



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

14

☒ öffentlich

☐ nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 19.12.13

Drucksachen-Nr.: V/1091

Beschluss-Nr.: 680/43/13

Beschlussdatum: 19.12.13

Gegenstand: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“**
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☐ Oberbürgermeister

☐ Hauptausschuss

☐ Betriebsausschuss

☒ Stadtvertretung

Beratung im:

X	21.11.13	Hauptausschuss
X	05.12.13	Hauptausschuss
		Finanzausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss
		Betriebsausschuss

X	25.11.13	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
		Kulturausschuss

Neubrandenburg, 30.10.13

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“ und seiner Begründung in der Zeit vom 29.08.13 bis zum 30.09.13 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. lt. TÖB-Liste:

1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

- 1.1 Bauaufsicht, Stadt Neubrandenburg (09.09.13)
- 1.2 Berufsfeuerwehr Neubrandenburg (15.10.13)

2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von

- 2.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (07.10.13) 1.2
- 2.2 neu-sw (16.09.13 und Ergänzung vom 11.10.13) 4.5

3. Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

- 3.1 Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg (19.09.13) 13.2

4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren von

- 4.1 Untere Verkehrsbehörde (28.08.13) 2.5
- 4.2 Handwerkskammer (02.09.13) 13.1
- 4.3 Landesamt für innere Verwaltung (22.08.13) 11.2
- 4.4 Untere Immissionsschutzbehörde (24.04.13) 8.4
- 4.5 Untere Denkmalschutzbehörde (17.04.13) 15.3
- 4.6 Bergamt Stralsund (17.08.13, 21.10.13) 10.1
- 4.7 Einzelhandelsverband Nord e. V. (01.10.13) 18.4
- 4.8 Deutsche Telekom Technik GmbH 3.2

5. Stellungnahmen ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren von keine

- 6. **Keine Antwort gaben** 3.1
- 6.2 Landesamt für Kultur und Denkmalpflege 11.2
- 6.3 Stadtwirtschaft Neubrandenburg GmbH 6.1

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung

- 1. **Berücksichtigt werden (0) Stellungnahmen**
keine

2. Teilweise berücksichtigt wird 1 Stellungnahme

2.1 Andre Bruß (16.04.13)

3. Nicht berücksichtigt werden 2 Stellungnahmen

3.1 Peter Lorenz (02.09.13)

3.2 Boat & Float (27.03.13)

Änderungen, die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung aus der Abwägung ergeben:

- **in der Planzeichnung – Teil A:**
 - Die Rechtsgrundlagen für die Planzeichen des Geltungsbereiches und der Einfahrtsbereiche werden berichtigt.
 - Die Planzeichen für die Einfahrtsbereiche werden innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.
 - Für die Darstellung der Lärmschutzwand wird das Planzeichen Nr. 15.6 verwendet.
 - Das Planzeichen „Bäume zum Erhalt“ wird den Festsetzungen zugeordnet.
 - Verschiebung der Trennlinie (Perlenschnur) Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes in Richtung ehemalige Kaufhalle
 - Anpassung der Bebauungsgrenze im Bereich des Stromtransformators
- **im Text – Teil B:**
 - Korrektur der Verfahrensvermerke hinsichtlich der Rechtsgrundlagen
 - **Ergänzung Pkt. 1:**
Aufnahme der folgenden Festsetzung: „Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, die auch durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden.“
 - **Änderung Pkt. 2:**
Die Festsetzung unter Pkt. 2 wird wie folgt geändert: „Vier Vollgeschosse sind nur zulässig, wenn das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss mit einem flachgeneigten Dach ist.“
 - **Löschung unter Pkt. 3:**
Die Festsetzung unter Nr. 3 „Geräteschuppen, Gartenhäuser u. ä. sind in den Garagen und Carportanlagen zu integrieren bzw. zusammenzufassen“ wird gelöscht.
 - **Ergänzung Pkt. 5:**
Es werden folgende schutzbedürftige Räume in die Aufzählung mit aufgenommen: „Aufenthaltsräume und Wohnküchen“
 - **in der Begründung: Die geänderten Textpassagen wurden gekennzeichnet.**

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.1–4.8
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

III. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.1 – 4.8

2.10.10

Abt. Stadtplanung	
Abl. Az.:	L
T	Eingang am: <i>B RL</i>
R	11. Sep. 2013
WVL	V
Antw.	F
Eing.-Nr.:	D <i>f.</i>

09.09.2013
00645-13-12-Ns

2.20

Beteiligung der Abteilungen der Stadtverwaltung am Bauleitplanverfahren

hier: Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“

Der Entwurf und die Begründung für den Bebauungsplan lagen mir vor.
Zum Bebauungsplan habe ich folgende Anregungen

Aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan geht hervor, dass 3 Wohngebäude errichtet werden sollen und das Bestandsgebäude ebenfalls zu einem reinen Wohngebäude umgebaut werden soll. Ansichten, Schnitte Grundrisse fehlen, so dass nicht vollumfänglich erkennbar ist, welches Vorhaben verwirklicht werden soll.

1. Der V/E- Plan legt hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse für die Neubebauung ein Mindest- und ein Höchstmaß (I-IV) fest. In den textlichen Festsetzungen Nr. 2 wird festgelegt, dass ein 4. Geschoss nur als Staffelgeschoss zulässig ist. Diese Formulierung ist missverständlich. Der Begriff Geschoss ist nicht identisch mit dem des Vollgeschosses (§ 87 (2) LBauO M-V – Definition des Vollgeschosses.
Die Festsetzung müsste ggf. heißen: vier Vollgeschosse sind nur zulässig, wenn das Dachgeschoss ein Staffelgeschoss mit einem flach geneigtem Dach ist.
Dann können die Wohngebäude ein Satteldach haben, mit drei oberirdischen Geschossen und ein Dachgeschoss, dass kein Vollgeschoss ist. Sollen vier Vollgeschosse errichtet werden, dann muss das letzte oberirdische Geschoss ein Staffelgeschoss sein.
2. Die Festsetzung unter Nr. 3 „Geräteschuppen, Gartenhäuser u. ä. sind in den Garagen und Carportanlagen zu integrieren bzw. zusammenzufassen“ ist problematisch, welche Ermächtigungsgrundlage gibt es dafür. Wozu soll das gut sein? Ich kann mir auch schwer vorstellen, wie ein Gartenhaus in eine Garage integriert werden soll.
3. Die Aufzählung der schutzbedürftigen Räume in Nr. 5 ist unvollständig, denn nicht nur Kinder- und Schlafzimmer, sondern alle Aufenthaltsräume, einschließlich Wohnküchen sind schutzbedürftig.
4. Die Schallschutzwand mit 2.50 m Höhe erzeugt Abstandsflächen auf dem eigenen und dem Nachbargrundstück in einer Tiefe von 3 m. Wenn die Abstandsfläche nicht von dem Nachbarn übernommen wird, kann der Umbau des ehemaligen Lebensmittelmarktes zu Wohnen nicht erfolgen. Dies ist im Vorfeld zu klären. Alternativ wäre eine Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 2a BauGB erforderlich und zu begründen.

gez. Neise

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu Pkt. 1:

Die Festsetzung wird entsprechend geändert in:

„Vier Vollgeschosse sind nur zulässig, wenn das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss mit einem flachgeneigten Dach ist.“ (Text-Teil B Pkt. 1)

Zu Pkt. 2:

Die bisherige Festsetzung entfällt.

Zu Pkt. 3:

„Aufenthaltsräume und Wohnküchen“ werden in die Aufzählung mit aufgenommen (Text-Teil B Pkt. 5)

Zu Pkt. 4:

Der Nachbar übernimmt die Abstandsfläche mit der Baulast auf seinem Grundstück (Nachweis siehe Durchführungsvertrag).

Die Lärmschutzwand kann somit auf die Grundstücksgrenze gebaut werden.

1.2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
3.30 Burkhard Schöniger 3.30.40 schö-ge, 1531 2.20.20 Ihr Zeichen: 61.40.041 vB Stellungnahme zum B-Plan Nr. 41 – Wohnstandort Füllortweg 1. Die Löschwasserversorgung wird auf der Grundlage des Brandchutzgesetzes auf 48 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz festgelegt. Die Entnahme erfolgt aus Hydranten. 2. Bei einer Bebauung > 8 m Brüstungshöhe des letzten Geschosses mit Aufenthaltsräumen ist der 2. Rettungsweg bei Wohnungen über die Drehleiter der Feuerwehr abzusichern. Dazu sind Zufahrten und Aufstellflächen zu jeder Wohnung vorzusehen. Die Dimensionierung richtet sich nach der in MV eingeführten „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“. Gez. B.Schöniger	15.10.13 Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird in die Begründung (Pkt. 11) aufgenommen.

07.10.13 (1.2)

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abl. Stadtplanung
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Regionalstandort:
Neubrandenburg/Platanenstraße
AmtSG
80-Kreisplanung

Ausland: aktuell:
Frau Schütz
E-Mail: ausland@k-seenplatte.de
Zurück: 2 012
Telefon: 0395/57087-2453
Fax:

Von Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: Datum:
19. August 2013 80 es 07. Oktober 2013

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“ der Stadt Neubrandenburg

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über den
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“ beschlossen.
Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Das Planverfahren führt die Stadt Neubrandenburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.

Zu dem mir nunmehr vorliegenden Entwurf der Satzung über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B –
Text sowie der Begründung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

I. Allgemeines/ Grundsätzliches

1. Im östlichen Stadtgebiet im Bereich des „Spargelborgs“ soll der Standort eines ehemaligen SB-
Marktes wieder nutzbar gemacht werden. In Angrenzung an das bestehende Wohngebiet soll dort ein
weiterer Wohnstandort entwickelt werden.

Mit der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 sollen hierfür
planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.
Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,7 ha.

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4
BauGB).

Regionalstandort Neubrandenburg Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 57087-2 Fax: 0395 57087-2453	Bauverbundbüro: Spil Mecklenburgische Seenplatte Königstr. 51C 0395 305, 0395 100 902 00 FAX: DE 74 1075 0200 0310 0773 05 BIC: MSLB3333	Regionalstandort Dierdorf Am Mühlenturm Straße 12-16 17139 Dierdorf Telefon: 039588 4340 Fax: 039588 4341 850	Regionalstandort Neustadt Hofstraße 35 17235 Neustadt Telefon: 03951 4819 Fax: 03951 481 400	Regionalstandort Kriewitz 27. m. Kriewitz 17192 Kriewitz (M002) Telefon: 03921 78 9 Fax: 03921 78 2140
---	--	---	--	--

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

2.1, Seite 2	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	2 Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP) bildet vom Grundsatz den räumlichen Rahmen für die mittelfristige Entwicklung der Stadt Neubrandenburg. Danach wird der Stadt Neubrandenburg im Siedlungsnetz des Landes und der Planungsregion der Status eines Oberzentrums zugeordnet. Sie hat somit für die Bevölkerung ihres Oberbereiches wichtige Versorgungsfunktionen wahrzunehmen. Laut Programmpunkt 4.1 (2) RREP MS ist der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsschwerpunkte einzuräumen. Ein Ziel des REP MS ist es, die Wohnbaulandentwicklung insbesondere auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Programmpunkt 4.1 (4) RREP MS) Seitens des Landkreises wird somit eingeschätzt, dass die Stadt Neubrandenburg mit o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gerecht wird. Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme liegt mir bisher noch nicht vor. Auf § 17 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) weise ich daher vorsorglich hin. Danach haben die Gemeinden der unteren Landesplanungsbehörde die beabsichtigte Aufstellung eines Bauleitplanes anzuzeigen und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitzuteilen. Von einer Beteiligung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte im Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan gehe ich aber aus. 3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg hat in der Fassung der 5. Änderung und Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Darin wird für den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist festzustellen, dass die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Neubrandenburg aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB wird insofern gefolgt. 4. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BauGB an bestimmte Voraussetzungen gebunden: - Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. - Der Vorhabenträger muss zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung bereit und in der Lage sein. Hieraus folgt die Nachweispflicht der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Trägers <u>zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses</u>. Ein bloßes Glaubhaftmachen der Leistungsfähigkeit des Trägers reicht nicht aus. Die finanzielle Bonität des Vorhabenträgers kann z. B. durch eine Kreditzusage geeigneter Banken oder durch Bürgschaftserklärungen nachgewiesen werden. - In der Regel muss der Vorhabenträger Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt.	07.10.13 (1.2) Zu Pkt. 4: Aufstellungsverfahren Der Hinweis wird beachtet. Die angesprochenen Punkte werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Zu Pkt. 4: Aufstellungsverfahren
Der Hinweis wird beachtet.

Die angesprochenen Punkte werden im Durchführungsvertrag geregelt.

2.1, Seite 3	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	07.10.13 (1.2) 3 Ist der Vorhabenträger nicht Eigentümer, so ist ggf. eine qualifizierte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb oder eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsberechtigung nachzuweisen. (Dies gilt auch für Flächen für externe Ausgleichsmaßnahmen.) Dieser Nachweis muss <u>spätestens zum Satzungsbeschluss</u> vorliegen. - Der Durchführungsvertrag ist <u>vor dem Satzungsbeschluss</u> nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen. (Hierzu bedarf es eines nach Kommunalrecht notwendigen Gemeinderatsbeschlusses.) Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss auch auf den Durchführungsvertrag eingehen. Sie muss neben dem Erfordernis der Durchführung der Baumaßnahme und der Erschließung auch auf die Verpflichtung des Vorhabenträgers eingehen. Weiterhin muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht, in die Begründung eingehen, soweit es für die planerische Abwägung von Bedeutung ist. Insoweit ist die Darstellung derjenigen Inhalte des Durchführungsvertrages notwendiger Bestandteil der Begründung, die für die Beurteilung der Ziele nach § 12 Abs. 1 BauGB relevant sind. 5. In diesem Zusammenhang weise ich auf die Besonderheit des § 12 Abs. 3a BauGB hin. Den Gemeinden wird hiermit nämlich die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen <u>allgemein</u> zu beschreiben und sich <u>nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen</u>. Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt. Im Durchführungsvertrag ist dann das Vorhaben aber so konkret zu beschreiben, dass hinreichend deutlich wird, zu welchem Vorhaben sich der Vorhabenträger verpflichtet. Hierunter fallen die Regelungen zu den einzelnen zu errichtenden Anlagen, die für den geplanten Wohnstandort notwendig sind, Maße und Gestaltung der Wohngebäude, usw. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist dann unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB ausdrücklich festzusetzen, dass "im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, die auch durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden". Zu einem späteren Zeitpunkt kann bei einem entsprechenden Bedarf durch eine im Vergleich zu einer Planänderung verhältnismäßig einfache Änderung des Durchführungsvertrages die Zulässigkeit des Vorhabens modifiziert werden. Dies bringt dann Vorteile, wenn sich im Genehmigungsverfahren oder während der Nutzung des Vorhabens herausstellt, dass die ursprünglich als zutreffend erachteten Bedürfnisse geändert haben. Insoweit sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten. Die Festsetzung im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB ist noch zu ergänzen. 6. Von den Aussagen unter 4. und 5. Ausgehend, ist aus Sicht des Landkreises nicht nachvollziehbar, warum die Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Geltungsbereich zwischen I- und IV-geschossig variiert, muss doch vor dem Satzungsbeschluss der Durchführungsvertrag mit einer konkreten Vorhabendarstellung abgeschlossen sein. Für die festgesetzte Variationsbreite von I bis IV Geschossen sind ansonsten zwingend städtebauliche Gründe zu benennen. 7. Hinsichtlich des gewählten Standortes ist festzustellen, dass unmittelbar südlich an das o. g. Plangebiet Flächen für Abgrabungen (hier: Kiessand) angrenzen.	Zu Pkt. 5: Aufstellungsverfahren Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB wird ergänzt. (Text-Teil B Pkt. 1) Zu Pkt. 6: Aufstellungsverfahren Der Hinweis wird beachtet. Die Festsetzung von max. 4 Vollgeschossen ermöglicht eine Variation der Gebäudehöhe. Aus städtebaulicher Sicht wird hier die überplante Fläche dem vorhanden Zustand der Umgebung angepasst. Hier befinden sich ebenfalls Wohngebäude in eingeschossiger und dreigeschossiger Bauweise. Die endgültige Gebäudehöhe wird im Durchführungsvertrag geregelt. Zu Pkt. 7: Aufstellungsverfahren Der Hinweis wird beachtet. Vom Bergamt Stralsund gibt es dazu eine ergänzende Stellungnahme (Abwägung Pkt. 4.6). Dem Bebauungsplan stehen keine bergrechtlichen Belange entgegen.

2.1, Seite 4	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	4 Da aus der Begründung zu o. g. Bebauungsplan keine Auseinandersetzung zu diesem Sachverhalt zu entnehmen ist, hat dahingehend noch eine Qualifizierung der Planunterlagen zu erfolgen. Auf Grund des bereits bestehenden Gebäudes im südlichen Geltungsbereich gehe ich nicht davon aus, dass dem o. g. Bebauungsplan berechnete Belange entgegenstehen. Von einer Beteiligung des zuständigen Bergamtes im Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan gehe ich aber dennoch aus. 8. Hinsichtlich der mir vorliegenden Planunterlagen (Planungsstand Juni 2013) weise ich im Hinblick auf das weitere Verfahren nochmals auf folgende Aspekte hin. 8.1. In der vorliegenden Begründung zu o. g. Bebauungsplan werden keinerlei Aussagen zum abwehrenden Brandschutz gemacht. Auf § 2 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V (BrSchG) weise ich daher vorsorglich hin. Danach ist es eine Pflichtaufgabe der Gemeinde, u. a. die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Begründung ist um entsprechende Aussagen hierzu noch zu ergänzen. 8.2. Laut Aussagen in der Begründung ist innerhalb des o. g. Plangebietes ein privater Weg geplant. Auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB weise ich in diesem Zusammenhang vorsorglich hin. Da eine solche Festsetzung im o. g. Bebauungsplan nicht getroffen wurde, ist dieser Sachverhalt noch einmal zu prüfen und ggf. eine Festsetzung hierzu in den Bebauungsplan aufzunehmen. Auf den begünstigten Personenkreis, welcher bei einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB anzugeben ist, weise ich darüber hinaus hin. 8.3. Im o. g. Bebauungsplan wird als Lärmschutzmaßnahme zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet eine Lärmschutzwand festgesetzt. In der Begründung wird hierzu ausgeführt, dass eine Abstandsfläche nach § 6 LBauO M-V nicht notwendig sei. Ich bitte, diese Aussage durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde im Hinblick auf § 6 Abs. 7 LBauO M-V überprüfen zu lassen. Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass auch für die erforderliche Lärmschutzwand das Planzeichen Nr. 15.6. der Planzeichenverordnung zu verwenden ist. Die Planunterlagen zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Neubrandenburg sind daher noch zu qualifizieren. II. Anregungen und Hinweise 1. Nach Prüfung der Unterlagen ergeht zum o. g. Vorhaben seitens des Gesundheitsamtes folgende Stellungnahme: 1. Die Versorgung mit Trinkwasser ist entsprechend den Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 2011, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 5. Dezember 2012 (BGBl. I S. 2552) sicherzustellen.	07.10.13 (1.2) Zu Pkt. 8.1: Brandschutz Der Hinweis wird beachtet. Die Stellungnahme der Berufsfeuerwehr Neubrandenburg liegt vor und wird in die Begründung eingearbeitet (Pkt. 11). Zu Pkt. 8.2: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Aufnahme von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in das Planverfahren ist nicht erforderlich. Eine Regelung wird in den jeweiligen Teilungserklärungen vorgenommen. Zu Pkt. 8.3: Lärmschutzwand Der Hinweis wird beachtet. Eine Abstandsfläche ist notwendig und wird als Baulast auf dem Nachbargrundstück eingetragen. Die Ausführung in der Begründung wird geändert (unter Pkt. 9). Zu Abschnitt II, Pkt.1.1: Trinkwasser Der Hinweis wird beachtet.

2.1, Seite 5	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	5 2. Als Lärmschutzmaßnahme ist die Realisierung der Lärmschutzwand parallel zum ehemaligen Lebensmittelmarkt zu favorisieren. 2. Aus naturschutz-, wasser- und abfallrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsdienstes gibt es zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Neubrandenburg keine weiteren Anregungen oder Hinweise. III. Sonstiges 1) ☐ Im Teil B unter 3. 'Bauweise' werden Festsetzungen zu Geräteschuppen und Gartenhäuser getroffen. Eine Zuordnung zur Bauweise ist insoweit nicht korrekt, da § 22 BauNVO sich ausschließlich auf die Bestimmung einer offenen, geschlossenen oder abweichenden Bauweise bezieht. Dies trifft im konkreten Fall jedoch nicht zu. Insofern ist zu empfehlen, im Bebauungsplan eine Festsetzung zu Nebenanlagen aufzunehmen. 2) ☐ Festsetzungen nach § 9 BauGB können nur innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die Planzeichen für die Festsetzung der Einfahrtsbereiche ist insofern innerhalb des Geltungsbereiches darzustellen. 3) ☐ Die Rechtsgrundlagen für die Planzeichen des Geltungsbereiches und der Einfahrtsbereiche sind zu berichtigen. 4) ☐ In der vorliegenden Planzeichnung werden Bäume zum Erhalt dargestellt, was eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB darstellt. Das Planzeichen in der Planzeichenerklärung ist daher auch den Festsetzungen zuzuordnen. 5) ☐ Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen. Zum einen ist der Verfahrensvermerk Nr. 5 dahingehend zu berichtigen, dass es sich um die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB handelt. Zum anderen ist der Verfahrensvermerk Nr. 13 dahingehend zu berichtigen, dass der Hinweis über die Einsichtnahme der Satzung in der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB erfolgt. Im Auftrag  Annette Böck-Friese Sachgebietsleiterin Kreisplanung	Zu Abschnitt II, Pkt. 1.2: Lärmschutzwand Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Zu Abschnitt III, Pkt. 1: Bauweise Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Punkt wurde komplett in den Festsetzungen gestrichen. Zu Abschnitt III, Pkt. 2: Einfahrtsbereiche Der Hinweis wird beachtet. Die Planzeichen für die Einfahrtsbereiche werden innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt. Zu Abschnitt III, Pkt. 3: Planzeichen Der Hinweis wird beachtet. Die Rechtsgrundlagen werden berichtigt. Zu Abschnitt III, Pkt. 4: Bäume zum Erhalt Der Hinweis wird beachtet. Das Planzeichen in der Planzeichenerklärung wird den Festsetzungen zugeordnet. Zu Abschnitt III, Pkt. 5: Verfahrensvermerke Der Hinweis wird beachtet. Die Verfahrensvermerke werden berichtigt und angepasst.

16.09.13 (4.5)

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

neu.sw Das und mehr!Agencianet GmbH
Stadtwerke QuedlinburgGründungsleitung
Stadtkonzeptions-
Manager
Ingrid MeyerAuftrags-
Management
Katharina MuthKlein-Straße 1
17033 NeubrandenburgTel: 0395 3500-0
Fax: 0395 3500-118www.stadtwerke-
quedlinburg.de
info@neu-sw.deSpendenkonto:
Agencianet GmbH
BLZ 150 500 00
Kto-Nr. 3070405617IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NWBKDE33HANAnliegen: 001
Personalabteilung
HRB-1158USt-IdNr.:
DE1317270340
Steuernummer:
U71125030882Postfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgStadt Neubrandenburg FB Stadtplanung,
Wirtschaft und Bauordnung
Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen: 61.40. Ihr Nachricht: 19.08.2013 Durchwahl: 0395 3500-167 Ansprechpartner: Jens Urbanek Datum: 16. September 2013 Technische Investitionen:

**Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“
Unser Auftrag Nr.: 1143/13**

Sehr geehrte Frau Strasen,

die uns mit Schreiben vom 19.08.2013 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen von neu.sw und der neu-mediant GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände zum o. g. vorhabenbezogenen B-Plan, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Stromversorgung

An der nordwestlichen Ecke des B-Plan-Gebietes befindet sich die Transformatorenstation Spargelberg. Diese Station wird zur Sicherung der Stromversorgung für das gesamte Wohngebiet benötigt und ist als Standort im B-Plan zu sichern. Die Baugrenze ist entsprechend anzupassen.

Die Station muss für das Betriebspersonal der neu.sw jederzeit zugänglich sein. Eine Einzäunung ist nicht zulässig.

Der bisherige Zugang zur Station über den Parkplatz ist mit der geplanten Neubebauung nicht mehr gegeben. Es ist ein neuer Zugang ausgehend vom Parkplatz Füllortweg herzustellen.

Ausgehend von der Station verläuft ein MS-Kabel durch den nördlichen Böschungsbereich. Dieses Kabel ist zur Schaffung der Baufreiheit an den Böschungsfuß umzulegen. Die von der Station abgehenden NS-Verteilungskabel sind in ihrer Lage zu sichern.

Zur künftigen Stromversorgung der geplanten Wohnhäuser ist an der Station ein Kabelverteilerschrank zu errichten. Ausgehend von diesem Schrank ist dann zu jedem Gebäude ein separates NS-Anschlusskabel zu verlegen.

Stromversorgung:**Der Hinweis wird beachtet.**

Die Baugrenze wird angepasst, so dass keine Überbauung stattfinden kann (Planzeichnung Teil A).

Des Weiteren laufen Verhandlungen, die Transformatorenstation umzusetzen (siehe auch ergänzende Stellungnahme 3.1, Seite 4).

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 16. September 2013
an Stadt Neubrandenburg FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Betreff Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“

Gasversorgung

Im Förderweg sowie auch im Füllortweg befinden sich Gasversorgungsleitungen von neu.sw. Die geplanten Wohnhäuser können von dort mit jeweils einem Hausanschluss angeschlossen werden. Die Hausanschlüsse sind durch die Grundstückseigentümer bei neu.sw zu beantragen. Der ehemalige Supermarkt ist bereits an die öffentliche Gasversorgung angeschlossen.

Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Für die Versorgung der geplanten Wohnbebauung steht im Füllortweg eine Trinkwasserhauptleitung PE 90 x 8,2 zur Verfügung. Im westlichen und südlichen Randbereich befindet sich eine stillgelegte Anschlussleitung PE 75 x 6,9. Bauliche Änderungen oder Erweiterungsmaßnahmen im öffentlichen Trinkwassernetz sind im Bereich des B-Planes nicht vorgesehen.

Die Herstellung von öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen innerhalb des B-Plan-Gebietes ist zwischen neu.sw und dem Erschließungsträger bzw. dem Bauträger auf der Grundlage eines zu liefernden Parzellierungskonzeptes und unter Angaben verbindlicher Verbrauchswerte sowie ggf. unter Berücksichtigung von Bauabschnitten vertraglich zu vereinbaren.

Die Hausanschlüsse sind durch die Grundstückseigentümer bei neu.sw zu beantragen und werden nicht im Rahmen der öffentlichen Erschließung errichtet.

Fernwärmeverteilung

Der Punkt 11 in der Begründung zum B-Plan Nr. 41 muss zu folgendem Sachverhalt korrigiert werden: Im Bereich des Füllortweges und des Förderweges befinden sich keine Versorgungsleitungen der Fernwärmeverteilung.

Abwasserentsorgung

Der Planungsbereich wurde mit der Erschließung WG Spargelberg berücksichtigt.

Schmutzwasserableitung

Für das vorhandene Gebäude liegt ein Anschlusskanal DN 200 Stz.-Rohr vor. Für die geplante Bebauung des Parkplatzes ist ein neuer Anschlusskanal vom öffentlichen Bereich bis zur Grundstücksgrenze neu zu verlegen. Ein Entwässerungsantrag mit den Einleitmengen ist an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

Regenwasserableitung

Beide Grundstücke haben je einen Anschlusskanal DN 300 und sind regenwasserseitig an das vorhandene System angeschlossen.

Die Einleitmengen der geplanten Bebauung (versiegelte Flächen neu) sind mit denen auf dem jetzigen Parkplatz (versiegelte Flächen alt) zu vergleichen und dürfen nicht überschritten werden. Für den Anschluss der neuen Bebauung ist ein Entwässerungsantrag mit den neuen Einleitmengen an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

16.09.13 (4.5)

Gasversorgung:

keine Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Wasserversorgung:

keine Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Fernwärmeverteilung:

Der Hinweis wird beachtet.

Die Begründung wird entsprechend korrigiert (Pkt. 11).

Abwasserentsorgung:

keine Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
vom 16. September 2013
an Stadt Neubrandenburg FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Betreff Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“

neu-medianet GmbH

Wir weisen auf den Bestand am nördlichen Baufeldrand hin. Dort verlaufen mehrere Breitbandkabel, die unsere Kunden mit Multi-Media-Diensten versorgen. Ebenfalls am nördlichen Ende des Baufeldes, in der kleinen Stichstraße, befindet sich ein Verstärkerpunkt. Von hier aus besteht die Möglichkeit, das Baugebiet zu erschließen. Geplant ist die Verlegung von Schutzrohren in gemeinsamen Trassen mit anderen Medien der neu.sw GmbH bis in jeden Hausanschlussraum. Im Anschluss an die Schutzrohrverlegung werden in diese Rohre die Breitbandkabel eingezogen. Im beigefügten Lageplan (Lageplan_neu-medianet_geplante Trassenverlegung.PDF) ist die Planung ersichtlich.

Allgemeine Hinweise

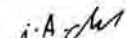
Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.

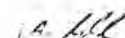
Vorhandene Leitungen, Beschilderungen und Kabel sind zu sichern und zu schützen.

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH


Henrik Arent


Jens Urbanek

Anlage

Bestandsunterlagen wurden als pdf + dxf Daten per E-Mail am 16.09.2013 an
Regina.Lange@neubrandenburg.de gesendet

16.09.13 (4.5)

Neu-medianet GmbH:

keine Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Allgemeine Hinweise:

keine Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

11.10.13 (4.5)

Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der Transformator wird von der Baugrenze ausgespart, da die Verhandlung auch scheitern könnte und keine Planungsgrundlage bildet.

neu.sw Das und mehr!

Neubrandenburger
Stadtwerke AG (NBW)Gesamthaus
Kornitzstr. 1
17042 NeubrandenburgTelefon
0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.deGeschäftsbereich
Stadtplanung, Bauland
Planung, Bau, BeseitigungPostfach 11 02 55
17042 NeubrandenburgTelefon 0395 3503-0
Telefax 0395 3503-110E-Mail
info@neu.sw.de
www.neu.sw.de

Ergänzung zur Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“

Stadt Neubrandenburg FB Stadtplanung,
Wirtschaft und Bauordnung
Abt. Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Prüfer: Dr. Schmitz
Datum: 19.09.2013
Bauweise: C/2013-000-1/01
Antragsteller: Jens Urbanek
Datum: 11. Oktober 2013
Kennzeichen: 1143/13

Ergänzung zur Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“
Unser Auftrag Nr.: 1143/13

Sehr geehrte Frau Strasen,

bezüglich unserer Stellungnahme 1143/13 vom 16.09.2013 teilen wir Ihnen folgende Ergänzung mit.

Wir stehen mit dem Investor der geplanten Wohnbebauung in Verhandlung. Sofern eine Einigung zwischen dem Investor und neu.sw bezüglich einer Kostenteilung zur Verschiebung der Transformatorstation besteht, kann von der Forderung, die Baugrenze anzupassen, abgesehen werden.

Sollten Sie weitere Fragen haben, wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

H. A. Arent
Henrik Arent

J. Urbanek
Jens Urbanek



19.09.13 (13.2)



Geschäftsbereich Grundsatzangelegenheiten

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Ihr Ansprechpartner
Marten Belling

Stadt Neubrandenburg

Abteilung Stadtplanung

E-Mail
marten.belling@neubrandenburg.ihk.de

Frau Marion Strassen

Postfach 11 02 53

17042 Neubrandenburg

Abt. Az.:

Eingang am:

R

24. Sep. 2013

WVL

Antw.

Eing.-Nr.: 1196

Tel:

0395 5597-213

Fax:

0395 5597-512

F:

D:

19. September 2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“ der Stadt Neubrandenburg Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Strassen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 19. August 2013, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplanentwurf bitten.

Aus Sicht der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern gibt es folgende Anmerkungen und Hinweise zum vorliegenden Planungsstand:

Die Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Wohnstandortes am Füllortweg schaffen. Dafür wird ein bisheriges Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ als Allgemeines Wohngebiet überplant. Mit der vorgesehenen Planung rückt Wohnbebauung an die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Wismutstraße heran. Aus diesem Grund sehen wir die Planung kritisch.

Bei raumbedeutsamen Planungen sind im Sinne des § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dem wird die vorliegende Planung aus unserer Sicht nicht gerecht.

Insbesondere durch die gegenüber den gewerblich genutzten Nachbargrundstücken deutlich erhöhte und damit hinsichtlich der Gewerbeemissionen exponierte Lage der geplanten Wohnbebauung sind Immissionskonflikte am Standort aus unserer Sicht nicht auszuschließen.

Aufgrund des Konfliktpotentials der vorliegenden Planung sind wir daher der Auffassung, dass die Planung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht so offen und unbestimmt sein sollte, wie sie derzeit vorliegt. Um künftig Beschwerden der Anwohner aufgrund subjektiver Immissionswahrnehmung (Lärm, Staub etc.) zu vermeiden, sollte die Wohnnutzung soweit wie möglich von den gewerblichen Nutzungen der Nachbarschaft abgerückt werden.

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Hinweise sind bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Bereits die momentane Situation stellt sich so dar, dass das Gewerbegebiet an die Wohnbebauung (Förderweg/Wismutstraße) anschließt.

Für die fachmännische Bewertung der Lage wurde für das Plangebiet ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die im Gutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen haben im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen in dem zu überplanenden Gebiet kommen wird.

Zu den empfohlenen Maßnahmen gehören die passiven Lärmschutzmaßnahmen, wie das Abrücken der Gebäude von der Grundstücksgrenze, die Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf der schallabgewandten Seite und die aktive Schallschutzmaßnahme, die Errichtung einer Schallschutzwand im Bereich des ehemaligen Supermarktes. Die Errichtung der Lärmschutzwand wird im Zuge der neuen Bebauung im Bereich des ehemaligen Supermarktes vorgenommen. Die Nutzungsaufnahme der Wohngebäude wird erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand erfolgen.

Die Erweiterung der Schallschutzwand in Richtung Norden über die gesamte östliche Grenze wäre nicht zweckmäßig, da diese aufgrund der mehrgeschossigen Bebauung keinen Effekt auf die Gesamtsituation hätte. Laut Lärmschutzgutachten sind die passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der neuen mehrgeschossigen Bebauung ausreichend.

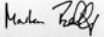
19.09.13 (13.2)

2

Hinsichtlich der Umnutzung des ehemaligen Lebensmittelmarktes halten wir es zudem für unerlässlich, die textliche Festsetzung Nr. 5 (Absatz zur vorhandenen Bebauung: ehemalige Kaufhalle) als bedingte Festsetzung zu formulieren. Die Errichtung der Lärmschutzwand muss nach unserer Auffassung zwingend vor der beabsichtigten Umnutzung des Lebensmittelmarktes erfolgen, um etwaige Beschwerden der künftigen Anwohner von vornherein auszuschließen.

Es muss ausgeschlossen werden, dass sich aus der Planung nachteilige Auswirkungen bzw. Einschränkung für die benachbarten Unternehmen ergeben. Maßnahmen zum Immissionsschutz müssen zu Lasten der neu hinzutretenden Wohnbebauung erfolgen. In diesem Zusammenhang regen wir an, zu prüfen, die Lärmschutzwand über die gesamte östliche Seite des Geltungsbereiches zu ziehen und ggf. zu begrünen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Marten Belling

02.09.13 (13.1)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.

13.1

 Handwerkskammer
Ostmecklenburg-Vorpommern

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg · Postfach 10 11 33
Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

WF - So

0395 5593 - 134

02.09.2013

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	B
R	- 3. Sep. 2013	G
WVL		V
Antw.	Eing.-Nr.:	D

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41
„Wohnstandort Füllortweg“

Sehr geehrte Frau Strasen,

mit Schreiben vom 19. August 2013 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das oben genannte Planverfahren einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zum Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen

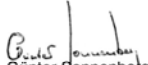
- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden im Sinne zu erwartender Einschränkungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen


Dipl.-Ing. Christian Schiffner
Abteilungsleiter Wirtschaftsförderung


Dipl.-Chem. Günter Sonnenberg
Betriebsberater
Abteilung Wirtschaftsförderung

Hauptverwaltungssitz Rostock:
Schwaner Landstraße 8, 18055 Rostock
Telefon: 0381 454-0
Telefax: 0381 454-139
Bankverbindung:
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank e.G.
BLZ 130 900 00, Kto. 10 94 127
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg:
Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5593-0
Telefax: 0395 5593-169
Bankverbindung:
Ratze Seerplatte e. G.
BLZ 150 616 18, Kto. 1 569 422
E-Mail: info@hwk-omv.de
Internet: http://www.hwk-omv.de

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN

**Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern**

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadtverwaltung Neubrandenburg
Amt für Wirtschaftsförderung und Stadt-
Postfach 11 02 55
D-17042 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-58288
Fax: (0385) 4773004-05
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201300808

Schwerin, den 22.08.2013

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.41 Wohnstandort Füllörtweg; Neubrandenburg

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 55996
Telefax: (0385) 4773004 05
Internet: www.lverma-mv.de

Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3
Lötzecker Straße 259
19056 Schwerin

Öffnungszeiten Geoinformationszentrum:
Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr
Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr

Bankverbindung: Deutsche Bundesbank,
Feldzeil Roadbank
Konto-Nr.: 140 015 18
BLZ: 135 000 00
IBAN: DE26 1305 0000 0014 0015 18
BIC: MARKDEF1130

22.08.13 (11.2)

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Hinweise sind bei der Planaufstellung bereits beachtet worden.

Lange, Regina

Von: Pomowski, Uwe
Gesendet: Freitag, 18. Oktober 2013 08:47
An: Lange, Regina
Betreff: AW: Vb-Plan Nr. 41 "Wohnstandort Füllortweg"

Sehr geehrte Frau Lange,

aufgrund der zeitlich engen Frist sende ich Ihnen die Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde per Email:

Die bekannten Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und den angrenzenden Gewerbeflächen waren bekannt und wurden mit einem schalltechnischen Gutachten präzisiert. In den jetzt vorgelegten Planunterlagen wurden diese Konflikte bewertet und geeignete Lösungen gefunden, um den Schutz der zukünftigen Bewohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu gewährleisten.

Beide Alternativen

- Anordnung der besonders schützenswerten Räume auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite und
- Bau einer Schallschutzwand mit vorgeschriebener Mindesthöhe und vorgeschriebenem Mindestdämmmaß

sind geeignet. Bei der Schallschutzwand muss jedoch deren evtl. beschränkte Wirkung in den Obergeschossen berücksichtigt werden.

Ob trotz der im B-Plan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen erhöhte Anforderungen an die Schalldämmmaße der Fenster gestellt werden müssen oder im Sinne eines höheren Wohnkomforts eingebaut werden sollten, muss nicht im B-Plan geregelt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Pomowski

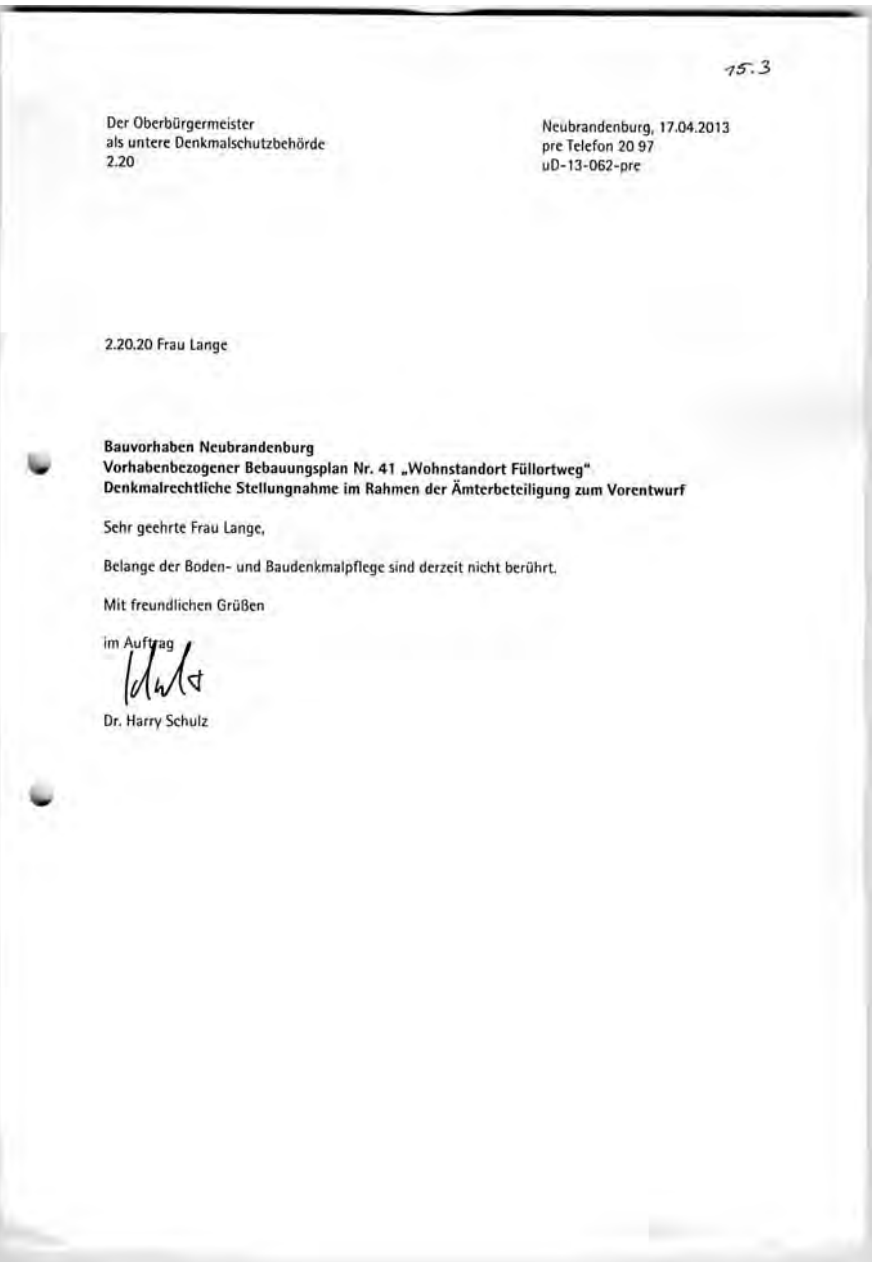
Immissionsschutzbehörde
Stadt Neubrandenburg

Postanschrift:
Stadt Neubrandenburg
Abteilung Bauordnung, Abwasser und Immissionsschutz
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg
Telefon: 0395 555 1835
Fax: 0395 555 29 1835

18.10.13 (8.4)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

17.04.13 (15.3)



Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

17.08.13 (10.1)



Bergamt Stralsund



40.7

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18601 Stralsund

Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Aktuelle Siedlungsplanung
Bearb.: Herr Blietz
Fon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de
www.bergamt-mv.de

19. Sep. 2013
UBr
Anhw Eing. Nr. 11479

Reg.Nr. 2935/13
Az. 512/13071/389-13

Im Zeichen / vom
8/19/2013
61.40.

Mein Zeichen / vom
G0
61 21 41

Datum
8/17/2013

BERGBAULICHE STELLUNGNAHME

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnstandort Füllortweg" der Stadt Neubrandenburg

existiert eine Bergbauberechtigung „Erlaubnis zur Aufsuchung der bergfreien Bodenschätze Erdwärme und Sole im Feld Neubrandenburg-Süd“. Inhaber dieser Erlaubnis ist die NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG, Demminer Straße 69, 17034 Neubrandenburg.

Auswirkungen Ihres Vorhabens auf die Bergbauberechtigung wird gegenwärtig nicht gesehen. Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag



Olaf Blietz

Hauserschrift: Bergamt Stralsund
Frankendamm 17
18601 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 41
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: info@ba.mv-regierung.de

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Die Bergbauberechtigung der NEUWOBA existiert für Neubrandenburg-Süd und betrifft nicht das Plangebiet.

21.10.13 (10.1)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**Bergamt Stralsund**Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Bearb.: Herr Blietz

Fon: 03831 / 61 21 41

Fax: 03831 / 61 21 12

Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 2935/13

Az. 512/13071/389-13

Ihr Zeichen / vom
8/19/2013
61.40.Mein Zeichen / vom
BITelefon
61 21 41Datum
10/21/2013**Ergänzende bergbauliche Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der von Ihnen zur Stellungnahme (Posteingang 19.08.2013) eingereichte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Wohnstandort Füllortweg" der Stadt Neubrandenburg

berührt auch weiterhin bergbauliche Belange nach Bundesberggesetz (BBergG). Die Stellungnahme des Bergamtes Stralsund vom 19.09.2013 behält die volle Gültigkeit.

Folgende Ergänzung zur Stellungnahme vom 19.09.2013 sollte berücksichtigt werden.

In Nachbarschaft zum o.g. Bebauungsplan existiert eine Bergbauberechtigung „Bergwerkseigentum Neubrandenburg/Spargelberg“ mit zugelassenem fakultativem Rahmenbetriebsplan (bis 31.12.2018) und weiteren Betriebsplänen. Der laufende Tagebaubetrieb wird durch die Errichtung einer eingeschossigen Bebauung (angrenzend an das Gewerbegebiet) nicht behindert. Unmittelbare Auswirkungen des Tagebaues auf o.g. Bebauungsplan werden nicht gesehen.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf
Im Auftrag

Olaf Blietz

Heutemacht:

Bergamt Stralsund
Postfach 1138 - 18401 StralsundFon: 03831 / 61 21 -0
Fax: 03831 / 61 21 12
Mail: info@ba.mv-regierung.de

01.10.13 (18.4)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

18.04

Geschäftsstelle Neubrandenburg

Einzelhandelsverband Nord e.V. – Jahnstraße 3d – 17033 Neubrandenburg
 Stadt Neubrandenburg
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft
 und Bauordnung
 Abt. Stadtplanung
 PF 11 02 55
 17042 Neubrandenburg

Einzelhandelsverband
 Nord e.V.
 Hamburg • Schleswig-Holstein
 Mecklenburg-Vorpommern

Ant. Stadtplanungs		
Abl. Az.		
T	Eingang am	X RL
R	04. Okt. 2013	
WVL		
Abw.	1245	

01.10.2013
 GST-NB/-
 Dokument

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“ der Stadt Neubrandenburg
 hier: Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Brentführer,

wir danken Ihnen für die Beteiligung in der o. g. Angelegenheit.

Gegen den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“ der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

[Signature]
 Belg
 Geschäftsführer

Einzelhandelsverband Nord e.V.
 Jahnstraße 3d
 17033 Neubrandenburg
 Telefon (03 95) 58 14 8-0
 Telefax (03 95) 58 14 8-30
 www.ehv-nord.de

Deutsche Bank PGK AG
 BLZ 130 700 24
 KTO 41 229 33 00
 IBAN DE81 1307 0024 0412 2933 00
 BIC DEUTDE33HAN
 Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI
 Präsident: Hans-Jürgen Frick

04.09.13 (3.2)

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf

Stadt Neubrandenburg
Postfach 11 02 55

17042 Neubrandenburg

REFERENZEN AZ: 61.40
ANSPRECHPARTNER 220840-2013, PTI 23, PPB 7, Andreas Gröhl
TELEFONNUMMER +49 30 835378323
DATUM 04.09.2013
BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG vorhanden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI NL NO, Rs. PTI 23, Team FS, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, Mail: TI-NL-NO-PTI-23 PM L@telekom.de angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, TI NL Nordost, Ressort PTI 23, Postfach 229, 14526 Stahnsdorf, informiert.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87 - 91 | Besucheradresse: Am Rower Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Postfach 2 29, 14526 Stahnsdorf
Telefon: Telefon +49 30 8353 0, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 505 68, IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668, SWIFT BIC: PBNKDE33
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobbauerhorn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

DATUM 04.09.2013
EMPFÄNGER Stadt Neubrandenburg
SEITE 2

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



A. Gröhl

Anlagen

1 Kabelschutzanweisung

1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

1 Übersichtsplan

STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

16.04.13

Andre Bruß
Uranweg 12
17036 Neubrandenburg

Stadtverwaltung Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Friedrich Engels Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		
T	Eingang am	☒ RL
R	17. April 2013	☒ G
WVL	Br	☒ V
Anlw.	Eing.-Nr. 472	☒ F
		☒ D

den, 16.04.2013

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 ist die Böschung, im Norden, zum Förderweg mit als Geltungsbereich eingezeichnet.

Sollte die Bepflanzung auf der Böschung entfernt werden, haben wir im gegenüberliegenden Grundstück (Flurstück 61/31 und 61/15) zum Förderweg kaum noch Privatsphäre. Eine Bepflanzung unsererseits in unserem Garten würde durch die schon jetzt bestehenden Höhenunterschiede nicht ausreichen.

Ich würde es begrüßen wenn eine Begrünung durch Bäume zum Förderweg in den Bebauungsplan einfließen.

Mit freundlichen Grüßen

A. Bruß
Andre Bruß

Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Nach einer Vorortbegehung ist festzustellen, dass das Grundstück Uranweg 12 bereits einen sehr hohen Sichtschutz in Form von Heckenpflanzungen besitzt. Hierdurch wird das Grundstück Uranweg 12 auf übliche Weise von der angrenzenden Straße, dem Förderweg, abgegrenzt.

Im Plangebiet werden Teile der Böschung und seiner Bepflanzung erhalten bleiben bzw. Neuanpflanzungen getätigt.

02.09.13

Tete Lorenz

Neu-Seander-Sing 2.10.2013

Opalstr. 3

17036 Neu-Seander-Sing

Stadtverwaltung NB

1751 Stadtplanung

Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	L
T	Eingang am: ☒ RL
R	-3. Sep. 2013
WVL	V
Anlw. Eing.-Nr.:	F
	D

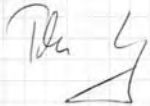
Betr. Öffentliche Auslegung zum Vorhaben Bezogen

B-Plan Nr. 41 Füllortung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zum Bauvorhaben Füllortung habe ich zu bedenken
 daß die Geschosshöhe mit 3+1 optisch nicht in
 die Umgebung passt. Die vorhandene Bebauung
 Füllortung 1+1+1 wirkt mit 3 Geschossen recht unflüßig.
 Die geplante Bebauung mit einem Stockwerk mehr wirkt
 an der geplanten Stelle erschlagend.

Mit freundlichen Grüßen



Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Wohnhäuser mit bis zu 3 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss sollen das Baugebiet Spargelberg zur gewerblichen Bebauung im Osten abgrenzen. Die Aufteilung in 3 Einzelhäuser lockert die Bebauung auf. Die Gebäude springen hinter der Straßenkante zurück und sind durch die Bestands-Baumreihe verdeckt. Das Obergeschoss als Staffelgeschoss soll zur Auflockerung des Gesamtbildes führen. Die Gesamthöhe wird dann geringer sein als ein 3-geschossiges Gebäude mit Satteldach und verringert somit auch die Verschattung der umliegenden Flächen.

Eine erschlagende Wirkung ist nicht zu erwarten.

27.03.13

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Bereits die momentane Situation stellt sich so dar, dass das Gewerbegebiet an die Wohnbebauung (Förderweg/Wismutstraße) anschließt.

Für die fachmännische Bewertung der Lage wurde für das Plangebiet ein Lärmschutzgutachten erstellt. Die im Gutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen haben im Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen in dem zu überplanenden Gebiet kommen wird.

Zu den empfohlenen Maßnahmen gehören die passiven Lärmschutzmaßnahmen, wie das Abrücken der Gebäude von der Grundstücksgrenze, die Anordnung der schutzbedürftigen Räume auf der schallabgewandten Seite und die aktive Schallschutzmaßnahme, die Errichtung einer Schallschutzwand im Bereich des ehemaligen Supermarktes. Im Übrigen liegt für die beschriebene Nutzung als Produktionsbetrieb mit den genannten Betriebs- und Auslieferungszeiten keine Genehmigung vor.



bof engineering UG (haftungsbeschränkt)
Sitz: Anemonienstraße 15 D-17033 Neubrandenburg
Betrieb: Wismutstraße 45 D-17036 Neubrandenburg
Tel. +49 (0)395- 4213106 Fax. +49(0)395- 4213103
E-Mail: boandf@online.de/ Web: www.boandfloat.de

Stadt Neubrandenburg
z.H. Herrn Dr. Paul Krüger
Friedrich Engels Ring 53
17033 Neubrandenburg

27.03.2013

Sehr geehrter Herr Dr. Krüger,

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“ möchten wir nachfolgend unsere Bedenken anmelden.

Wir betreiben am unmittelbaren Nachbargrundstück Flur 004 Gemarkung 134117 einen Metallhandels und Produktionsbetrieb. Das ist die Wismutstraße und das ehemalige Gelände der EWS. Auf diesem Standort, unmittelbar angrenzend ist auch ein Betrieb für Hackschnitzelproduktion.

Dieser Standort ist für dieses Gewerbe seiner langer Zeit bekannt und anerkannt.

Auf Grund der nun geplanten Umbauten und Neubauten für Wohnungsbau, sehen wir ein erhebliches Konfliktpotential, auf Grund von Lärmemissionen, bedingt durch die Metallbearbeitung, den Zulieferverkehr, den Lieferverkehr im Allgemeinen und der Produktion von Hackschnitzeln unseres Nachbarn.

Unsere Produktion wird auch, je nach Erfordernissen 2- bzw. 3 schichtig durchgeführt. Auslieferungen erfolgen in der Regel zwischen 22.00 Uhr und 2.00 Uhr nachts. Da unsere Produkte sehr groß sind, können die nur mittels Schwer- und Sondertransport bewegt werden. Diese Transporte erfolgen nur nachts.

Wir sehen auf Grund der unmittelbaren Lage am Grundstück Füllortweg, keine Möglichkeit für den Wohnungsbau an diesem Grundstück. Teilweise sind die geplanten Wohnungen nur 15 m von Metallbearbeitungsmaschinen entfernt. Auch ist der Transportweg auf unserem Gelände nur 10 m von geplanten Wohnungen entfernt.

Wir werden zur Sicherung des Gewerbestandes sämtliche Rechtswege einplanen und möchten aber alle möglichen Konflikte bereits im Vorfeld erörtern und sehen eine mögliche Grunddienbarkeit z.B. für Lärmemissionen für die neuen Eigentümer als unumgänglich. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Gespräche zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Maik Babatz
Geschäftsführer

bof Engineering UG (haftungsbeschränkt) HRB AG- NB 7837
Sitz: Anemonienstraße 15, D-17033 Neubrandenburg AG Neubrandenburg
Betrieb: Wismutstraße 45, D-17036 Neubrandenburg GF: M Babatz

FA NB 072/1106/3535
Bank: Sparkasse NB-DM
Konto: 30 10 11 559
BLZ: 150 502 00