# Stadt Neubrandenburg

**Tagesordnungspunkt** 16

[x] **öffentlich**

[ ] **nicht öffentlich**

**Sitzungsdatum: 05.02.15**

**Drucksachen-Nr.:** VI/164

**Beschluss-Nr.:** 123/07/15 **Beschlussdatum:** 05.02.15

**Gegenstand:** **Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße“ (einfacher Bebauungsplan)**
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

**Einreicher:** Oberbürgermeister

**Beschlussfassung durch:**

[ ] Oberbürgermeister
[ ] Hauptausschuss
[ ] Betriebsausschuss
[x] Stadtvertretung

**Beratung im:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| X | 08.01.15 | Hauptausschuss | X | 12.01.15 | Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss |
| X | 22.01.15 | Hauptausschuss | | | Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport |
| | | Finanzausschuss | | | Kulturausschuss |
| | | Rechnungsprüfungsausschuss | | | |
| | | Betriebsausschuss | | | |

Neubrandenburg, 17.12.14

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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.4 „Demminer Straße" und seiner Begründung in der Zeit vom 23.10.14 bis zum 25.11.14 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 | Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (07.11.14) | 1.2 |
| 1.2 | IHK Neubrandenburg (05.11.14) | 13.2 |
| **2.** | **Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren** | |
| 2.1 | Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (14.10.14) | 13.1 |
| 2.2 | Einzelhandelsverband Nord e.V. (13.11.14) | 18.4 |

**II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der 1. öffentlichen Auslegung**

**1. Nicht berücksichtigt werden (2) Stellungnahmen**

1.1 CityPark GbR (09.04.14)
1.2 Maschinenvertriebs GmbH (31.03.14; 16.04.14)

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

- **in der Präambel:**
  - Der Eingangssatz wird wie folgt aktualisiert und ergänzt:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom ***20.11.14 (BGBl. S. 1748***) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ***05.02.15*** folgende Satzung ***nach § 13 BauGB*** über den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße", bestehend aus der Planzeichnung- Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:

- **im Text – Teil B:**
  - in der Tabelle wird für –Drogeriewaren-die die Warenverzeichnisnummer berichtigt: ***52.33***
  - Aufnahme Hinweis:

***Durch den Vorhabenträger von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten vermieden wird. Dementsprechend sind der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden möglichst frühzeitig der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte im Vorfeld anzuzeigen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).***

  - Aktualisierung der Rechtsgrundlagen (hier BauGB: ***20.11.14 (BGBl. I S. 1748)***

- **in der Begründung: Die geänderten Textpassagen wurden gekennzeichnet.**

**Anlage 1 zur Drucksachen-Nr. V/164**

# STADT NEUBRANDENBURG

## Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße“

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr.1.1 bis 2.2
II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

# STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße“

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.1 bis 2.2

| 1.1 Seite 1 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|

# Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
## Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

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

**17042 Neubrandenburg**

Regionalstandort Waren (Müritz)
Amt/SG
Bauamt/ Kreisplanung

Auskunft erteilt:
Frau Schulz
E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de
Zimmer: 3-32
Telefon: 0395/ 57087-2453
Fax: 03991/ 78-65965

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
Eingang am: 07. Nov. 2014
L RL G V F D
Anlw. Eing.-Nr.: 12398 Datum:

| Ihr Zeichen: | Ihre Nachricht vom: | Mein Zeichen: | Datum: |
|---|---|---|---|
| | 30. September 2014 | 60-60.5-cs | 04. November 2014 |

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße“ der Stadt Neubrandenburg**

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

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74.4 beschlossen.
Der dazu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Mit Schreiben vom 30. September 2014 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 74.4 „Demminer Straße“, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Juli 2014) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

**1.** Zur Sicherung der im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg enthaltenen zentralen Versorgungsbereiche soll im von der ´Demminer Straße´, der ´Usedomer Straße´, der ´Karlshegener Straße´ und der ´Wolgaster Straße´ umgrenzten Bereich nordöstlich der Innenstadt die gewerbliche Entwicklung gesteuert werden.

Mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74.4 der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.
Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 2,65 ha.



07.11.14 (1.2)

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

| 1.1 Seite 2 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|

2

Der Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße" der Stadt Neubrandenburg wird als **einfacher Bebauungsplan** nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt.
Dem folge ich vom Grundsatz her.

1 Darauf hinzuweisen ist, dass in einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB die Mindestvoraussetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes (`Art und Maß der baulichen Nutzung, …`) nicht erfüllt sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier also im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

Das Planverfahren führt die Stadt im vereinfachten Verfahren nach **§ 13 BauGB** i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB durch. Dazu bestehen von Seiten des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte keine Bedenken.

2 Eine Auseinandersetzung mit dem Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen, die zur Durchführung des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu erfüllen sind, ist in der Begründung noch zu ergänzen.

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

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.

Gemäß dem raumordnerischen Ziel im Programmpunkt 4.3.2(2) sind u. a. Neuansiedlungs-, Umnutzungs- und Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsprojekten nur zulässig, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zur Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten.

Ausgewogene Zentren stärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Im Rahmen dieser Einzelhandelskonzepte sind zentrale Versorgungsbereiches festzulegen. (Programmpunkt 4.3.2(6) RREP MS)

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg, welches sich mit der Gesamtentwicklung des Einzelhandels auseinandersetzt, wurden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt.
Da der durch o. g. Bebauungsplan in Rede stehende Standort außerhalb dieser festgelegten Versorgungsbereiche liegt, ist es Ziel der Stadt Neubrandenburg, Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet auszuschließen.

Seitens des Landkreises wird somit eingeschätzt, dass die Stadt Neubrandenburg mit o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gerecht wird.

3 Eine aktuelle landesplanerische Stellungnahme liegt mir derzeit 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.

07.11.14 (1.2)

**Zu 1:** Der Hinweis wird beachtet.
Die Begründung wird unter Punkt 5.2 wie folgt ergänzt:
*Es wird das Planverfahren für einen einfachen Bebauungsplan gewählt. Während der qualifizierte Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen umfasst, enthält der einfache Bebauungsplan weniger Festsetzungen.*
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.

**Zu 2:** Der Hinweis wird beachtet.
Die Begründung wird unter Punkt 1 wie folgt ergänzt:
Der einfache Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 a des BauGB entwickelt,…
*… da die Tatbestandsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vorliegen. Es handelt sich um ein Gebiet nach § 34 BauGB, in dem sich der aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert und in dem auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB getroffen werden, die dem Schutz und der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche dienen. Handwerkliche Nutzungsinteressen werden im Sinne zu erwartender Einschränkungen nicht berührt.*

**Zu 3:** Der Hinweis wird beachtet.
Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde beteiligt.

| 1.1 Seite 3 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|
| | 3<br><br>**3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).<br><br>Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg hat in der Fassung der 5. Änderung und Neubekanntmachung mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits weiteren Änderungen, welche den in Rede stehenden Bereich aber nicht betreffen.<br><br>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74.4 der Stadt Neubrandenburg eine gewerbliche Baufläche dargestellt.<br><br>Vor dem Hintergrund, dass der genannte Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird, eine Baugebietsfestsetzung nicht erfolgt und sich die Zulässigkeit im Übrigen im konkreten Fall nach § 34 BauGB richtet, kann davon ausgegangen werde, dass der Grundkonzeption der Stadt Neubrandenburg entsprochen wird.<br><br>**4.** Bezogen auf die im „Stadtanzeiger" vom 15. Oktober 2014 erfolgte ***Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung*** des Entwurfs zu o. g. Bebauungsplan mache ich darauf aufmerksam, dass § 2 Abs. 4 BauGB die grundsätzliche Pflicht zur Umweltprüfung regelt.<br>Die Pflicht zur Umweltprüfung entfällt grundsätzlich nur in Ausnahmefällen, d. h. bei vereinfachten (§ 13 BauGB) und beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB).<br><br>Der erfolgte Hinweis im „Stadtanzeiger", dass gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung nicht durchzuführen ist, ist insofern nicht richtig.<br><br>Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist des Weiteren insbesondere bei der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bauleitplanentwurfs u. a. auch darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird. Grundlage dafür ist **§ 13 Abs. 3 BauGB**.<br>Auf diese Regelung wurde in der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs aber nicht hingewiesen.<br>4 Gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB stellt dies zwar keinen beachtlichen Fehler dar.<br>Bei zukünftigen Bekanntmachungen über die öffentliche Auslegung von Bauleitplänen sollte dies aber beachtet werden.<br><br>**II. Hinweise**<br><br>**1.** Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen.<br><br>5 An der ´Usedomer Straße´ sowie an der ´Pasewalker Straße´ stehen nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ***geschützte Baumreihen***.<br>Planung und Neubau von Grundstückszufahrten sind daher so vorzunehmen, dass Bäume dieser Baumreihen **erhalten** bleiben.<br><br>***Artenschutz***<br>6 Da nicht auszuschließen ist, dass sich in den zum Abriss bzw. der Sanierung vorgesehenen Gebäuden im o. g. Plangebiet Lebensstätten geschützter Tierarten befinden, sind die Bauherren darauf hinzuweisen, dass die Gebäude möglichst **frühzeitig** vor Beginn der Arbeiten auf vorhandene Brut-, Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten (z. B. Fledermäuse, Vögel) zu untersuchen sind.<br>Der Bauherr sollte daher zur Abstimmung des Untersuchungsrahmens einen Termin mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte (Ansprechpartner: Herr Simon – Tel.: 0395/ 57087- 3235) vereinbaren. | 07.11.14 (1.2)<br><br>**Zu 4**: Der Hinweis wird bei zukünftigen Bekanntmachungen beachtet.<br><br>**Zu 5:** Der Hinweis zum § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V wird bei künftigen Bauanträgen beachtet.<br><br>**Zu 6:** Der Hinweis zum Artenschutz wird beachtet.<br>Im Text-Teil B wird folgender Hinweis aufgenommen:<br>*Durch den Vorhabenträger von Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten vermieden wird. Dementsprechend sind der Abbruch und die Sanierung von Gebäuden möglichst frühzeitig der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte im Vorfeld anzuzeigen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).* |

| 1.1 Seite 4 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|



Begründung:
Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten geschützter Tierarten zu zerstören.
Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung der Lebensstätten führen oder führen können, bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG einschließlich seiner Rechtsvorschriften.

**2.** Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf hingewiesen, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) **Grenzmarken** zu schützen sind.

Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.

**3.** Aus wasserrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es zu o. g. Bebauungsplan keine weiteren Anmerkungen oder Hinweise.

**III. Sonstiges**

7 ▪ Im Sinne der Rechtsklarheit empfiehlt es sich bereits in der Präambel neben dem § 10 BauGB auch die jeweilige Rechtsgrundlage bezüglich der Verfahrensweise (soweit es sich um ein vereinfachtes oder beschleunigtes Verfahren handelt) zu benennen.

8 ▪ Verfahrensvermerke dienen der Dokumentation des durchgeführten Verfahrens. Sie tragen Urkundencharakter und sind daher dem tatsächlich durchgeführten Verfahren anzupassen.

Im Auftrag

Cindy Schulz
SB Bauleitplanung

07.11.14 (1.2)

**Zu 7:** Der Hinweis wird beachtet.
Die Präambel wird durch die Rechtsgrundlage - *§ 13 BauGB* - ergänzt.

**Zu 8:** Der Hinweis wird beachtet.
Die Verfahrensvermerke werden dem tatsächlich durchgeführten Verfahren angepasst.

| 1.2 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|

IHK Neubrandenburg
für das östliche Mecklenburg-Vorpommern

Geschäftsbereich Grundsatzangelegenheiten

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft
und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung
Frau Marion Strasen
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihre Ansprechpartnerin
Renée Zwingmann

E-Mail
renee.zwingmann@neubrandenburg.ihk.de

Tel.
0395 5597-202

Fax
0395 5597-512

3. November 2014

Stadtplanung
Eingang am: 05. Nov. 2014
Eing.-Nr.: 1231

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße"**
**Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Strasen,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 30. September 2014, mit dem Sie um Stellungnahme zum einfachen Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße" bitten.

Aus Sicht der IHK Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern gibt es folgenden Hinweis:

In der Tabelle auf der Planzeichnung, Text – Teil B (Art der baulichen Nutzung), Festsetzung Nr. 1, unter nahversorgungsrelevante Sortimente wird Drogeriewaren mit der Ziffer aus dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes 52.31 angegeben. Diese Ziffer steht in der Neubrandenburger Liste für Apotheken. Die Festsetzung muss der Neubrandenburger Liste aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept entsprechen. Wir bitten dies zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

**Renée Zwingmann**

Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern
Postanschrift: Postfach 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg
Sitz: Katharinenstraße 48 · 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5597-0 · Fax: 0395 5597-510 · E-Mail: info@neubrandenburg.ihk.de · Internet: www.neubrandenburg.ihk.de

**10.04.12 (1.2)**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Im Text-Teil B wird in der Tabelle für – Drogeriewaren - die Warenverzeichnisnummer berichtigt: ***52.33***

| 2.1 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|

Handwerkskammer
Ostmecklenburg-Vorpommern

Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg · 17019 Neubrandenburg · Postfach 10 11 33

WF - So
0395 5593 - 134
10.10.2014

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
T | R | WVL | Antw.
Eingang am: 14. Okt. 2014
Eing.-Nr.: 1197
L | B | G | V | F | D
RL

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.4
„Demminer Straße"

Sehr geehrte Frau Strasen,

mit Schreiben vom 30. September 2014 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 in das oben genannte Planverfahren einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zum Planungsanliegen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes, das die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen steuert

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden im Sinne zu erwartender Einschränkungen nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Chem. Günter Sonnenberg
Betriebsberater
Abteilung Wirtschaftsförderung

**Hauptverwaltungssitz Rostock:**
Schwaaner Landstraße 8, 18055 Rostock
Telefon: 0381 4549-0
Telefax: 0381 4549-139
**Bankverbindung:**
Rostocker Volks- und Raiffeisenbank eG
BLZ 130 900 00, Kto. 10 84 127
IBAN DE91 1309 0000 0001 0841 27
BIC GENODEF1HR1
**Hauptverwaltungssitz Neubrandenburg:**
Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg
Telefon: 0395 5593-0
Telefax: 0395 5593-169
**Bankverbindung:**
Raiba Seenplatte eG
BLZ 150 616 18, Kto. 1 569 422
IBAN DE37 1506 1618 0001 5694 22
BIC GENODEF1WRN
**E-Mail:** info@hwk-omv.de
**Internet:** http://www.hwk-omv.de

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

14.10.14 (13.1)

**Die Stellungnahme ist ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.**

| 2.2 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|

**Geschäftsstelle Neubrandenburg**

Einzelhandelsverband Nord e.V. – Jahnstraße 3d – 17033 Neubrandenburg

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

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft
und Bauordnung
Abt. Stadtplanung
PF 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
Eingang am: 13. Nov. 2014
Eing.-Nr.: 18340
T R WVL Antw. L G V F D
PL UBr

07.11.2014
GSt-NB/-
Dokument1

**Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße" 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. 74.4 „Demminer Straße" der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Beig

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 DE81130700240412293300
BIC DEUTDEDBROS
Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI
Präsident: Andreas Bartmann

13.11.14 (18.4)

**Die Stellungnahme ist ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren.**

# STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.4 „Demminer Straße“

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

| 1.1 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|

**Neubrandenburger Maschinen Vertriebs GmbH**

Demminer Str. 45
17034 Neubrandenburg
Tel. (0395) 430 19-0
Fax (0395) 430 19-19
Bereitschaftstelefon (0171) 527 77 73

Verkauf • Service • Vermietung • Neu- & Gebrauchtgeräte

***Stadt Neubrandenburg***

***Stadtverwaltung Neubrandenburg***
***Fachbereich Stadtplanung***

***Friedrich Engels Ring 53***

***Neubrandenburg***

***D-17033***

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
Eingang am: - 2. April 2014
Eing. Nr.: 403

Gabelstapler
Baumaschinen
Hebebühnen
PKW-Anhänger
Notstromaggregate

Ihre Nachricht | Unser Zeichen Gr 0171/7449862 | Datum 2014-03-31

***Sehr geehrte Damen und Herren,***

***hiermit lege ich, Marco Grauel als Geschäftsführer der NMV GmbH,***

***im Namen der NMV GmbH Einspruch gegen den Vorentwurf***

***zum einfachen Bebauungsplan Nr. 74.4 -- Demminer Strasse – ein.***

***Mit freundlichen Grüßen***

***Marco Grauel***
Geschäftsführer

Bankverbindung: Deutsche Bank AG Neubrandenburg (BLZ 130 700 24) Konto-Nr. 404 39 49
Registereintrag beim Amtsgericht Neubrandenburg: HRB 443
Geschäftsführer: Rainer Grauel, Marco Grauel

02.04.14

**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

<u>Begründung siehe folgende Seite!</u>

| 1.1 Seite 1 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|

**Neubrandenburger Maschinen Vertriebs GmbH**

Demminer Str. 45
17034 Neubrandenburg
Tel. (0395) 430 19-0
Fax (0395) 430 19-19
Bereitschaftstelefon (0171) 527 77 73

Verkauf • Service • Vermietung • Neu- & Gebrauchtgeräte

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
Eingang am: 27. April 2014
Eing.-Nr.: VBr 491
Antw.

Gabelstapler
Baumaschinen
Hebebühnen
PKW-Anhänger
Notstromaggregate

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung
Friedrich Engels Ring 53

17033 Neubrandenburg

| Ihre Nachricht | Unser Zeichen | Datum |
|---|---|---|
| | | 16.04.2014 |

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich, Marco Grauel, als Geschäftsführer der Neubrandenburger Maschinen Vertriebs GmbH im Namen der oben genannten GmbH, Einspruch gegen den Vorentwurf zum einfachen Bebauungsplan Nr. 74.4 – Demminer Strasse – ein.

Insbesondere lege ich Einspruch gegen folgende Einschränkungen ein:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse
- Drogeriewaren
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften
- Parfümerieartikel
- Orthopädische und medizinische Waren
- Bekleidung und Bekleidungszubehör
- Kürschnerwaren
- Schuhe
- Leder- und Täschnerwaren
- Kurzwaren
- Uhren, Edelmetallwaren ,Schmuck ,Optik und fotographische Erzeugnisse
- Haushaltsgegenstände keramische Erzeugnisse, Glaswaren, Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Unterhaltungstechnik und Zubehör sowie Computer, Computerteile, Kommunikationsendgeräte, Mobiltelefone
- Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel
- Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe
- Spielwaren

Bankverbindung: Deutsche Bank AG Neubrandenburg (BLZ 130 700 24) Konto-Nr. 404 39 49
Registereintrag beim Amtsgericht Neubrandenburg: HRB 443
Geschäftsführer: Rainer Grauel, Marco Grauel

27.04.14

**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Die gewählte Verfahrensweise ist vergleichbar mit weiteren aufzustellenden bzw. zu ändernden Bebauungsplänen und beruht auf dem Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09 (Beschluss-Nr. 736/48/09) zur Änderung und Aufstellung von diversen Bebauungsplänen auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg. Mit dem Einzelhandelskonzept ist ein fachlich fundiertes Instrumentarium gegeben, um Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet zu steuern.
Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind daher grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen ist. Mittels Baurecht, hier auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB, sollen weitere Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche sollen gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für diese berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Es liegt jedoch im unmittelbaren Einzugsbereich mehrerer Stadtteil- und Nahversorgungszentren im Stadtgebiet (hier insbesondere in den Stadtgebietsteilen Reitbahnweg, Vogelviertel und Ihlenfelder Vorstadt).

Das Nahversorgungszentrum „Reitbahnviertel/Ponyweg" sowie das Stadtteilversorgungszentrum Reitbahnviertel/Traberallee liegen in fußläufiger Entfernung zum Bebauungsplangebiet.
Somit ist eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs überdurchschnittlich gesichert, weitere Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht erforderlich.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente lt. Neubrandenburger Liste (siehe Anhang der Begründung) sollen bei künftigen Projekten auch weiterhin zulässig bleiben.

Die betreffenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen auch weiterhin für gewerbliche Nutzungen gesichert werden.

| 1.1 Seite 2 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|
| | - Musikinstrumente und Musikalien<br>- Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate<br><br>Mit freundlichen Grüßen<br><br>Marco Grauel<br>Geschäftsführer | |

| 1.2 | Hinweise und Stellungnahmen | Abwägungsvorschlag |
|---|---|---|

CityParK
Gewerbezentrum

CityParK GbR Pasewalker Straße 5 17034 Neubrandenburg

Stadtverwaltung Neubrandenburg
Bauamt
zu Hd. Frau Lange
Friedrich- Engels- Ring 53
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtentwicklung
Abl. Az.:
Eingang am: - 9. April 2014
Eing.-Nr.: 440

CityParK GbR
Inh. Hruby & Carls
Pasewalker Straße 5
17034 Neubrandenburg
Telefon:0395/45 55 290
Fax: 0395/ 45 55 291
UST 072/189/15773

07.04.2014

**Bebauungsplan „Demminer Straße" Nr. 74.4**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Lange,

gegen den Vorentwurf zum o.g. Bebauungsplan Teil B „Art der baulichen Nutzung" gehen wir als Eigentümer der Grundtücke 240/2, 237/12 und 237/19 aus folgenden Gründen in Widerspruch:

1. Mit dieser Festlegung werden wir wirtschaftlich und in unserer Entwicklung extrem eingeschränkt. Ein pauschaler Ausschluss von „Nahversorgungsrelevante Sortimenten" ist für unseren Standort nicht tragbar.
   Für unsere weitere Entwicklung brauchen wir auch kleinere Einzelhandelsflächen für „Nahversorgungsrelevante Sortimente" (Getränkehändler, Fahrradgeschäft, Drogeriemarkt, u.s.w) von bis zu 500m².

Mit freundlichen Grüßen

A. Carls

09.04.14

**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Die gewählte Verfahrensweise ist vergleichbar mit weiteren aufzustellenden bzw. zu ändernden Bebauungsplänen und beruht auf dem Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09 (Beschluss-Nr. 736/48/09) zur Änderung und Aufstellung von diversen Bebauungsplänen auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg. Mit dem Einzelhandelskonzept ist ein fachlich fundiertes Instrumentarium gegeben, um Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet zu steuern.
Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind daher grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen ist. Mittels Baurecht, hier auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 a BauGB, sollen weitere Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche sollen gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten für diese berücksichtigt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Es liegt jedoch im unmittelbaren Einzugsbereich mehrerer Stadtteil- und Nahversorgungszentren im Stadtgebiet (hier insbesondere in den Stadtgebietsteilen Reitbahnweg, Vogelviertel und Ihlenfelder Vorstadt).

Das Nahversorgungszentrum „Reitbahnviertel/Ponyweg" sowie das Stadtteilversorgungszentrum Reitbahnviertel/Traberallee liegen in fußläufiger Entfernung zum Bebauungsplangebiet. Somit ist eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs überdurchschnittlich gesichert, weitere Einzelhandelsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht erforderlich.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente lt. Neubrandenburger Liste (siehe Anhang der Begründung) sollen bei künftigen Projekten auch weiterhin zulässig bleiben.

Die betreffenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen auch weiterhin für gewerbliche Nutzungen gesichert werden.