Anlage 1 zur Drucksachen-Nr. VI/1110

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 43
„Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
III. Beteiligung der Betroffenen zur Änderung des Plans nach der Auslegung

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 43
„Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)

3.2 (Seite 1) Deutsche Telekom Technik GmbH	Abwägungsvorschlag

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Stadt Neubrandenburg
Abt. Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

REFERENZEN Ihr Schreiben vom 02.08.2018
ANSPRECHPARTNER 0299-2018 (bitte immer angeben), PTI 23, PPB 7, Stephan Weiß
TELEFONNUMMER +49 30 8353 78364
DATUM 13.08.2018
BETRIFFT Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Supermarkt Salvador-Alende-Straße 15" Neubrandenburg

Sehr geehrter Damen und Herren,

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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, T NL Ost, Rs.PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, 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.

①

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Postanschrift: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123.456.789dgp

TÖB 3.2 Deutsche Telekom Technik GmbH 13.08.18

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.
Die Notwendigkeit der frühzeitigen Einbeziehung der Deutschen Telekom AG wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass Beschädigungen der Telekommunikationslinien zu vermeiden sind und der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Anlagen möglich sein muss.

3.2 (Seite 2) Deutsche Telekom Technik GmbH	Abwägungsvorschlag
DATUM 13.08.2018 EMPFÄNGER Stadt Neubrandenburg, Abt. Stadtplanung, Friedrich-Engels-Ring 53, 17033 Neubrandenburg SEITE 2 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 der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten. 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. ② Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Mit freundlichen Grüßen i.A. S. Weiß Anlagen 1 Kabelschutzanweisung 1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen 1 Übersichtsplan	Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. Der Vorhabenträger wird auf die Beachtung der Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG hingewiesen.

4.5 (frühzeitige Beteiligung Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Geschäftsführung
Vorsitzender Ingo Meyer
Dr. Jörg Fiedler
Aufsichtsrat
Vorsitzende Dr. Diana Kuhk
John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118
www.neu-sw.de
info@neu-sw.de
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21NBS
Amtsgericht Neubrandenburg
HRB-1194
USt-IdNr. DE137270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB 2 Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	29.11.2017	0395 3500-167	Jens Urbanek Technische Investitionen	15. Januar 2018

Stellungnahme zum Vorentwurf vorhabenbezogener B-Plan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15"
Unser Auftrag Nr.: 2434/17

Sehr geehrte Frau Lange,

die uns mit Schreiben vom 29.11.2017 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH und der neu-medianet GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Im Vorfeld der Erweiterung/Änderung der Bebauung des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Auch Neu- und Umverlegungsmaßnahmen können aus den Erweiterungen/Änderungen im B-Plangebiet resultieren. Diese Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. ①

Notwendige Hausanschlüsse sind bei neu.sw/Abteilung Netzservice zu beantragen.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Der geplanten Baumaßnahme wird prinzipiell zugestimmt. Über das Baufeld verlaufen NS-Verteilungskabel. Zur Schaffung der Baufreiheit werden Umverlegungen notwendig. Die künftigen Kabeltrassen sind noch gesondert abzustimmen. ②

TOP – AUSBILDUNGSBETRIEB | 2016

Zertifiziert als familienfreundliches Unternehmen AUDiT Erwerbs- und Privatleben

TÖB 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 15.01.18

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.
Zwischen dem Vorhabenträger und der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH wird ein Erschließungsvertrag über eine ggf. erforderliche Erweiterung, die Umverlegung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sowie die damit verbundene Kostentragung geschlossen. Trassen für die umzuverlegenden Leitungen wurden bereits festgelegt.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.
Die künftige Kabeltrasse der umzuverlegenden Niederspannungsleitung wurde mit der neu.sw abgestimmt. Für den bestehenden und neuen Leitungsverlauf wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitungsrechte werden als Grunddienstbarkeiten gesichert.

4.5 (frühzeitige Beteiligung Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 15. Januar 2018
an Stadt Neubrandenburg
Betreff Vorentwurf vorhabenbezogener B-Plan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15"
Unser Auftrag Nr.: 2434/17

Gasversorgung

Im gekennzeichneten B-Plangebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Wasserversorgung

Im gekennzeichneten Gebiet der geplanten Bebauungen verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 AZ, eine Hausanschlussleitung PE d 50 sowie stillgelegter Altbestand. Nördlich des zu bebauenden Gebietes befindet sich eine AZ-Leitung DN 100.

Für die geplante Bebauung ist die Trinkwasserleitung DN 150 AZ umzuverlegen. Ein Erhalt und der Schutz des Bestandes sind anzustreben. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung kann grundsätzlich gewährleistet werden.

③

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.
Der künftige Verlauf der umzuverlegenden Trinkwasserleitung wurde mit der neu.sw abgestimmt. Für den bestehenden und neuen Leitungsverlauf wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Abwasserentsorgung

Es liegen keine Einwände seitens der neu-wab GmbH zum B-Planentwurf vor.

Innerhalb der neuen Grundstücksgrenze befinden sich zahlreiche Anlagen der Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung. Neben der Grundstücksentwässerungen kreuzen Schmutz- und Regenwasserkanäle das Grundstück. Die bestehenden öffentlichen Anlagen sind im Bestand zu schützen. Eine Überbauung und Überpflanzung sind nicht zulässig.

④

Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.
Der Vorhabenträger wird auf das Schutzerfordernis der bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle hingewiesen. Im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Regen- und Schmutzwasserkanäle ist eine Fläche zum Bepflanzen mit Sträuchern festgesetzt. Da sich die Leitungen ca. 3 m unterhalb der Geländeoberfläche befinden, sind Beschädigungen durch das Wurzelwerk der zu pflanzenden Sträucher nicht zu erwarten.

Die schmutzwasserseitige Erschließung ist an dem Kanal DN 400 STZ in der Salvador-Allende-Straße möglich. Es ist ein Entwässerungsantrag mit Angaben zur anfallenden Abwassermenge an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

Regenwasserseitig ist die Erschließung an die öffentliche Kanalisation nur teilweise möglich. Der an der westlichen Seite des Grundstückes verlaufende Niederschlagswassersammler DN 800 B ist für Wohnbebauung ausgelegt und durch das vorgelagerte Netz ausgelastet. Bestehende versiegelte Fläche können wieder an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Die neu geplanten versiegelten Flächen sind jedoch über eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung) zu entwässern bzw. das Wasser ist zu verwerten. Für die Erschließung ist ein Entwässerungsantrag mit der Niederschlagswassermengen an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

⑤

Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.
Der Vorhabenträger wurde darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser im Plangebiet zu verbringen ist. Durch den Vorhabenträger wurde eine Entwässerungskonzeption beauftragt.

Bei der Detailplanung ist die neu-wab einzubeziehen.

Fernwärmeverteilung

Seitens der Fernwärmeversorgung bestehen keine Einwände zum Vorhaben. Angrenzend an das gekennzeichnete vorhabenbezogenen B-Plangebiet befinden sich Bestände der Fernwärmeversorgung. Ein Anschluss an das bestehende Netz sollte favorisiert werden.

neu-medianet GmbH

Bestände der neu-medianet grenzen an das gekennzeichnete B-Plangebiet an, sind jedoch außerhalb der geplanten Bebauungen. Es bestehen keine Einwände zum Vorhaben.

4.5 (frühzeitige Beteiligung Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
vom 15. Januar 2018
an Stadt Neubrandenburg
Betreff Vorentwurf vorhabenbezogener B-Plan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“
Unser Auftrag Nr.: 2434/17

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, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen mit unterirdischem Rohrvortrieb (Pressungen, Bohrungen) generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die von uns erstellte DXF-Datei keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat. Es besteht die Möglichkeit, dass Daten aus unserem geografischen Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

i. A.
Henrik Arent

i. A.
Jens Urbanek

Anlagen
digitale Bestandsunterlagen als pdf-Daten

4.5 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung

Vorsitzender
Ingo Meyer
Dr. Jörg Fiedler

Aufsichtsrat

Vorsitzende
Dr. Diana Kuhk

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21NBS

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194

USt-IdNr.
DE137270540

Stadt Neubrandenburg
FB 2 Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	02.08.2018	0395 3500-167	Jens Urbanek Technische Investitionen	5. September 2018

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 43 „Erweiterung REWE Salvador-Allende-Str. 15, Neubrandenburg"
Unser Auftrag Nr.: 1600/18

Sehr geehrte Frau Lange,

die uns mit Schreiben vom 02.08.2018 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH und der neu-medianet GmbH.

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

Bei einer geplanten Neubebauung/Neuerschließung sind neu.sw, die neu-wab und die neu-medianet GmbH frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Im Vorfeld der Erweiterung/Erschließung der Bebauungen des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Ggf. können Um- und/oder Neuverlegungen von Medien notwendig sein. Die vorgenannten Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Bau- bzw. Erschließungsträger und neu.sw ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen. Ausführungszeiten für Planungs- und Bauphasen sind zu beachten. Eine Koordinierung zwischen geplanten Baumaßnahmen ist zwingend erforderlich. ①

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/neu-wab/neu-medianet vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/neu-wab/neu-medianet zu sichern. ②

TOP – AUSBILDUNGSBETRIEB | 2016

Zertifiziert als familienfreundliches Unternehmen AUDIT Erwerbs- und Privatleben 2016

TÖB 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 05.09.18

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Die Hinweise werden beachtet.
Zwischen dem Vorhabenträger und der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH wird ein Erschließungsvertrag über eine ggf. erforderliche Erweiterung, die Umverlegung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sowie die damit verbundene Kostentragung geschlossen. Trassen für die umzuverlegenden Leitungen wurden bereits festgelegt.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.
Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der bestehenden sowie der neu zu verlegenden Leitungen Leitungsrechte festgesetzt.

4.5 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 5. September 2018
an Stadt Neubrandenburg
Betreff Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 43 „Erweiterung REWE Salvador-Allende-Str. 15, Neubrandenburg"
Unser Auftrag Nr.: 1600/18

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe ist zu verzichten. Das betrifft sowohl die Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes. Geplante Baumpflanzungen sind unter Berücksichtigung notwendiger Nutzungszonen für Bau- und Betriebsmaßnahmen an unterirdischen Haupt- und Anschlussleitungen/-kabeln festzulegen. Dabei sind Mindestabstände gemäß Regelwerk GW 125 zwingend einzuhalten und ggf. weitergehende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. ③

Die Stellungnahme zum Auftrag 2434/17 vom 15.01.2018 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Änderung an bestehenden Hausanschlüssen oder Neuanschlüsse sind bei neu.sw/Abteilung Netzservice zu beantragen.

Stromversorgung/Straßenbeleuchtung

Dem B-Plan wird prinzipiell zugestimmt. Über das Baufeld verlaufen NS-Verteilungskabel. Zur Schaffung der Baufreiheit werden Umverlegungen notwendig. Die künftige Kabeltrasse ist in den Leitungsstreifen einzuordnen. ④

Im Baufeld befinden sich Anlagen der Straßenbeleuchtung. Eigentümer der Beleuchtungsanlagen ist nicht neu.sw. Zur Baufeldfreimachung ist in Abstimmung mit dem Eigentümer ein Rückbau notwendig. ⑤

Gasversorgung

Im gekennzeichneten Gebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

Wasserversorgung

Die geplante Baumaßnahme befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Im Baubereich befinden sich Versorgungsleitungen DN 150 GG, DN 100 bis 150 AZ sowie Hausanschlussleitungen. Weiterhin ist stillgelegter Altbestand vorhanden.

Für die geplante Bebauung ist die Trinkwasserleitung DN 150 AZ umzuverlegen. Ein Erhalt und der Schutz des verbleibenden Bestandes sind anzustreben. ⑥

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann vereinbarungsgemäß eine Menge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem maximalen Druckabfall auf 1,5 bar Versorgungsdruck im Versorgungsnetz bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahme erfolgt über vorhandene Unterflurhydranten.

Änderungen des Wasserbedarfs infolge von Kapazitätserhöhungen müssen durch den Grundstückseigentümer/Kunden bei neu.sw/Netzservice angezeigt werden. Daraus resultierende Änderungen des Trinkwasserhausanschlusses sind durch den Kunden zu finanzieren.

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.
In den Bereichen, in denen Leitungsrechte festgesetzt sind, sind keine Baumpflanzungen vorgesehen. Im Bereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Regen- und Schmutzwasserkanäle ist eine Fläche zum Bepflanzen mit Sträuchern festgesetzt. Da sich die Leitungen ca. 3 m unterhalb der Geländeoberfläche befinden, sind Beschädigungen durch das Wurzelwerk der zu pflanzenden Sträucher nicht zu erwarten.

Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.
Die künftige Kabeltrasse der umzuverlegenden Niederspannungsleitung wurde mit der neu.sw abgestimmt. Für den bestehenden und neuen Leitungsverlauf wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Zu 5: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.
Die Beleuchtungsanlagen gehen mit dem Grunderwerb in das Eigentum des Vorhabenträgers über, so dass er über den Rückbau frei entscheiden kann.

Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.
Der künftige Verlauf der umzuverlegenden Trinkwasserleitung wurde mit der neu.sw abgestimmt. Für den bestehenden und neuen Leitungsverlauf wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

4.5 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH	Abwägungsvorschlag

Seite 3 zum Schreiben von neu.sw
vom 5. September 2018
an Stadt Neubrandenburg
Betreff Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 43 „Erweiterung REWE Salvador-Allende-Str. 15, Neubrandenburg"
Unser Auftrag Nr.: 1600/18

Abwasserentsorgung

Im B-Plangebiet sind Kanäle der Regen- und Schmutzwasserableitung vorhanden. Die durch den künftigen REWE-Markt überbauten Kanäle sind nicht Eigentum der neu-wab. Die betroffenen Grundstücksentwässerungsanlagen (NEUWOGES, NEUWOBA) müssen für die Neubebauung umverlegt werden. Im Zuge der weiteren Planungen sind die Grundstückseigentümer frühzeitig einzubeziehen. Die weiteren Bestände im B-Planbereich sind zu sichern und zu schützen. Vor der Veräußerung des/der Grundstücke sind die Leitungsrechte zugunsten der neu-wab zu sichern. ⑦

Auf den Flurstücken 8/246 und 8/771, Flur 6, Gemarkung Neubrandenburg sind zugunsten der neu-wab dingliche Leitungsrechte vorhanden.

Fernwärmeverteilung

Seitens der Fernwärmeversorgung bestehen keine Einwände zum vorhabenbezogenen B-Plan. Das Fernheizleitungssystem liegt außerhalb des Plangebietes für den Erweiterungsbau. Die Kapazität für einen eventuellen Fernwärmeanschluss für den Erweiterungsbau ist gegeben.

neu-medianet GmbH

Bestände der neu-medianet grenzen an das gekennzeichnete B-Plangebiet an, sind jedoch außerhalb der geplanten Bebauungen. Es bestehen keine Einwände zum Vorhaben.

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, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu unseren Anlagen sind generell Such- und Handschachtungen zur Bestimmung des genauen Trassenverlaufes und der Tiefenlage der vorhandenen Anlagen im Beisein des Leitungseinweisenden des Netzbetreibers vorzunehmen.

Sofern in den Bestandsplänen dargestellte Anlagen nicht aufgefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

i.A. Schmidt
Anke Schmidt

i.A. Urbanek
Jens Urbanek

Anlagen
digitale Bestandsunterlagen als pdf-Daten

Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.
Der Vorhabenträger wird auf die Umverlegung der Regen- und Schmutzwasserleitungen sowie die erforderlichen Abstimmungen mit der NEUWOGES und der NEUWOBA hingewiesen. Seitens des Vorhabenträgers wurde eine Planung zur Verlegung der Leitungen beauftragt.

4.5 (1. ergänzende Stellungnahme Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke	Abwägungsvorschlag

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH
Geschäftsführung
Vorsitzender
Ingo Meyer
Dr. Jörg Fiedler
Aufsichtsrat
Vorsitzende
Dr. Diana Kuhk
John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg
Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118
www.neu-sw.de
info@neu-sw.de
Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21NBS
Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194
USt-IdNr.
DE137270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
FB 2 Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	02.08.2018	0395 3500-167	Jens Urbanek Technische Investitionen	28. November 2018

Ergänzung zur Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 43
„Erweiterung REWE Salvador-Allende-Str. 15, Neubrandenburg"
Unser Auftrag Nr.: 1600/18

Sehr geehrte Frau Lange,

wir beziehen uns auf die Abstimmungstermine vom 08.11.2018 im Rathaus sowie vom 20.11.2018 im Hause neu.sw. Resultierend aus den Besprechungen ergeben sich für unsere abgegebene Stellungnahme zum Auftrag 1600/18 vom 05.09.2018 neue Erkenntnisse und grundlegende Informationen, die aus den am 02.08.2018 übergebenen Unterlagen so nicht erkennbar waren. Daher geben wir Ihnen hiermit ergänzende Aussagen zum Sachverhalt.

Gemäß den Gesprächen ist geplant, die sich im nördlichen Bereich des B-Plangebietes vorhandene Zufahrt höhenmäßig anzupassen und grundhaft auszubauen, wobei es zu nicht unerheblichem Abtrag von Boden kommt. Seitens neu.sw bestehen zu dieser Planung Einwände.

Wasserversorgung

Die benannte Zufahrt wird durch eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 AZ gekreuzt, welche im Stahlschutzrohr DN 400 verlegt wurde. Diese kreuzt den Fernwärmeheizkanal. Unklar ist, ob die Trinkwasserleitung ober- oder unterhalb des Kanals verläuft. Einem Oberflächenabtrag und einer einhergehenden Minderung der Überdeckung kann nicht stattgegeben werden. Hier verweisen wir auf die besondere Vorsicht, die bei Aufgrabungen in der Nähe von AZ- und ET-Leitungen geboten ist. Das Rohrmaterial ist schlag- und erschütterungsempfindlich und kann infolge von Erdarbeiten beschädigt werden.

Sofern ein Abtrag der Oberfläche unvermeidbar ist, ist das Leitungssystem umzuverlegen.

TOP – AUSBILDUNGSBETRIEB | 2016

Zertifikat als familienfreundliches Unternehmen AUDiT Erwerbs- und Privatleben

①

TÖB 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 28.11.18

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Die Hinweise werden beachtet.
Im Januar 2019 wurden im Auftrag der Neubrandenburger Stadtwerke Suchschachtungen durchgeführt, bei denen die Lage und Höhe der Trinkwasserleitung und des Fernwärmeheizkanals aufgenommen wurden. Auf dieser Grundlage wurde eine Entwurfsplanung entwickelt, die die Errichtung eines Schutzbauwerkes über dem Heizkanal vorsieht. Dies ermöglicht es, im Bereich der Nebenzufahrt (Flurstück 8/346) die Überdeckung zu verringern und somit den fahrtechnisch problematischen „Buckel“ abzutragen. Eine Umverlegung des Leitungssystems ist dabei nicht erforderlich.
Die Neubrandenburger Stadtwerke haben dieser Lösung mit Schreiben vom 20.02.19 im Grundsatz zugestimmt (siehe 2. ergänzende Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke).

4.5 (1.ergänzende Stellungnahme Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke	Abwägungsvorschlag

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw
vom 28. November 2018
an Stadt Neubrandenburg
Betreff Ergänzung zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 43 „Erweiterung REWE Salvador-Allende-Str. 15, Neubrandenburg"
Unser Auftrag Nr.: 1600/18

Fernwärmeverteilung

In der Zufahrt verläuft ein Heizkanal aus Betonteilen mit einem Fernwärmedreileitersystem bestehend aus Rohren 2 x DN 250 und 1 x DN 350. Der Kanal hat im Bauwerksbereich eine Deckung von ca. 1 m. Im weiteren Trassenverlauf zur Salvador-Allende-Straße ist die Überdeckung unbekannt. Die Überdeckung vom Kanalsystem muss erhalten bleiben. Einem Erdabtrag zur Abflachung der Zufahrt kann nicht zugestimmt werden. Ein normgerechter Straßenaufbau unter Beibehaltung der vorhandenen Überdeckung kann gebilligt werden. Das Kanalsystem ist hier im Zuge der Ausführungen zu schützen.

Sofern ein Erdabtrag zur Abflachung der Bestandszufahrt erfolgen muss, ist das Leitungssystem umzuverlegen. Ausgehend vom Bauwerk muss das Leitungssystem auf ca. 60 Trassenmeter neu verlegt werden. Dies beinhaltet auch die Kreuzung der Salvador-Allende-Straße in offener Bauweise. Aufgrund des sehr beengten unterirdischen Bauraumes und der Größe der Rohrleitungen muss aus derzeitiger Sicht das neue Leitungssystem in derselben Trasse verlegt werden, in der sich der Heizkanal befindet. Daraus resultieren eine sehr lange Bauzeit sowie ein enorm langer Versorgungsausfall für das Klinikum, ein Pflegeheim und über 1 200 Fernwärmekunden. Die Baukosten liegen im 6-stelligen Bereich.

Die angedachten Planungen bezüglich der Zufahrt sind im Hinblick auf die Notwendigkeit zu überdenken und einer wirtschaftlichen und technischen Machbarkeit gegenüberzustellen.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

i.A. Schmidt
Anke Schmidt

i.A. Urbanek
Jens Urbanek

①

4.5 (2. ergänzende Stellungnahme Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke	Abwägungsvorschlag

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung

Vorsitzender
Ingo Meyer
Dr. Jörg Fiedler

Aufsichtsrat

Vorsitzende
Dr. Diana Kuhk

John-Schehr-Straße 1
17033 Neubrandenburg

Tel. 0395 3500-0
Fax 0395 3500-118

www.neu-sw.de
info@neu-sw.de

Sparkasse
Neubrandenburg-Demmin
IBAN DE64 1505 0200 3010 4056 17
BIC NOLADE21NBS

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB-1194

USt-IdNr.
DE137270540

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH · Postfach 110261 · 17042 Neubrandenburg

G. Duhnke - Immobilien
C.-Heydemann-Ring 130
18437 Stralsund

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Durchwahl	Ansprechpartner	Datum
	05.02.2019	0395 3500-167	Jens Urbanek Technische Investitionen	20. Februar 2019

Erweiterung REWE Salvador-Allende-Str. 15, 17036 Neubrandenburg – Sicherung Fernwärmeheizkanal in der Zufahrt

Sehr geehrter Herr Duhnke,

Bezug nehmend auf Ihre E-Mail vom 05.02.2019, den damit übergebenen Planungsunterlagen mit Vorschlag zur Sicherung des Fernwärmeheizkanals, anliegend beigefügt, sowie dem Abstimmungstermin vom 20.02.2019 im Hause neu.sw teilen wir Ihnen mit, dass wir die Variante, die aus den Planungsunterlagen hervorgeht und die im Abstimmungstermin nochmals erläutert wurde, akzeptieren und der Ausführung zustimmen. Der statische Nachweis ist vor Bauausführung zu erbringen. Sofern im Zuge der Ausführung Änderungen entstehen, sind diese mit neu.sw vor Ausführung abzustimmen. ①

Bei Fragen wenden Sie sich bitte unter o. g. Rufnummer an uns.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

Henrik Arent

Jens Urbanek

Anlagen
Planungsunterlagen vom 05.02.2019 (Baubeschreibung, Planzeichnung)

TOP – AUSBILDUNGSBETRIEB 2016

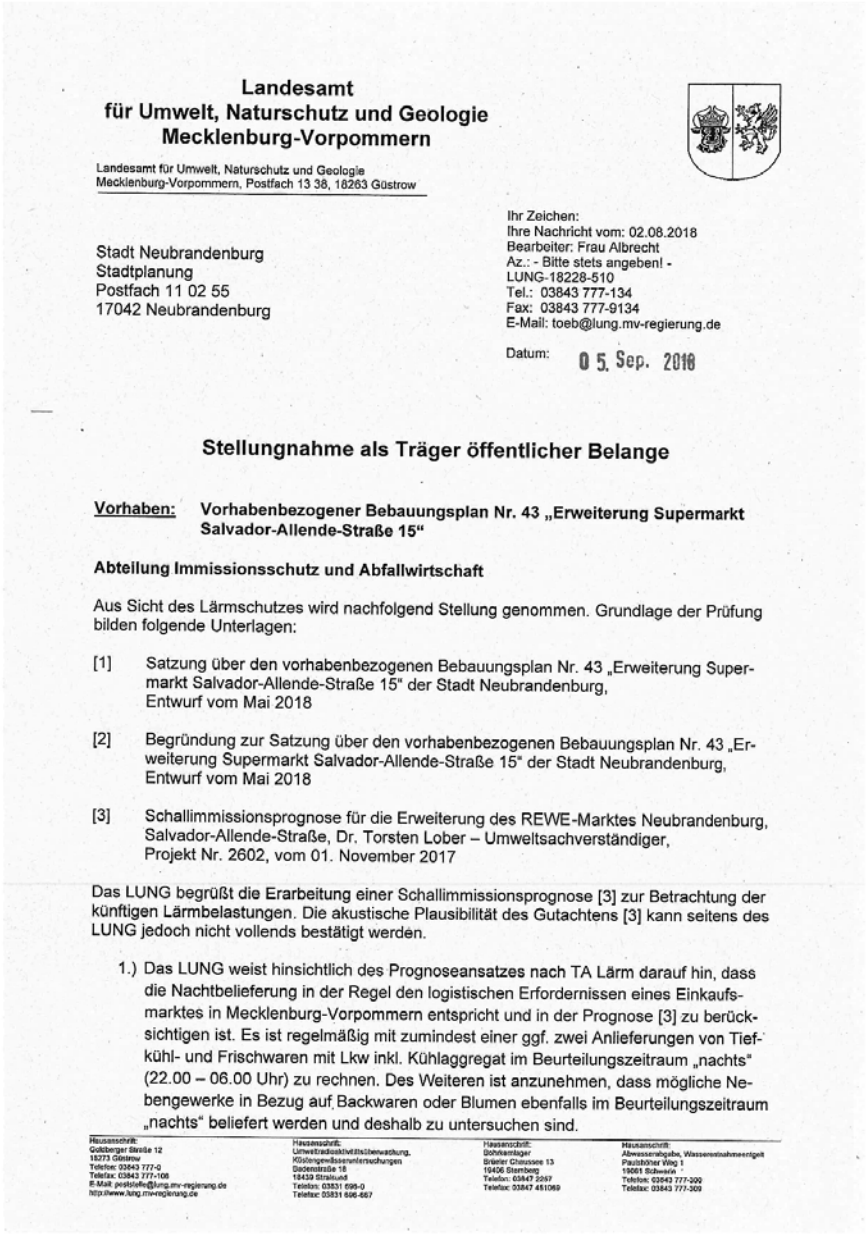
Zertifiziert als familienfreundliches Unternehmen AUDIT Berufs- und Privatleben 2016

TÖB 4.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH 28.11.18

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

① Der Hinweis wird beachtet.
Der Vorschlag zur Sicherung des Fernwärmeheizkanals wird als Voraussetzung für die Abflachung der Zufahrt im Bereich des Flurstück 8/346 durch den Vorhabenträger umgesetzt. Vor Bauausführung wird durch den Vorhabenträger der statische Nachweis erbracht.

8.1 (Seite 1) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Abwägungsvorschlag



Landesamt
für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 02.08.2018
Bearbeiter: Frau Albrecht
Az.: - Bitte stets angeben! -
LUNG-18228-510
Tel.: 03843 777-134
Fax: 03843 777-9134
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 05. Sep. 2018

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Vorhaben: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“**

Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

[1] Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“ der Stadt Neubrandenburg, Entwurf vom Mai 2018

[2] Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“ der Stadt Neubrandenburg, Entwurf vom Mai 2018

[3] Schallimmissionsprognose für die Erweiterung des REWE-Marktes Neubrandenburg, Salvador-Allende-Straße, Dr. Torsten Lober – Umweltsachverständiger, Projekt Nr. 2602, vom 01. November 2017

Das LUNG begrüßt die Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose [3] zur Betrachtung der künftigen Lärmbelastungen. Die akustische Plausibilität des Gutachtens [3] kann seitens des LUNG jedoch nicht vollends bestätigt werden.

1.) Das LUNG weist hinsichtlich des Prognoseansatzes nach TA Lärm darauf hin, dass die Nachtbelieferung in der Regel den logistischen Erfordernissen eines Einkaufsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern entspricht und in der Prognose [3] zu berücksichtigen ist. Es ist regelmäßig mit zumindest einer ggf. zwei Anlieferungen von Tiefkühl- und Frischwaren mit Lkw inkl. Kühlaggregat im Beurteilungszeitraum „nachts“ (22.00 – 06.00 Uhr) zu rechnen. Des Weiteren ist anzunehmen, dass mögliche Nebengewerke in Bezug auf Backwaren oder Blumen ebenfalls im Beurteilungszeitraum „nachts“ beliefert werden und deshalb zu untersuchen sind.

Hausanschrift: Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, Telefon: 03843 777-0, Telefax: 03843 777-108, E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de, http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift: Umweltradioaktivitätsüberwachung, Küstengewässeruntersuchungen, Badenstraße 18, 18439 Stralsund, Telefon: 03831 695-0, Telefax: 03831 695-667

Hausanschrift: Bohrämter, Brüseler Chaussee 13, 19406 Sternberg, Telefon: 03847 2057, Telefax: 03847 451069

Hausanschrift: Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt, Paulsdorfer Weg 1, 19061 Schwerin, Telefon: 03843 777-309, Telefax: 03843 777-309

①

TÖB 8.1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie 05.09.18

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.
Eine Nachtanlieferung im Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr findet nicht statt. Dazu wird eine entsprechende Vereinbarung im Durchführungsvertrag getroffen.

8.1 (Seite 2) Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Abwägungsvorschlag

2.) Die Betriebszeiten einiger haustechnischen Geräte beschränkt sich in [3] ausschließlich auf den Beurteilungszeitraum „tags“ (06.00 – 22 Uhr). Nach Ansicht der LUNG ist es nicht auszuschließen, dass diese Haustechnik, insbesondere das Klimasplitgerät Bäcker, bereits vor 06.00 Uhr eingeschaltet wird. ②

Beim Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen ist im Wesentlichen mit Schlag- und Scheppergeräuschen der Körbe zu rechnen.[1] Die Einkaufswagennutzung ist in [3] nur unter Spitzenpegelemission betrachtet worden. Die Bewegungen der Wagen auf dem Parkplatz sind in der Schallausbreitungsrechnung entsprechend der Kundenanzahl zu ergänzen. Im Rahmen der Prognose ist von einem Schallleistungspegel $L_{WAT,1h}$ = 72 dB(A) für das Ein- und Ausstapeln von Metallkörben auszugehen. ③

Es wird nach Überarbeitung des Gutachtens um eine erneute Übergabe an das LUNG zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen gebeten.
Die Einhausung der Laderampe am Drogeriemarkt ist in die Festsetzungen von [1] zu übernehmen.

Im Auftrag

J.-D. von Weyhe

[1] Technischer Bericht zur Untersuchung Geräuschemissionen und -immissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Schriftenreihe des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie, Heft 3, Wiesbaden

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.
Die Schallimmissionsprognose wurde dahingehend überarbeitet, dass das „Klimasplitgerät Bäcker“ auch im Nachtzeitraum betrieben wird. Unverträgliche Geräuschimmissionen ergeben sich daraus nicht.

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.
Im Schallgutachten wurde das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen in die Ausbreitungsberechnung eingestellt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Abstellfläche der Einkaufswagen einzuhausen ist.

1.2 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag

Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt Cindy Schulz

Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2453
Zentrale		Fax
0395 57087 0		0395 57087 65965

E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	02. August 2018	2983/2018-502	3. September 2018

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15" 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. 43 "Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15" der Stadt Neubrandenburg beschlossen.

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

Die Stadt führte hierzu bereits eine Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch, in deren Rahmen der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 19. Januar 2018 eine Stellungnahme abgegeben hat, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Insbesondere ist darin auf planungs- und naturschutzrechtliche Belange eingegangen worden.

Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Hierzu ist der Landkreis mit Schreiben der Stadt Neubrandenburg vom 02. August 2018 im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf des o. g. Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: Mai 2018) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

TÖB 1.2: Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 03.09.18

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

1.2 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
Seite 2 des Schreibens vom 3. September 2018 **I. Allgemeines/ Grundsätzliches** **1.** In der Oststadt von Neubrandenburg auf dem Gelände des bestehenden REWE-Marktes beabsichtigt ein privater Investor einen teilweisen Rückbau des Gebäudebestandes verbunden mit einer Neunutzung als Drogeriemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche vom max. 680m² sowie zwei kleinere Ladeneinheiten. Im südlichen Bereich der gesamten Vorhabenfläche ist die Neuerrichtung eines größeren REWE-Marktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1800m² einschließlich Backshop/ Café geplant. Der Stellplatzbedarf beläuft sich für beide Märkte insgesamt auf 114, welche straßenseitig sowie zwischen den beiden Gebäuden eingerichtet werden. Mit der Aufstellung der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden. **2.** Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (***Anpassungspflicht*** nach § 1 Abs. 4 BauGB). Eine landesplanerische Stellungnahme vom 01. Februar 2018 liegt mir vor. Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. **3.** Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (***Entwicklungsgebot***). Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg ist in der Fassung der 5. Änderung neubekannt gemacht worden und hat mit Ablauf des 21. April 2010 Rechtswirksamkeit erlangt. Dieser unterlag bereits mehreren Änderungen, welche für das durch o. g. Bebauungsplan betroffene Plangebiet aber nicht relevant sind. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für den o. g. Geltungsbereich Wohnbauflächen dargestellt. Der Bauschutzbereich des Flugplatzes Neubrandenburg ist nachrichtlich übernommen worden, einschließlich einer Bauhöhenbegrenzung. Somit ist zunächst festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Neubrandenburg dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB nicht gerecht wird. Da die Stadt Neubrandenburg den o. g. Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach **§ 13a BauGB** aufstellt, wonach ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt und die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt wird, bedarf der Flächennutzungsplan lediglich einer Anpassung im Wege der **Berichtigung**. Diese Berichtigung sollte dann jedoch **unverzüglich** vorgenommen werden, da sie andernfalls ihren Zweck verfehlen würde. Bei der Berichtigung handelt es sich lediglich um einen redaktionellen Vorgang. Es ist dennoch der Stadt zu empfehlen, in der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes **hinzuweisen**. **4.** Zu den vorliegenden Planunterlagen möchte ich im Hinblick auf das weitere Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan auf folgende grundsätzliche planungsrechtliche Aspekte aufmerksam machen. ①	Zu 1: Der Hinweis wird beachtet. Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Wege der Berichtigung angepasst. Diese Berichtigung erfolgt unverzüglich im Anschluss an den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan. In der Bekanntmachung des Bebauungsplans wird auf die Berichtigung des FNP hingewiesen.

1.2 (Seite 3) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
Seite 3 des Schreibens vom 3. September 2018 **4.1.** ***Widersprüche*** zwischen den einzelnen Planunterlagen sind **auszuräumen**. Insbesondere mache ich auf die Festsetzung der ***Stellplatzfläche St1*** aufmerksam. Hier scheinen im Abgleich mit dem konkreten Vorhaben- und Erschließungsplan die Stellplätze 110 bis 113 nicht im Bebauungsplan berücksichtigt worden zu sein in der Abgrenzung bzw. Verortung. Da laut textlicher Festsetzung Stellplätze außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen für Stellplätze St1 zulässig sind, bedarf es hierzu entsprechend noch einer Prüfung der Abgrenzung. Außerdem sind die Angaben über die im Bebauungsplan zulässigen ***max. Verkaufsflächen*** noch einmal zu prüfen bzw. abzugleichen. ②	Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. In Teil A der Planzeichnung wird die Fläche für Stellplätze erweitert und an die Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan angepasst. Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Verkaufsfläche wird im Ergebnis der Abgleichung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplanes beibehalten. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die angegebenen Verkaufsflächen an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.
4.2. Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 19. Januar 2018 möchte ich nochmals auf die Voraussetzungen eines gemäß § 12 BauGB aufzustellenden Bebauungsplanes hinweisen. • Der Vorhabenträger muss sich zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. 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. 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 spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen. • Der Durchführungsvertrag ist **vor dem Satzungsbeschluss** 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.) Erfolgt dies nicht, fehlen der Gemeinde die Voraussetzungen zum Beschluss über die Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein Rechtsanspruch darauf besteht grundsätzlich nicht. ③	Zu 3: Der Hinweis wird beachtet. Es wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neubrandenburg ein Durchführungsvertrag geschlossen, der vor dem Satzungsbeschluss der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorgelegt wird. In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist. Als Voraussetzung für den Durchführungsvertrag weist der Vorhabenträger die Verfügungsbefugnis über die Flächen, die zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich sind sowie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nach.
4.3. In diesem Zusammenhang weise ich, auch vor dem Hintergrund der Aussage in der Begründung auf Seite 15 bezüglich der textlichen Festsetzung 1.6.1., noch einmal auf die Besonderheit des **§ 12 Abs. 3a BauGB** hin. Den Gemeinden wird hiermit die Möglichkeit eröffnet, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht nur ein konkretes Vorhaben zuzulassen, sondern darüber hinaus die zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen. ④	Zu 4: Der Hinweis wird beachtet. Es wird die textliche Festsetzung 1.6.1 hinzugefügt, nach der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 (Seite 4) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag

Baugebiete können hiernach also nach BauNVO festgesetzt werden. Die Art der baulichen Nutzung wird in einem gewissen Rahmen allgemein festgesetzt.
Im Durchführungsvertrag ist das Vorhaben dann 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 die Errichtung und den Betrieb der Nahversorger notwendig sind, erforderliche Stellplätze, grünordnerische Maßnahmen, 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, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet** `.
Eine solche Festsetzung fehlt im vorliegenden Entwurf und ist daher noch zu ergänzen.
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.
Insofern sind die vorgenannten Hinweise zu § 12 Abs. 3a BauGB im weiteren Verfahren zu beachten.

④

II. Anregungen und Hinweise

1. Aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht ergeht zu o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Neubrandenburg folgende Stellungnahme.

Entsprechend der Aussagen der Begründung liegt ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 13a BauGB vor. Die zulässige Grundfläche beträgt laut Begründung weniger als 20.000 m² (i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO).
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach Eingriffe in den Fällen des § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB als zulässig. Eine ***Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung*** ist somit nicht erforderlich.
Aus der Sicht der Eingriffsregelung bestehen hierzu keine Bedenken.

Gehölzschutz
Nach erneuter Begutachtung der Antragsunterlagen muss davon ausgegangen werden, dass zusätzlich zu dem Baum P9 auch die Bäume P10 bis P16 als nach § 19 NatSchAG M-V geschützte, Alleebäume zu werten sind (***lückige Baumreihe entlang einer Verkehrsfläche***).
Auch für diese Bäume ist im Zuge des Bauantrages ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V zu stellen.
Es sind entsprechend lineare Ersatzpflanzungen entlang von Verkehrsflächen im Verhältnis von 1:1 vorzusehen.
Im Zuge des Genehmigungsverfahrens sind die anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 30 NatSchAG M-V durch die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Eine **Fällgenehmigung** für die Alleebäume kann somit nur vorbehaltlich der Stellungnahme der anerkannten Naturschutzvereinigungen in Aussicht gestellt werden.

⑤

Im Übrigen wird den Ausführungen der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“ bezüglich Baumbestand und Gehölzschutz (Punkt 6.2. und Punkt 6.3.1) gefolgt.

Zu 5: Der Hinweis wird teilweise beachtet.
Im Ergebnis einer Vor-Ort-Begehung am 26.10.18 hat der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte mit Schreiben vom 01.11.18 mitgeteilt, dass es sich lediglich bei dem Baum P10 sowie einem Baum an der Salvador-Allende-Straße um geschützte Alleebäume gemäß § 19 NatSchAG M-V handelt. Der Baum P10 ist nicht mehr für eine Fällung vorgesehen und wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Es ist somit lediglich für den an der Salvador-Allende-Straße zu fällenden Baum ein Befreiungs- und Fällantrag zu stellen. Der Antrag wurde durch den Vorhabenträger bereits eingereicht.

1.2 (Seite 5) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
  Die **Fällgenehmigung** für die zur Fällung vorgesehenen Einzelbäume wird in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Fällgenehmigung ist ebenfalls mit dem Bauantrag einzureichen. Hinweis: Auf Teilen der für Strauchpflanzungen festgesetzten Fläche ist ein ***Leitungsrecht*** festgesetzt. Um künftig Komplikationen zu vermeiden, sind bei der Installation von Leitungen in diesem Abschnitt Maßnahmen zu ergreifen, um Beschädigungen der Leitungen durch die Pflanzungen und damit Schädigungen des Strauchbestandes durch Reparaturarbeiten zu vermeiden. ⑥ ***Artenschutz*** Unter Ziffer 6.4. der Begründung wurden artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt. Dabei wurden in Form einer ***Potentialabschätzung*** alle prüfrelevanten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. Aus der Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist der Umfang der Prüfung für eine Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten ausreichend. Die unter Ziffer 6.4.4. genannten Maßnahmen sind geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Hinsichtlich der Bauzeitenregelung ist der Zeitraum 01.10. bis 28.02. strikt einzuhalten. Abweichungen sind vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ungeachtet dessen sind bei Abriss des Bestandsgebäudes Kontrollen auf das Vorhandensein von Fledermäusen durchzuführen. ⑦ **2.** Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Verwertung bzw. Beseitigung von Abfällen entsprechend den Vorschriften des KrWG und des AbfWG M-V und der auf Grund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen zu erfolgen hat. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Bauschutt ist einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zuzuführen. Eine Verbringung auf eine für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassene Deponie ist untersagt (§ 18 AbfWG M-V). Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Auf die Einhaltung der Anforderungen der DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial 5/1998) wird besonders hingewiesen. ⑧ Unter Punkt 9.4. „Abfallentsorgung“ bitte ich folgende Änderung vornehmen: Wortlaut „gültige Abfallentsorgung der Stadt“ ersetzen durch **„gültige Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte“**. ⑨ **3.** Aus umweltmedizinischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 43 keine Bedenken, sofern die Forderungen der Schallimmissionsprognose vom 01. November 2017 eingehalten werden. Als **Lärmminderungsmaßnahmen** für die Anlieferung des Drogeriemarktes wird eine dreiseitige Einhausung (Dach mit zwei Seitenwänden) der Laderampe mit einer Länge von 6,50 m gefordert. Bei schallemittierenden Geräten in den Märkten sind diese mit ausreichend niedrigen Emissionen auszuwählen oder mit entsprechenden Schalldämpfern auszustatten. Durch die Anlagenplanung sind gemäß dem Stand der Technik tonhaltige Geräusche der Haustechnik zu vermeiden. ⑩	Zu 6: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Etwaige Maßnahmen zum Schutz der im Bereich der Pflanzfläche verlaufenden Regen- und Schmutzwasserkanäle sind bei der konkreten Objektplanung und der Bauausführung zu berücksichtigen. Da sich die Leitungen ca. 3 m unterhalb der Geländeoberfläche befinden, sind Beschädigungen durch das Wurzelwerk der zu pflanzenden Sträucher nicht zu erwarten. Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits berücksichtigt worden. Zu 8: Die Hinweise sind für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Die Hinweise sind vom Bauherren bei der Bauausführung zu beachten. Zu 9: Der Hinweis wird beachtet. Unter Punkt 9.4 der Begründung wird die vorgeschlagene Änderung eingearbeitet. Zu 10: Der Hinweis wird beachtet. Im Bebauungsplan wird die Einhausung der Lieferzone des Drogeriemarktes festgesetzt. Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass zusätzliche schallemittierende Geräte mit ausreichend niedrigen Emissionen bzw. Schalldämpfern auszustatten sind und das gemäß dem Stand der Technik tonhaltige Geräusche gemäß der Anlagenplanung zu vermeiden sind.

1.2 (Seite 6) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
Seite 6 des Schreibens vom 3. September 2018 Die Verlegung der Trinkwasserleitungen hat nach den Anforderungen der **Trinkwasserverordnung** und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Vor Inbetriebnahme der Märkte ist nach Trinkwasserverordnung nachzuweisen, dass das Trinkwasser der geforderten Beschaffenheit nach § 4 Abs. 1 entspricht. Rechtsgrundlage: Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 03. Januar 2018 (BGBl. I S. 99) geändert worden ist. ⑪ **4.** Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes wird darauf aufmerksam gemacht, dass auf der Planzeichnung der Gemarkungsname sowie die Flurbezeichnung fehlen. Diese sind zu ergänzen. ⑫ **5.** Aus wasserrechtlicher Sicht gibt es zu o. g. Bebauungsplan keine weiteren Anregungen oder Hinweise. **III. Sonstiges** ▪ Die Rechtsgrundlage in der Präambel, auf der die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Neubrandenburg basieren, sind auf den aktuelle Stand zu bringen. ⑬ ▪ Hinsichtlich der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen wird Bezug zum aktuellen Höhensystem DHHN 2016 genommen. Entsprechend sollte auch in der Planzeichenerklärung dieses Höhensystem benannt werden, um die Anwendung eines älteren Höhensystems zu vermeiden, was unter Umständen zu Unstimmigkeiten bei der Berechnung führen könnte. ⑭ Im Auftrag Cindy Schulz SB Bauleitplanung	Zu 11: Die Hinweise sind für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Die Hinweise sind vom Vorhabenträger bei der konkreten Objektplanung und der Bauausführung zu beachten. Zu 12: Der Hinweis wird beachtet. Der Gemarkungsname und die Flurbezeichnung werden auf der Planzeichnung ergänzt. Zu 13: Der Hinweis wird beachtet. Die Rechtsgrundlage wird aktualisiert. Zu 14: Der Hinweis wird beachtet. In der Legende wird DHHN 2016 als Höhenbezugssystem benannt.

1.2 (neue Ergänzung Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag

Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte
Der Landrat

Landkreis Mecklenburgische Seenplatte
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Regionalstandort /Amt /SG
Waren (Müritz) /Bauamt /Kreisplanung

Auskunft erteilt Cindy Schulz

Zimmer 3.32
Zentrale
0395 57087 0
E-Mail cindy.schulz@lk-seenplatte.de

Vorwahl 0395
Durchwahl 57087-2453
Fax 0395 57087 65965

Stadtplanung
Abt. Az.:
T
R
Eingang am: -5. Nov. 2018
Antw. Eing. Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen
Mein Zeichen 2983/2018-502
Datum 1. November 2018

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15" der Stadt Neubrandenburg

hier: neue ergänzende 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. 43 "Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15" der Stadt Neubrandenburg beschlossen.

Der Verfahrensschritt gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgten bereits. Der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hat hierzu mit Schreiben vom 03. September 2018 eine Stellungnahme sowie abgegeben.

Im Nachgang wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde noch einmal eine Prüfung bezogen auf den Baumschutz (siehe Punkt II.1. der Stellungnahme vom 03. September 2018) vorgenommen. Daher wird diesbezüglich erneut Stellung genommen, wie folgt.

Gehölzschutz
In der Folge des Vor-Ort-Termins am 26.10.2018 wird aus naturschutzrechtlicher und –fachlicher Sicht bezogen auf den Baumschutz erneut wie folgt Stellung genommen.

Bei den zur Fällung vorgesehenen Bäumen P10 und dem Baum an der Salvador-Allende-Straße handelt es sich um gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleebäume.

Die Fällung von Alleebäumen ist nur nach den Maßgaben des § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V genehmigungsfähig und bedarf einer **Naturschutzgenehmigung**.
Die Erteilung einer Fällgenehmigung für Alleebäume setzt voraus, dass die Planung eine gewisse Reife erreicht hat und keine weiteren Änderungen zu erwarten sind. Dies ist nach der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Planentwurf der Fall.

①

Regionalstandort Waren (Müritz)
Zum Amtsbrink 2
17192 Waren (Müritz)
Telefon: 0395 57087 0
Fax: 0395 57087 65965

Bankverbindung:
IBAN: DE 5715 0501 0006 4004 8900
BIC: NOLADE 21 WRN

Regionalstandort Demmin
Adolf-Pompe-Straße 12-15
17109 Demmin

Regionalstandort Neustrelitz
Woldegker Chaussee 35
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg
Platanenstraße 43
17033 Neubrandenburg

TÖB 1.2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte 01.11.18

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.
Der Baum P10 ist nicht mehr für eine Fällung vorgesehen und wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Es ist somit lediglich für den an der Salvador-Allende-Straße zu fällenden Baum ein Befreiungs- und Fällantrag gemäß § 19 Abs. 2 NatSchAG zu stellen. Der Antrag wurde durch den Vorhabenträger bereits eingereicht.

1.2 (neue Ergänzung Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Abwägungsvorschlag
  Vor Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist eine **Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen** gemäß § 30 NatSchAG M-V erforderlich. Diese wird von der unteren Naturschutzbehörde nach Eingang des Fällantrages durchgeführt. Der Antrag auf Erteilung einer Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist nach der Abwägung bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Dem Antrag sind eine umfassende Begründung, warum eine Fällung der betreffenden Alleebäume unumgänglich ist, eine Beschreibung der vorgesehenen Ersatzpflanzungen (im vorliegenden Fall voraussichtlich 2 Alleebäume) mit Standortsangaben sowie der Planentwurf mit bis zum Verfahrensschritt Abwägung ausgefüllten Verfahrensvermerken beizulegen. Die Unterlagen sind **in 6-facher Ausfertigung** einzureichen. ① Im Übrigen wird den Ausführungen der Begründung zum Entwurf des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“ bezüglich Baumbestand und Gehölzschutz (Punkt 6.2. und Punkt 6.3.1) gefolgt. Die Fällgenehmigung für die zur Fällung vorgesehenen Einzelbäume wird in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Fällgenehmigung für die Einzelbäume ist mit dem Bauantrag einzureichen. ② *Hinweis:* Auf Teilen der für Strauchpflanzungen festgesetzten Fläche ist ein Leitungsrecht festgesetzt. Um künftig Komplikationen zu vermeiden sind bei der Installation von Leitungen in diesem Abschnitt Maßnahmen zu ergreifen, um Beschädigungen der Leitungen durch die Pflanzungen und damit Schädigungen des Strauchbestandes durch Reparaturarbeiten zu vermeiden. ③ **Die seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte mit Datum vom 25. Oktober 2018 ergangene Stellungnahme wird hiermit insofern vollständig ersetzt.** Im Auftrag Cindy Schulz SB Bauleitplanung	Zu 2: Der Hinweis wird beachtet. Im Plangebiet befinden sich zwei nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume für die ein gesonderter Fällantrag beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte einzureichen ist. Der Antrag wurde seitens des Vorhabenträgers bereits gestellt. Zu 3: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz. Etwaige Maßnahmen zum Schutz der im Bereich der Pflanzfläche verlaufenden Regen- und Schmutzwasserkanäle sind bei der konkreten Objektplanung und der Bauausführung zu berücksichtigen. Da sich die Leitungen ca. 3 m unterhalb der Geländeoberfläche befinden, sind Beschädigungen durch das Wurzelwerk der zu pflanzenden Sträucher nicht zu erwarten.

2.11 Straßenbaulastträger

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
Eingang am: 04. Okt. 2018
T R WVL Anw L B G V F D

2.20.10 als Straßenbaubehörde

02.10.2018
Ks; 2605

2.20.20
Frau Marion Strasen

Entwurf - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“
Hier: Stellungnahme

Zur Stellungnahme lagen vor:
Planzeichnung inklusive textliche Festsetzungen vom Mai 2018;
Begründung; Stand: Entwurf vom Mai 2018; Vorhaben- und Erschließungsplan vom 03.05.2018

Sehr geehrte Frau Strasen,

zu oben genannten Unterlagen teile ich im Einvernehmen mit dem städtischen Immobilienmanagement Folgendes mit.

Voraussetzung für die grundsätzliche Zustimmung der verkehrlichen Lösung ist der Nachweis der Zustimmung des Eigentümers zur Errichtung der Zufahrt, um die Stellplatzanlage (St 2) zu erreichen. Diese Zufahrt erfordert auch eine Änderung der Erschließung zur Erreichbarkeit der Stellplätze auf dem privaten Grundstück (TF aus dem Flurstück 8/782). Es ist zu entscheiden, ob diese Änderung als Maßnahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen wird. Die Fällgenehmigung des Alleebaumes ist Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens und muss vor Satzungsbeschluss vorgelegt werden. ①

Weiterhin weise ich darauf hin, dass mit der Umsetzung des Vorhabens der Anschluss an den öffentlichen Gehweg unterbrochen wird und somit eine sichere und barrierefreie Führung der zu Fuß Gehenden z. B. der Bewohner des Gebäudes Salvador-Allende-Straße 37-41 nicht gegeben ist. Die fußläufige Anbindung ist herzustellen und in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 43 sowie in den Vorhaben-und Erschließungsplan aufzunehmen. Ob die neu herzustellende Anbindung als öffentliche oder private Verkehrsfläche dargestellt wird, ist weiteren Verlauf zu klären. ②

Für bauliche Änderungen auf städtischen Flächen ist die Entwurfsplanung dem Eigentümer zur Bestätigung vorzulegen. Die sogenannte untergeordnete Zufahrt ist baulich so herzustellen, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entspricht. Die öffentliche Verkehrsfläche ist bis an den östlichen Rand des vorhandenen Gehweges festzusetzen. Über den Verbleib der festgesetzten privaten Verkehrsfläche im städtischen Eigentum, ist im weiteren Verfahren zu entscheiden. Es sind Regelungen zur Nutzung der Überfahrt im weiteren Verfahren zu vereinbaren. ③

Mit Veräußerung der erforderlichen städtischen Flächen ist die Einziehung gemäß § 9 Straßen-und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern umzusetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Karola Schwahn

Karola Schwahn

Abwägungsvorschlag

TÖB 2.1 Straßenbaulastträger 02.10.18

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

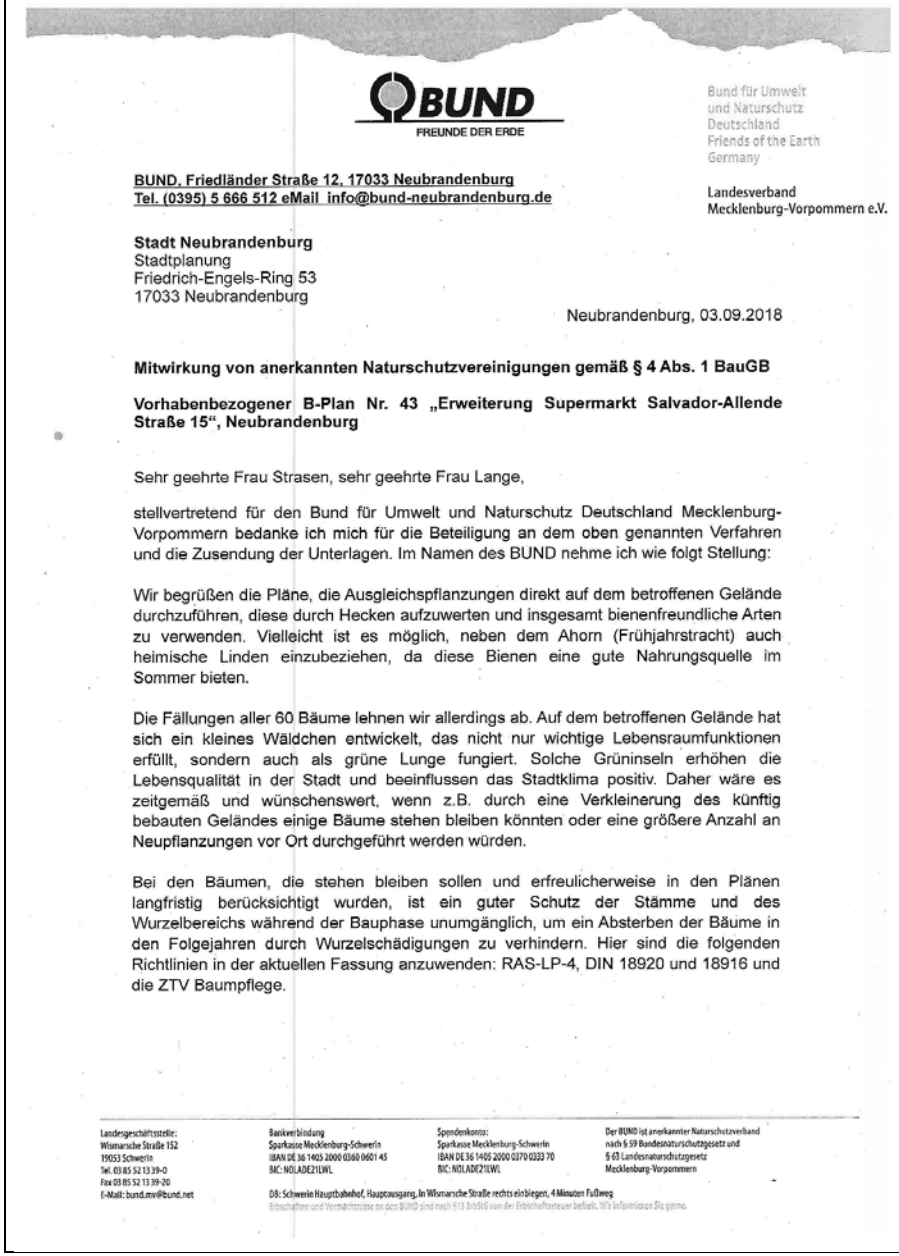
Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.
Die Zufahrt zum Parkplatz vor dem Gebäude Salvador-Allende-Straße 37 - 41 wird auf öffentlichem Straßenland durch den Vorhabenträger errichtet. Dazu werden entsprechende Vereinbarungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Parkplatz selbst wird durch die NEUWOBA erworben, durch die auch der Anschluss des Parkplatzes an die neue Zufahrt herzustellen ist. Die mit St2 gekennzeichnete Fläche für Stellplätze wird daher aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herausgenommen. Die NEUWOBA hat mit Schreiben vom 29.11.18 mitgeteilt, dass keine Einwände gegen die Herausnahme bestehen.
Die Fällgenehmigung für den im Bereich der geplanten Zufahrt befindlichen Alleebaum wird vor dem Satzungsbeschluss vorgelegt.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.
Die Herstellung eines sicheren und barrierefreien Fußweges vom Gebäude Salvador-Allende-Straße 37 - 41 zum öffentlichen Gehweg entlang der Salvador-Allende-Straße ist im Zusammenhang mit der Erschließung und Neuordnung der Stellplatzanlage zu sehen. Die Einordnung des Gehweges und die Neuordnung der Stellplatzanlage sollen nach den Vorstellungen der NEUWOBA erfolgen, so dass eine Vorgabe durch die Stadt/Vorhabenträger nicht sinnvoll ist. Der Fußweg wird daher nicht in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Zu 3: Die Hinweise werden beachtet.
Seitens des Vorhabenträgers werden für die neu herzustellenden bzw. umzubauenden Zufahrten zum Parkplatz vor dem Gebäude Salvador-Allende-Straße 37 - 41 sowie zum Nahversorgungszentrum Entwurfsplanungen erstellt und der Stadt Neubrandenburg zur Bestätigung vorgelegt.

Die untergeordnete Zufahrt wird so hergestellt, dass sie den anerkannten Regeln der Technik und der Baukunst entspricht. Dazu wird der unter der Zufahrt befindliche Heizkanal durch Errichtung eines Schutzbauwerkes gesichert. Dies ermöglicht es, die Überdeckung zu verringern und somit den fahrtechnisch problematischen „Buckel“ abzutragen.
Der ursprünglich als private Verkehrsfläche festgesetzte Bereich der Zufahrt wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch liegt auch der Gehweg vollständig im öffentlichen Verkehrsraum.

18.1 (Seite 1) BUND	Abwägungsvorschlag
	TÖB 18.1 BUND 03.09.18



BUND
FREUNDE DER ERDE

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
Friends of the Earth Germany

Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.

BUND, Friedländer Straße 12, 17033 Neubrandenburg
Tel. (0395) 5 666 512 eMail info@bund-neubrandenburg.de

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Neubrandenburg, 03.09.2018

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende Straße 15“, Neubrandenburg

Sehr geehrte Frau Strasen, sehr geehrte Frau Lange,

stellvertretend für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Mecklenburg-Vorpommern bedanke ich mich für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren und die Zusendung der Unterlagen. Im Namen des BUND nehme ich wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die Pläne, die Ausgleichspflanzungen direkt auf dem betroffenen Gelände durchzuführen, diese durch Hecken aufzuwerten und insgesamt bienenfreundliche Arten zu verwenden. Vielleicht ist es möglich, neben dem Ahorn (Frühjahrstracht) auch heimische Linden einzubeziehen, da diese Bienen eine gute Nahrungsquelle im Sommer bieten. ①

Die Fällungen aller 60 Bäume lehnen wir allerdings ab. Auf dem betroffenen Gelände hat sich ein kleines Wäldchen entwickelt, das nicht nur wichtige Lebensraumfunktionen erfüllt, sondern auch als grüne Lunge fungiert. Solche Grüninseln erhöhen die Lebensqualität in der Stadt und beeinflussen das Stadtklima positiv. Daher wäre es zeitgemäß und wünschenswert, wenn z.B. durch eine Verkleinerung des künftig bebauten Geländes einige Bäume stehen bleiben könnten oder eine größere Anzahl an Neupflanzungen vor Ort durchgeführt werden würden. ②

Bei den Bäumen, die stehen bleiben sollen und erfreulicherweise in den Plänen langfristig berücksichtigt wurden, ist ein guter Schutz der Stämme und des Wurzelbereichs während der Bauphase unumgänglich, um ein Absterben der Bäume in den Folgejahren durch Wurzelschädigungen zu verhindern. Hier sind die folgenden Richtlinien in der aktuellen Fassung anzuwenden: RAS-LP-4, DIN 18920 und 18916 und die ZTV Baumpflege. ③

Landesgeschäftsstelle:
Wismarsche Straße 152
19053 Schwerin
Tel. 03 85 52 13 39-0
Fax 03 85 52 13 39-20
E-Mail: bund.mv@bund.net

Bankverbindung
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 36 1405 2000 0360 0601 45
BIC: NOLADE21LWL

Spendenkonto:
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
IBAN DE 36 1405 2000 0370 0333 70
BIC: NOLADE21LWL

Der BUND ist anerkannter Naturschutzverband nach § 59 Bundesnaturschutzgesetz und § 63 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern

DB: Schwerin Hauptbahnhof, Hauptausgang, in Wismarsche Straße rechts einbiegen, 4 Minuten Fußweg
Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind nach §13 ErbStG von der Erbschaftsteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.
Von einer Aufnahme von Linden in die Pflanzlisten wird abgesehen, da diese Honigtau (Ausscheidungsprodukt der Blattläuse) absondern, der sich als klebriger Film auf Fahrzeugen ablagert. Linden sind daher nicht für eine Pflanzung auf Parkplätzen bzw. in deren unmittelbarer Nähe geeignet.

Zu 2: Der Hinweis wird teilweise beachtet.
Von einer Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche wird abgesehen. Es wird jedoch festgesetzt, dass weitere 3 vorhandene Bäume sowie eine mit Gehölzen bepflanzte Fläche nordöstlich des bestehenden Marktgebäudes zu erhalten und eine weitere Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen sind. Darüber wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass auf einer unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche (Teil des Flurstücks 8/1030) insgesamt 13 weitere Bäume zu pflanzen sind.

Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.
Der Vorhabenträger wird auf den Schutz der Bäume während der Baumaßnahmen hingewiesen.

18.1 (Seite 2) BUND	Abwägungsvorschlag
Wir bitten Sie, uns weiterhin gemäß § 30 NatSchAG M-V (zu den §§ 63 und 64 BNatSchG) zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren. Mit freundlichen Grüßen i.A. S. Holle Alexander Schmidt Vorsitzender	

19.3 (Seite 1) NEUWOGES mbH	Abwägungsvorschlag

NEUWOGES img

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer
Frank Benischke

Aufsichtsratsvorsitzender
Toni Jaschinski

Heidenstraße 6
17034 Neubrandenburg
Tel.: 0395 4501-450
Fax: 0395 4501-192

kundenzentrum@neuwoges.de
www.neuwoges.de

Aareal Bank AG
IBAN: DE22 2001 0424 0000 0005 90
BIC: AARBDE5W200

Amtsgericht
Neubrandenburg
HRB 465

USt-IdNr. DE 137270373

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH · Postfach 11 01 17 · 17041 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Abteilung Stadtplanung
Frau Lange
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Ihr Ansprechpartner/Telefondurchwahl	Datum
	PBE-rei	Kay Reinders 0395 4501-116 kay.reinders@neuwoges.de	20.08.2018

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

Sehr geehrte Frau Lange,

zunächst begrüßen wir das geplante Vorhaben sehr, da auch für unsere Mieter damit die Versorgungssituation optimiert wird und zudem Teile der Brachflächen in eine attraktive Nutzung gebracht werden können.

Nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen nehmen wir zu diesen nunmehr wie folgt Stellung und bitten, die Punkte bei der Abwägung positiv zu berücksichtigen.

Vorweg möchten wir darauf hinweisen, dass sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Geltungsbereich nach wie vor auch über die im Besitz der NEUWOGES befindlichen Flächen 8/354, 8/355 und 8/782 erstreckt. Die Anmerkungen auf Seite 12 der Entwurfsbegründung sind demnach anzupassen. Wir sind mit den Investoren zwar in finalen Verhandlungen, haben einen Verkauf jedoch noch nicht vollzogen. ①

Gemäß den bislang geführten Abstimmungen und basierend auf der Zusage der Stadt Neubrandenburg, die Parkplatzflächen vor der Turnhalle (Teilstück aus dem Flurstück 364 Flur 6) erwerben zu können, haben wir nachfolgende Anmerkungen zum B-Plan-Entwurf:

1. In Seite 15 wird im zweiten Absatz auf eine nordöstliche Erschließung des Neubaus hingewiesen. Wir bitten um Mitteilung, um welche Erschließung es sich hierbei konkret handelt. ②

2. Ebenfalls im vorgenannten zweiten Absatz sind im „Umfeld des Eingangsbereiches“ diverse Ab- und Aufstellmöglichkeiten erwähnt. In der Anlage „Vorhaben- und Erschließungsplan“ sind diese Bereiche farblich und grafisch so dargestellt, als dass sich eine Überdachung und Einhausung ergibt. Dies bitten wir eindeutig so auch im Textteil klarzustellen. ③
   Die Bereiche der Fahrradständer und Einkaufswagen sollten zwingend eingehaust

vnw

TÖB 19.3 NEUWOGES mbH 20.08.18

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.
Der Vorhabenträger muss als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss die Verfügungsberechtigung über die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke nachweisen. Die notarielle Beurkundung des Erwerbs des Grundstücks der NEUWOGES durch den Vorhabenträger ist bereits erfolgt.

Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.
Mit der Erschließung ist der Kundeneingang gemeint, der sich an der nordöstlichen Gebäudeseite befindet. In der Begründung erfolgt in Kapitel 5.1 eine entsprechende Präzisierung.

Zu 3: Der Hinweis wird teilweise beachtet.
In der Begründung des Bebauungsplanes wird in Kapitel 5.1 die Überdachung ergänzt.
Die Einhausung der Fläche für Einkaufswagen wird im Bebauungsplan festgesetzt.
Für eine Einhausung der Fahrradständer besteht kein Erfordernis, sodass von einer Festsetzung abgesehen wird.

19.3 (Seite 2) Neuwoges mbH	Abwägungsvorschlag
  oder anderweitig sichtgeschützt (aus dem Hochhaus Robert-Koch-Straße 9e, f) werden. Begründung: Derartige Zonen sind oft geräuschintensiv und leider auch oft verdreckt. Da die vorgesehenen Bereiche hierfür in der Sichtachse des Wohnhauses Robert-Koch-Straße 9e, f liegen, ist aus unserer Sicht eine Einhausung oder gegebenenfalls ein anderweitiger Sichtschutz notwendig. ③ 3. Die Nutzungsmöglichkeiten der im Drogeriegebäude erwähnten „zwei kleineren Ladeneinheiten“ und insbesondere der Einheit mit dem vorgesehenen neuen Eingang im Bestandsgebäude (Seite 15 3. Absatz) sollten klar festgelegt und eingeschränkt werden. Nicht zulässig sind demnach Vergnügungsstätten oder Verkaufsstätten mit nächtlichen und/oder sonntäglichen Öffnungszeiten (z.B. Imbiss, Kioske, Früh-und-Spät-Kauf). Der 4. Absatz unter 5.3 auf Seite 18 „Darüber hinaus ...“ ist dahingehend zu ändern, als dass ebendiese Schank- und Speisewirtschaften nicht in der vorgenannten Form betrieben werden dürfen. ④ Begründung: Dieser Bereich ist von den Bewohnern unseres Wohnhauses uneingeschränkt einsehbar. Abgesehen von der optischen Komponente sind von Geschäften dieser Art starke Schmutz- und vor allem in den Abendstunden Lärmbelästigungen zu erwarten, welche zwingend zu vermeiden sind. Wir bitten zudem um Übergabe der unter 5.3. erwähnten „Neubrandenburger Liste“, um die „sonstigen zentrenrelevanten Sortimente“ identifizieren zu können. ⑤ 4. Aufgrund der direkten Betroffenheit durch die benachbarte Wohnbebauung und auch wegen dem Umstand, noch Grundstücke an den Vorhabenträger veräußern zu müssen, bitten wir um Übergabe des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages (Textliche Festsetzungen 1.6.1 – Seite 16). ⑥ 5. Die im Abschnitt 8 Immissionsschutz unter c. erwähnten haustechnischen Anlagen sollten konkreter in der Lage festgelegt werden. Die Anlagen sind ausschließlich - für den Umbau des Bestandsgebäudes im nordwestlichen Bereich des Baukörpers - für den Neubau im Bereich des benachbarten Gebäudegiebels (Salvador-Allende-Straße 37) unterzubringen. Für den Fall, dass diese Vorgaben nicht in den textlichen Festsetzungen untergebracht werden können, sind diese im Durchführungsvertrag zu regeln. ⑦ Begründung: Die hierunter fallenden Anlagen sind neben der optischen Beeinträchtigung auch Störfaktoren in Bezug auf Lärm- und Schmutzemissionen. Diese sollten sich also daher so weit wie möglich von den Wohnbebauungen entfernt befinden. Die derzeitige textliche Ausführung „bei einer möglichst von der Wohnbebauung abgewandten Anordnung ... keine Überschreitung ...“ lässt vermuten, dass es bei geringfügig anderer Anordnung zu Überschreitungen kommen kann. Die besagten sechs Anlagen sind aus den Planunterlagen nicht ersichtlich und um	Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sind gemäß § 4 BauNVO auch in allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zulässig. Sie sind daher grundsätzlich von ihrem Störungsgrad mit einer benachbarten Wohnbebauung vereinbar. Es ist daher nicht erforderlich, bestimmte Arten von Schank- und Speisewirtschaften wie z.B. Imbisse auszuschließen. Die Öffnungszeiten werden durch andere gesetzliche Vorschriften geregelt und können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Die „Neubrandenburger Liste“ wurde der NEUWOGES am 30.08.18 per e-mail übermittelt. Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet. Der Durchführungsvertrag ist kein öffentliches Dokument. Er wird daher auch nicht der NEUWOGES übergeben. Zu 7: Der Hinweis wird beachtet. Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass die haustechnischen Anlagen an den im Schallschutzgutachten vorgeschlagenen Positionen anzuordnen sind.

19.3 (Seite 3) Neuwoges GmbH	Abwägungsvorschlag

späteren Diskussionen vorzubeugen, sollte die Position klar bestimmt sein.

6. Die beiden außerhalb des Plangebietes liegenden bzw. herzustellenden Zufahrten gemäß 5.5.1 (Seite 23) sollten vom Vorhabenträger hergestellt werden. Dies wäre im Durchführungsvertrag entsprechend zu regeln.
Um unnötige Beeinträchtigungen und die Gefahr erneuter Schäden zu vermeiden, sollte die Zufahrt nord-westlich (bei Ihnen nördlich) des Plangebietes für den Anlieferverkehr gesperrt werden. Dies wiederum müsste in der Begründung und den Festsetzungen erfolgen. ⑧

7. Die Anlieferzone des Drogeriemarktes und auch des Rewe-Marktes ist unserer Auffassung nach noch umfangreicher einzuhausen, um die Mieter unserer angrenzenden Objekte nicht unnötigen Emissionen auszusetzen.

Begründung: Wir haben auf Grund der jetzigen Anlieferung des Marktes immer wieder zahlreiche Beschwerden aus dem Wohnhaus Salvador-Allende-Straße 9-11. Wir halten die nun vorgegebene Einhausung mit 6,5 m für zu gering. Auch wenn die rein mathematische Berechnung des Schallschutzes hier die zulässigen Werte wiedergibt, bedeutet die Emission für die Bewohner starke Beeinträchtigung. Gerade im Zuge des Bauvorhabens kann diesem Problem vorgebeugt werden.
Weiterhin sind derartige Ladezonen nutzungsbedingt oft verschmutzt und nicht unbedingt ansehnlich. Auch diesem Umstand kann mit einer größeren Einhausung begegnet werden. ⑨

8. Müllbehälter sind innerhalb der Gebäude oder in überdachten Einhausungen zu positionieren. ⑩

9. Für die Bedachung der Gebäude ist zu berücksichtigen, dass beide Dächer vom Wohnhaus Robert-Koch-Str. 9e, f sehr intensiv einzusehen sind. Insofern ist hier auf eine ansehnliche Ausführung zu achten. Empfehlenswert wäre hier gegebenenfalls sogar eine Ausführung als Gründach. ⑪

10. Auf der Seite 41 haben sich in der viertletzten Zeile zwei Fehler eingeschlichen. „Neubrandenburger Stadtwerke sind die neugeplanten Flächen jedoch ...“ ⑫

Wir möchten Sie bitten unsere Punkte bei Ihrer Bearbeitung zu berücksichtigen. Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

NEUWOGES
Neubrandenburger
Wohnungsgesellschaft mbH

ppa.
Michael Wendelstorf

i.V.
Kay Reinders
SGL Entwicklung

Zu 8: Der Hinweis wird teilweise beachtet.
Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zur Herstellung der beiden neu zu errichtenden Zufahrten verpflichtet.
Der vorgeschlagenen Sperrung der nordwestlichen Zufahrt für den Lieferverkehr wird nicht gefolgt, da sonst der Anlieferbereich des künftigen Drogeriemarktes nicht mehr durch LKW rückwärts angefahren werden kann. Dies ist für den Betrieb des Drogeriemarktes jedoch unerlässlich.

Zu 9: Der Hinweis wird teilweise beachtet.
In den Bebauungsplan werden Festsetzungen aufgenommen, nach denen die Laderampen des Lebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes jeweils an drei Seiten einzuhausen sind. Eine vollständige Einhausung der gesamten Lieferzonen ist im Ergebnis des Schallschutzgutachtens nicht erforderlich.

Zu 10: Der Hinweis wird teilweise beachtet.
Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes rechtswirksam wird, ist südlich des geplanten Lebensmittelmarktes ein eingehauster Müllstandort vorgesehen. Beim künftigen Drogeriemarkt wird der bestehende Standort für Müllbehälter, der mit einer Palisade umrandet ist, beibehalten. Gesetzliche Vorgaben zur Einhausung bzw. Unterbringung von Müllbehältern im Gebäude bestehen nicht.

Zu 11: Der Hinweis wird nicht beachtet.
Eine gestalterisch ansehnliche Ausführung der Bedachung ist auch mit herkömmlichen Baumaterialien wie z. B. Ziegeln möglich. Von der zwingenden Herstellung eines Gründachs wird daher abgesehen.

Zu 12: Die Hinweise werden beachtet.
Die Fehler werden in der Begründung in Kapitel 9.3 korrigiert.

19.4 (Seite 1) NeuWOBA e.G.	Abwägungsvorschlag

NeuWOBA
Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG

NeuWOBA eG Postfach 200239 17013 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Hausadresse:
Demminer Straße 69
17034 Neubrandenburg
Postanschrift:
Postfach 200239
17013 Neubrandenburg

René Gansewig
Heike Kobarg
Vorstand

Sekretariat:
Heike Jähn
Heike Saß
Tel.: 0395 4553-480
Fax: 0395 4553-460
r.gansewig@neuwoba.de
h. kobarg@neuwoba.de

Neubrandenburg, 03.09.2018
Ihre Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unsere Zeichen: gan/chr

www.neuwoba.de
neuwoba@neuwoba.de

Rechtsform:
eG mit Sitz in Neubrandenburg
Registergericht:
GnR-38

Steuer-Nr.
079/133/60022

Vorstandssprecher:
René Gansewig

Vorstandsmitglied:
Heike Kobarg

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Andreas Gudd

Bankverbindungen:
Aareal Bank AG Hamburg
BLZ 200 104 24
Konto 595
BIC: AARBDE5W200
IBAN: DE81 2001 0424 0000 000

Raiffeisenbank Mecklenburger
Seenplatte e.G.
BLZ 150 616 18
Konto 1574906
BIC: GENODEF1WRN
IBAN: DE88 1506 1618 0001 574

Einbeziehung in das Planverfahren Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt S.-Allende-Str. 15“ Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Strasen,
Sehr geehrte Frau Lange,

wir haben die zur Verfügung stehenden Unterlagen geprüft und nehmen nachfolgend Stellung zum beabsichtigten Vorhaben:

Unsere bereits im vergangenen Jahr mitgeteilten Hinweise wurden nicht berücksichtigt, so dass wir Maßnahmen fordern, die die entstehenden Lärmimmissionen mindern.

Ohne derartige Vorkehrungen sind gravierende Verschlechterungen in der Wohnqualität und für die Gesundheit unserer Mitglieder in der S.-Allende-Straße 37-45 zu befürchten.

Wir haben Erfahrungen mit Laderampen der Supermärkte in anderen Stadtteilen und kennen diese als Immissionsquellen für Lärm. Erfahrungsgemäß kommt es häufig zu Verstößen bei den vereinbarten Anlieferzeiten, so dass Anlieferungen außerhalb der in der Schallimmissionsprognose benannten Zeiten vorprogrammiert sind.

Die Bebauungsgrenze des Supermarktes soll sehr dicht an unsere Wohnbebauung herangeführt werden. Das lehnen wir ab und fordern die Planung von Grünanlagen zwischen Supermarkt und unseren Wohnhäusern. Das würde sich in das Gesamtbild der Oststadt auch besser einpassen.

Im Weiteren halten wir es aufgrund der angrenzenden Wohngrundstücke für erforderlich folgende Hinweise umzusetzen:

- Das Dach des Supermarktes sollte als Gründach ausgeführt werden.
- Der Bau einer Laderampeneinhausung für die Belieferung des

①
②
③
④

Dienstleistunge
für eine neue Wohnkultu
WEA

TÖB 19.4 NeuWOBA e.G. 03.09.18

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1: Die Hinweise werden teilweise beachtet.
Als Maßnahmen zum Immissionsschutz werden die teilweise Einhausung der Laderampen der beiden Märkte sowie der Abstellfläche für Einkaufswagen des Lebensmittelmarktes, die Begrenzung der Anlieferzeiten sowie die Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch haustechnische Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. im Durchführungsvertrag geregelt (siehe dazu auch die nachfolgenden Punkte 4, 5, 6 und 7).

Zu 2: Der Hinweis wird teilweise beachtet.
Dem Vorschlag, das Marktgebäude weiter von der Wohnbebauung abzurücken, wird nicht gefolgt. Das Wohngebäude Salvador-Allende-Straße 37 stellt eine Grenzbebauung dar, die gegenüber dem geplanten Marktgebäude mit einer Brandwand ohne Fenster ausgebildet ist. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind 6,50 m von der Brandwand entfernt und halten die Mindestabstandsflächen gemäß der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ein. Eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung wird daher nicht hervorgerufen.
Es werden jedoch im Bereich südöstlich des Marktgebäudes (Teil des Flurstücks 8/1030 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) insgesamt 13 neue Bäume gepflanzt, die zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Die Pflanzung der Bäume wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.
Eine gestalterisch ansehnliche Ausführung der Bedachung ist auch mit herkömmlichen Baumaterialien wie z.B. Ziegeln möglich. Von der zwingenden Herstellung eines Gründachs wird daher abgesehen.

Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.
Die Einhausung der Laderampe des REWE-Marktes wird im Bebauungsplan festgesetzt.

19.4 (Seite 2) NeuWOBA e.G.	Abwägungsvorschlag
REWE-Marktes als Lärmschutzmaßnahme muss beauflagt werden. - Begrenzung der Lieferzeiten mit Festlegung von Sanktionen. ⑤ - Dämmung der äußeren Punktquellen gegen Lärm. ⑥ - Verwendung von geräuschhemmenden Einkaufswagen. ⑦ - Neben der Schaffung einer Einfahrt ist auch eine Ausfahrt zur Erschließung des angrenzenden Parkplatzes S.-Allende-Straße 37-45 erforderlich. ⑧ Im Interesse unserer Mitglieder hoffen wir sehr, dass unsere Hinweise gehört und umgesetzt werden. Freundliche Grüße aus der Neuwoba senden Ihnen René Gansewig Vorstandssprecher Uta Christmann Prokuristin	Zu 5: Der Hinweis wird beachtet. Die Lieferzeiten werden im Durchführungsvertrag festgelegt. Danach darf die Anlieferung nur im Zeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr erfolgen. Zu 6: Der Hinweis wird teilweise beachtet. Die äußeren Punktquellen der haustechnischen Anlagen sind nach dem Stand der Technik so herzustellen, dass schädliche Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Dazu erfolgen entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag. Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet. Ein Erfordernis zur Verwendung geräuschhemmender Einkaufswagen ergibt sich aus dem Lärmschutzgutachten nicht. Zu 8: Der Hinweis ist bei der Planaufstellung bereits beachtet worden. Der Einfahrtsbereich ist auch für ausfahrende Fahrzeuge dimensioniert. In der Legende des Bebauungsplanes wird präzisiert, dass es sich um einen Ein- und Ausfahrtsbereich handelt.

18.4 (Seite 1) Handelsverband Nord	Abwägungsvorschlag

18.4

Geschäftsstelle Neubrandenburg

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

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, Bauaufsicht und Kultur
Abt. Stadtplanung
PF 11 02 55

17042 Neubrandenburg

Handelsverband Nord
Hamburg • Schleswig-Holstein
Mecklenburg-Vorpommern

Wirtschaft, Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
T | R | WVL | Antw.
Eingang am: 20. Aug. 2018
Eing.-Nr.: 802
t | G | V | F | D
RL
UBr

16.08.2018
GSt-NB/-
Dokument1

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“ der Stadt Neubrandenburg
hier: **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brentführer,

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

Grundsätzlich möchten wir an unserer Stellungnahme vom 19.12.2017. festhalten.
Die mir der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 vorgesehene Erhöhung der Verkaufsraumfläche im Plangebiet auf insgesamt über 2400 m² ist in diesem Umfang abzulehnen, da erhebliche negative Auswirkungen auf die Nahversorgung im Stadtteil Oststadt sowie die Entwicklung des Stadtteilzentrums „Lindetalcenter“ und des Nahversorgungscentrums „Einsteinstraße“ nicht ausgeschlossen werden können.

Der mit dem Neubau des REWE-Marktes beabsichtigten Sicherung des Nahversorgungsstandortes durch eine wettbewerbsfähige Marktgröße und der Veränderung der baulichen Gestaltung des Marktes auf Grund der veränderten Anforderungen im Einzelhandel können wir durchaus folgen. Für die weitergehende Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes allerdings sehen wir aber keine Notwendigkeit, da dieser Standort ausreichend Potential für den solitären Nahversorger aufweist.

Des Weiteren würde die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes konträr zum dem mit der Neuaufstellung des strategischen Bebauungsplanes Nr. 118 „Einzelhandel Oststadt“ verfolgten Ziel der Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung stehen. In dessen Begründung wird zu Recht erkannt, das im Stadtgebiet Ost Überversorgungstendenzen und Tragfähigkeitsprobleme in verschiedenen Sortimenten des Einzelhandels sowie eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche erkennbar sind.

① ①

Handelsverband Nord e.V.
Jahnstraße 3d
17033 Neubrandenburg
Telefon (03 95) 58 14 8-0
Telefax (03 95) 58 14 8-30
www.hvnord.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

TÖB 18.4 Handelsverband Nord 16.08.18

Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.
Es wurde ein Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des D-Zentrums Salvador-Allende-Straße erstellt, in dem die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.800 m² Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit 750 m² Verkaufsfläche auf die Zentren in der Oststadt sowie die übrigen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neubrandenburg untersucht wurden. Das Gutachten kam zu folgenden Ergebnissen:

- Die geplante Entwicklung des D-Zentrums Salvador-Allende-Straße in der Neubrandenburger Oststadt ist als städtebaulich verträglich und zudem strukturstärkend zu bewerten.
- Die untersuchten geplanten Verkaufsflächen ordnen sich allen notwendigen zu prüfenden städtebaulichen Kriterien unter und sind als verträglich einzustufen.
- Es werden keine städtebaulichen Ziele gemäß dem bestehenden Zentrenkonzept (2009) oder dem im Entwurf befindlichen Konzept (2018) unterlaufen. Vielmehr wird der Standort dann die gewünschte Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie das Krankenhaus übernehmen.
- Auch wird gegen kein regional- und landesplanerisches Ziel (Integrationsgebot, Kongruenzgebot oder Beeinträchtigungsverbot) verstoßen.

18.4 (Seite 2) Handelsverband Nord	Abwägungsvorschlag
  Insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Leerstände und der strukturellen Schwächen des Lindetalcenters, steht der Ansiedlungsumfang im Widerspruch zu den angestrebten Zielen. Nach dem Einzelhandelskonzept vom April 2009 der Stadt Neubrandenburg sind Einzelhandelansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen ist. Unsererseits können wir nicht erkennen, dass die gegenwärtige Einzelhandelssituation im Stadtteil Oststadt ein Abweichen davon rechtfertigen würde. Das gilt in diesem Zusammenhang ebenfalls für die im Entwurf des teilräumlichen Einzelhandelskonzeptes für die Oststadt vorgesehene Veränderung der Zentrenstruktur. Das teilräumliche Einzelhandelskonzept geht bei den Verkaufsflächenerweiterungen von Umsatzlenkungen gegenüber anderen Wettbewerbern von 8,8% für Lebens- und Genussmittel sowie 6,1% bei Drogeriewaren aus und beurteilt dieses im Hinblick auf die zentralen Versorgungsbereiche als städtebaulich vertretbar. Vor dem Hintergrund, das der Lebensmitteleinzelhandel in der Regel auch ein nicht unerhebliches Angebot von Drogerieartikel aufweist, ist diese Einschätzung durchaus kritisch zu hinterfragen. ① Im Übrigen fehlen Aussagen zu den Auswirkungen des wachsenden Online-Handels. Des Weiteren halten wir es für erforderlich, das Planverfahren erst nach der insgesamt abgeschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg fortzuführen und die aktuellen Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen Beig	Da keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, wird die Zulässigkeit eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 680 m² beibehalten. Die im Einzelhandelsgutachten als verträglich beurteilte Verkaufsfläche von 750 m² wird jedoch nicht voll ausgeschöpft.

4.2 e.dis Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern	Abwägungsvorschlag

#2

e.dis

E.DIS Netz GmbH, Postfach 1448, 15504 Fürstenwalde/Spree

Stadt Neubrandenburg
Stadtplanung
Frau Lange
Postfach 11 02 55
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
T | R | WVL | Antw.
L | B | G | V | F | D
Eingang am: 13. Aug. 2018
Eing.-Nr.: 778

Altentreptow, 08. August 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15"
Unsere Stellungnahme
Unser Aktenzeichen: Alt 0945/2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 02. August 2018 und teilen Ihnen mit, dass gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens.

Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Standort des Regionalbereiches unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

i.A. Meyer
Heino Meyerrose

i.A. Harke
Markus Harke

E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Müritz-Oderhaff
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow
www.e-dis.de

Postanschrift
Altentreptow
Holländer Gang 1
17087 Altentreptow

T 03976 2807-2341
F 03961 2291-3030
markus.harke@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-M-NA

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDEBB160

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

1/1

TÖB 4.2 e.dis Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern 08.08.18

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

11.2 Landesamt für Geoinformation	Abwägungsvorschlag

11.2

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen

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

Stadt Neubrandenburg
FB 2,Stadtplanung,
Friedrich-Engels-Ring 53
DE-17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
Eingang am: 07. Aug. 2018
R
WVL
Antw.
Eing.-Nr.: 756
V
F
D

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-46256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201800758

Schwerin, den 07.08.2018

i.V.

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Nr.43 _ Erweiterung Supermarkt ; Salvador - Allende -Str. 15 in 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 Grundlagennetze 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 schätzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Vermittlung: (0385) 588 56565
Telefax: (0385) 588462560
Internet: www.lverma-mv.de
Hausanschrift: LAIV, Abteilung 3, Lübesser Straße 289, 19059 Schwerin
Öffnungszeiten Geoinformationszentrum: Mo.-Do.: 9.00 - 15.30 Uhr, Fr.: 9.00 - 12.00 Uhr
Bankverbindung: Deutsche Bundesbank, Filiale Rostock
IBAN: DE79 1300 0000 0013 001561
BIC: MARKDEF1130

TÖB 11.2 Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen 07.08.18

Stellungnahme ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 43
„Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Fraktion Bündnis 90/Grünen_Piraten	Abwägungsvorschlag

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Piratenpartei
Fraktion der Stadtvertretung Neubrandenburg

Rathaus Neubrandenburg
Friedrich-Engels-Ring 53
Zimmer: 505

Fraktion B90/Grüne_Piraten – Friedrich-Engels Ring 53 - 17033 Neubrandenburg

Stadtverwaltung Neubrandenburg
Fachbereich Stadtplanung, ~~Wirtschaft und Bauordnung~~
Abteilung Stadtplanung
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Sprechzeiten:
Di: 09:00 - 13:00 Uhr
Do: 14:00 - 18:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Tel.: 0395 555-2770
Mail: buendnis90-die_gruenen-piraten@neubrandenburg.de

Abt. Stadtplanung
Abl. Az.:
Eingang am: 24. Aug. 2018
Eing.-Nr.: 817
T R WVL Antw. B G W F D

Neubrandenburg, 23.August 2018

Stellungnahme zum Entwurf des ~~vorhabenbezogenen~~ Bebauungsplanes Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

Sehr geehrte Frau Strasen, Sehr geehrte Frau Lange,

die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Piratenpartei der Stadtvertretung Neubrandenburg hält die Anzahl der insgesamt 15 zu pflanzenden Ersatzbäume für zu gering (textliche Begründung S. 30/31).

Dem Stadtgebiet geht, dem jetzigen Planungsstand folgend, eine Gehölzfläche mit 62 Bäumen verloren (S.28 ff.). Diese Fläche wird auf S. 26 als höherwertiges innerstädtisches Biotop eingeschätzt. Um den grünen Charakter des Gebietes für die Bürgerinnen und Bürger der umliegenden Wohngebiete zu erhalten, sollten mindestens die Hälfte der zu fällenden Bäume gebietsnah ersetzt werden. ①

Aus städtebaulicher und freiraumgestalterischer Sicht wird der bisher bestehende Grünzug, für die Gestaltung des Quartiers und die Erholungswirkung der Bürgerinnen und Bürger als bedeutend angesehen. Eine entsprechend der bestehenden Gehölzfläche adäquate ästhetische Gestaltung des Plangebietes sollte daher auch künftig umgesetzt werden. Hierfür ist eine entsprechende Gebäudebegrünung vorzunehmen.

Die Notwendigkeit für Dach-oder Fassadenbegrünung ist nicht nur aus gestalterischer Sicht von hoher Bedeutung. Mit dem Verschwinden der derzeitigen Gehölzfläche geht auch ein für das städtische Mikroklima bedeutender Bereich verloren (S. 26), was Auswirkungen auf den Temperaturausgleich, die Lufthygiene etc. hat. In Anbetracht der Tatsache, dass sich unbegrünte versiegelte Flächen im Sommer schneller Aufheizen, ist eine Gebäudebegrünung auch aus stadtklimatischer Sicht unbedingt in den Bebauungsplan mitaufzunehmen. ②

Mit freundlichen Grüßen

Franziska Richter
Fraktionsgeschäftsführung
i.A. des Fraktionsvorsitzenden Nicolas Mantseris

Anschrift:
Fraktion B90/Grüne_Piraten
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Bankverbindung:
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin
BIC: NOLADE21NBS
IBAN: DE46150502000301022020

Kontakt:
Tel. 0395 555-2770
Mail: buendnis 90-die_gruenen-piraten@neubrandenburg.de

Fraktion Bündnis 90/Grünen_Piraten 23.08.18

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Zu 1:
Der Hinweis wird teilweise beachtet.
Von den auf der Gehölzfläche zu fällenden Bäumen sind lediglich zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt und innerhalb des Plangebietes neu zu pflanzen. Auch handelt es sich bei der Gehölzfläche nicht um ein geschütztes Biotop gemäß § 20 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG M-V), so dass für eine Ausgleichspflanzung für die Hälfte der verlorengehenden Bäume keine gesetzliche Grundlage besteht. Die in der Stellungnahme angeregte Durchgrünung findet jedoch dahingehend Berücksichtigung, dass zusätzlich weitere 9 vorhandene Bäume (insgesamt 15) sowie eine mit Gehölzen bepflanzte Fläche nordöstlich des bestehenden Marktgebäudes zu erhalten und eine weitere Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen sind. Darüber wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass auf einer unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche (Teil des Flurstücks 8/1030) insgesamt 13 weitere Bäume zu pflanzen sind.

Zu 2:
Der Hinweis wird nicht beachtet.
Um ein Aufheizen der versiegelten Flächen zu mindern, sind auf der Stellplatzanlage sowie auf den unmittelbar angrenzenden Flächen die Pflanzung sowie der Erhalt von Bäumen festgesetzt. Eine zusätzliche Dach- oder Fassadenbegrünung wird daher nicht für erforderlich gehalten.

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 43
„Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“

ABWÄGUNGSVORSCHLAG

III. Beteiligung der Betroffenen zur Änderung des Plans nach der Auslegung

NEUWOBA Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft eG	Abwägungsvorschlag
Stellungnahme per e-mail vom 29.11.18	TÖB 19.4 NEUWOBA eG 29.11.18 **Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**
Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände, die Fläche St 2 aus dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu nehmen und nur noch die Zufahrt im Geltungsbereich zu belassen. ①	Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.
Wir halten es jedoch für außerordentlich wichtig, dass die Hinweise unserer Stellungnahme vom 03.09.18 Berücksichtigung finden. ②	Zu 2: Die Stellungnahme vom 03.09.18 wurde in Kapitel I abgewogen. Sie wird teilweise berücksichtigt.