im Osten:	die östliche Straßenbegrenzungslinie der Ihlenfelder Straße
im Süden:	die südliche Grenze des Flurstücks der 347/4 der Flur 12 (Stralsunder Straße)
im Westen:	die östliche Straßenbegrenzungslinie der Demminer Straße.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Baugebietes ist im Planverfahren nach § 9 Abs. 2a BauGB nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Planverfahren nach § 9 Abs. 2a BauGB sind erfüllt, da ein Aufstellungsbeschluss vorliegt und es sich um einen Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept (hier: kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg) liegt vor.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Im Plangebiet sind neben Wohngebäuden verschiedene Gewerbetriebe angesiedelt. Neben Versicherungen sind u. a. ein Bikershop und ein Kleinwagencenter vorhanden. Das Bebauungsplangebiet wird durch bedeutende Hauptverkehrsstraßen wie die Demminer Straße, die Torgelower Straße und die Ihlenfelder Straße sowie einen öffentlichen Parkplatz begrenzt. Zwangsläufig ist hier durch den Straßenverkehr eine hohe Lärmbelastung gegeben.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Es wird das vereinfachte Planverfahren nach § 13 BauGB angewandt. Es handelt sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB, in dem lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen werden. Mit dem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB werden die Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen) nicht erfüllt.

In Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung definiert werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Weitergehende städtebauliche Konzeptionen oder sinnvolle alternative Nutzungsüberlegungen ergeben sich nicht.

Im Gebiet eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach §§ 34 oder 35 BauGB. In diesem Fall ist der § 34 BauGB (Innenbereich) zur Beurteilung heranzuziehen. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine weitergehenden Nutzungsrechte einräumt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB somit nicht erforderlich.

6 Inhalt des einfachen Bebauungsplanes

6.1 Zielstellung

Aufgabe des einfachen Bebauungsplanes ist es, auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt wurde als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung und als Selbstbindung für die Gemeinde durch die Stadtvertretung beschlossen.

Die Sicherung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs entsprechend Einzelhandelskonzept sind primäre Aufgaben. Zu diesem Zweck empfiehlt das Einzelhandelsgutachten ausdrücklich, keine weiteren Ansiedlungen von Nahversorgern in Form von Discount-, Super-, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern sowie von Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Bei ersteren geht es sowohl um Nahversorger der vorgenannten Betriebsformen ober- wie unterhalb der Grenze der Großflächigkeit.

Bei den Festsetzungen zum Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels geht es vor allem um Lebensmitteldiscountmärkte, die knapp unter der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel operieren und die städtebaulich integrierten Nahversorgungs-/Stadtteilzentren gefährden können bzw. sich nachteilig auf diese auswirken können.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche. Es liegt jedoch im Einzugsbereich mehrerer Stadtteil- und Nahversorgungszentren im Stadtgebiet (Katharienviertel, Vogelviertel; Reitbahnviertel/Traberallee; Datzeberg, Vogelviertel/Kranichstraße; Reitbahnviertel/ Ponyweg; Burgholzstraße).

Die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ist somit gewährleistet.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB erfordert keine Festsetzung eines Baugebietes, auch wenn entsprechend Flächennutzungsplan der Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Auf die Festsetzung eines Mischgebietes wird bei der Vielzahl der Eigentümer verzichtet, da das quantitative Verhältnis von Wohnen und Gewerbe nicht festgesetzt werden kann.

Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes werden einschränkende Festsetzungen zu den im vorhandenen Gebiet nach § 34 BauGB zulässigen Festsetzungen getroffen.

So werden zur Sicherung und zum Schutz der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Versorgungsbereiche alle Einzelhandelsbetriebe, die zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste führen, ausgeschlossen.

Die Ablehnung von weiteren Ansiedlungen von Nahversorgern in Form von Discount-, Super-, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern sowie von Fachmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entspricht einer Empfehlung des Einzelhandelsgutachtens. Ebenso wird eine restriktive Handhabung von Einzelhandelsvorhaben im Discountbereich empfohlen. Nur unter dem Aspekt der Standortoptimierung aus Verbrauchersicht können vorhandene nicht integrierte Standorte ersetzt werden, zusätzliche Neuan-siedlungen darüber hinaus sind abzulehnen.

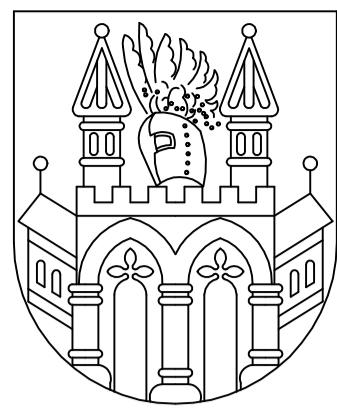
Die komplette Neubrandenburger Liste ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Anlage: Neubrandenburger Liste (kommunales Einzelhandelskonzept)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundes- amtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils unterge- ordnete)
Nahrungs- und Genussmittel (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), Fleisch- waren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeres- früchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwa- ren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.1 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 Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
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, Computerteilen, peripheren 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 (52.54.3)	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), 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)	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 textilen 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)	
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

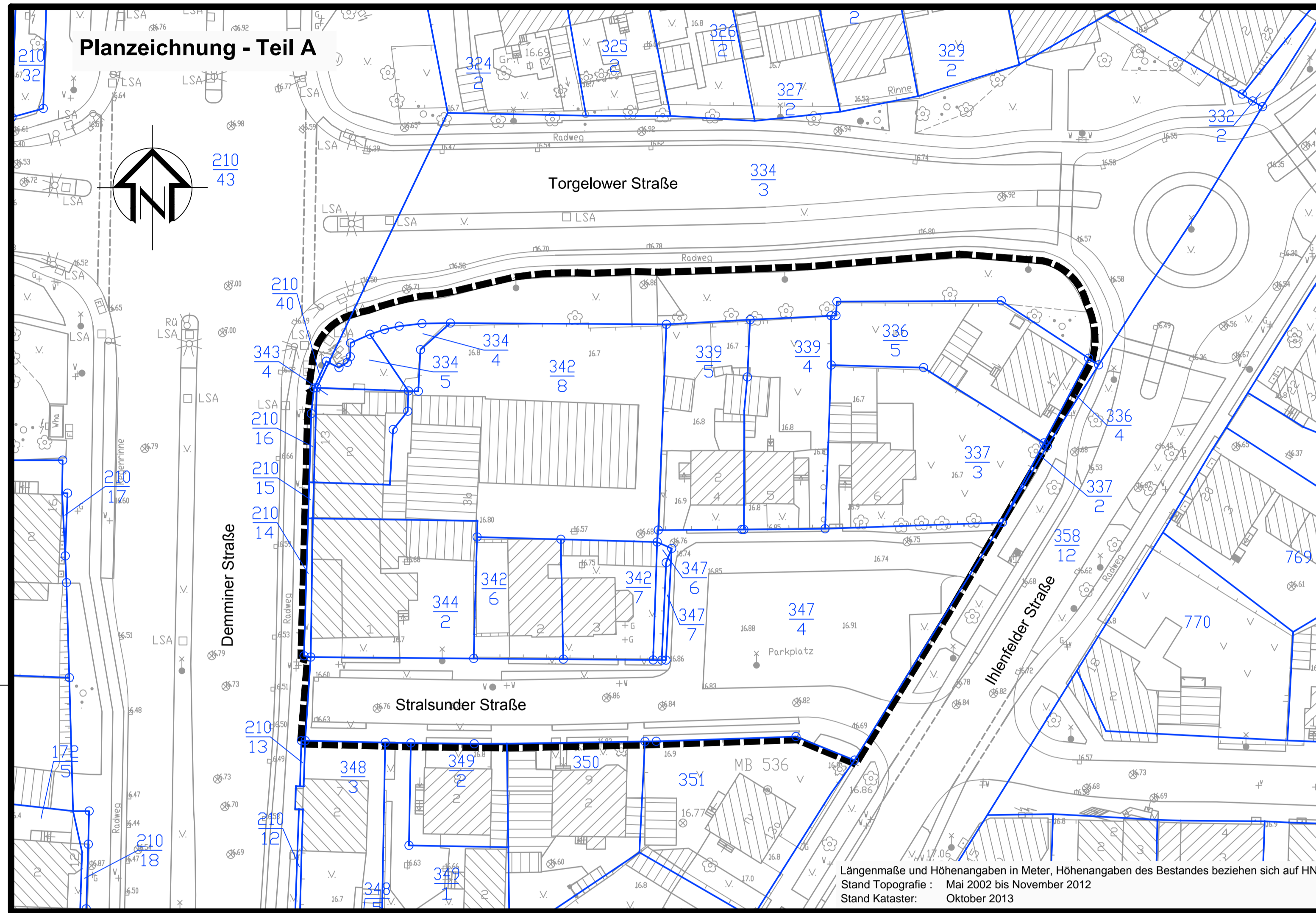


SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 111

"Quartier Stralsunder Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgenden Satzungen über den Einfachen Bebauungsplan Nr. 111 "Quartier Stralsunder Straße", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Längenmaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des Bestandes beziehen sich auf HN.
 Stand Topografie: Mai 2002 bis November 2012
 Stand Kataster: Oktober 2013

Planzeichenerklärung

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Bestandsangaben**
- vorhandene bauliche Anlagen
 - Flurstücksgrenzen mit -nummer
 - vorhandener Höhenpunkt auf HN bezogen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung) 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 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)
- 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, geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 21.03.13, in Kraft seit 27.06.13

Geltungsbereichsgrenzen:

Das Gebiet wird begrenzt durch

- im Norden** : die südliche Straßenbegrenzungslinie der Torgelower Straße,
- im Osten** : die östliche Straßenbegrenzungslinie der Ihlenfelder Straße,
- im Süden** : die südliche Grenze des Flurstücks 347/4 der Flur 12, (Stralsunder Straße),
- im Westen** : die östliche Straßenbegrenzungslinie der Demminer Straße.

Planungsgebiet: ca. 0,78 ha

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 u. des § 3 Abs. 1 BauGB) der Stadtvertretung vom 10.05.12. Der einfache Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 20.06.12 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 06.05.13 bis 22.05.13 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den einfachen Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am erfolgt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.08.13 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 15.08.13 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 29.08.13 bis zum 30.09.13 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abt. Stadtplanung, gemäß § 3 Abs. 2 S1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 21.08.13 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neubrandenburg, 01.10.13
 Siegel
 gez. I. V. H. Walter
 Der Oberbürgermeister

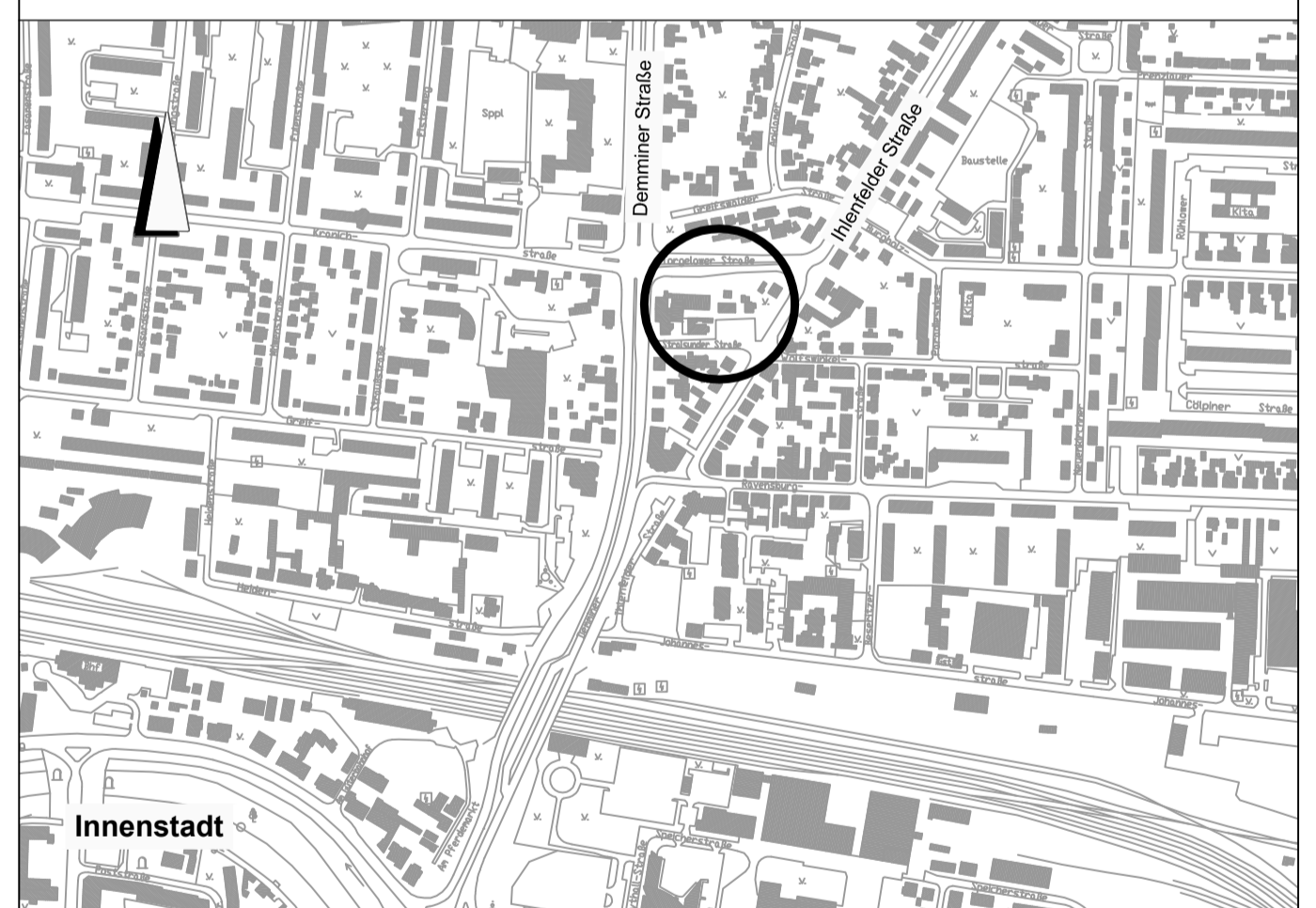
Neubrandenburg, Amtleiter Kataster- und Vermessungsamt

- Die durch die Planung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der einfache Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) ausgefertigt.

Neubrandenburg, Der Oberbürgermeister

- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 3 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 der Hauptsatzung am im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 f. BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmung des § 5 Abs. 5 KV M-V hingewiesen worden. Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit Ablauf des in Kraft getreten.

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 111

"Quartier Stralsunder Straße"

gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Gemarkung: Neubrandenburg Flur 12
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Baordnung
 Abteilung Stadtplanung
 Bearbeitungsstand: Oktober 2013 1: 500

Text - Teil B (gemäß § 9 Abs. 2a BauGB)

Art der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes werden zur Sicherung und Entwicklung der im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an Endverbraucher mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste ausgeschlossen.

Unzulässig sind folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer
Nahrungs- und Genussmittel	52.1
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse	52.49.1
Drogeriewaren	52.31
Schreib- und Papierwaren	52.47.1
Zeitungen und Zeitschriften	52.47.3

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer
Parfümerieartikel	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör	52.42
Kürschnerwaren	52.42.5
Schuhe	52.43.1

Fortsetzung: Zentrenrelevante Sortimente

Leder- und Täscherwaren	52.43.2
Kurzwaren	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck, Optik und fotooptische Erzeugnisse	52.48.5 52.49.4
Haushaltsgegenstände, keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	52.44.3 52.44.4 52.44.6
Unterhaltungselektronik und Zubehör sowie Computer, Computerteile, Telekommunikationsendgeräte, Mobiltelefone	52.45.2 52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Spielwaren	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3

2. Ausnahmen für Werksverkauf (Annexhandel)

Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes können 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.

Hinweis: Die komplette Neubrandenburger Liste mit jeweiligen Unterklassen ist Bestandteil der Begründung.