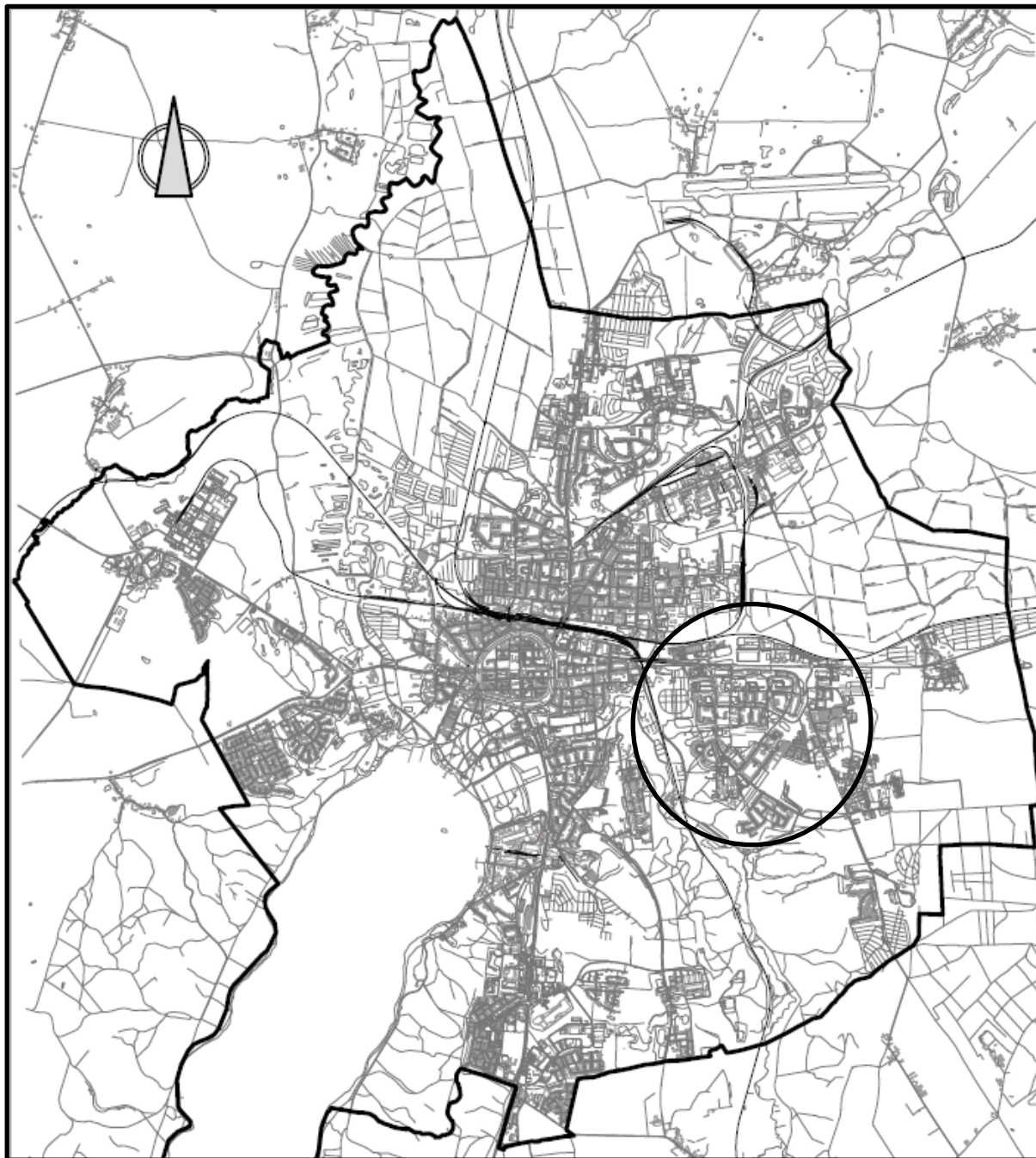
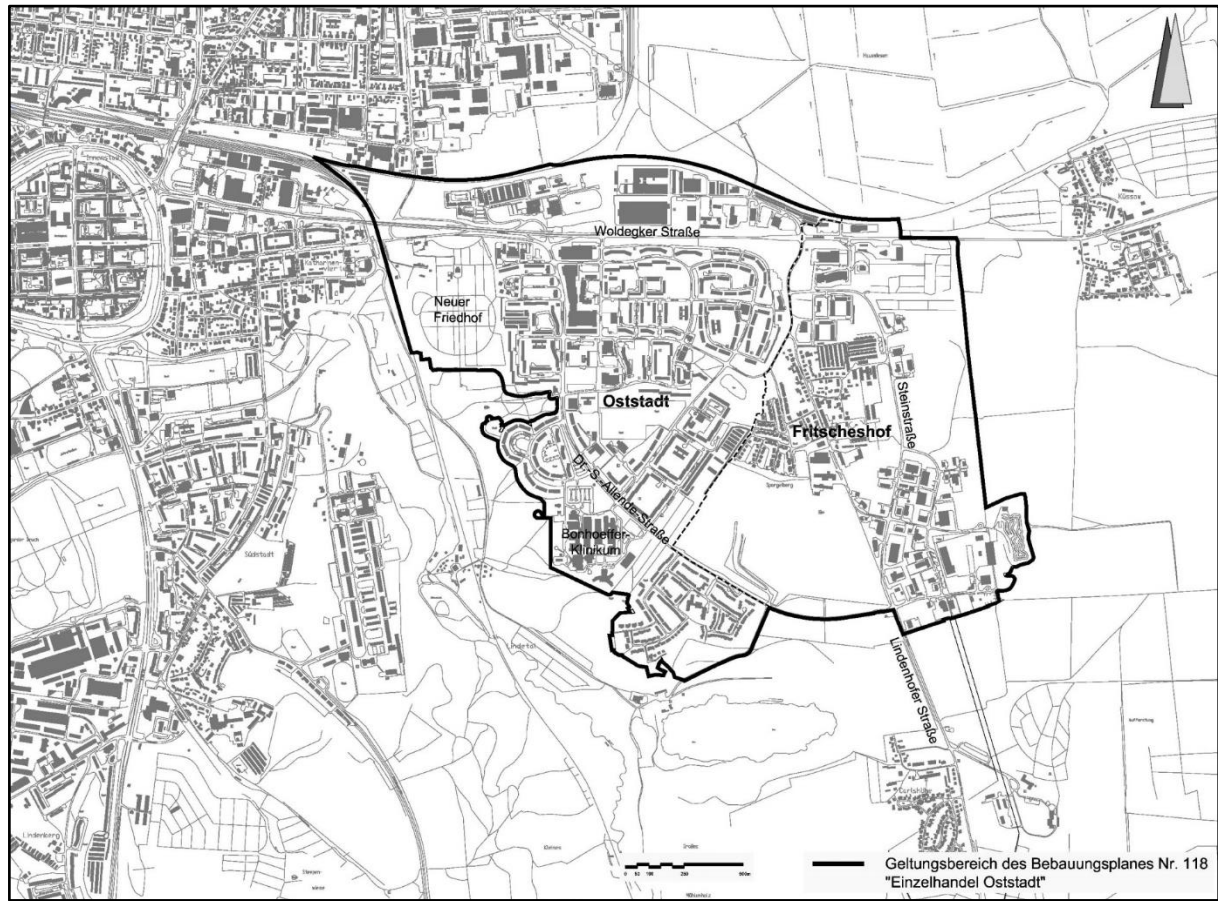


VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 118
„Einzelhandel Oststadt“

Begründung Satzung

Übersichtsplan: Geltungsbereich



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 118 „Einzelhandel Oststadt“

Stand: Entwurf zur Satzung

Hinweis: Änderungen in der Begründung erfolgten lediglich unter dem Punkt 2.2. Im Sinne der besseren Lesbarkeit des Planes wurden die Flurstücksgrenzen und die Flurstücksnummern aus der Planzeichnung entfernt. Diesbezüglich wurde erläutert, dass eine Darstellung des Katasters gemäß § 1 (2) PlanZV in der Planzeichnung hier nicht erforderlich ist.

Darüber hinaus erfolgte unter dem Punkt 4.2 eine Anpassung der letztmaligen Berichtigung des Flächennutzungsplanes (bisher 25.01.17 – jetzt 29.01.20).

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass.....	4
1.1.	Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2.	Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung.....	4
1.3.	Planverfahren.....	5
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1.	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2.	Planungsgrundlagen.....	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen	7
4.1.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte	7
4.2.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	7
4.3.	Einzelhandelskonzept.....	8
5.	Beschaffenheit des Plangebietes.....	8
5.1.	Städtebauliche Struktur.....	8
5.2.	Zentrenstruktur.....	10
5.3.	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	13
5.4.	in Aufstellung befindliche Bebauungspläne	14
6.	Ergebnisse der Auswirkungsanalyse und gutachterlichen Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts	15
7.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	16
7.1.	Städtebauliches Konzept/Aufgabe des Bebauungsplanes.....	16
7.2.	Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Solitärstandorte.....	17
7.3.	Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	19
7.4.	Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	20
7.5.	Neubrandenburger Liste.....	22

1. Planungsanlass

1.1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.05.15 beschlossen, für das Gebiet „Oststadt“ einen strategischen Bebauungsplan aufzustellen. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 118 „Einzelhandel Oststadt“ werden die Rechtsgrundlagen für die Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung der Bevölkerung geschaffen.

1.2. Allgemeine Ziele, Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan dient der strategischen Steuerung der Standortfindung des Einzelhandels in der Vier-Tore-Stadt. Planungsziel ist die Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung der Bevölkerung.

Insgesamt beträgt in Neubrandenburg die Verkaufsfläche Einzelhandel 179.265 m² (Stand Feb. 2018). Die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche pro Einwohner liegt damit bei 2,75 m² pro Kopf und ist als hoch einzustufen. Im Vergleich dazu lag die durchschnittliche Einzelhandelsverkaufsfläche in Deutschland im Jahr 2017 lediglich bei 1,44 m² pro Kopf.

Im Stadtgebiet Ost der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sind bereits Überversorgungstendenzen und Tragfähigkeitsprobleme in verschiedenen Sortimenten des Einzelhandels sowie eine Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche erkennbar. Insbesondere eine uneingeschränkte Neuansiedlung von Einrichtungen zur Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann zu einem Überangebot an Verkaufsflächen und zu negativen Konsequenzen für die Zentren führen und damit eine flächendeckende primäre Nahversorgung der Bevölkerung beeinträchtigen.

Nach Maßgabe des Einzelhandelskonzeptes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sind Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich abzulehnen, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen ist. Im Stadtgebiet Ost sind dies das Lindetalcenter mit ca. 13.000 m² Verkaufsfläche als Stadtteilzentrum sowie das Nahversorgungszentrum Einsteinstraße. Dieses Planungsziel kann durch verbindliche Bauleitplanung gesichert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist notwendig, um Einzelhandelsvorhaben zu steuern, die grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig wären.

Gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Es ist dabei möglich, zwecks strategischer Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich eines Planes sowohl Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB zu treffen als auch bereits rechtsverbindliche Pläne im Zuge dieses einheitlichen Planungsaktes mit ergänzenden oder ändernden Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu versehen.

1.3. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Einzelhandel Oststadt“ stellt einen strategischen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB dar und steuert die Einzelhandelsnutzungen in seinem Geltungsbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewandt werden, wenn der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB sind ebenfalls erfüllt, da:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Auf den gemäß § 13 Abs. 2 BauGB möglichen Wegfall der frühzeitigen Unterrichtung (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) wurde verzichtet. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung des Vorentwurfes für die Dauer von zwei Wochen. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erhielten die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Frist von einem Monat zur Abgabe der Stellungnahmen.

Ebenfalls wurde auf die mögliche Verkürzung der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) verzichtet. Die Dauer der Auslegung des Planentwurfes zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange betrug 1 Monat.

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
Aufstellungsbeschluss	13.05.15
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	27.05.17
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	26.07.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11. bis 25.08.17
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	11. bis 25.08.17
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.12.18
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes	30.01.19
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	06.02. bis 07.03.19
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.02. bis 07.03.19
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.11 (GVOBl. M-V Nr. 14 vom 29.07.2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.19 (GVOBl. MV S. 467)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 11.12.19, öffentlich bekannt gemacht am 19.02.20 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20.02.20
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.17 (BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09.04.20 (GVOBl. M-V S. 166, 181)
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.17 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.20 (BGBl. I S. 587), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.20 (BGBl. I S. 1041)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.17 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.17 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl. 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.15 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 885)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V 2011 S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V 1998 S. 12, 247), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V 2010 S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V 1992 S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.05.16 (GVOBl. M-V S. 431)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.17 (BGBl. I S. 2771)

2.2. Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatservice der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	April 2017
Höhenbezugssystem:	DHHN 92
Lagebezug:	ETRS 89
im Maßstab:	1 : 1.000 (im Original)

Gemäß § 1 (2) PlanZV sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann insoweit abgesehen werden, als sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind. Die Genauigkeit der Planunterlage muss dem Zweck, der mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, entsprechen. Kartengrundlage und Planzeichnung sollen so genau sein, dass sich die Festsetzungen widerspruchsfrei und mit der dem Maßstab der Planzeichnung entsprechenden Genauigkeit auf die örtlichen Verhältnisse übertragen lassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Siedlungsfläche der Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost und enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Er bezieht sich damit nicht auf die geometrische Form von Grundstücken und wirkt sich auch nicht auf diese aus. Damit ist eine Darstellung der Flurstücksgrenzen gemäß § 1 (2) PlanZV in der Planzeichnung nicht erforderlich. Als Maßstab für die Planzeichnung wird 1 : 2.500 gewählt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Als Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplanes wird die Siedlungsfläche der Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen, die nach § 34 BauGB (planungsrechtlicher Innenbereich) und nach § 35 BauGB (planungsrechtlicher Außenbereich) zu beurteilen sind. Flächen, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, werden gemäß § 9 Abs. 2a BauGB nicht von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfasst (Festsetzung Nr. 1.4). Die nach § 30 BauGB zu beurteilenden Flächen (innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne) sind ebenfalls nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes (Festsetzung 1.3).

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus übergeordneten Planungen

4.1. Regionales Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus dem Landesraumentwicklungsprogramm und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte.

4.2. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10, letztmalig berichtigt am 29.01.20) trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgesehen von zwei dargestellten Sondergebieten keine Regelungen zum Einzelhandel.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, damit entspricht die vorliegende Satzung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

4.3. Einzelhandelskonzept

Bei der Erstellung dienten mehrere Gutachten zum Einzelhandel als Grundlage:

- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, 2009),
- Auswirkungenanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, 2017),
- Auswirkungenanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Entwicklung des D-Zentrums Salvador-Allende-Straße in der Stadt Neubrandenburg (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, 2018),
- Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg, 1. Fortschreibung 2019 (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen).

Die Empfehlungen der Gutachten wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet und in den Festsetzungen umgesetzt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1. Städtebauliche Struktur

Das Stadtteilgebiet Oststadt ist das größte Wohngebiet der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Der Grundstein für dieses Neubaugebiet wurde 1970 auf einer Hochfläche im Osten der Vier-Tore-Stadt gelegt. Innerhalb von 25 Jahren entstand hier für rund 25.000 Einwohner ein neuer Stadtteil, eine neue Stadt.

Das Gebiet ist mit wenigen Ausnahmen ein reines Plattenbaugebiet, bestehend überwiegend aus 5- und 6-geschossigen Wohnblöcken, aber auch aus 8- bis 14-geschossigen Wohnhochhäusern. In diesem Wohngebiet wurde der erste WBS 70-Wohnblock der DDR errichtet, er steht heute unter Denkmalschutz. Dieses Wohngebiet verfügt über ein eigenes Wohngebietszentrum und weitere über das Gebiet verteilte Versorgungs- und Dienstleistungsstandorte. Prägende Strukturen aus Einzelhandelssicht sind heute das Lindetal-Center mit dem vorgelagerten Kaufland SB-Warenhaus sowie die kleineren, wohnlagenintegrierten Supermärkte.

Entsprechend dem Bedarf der dort lebenden Menschen ist es voll ausgestattet mit Kindertagesstätten, Schulen, Sporthallen und Sportplätzen, sozialen, gesundheitlichen und kirchlichen Einrichtungen. Am südlichen Wohngebietsrand befindet sich das Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum mit überregionaler Bedeutung.

Östlich bzw. südöstlich des Wohngebietes Oststadt sind im Stadtteilgebiet Fritscheshof in den 80er und 90er Jahren Eigenheimgebiete entstanden. Im Vergleich zur benachbarten Oststadt befindet sich damit in diesem Stadtteilgebiet eine kleinteilige Baustruktur.

Im Norden der Oststadt und im östlichen Teil von Fritscheshof befinden sich wichtige Gewerbegebiete der Vier-Tore-Stadt.

Im Norden wird das Stadtgebiet von der Bundesstraße B 104 tangiert. Diese dient als Haupteerschließung, von der unterschiedliche Zubringerstraßen in die verdichteten Wohnbereiche führen. Das Gebietsinnere wird wesentlich durch die Haupteerschließungsräume Juri-Gagarin-Ring/Salvador-Allende-Straße und Ziolkowskistraße sowie die Nebenachsen Einsteinstraße im nördlichen und Robert-Koch-Straße im südlichen Bereich geprägt. Alle Achsen werden durch überwiegend straßenbegleitende Bebauung räumlich gefasst, dabei werden die Hauptachsen vor allem durch elfgeschossige Hochhäuser dominiert. Das konsequente innere Erschließungssystem begünstigt die Bildung von Quartiersstrukturen. Durch das

Wohngebiet verläuft eine Hauptsammelstraße nach Burg Stargard, zum Ortsteil Carlshöhe und zum Waldfriedhof.

Im Untersuchungsgebiet (Oststadt und Fritscheshof) kam es die letzten Jahre zu einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen. Im Jahr 2018 waren im Untersuchungsgebiet 15.372 Personen mit Hauptwohnsitz gemeldet.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet

1992	1997	2000	2005	2010	2015	2018
23.517	19.814	17.318	15.233	14.287	14.217	15.372

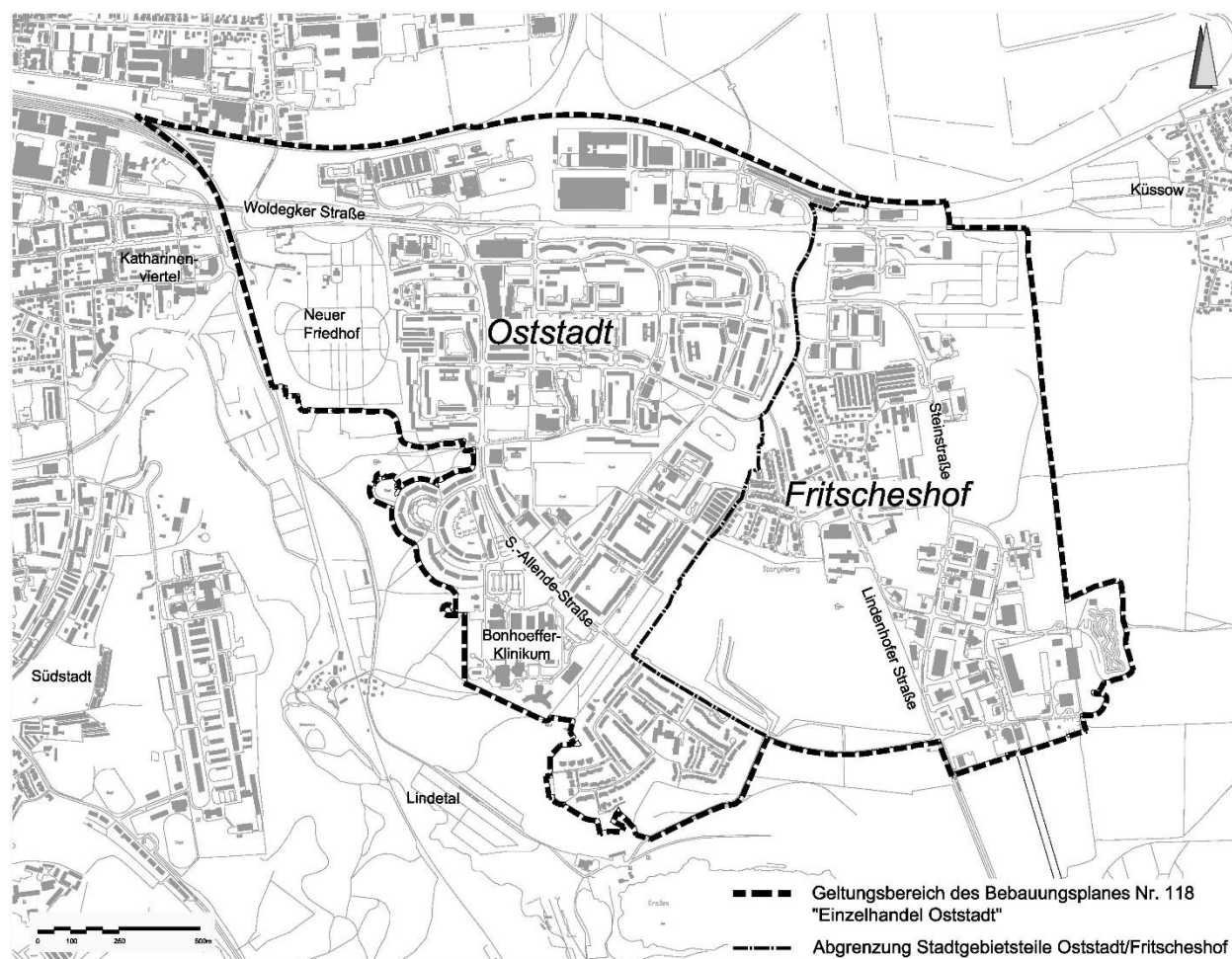


Abbildung 1: Stadtgebietsteile und Baustruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5.2. Zentrenstruktur

Entsprechend dem Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg, 1. Fortschreibung 2019, liegen zum Zeitpunkt der Planerstellung folgende Zentren und Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes:

Zentren

- B-Zentrum Lindetalcenter (Kaufland, Netto, Intersport, etc.)
- D-Zentrum Einsteinstraße (Norma)
- D-Zentrum Salvador-Allende-Straße (Rewe)

Solitäre Standorte

- Solitärer Nahversorgungsstandort Markscheiderweg (Aldi)
- Solitärer Nahversorgungsstandort Kruseshofer Straße (Lidl)
- Solitärer Nahversorgungsstandort Koszalinser Straße (CAP)
- Solitärer Fachmarktstandort Woldegker Straße (Hagebau, etc.)

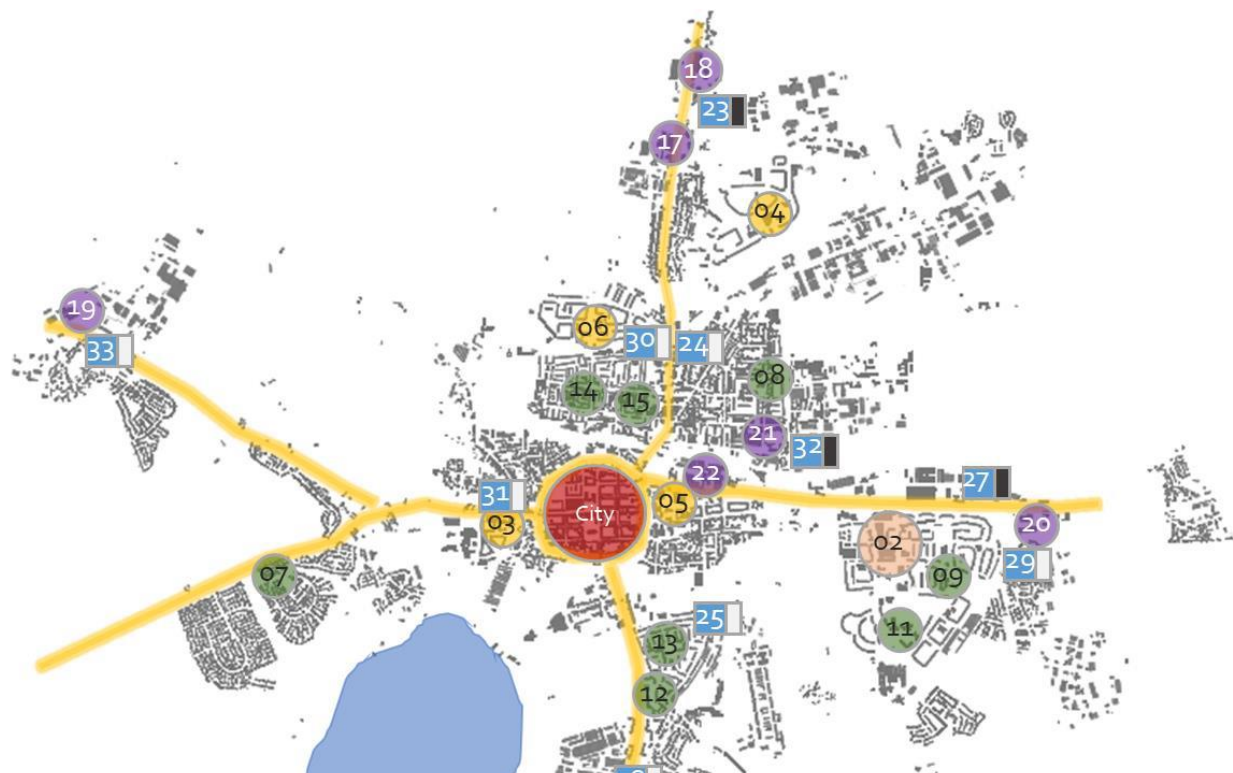


Abbildung 2: Zentrenstruktur und Einzelhandelsstandorte gemäß Einzelhandelskonzept 2019

Die Stadtteilzentren (B-Zentren) bieten in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung mit mittel- und langfristigen Sortimentsgruppen sowie höherwertige Dienstleistungsangebote, eine gute Ausstattung mit Fach- und Allgemeinärzten sowie den Anschluss an kulturelle und wissenschaftliche Einrichtungen. Auf den Einzelhandel bezogen sind die B-Zentren so ausgestattet, dass auch eine überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs möglich ist.

Die Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die unterste Stufe der Hierarchie und dienen der wohnstandortnahen (fußläufigen) Versorgung der Quartiersbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte eine Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 für die Bereiche Oststadt und Fritscheshof. Die erneute Betrachtung des Stadtgebietes

Ost und die damit einhergegangene städtebauliche Bestandserhebung sowie die Erhebung der Einzelhandelsbetriebe im Rahmen der Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, 2017) hat die Notwendigkeit einer geringfügigen Änderung der Zentrenstruktur mit sich gebracht.

Die Abgrenzung der Einzugsbereiche der Zentren basierte auf den aktuellen Begehungen sowie den Abgrenzungen aus dem Zentrenkonzept 2009. Folgende Kriterien wurden dabei zugrunde gelegt:
Funktionale Kriterien:

- Agglomeration verschiedener Anbieter (Einzelhandel und Dienstleistung),
- sich ergänzende Betriebstypen und -formen,
- Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Anbieter,
- Handelsdichte, -konzentration, -vielfalt,
- Ergänzende Angebote im Dienstleistungsbereich und Gastronomie.

Städtebauliche Kriterien:

- Städtebauliche Einheit des Zentrums,
- Erkennbare Gestaltung (Zuordnung des öffentlichen Raumes, Gebäudeanordnung, etc.),
- fußläufige Anbindung einzelner Betriebe und Bereiche,
- Barrieren (z. B. Straßen, Bahntrassen, Gebäuderiegel).

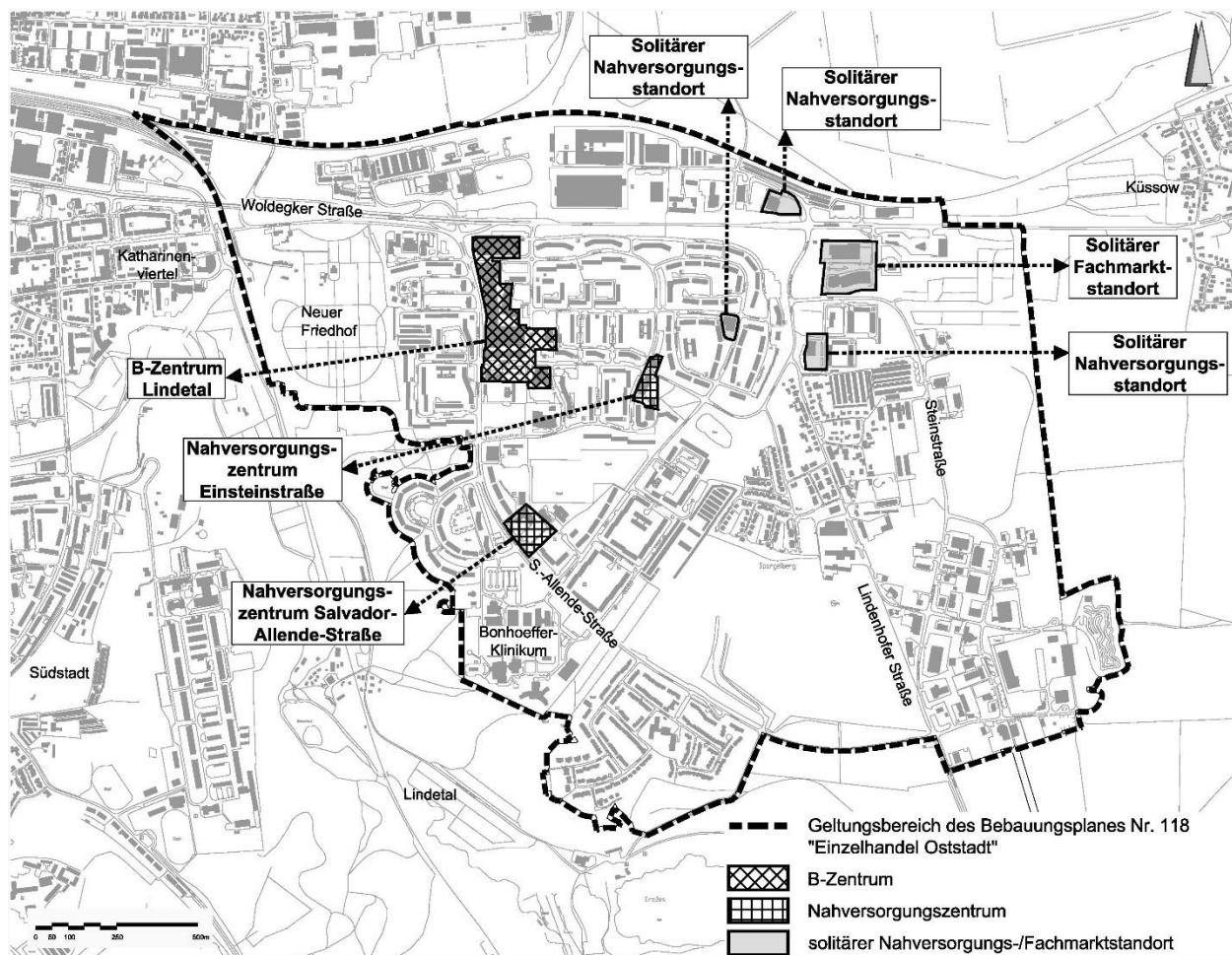


Abbildung 3: Zentrenstruktur und Einzelhandelsstandorte gemäß den gutachterlichen Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts 2017

Die maßgebliche Änderung auf Grundlage der Auswirkungsanalyse und der gutachterlichen Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen, 2017) betrifft die Aufnahme eines zusätzlichen D-Zentrums, welches die wohnungsnahe Nahversorgungssituation nachhaltig festigen und stärken soll. Das neu hinzukommende Zentrum befindet sich an der Salvador-Allende-Straße. Die Begehung vor Ort sowie die Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung, aber auch die Notwendigkeit, bei einer alternden Bevölkerungsstruktur möglichst fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandorte zu erhalten, hat die Notwendigkeit der Sicherung des derzeitigen solitären Nahversorgungsstandortes durch Bildung eines ergänzenden D-Zentrums ergeben. Der bereits bestehende Rewe-Supermarkt übernimmt trotz erheblichen Wettbewerbsdrucks durch die solitären Nahversorger (Aldi und Lidl) entscheidende, vor allem fußläufige, Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung als auch für das Klinikum. Auch im Hinblick auf eine mögliche zukünftige Wohnneubauung des freien Areals zwischen Hufeland- und Steinstraße ist der Standort als systemrelevant zu bewerten.

Die Zentren stützen sich durch ihre Ausprägung untereinander und erfüllen unterschiedliche Funktionen. Das B-Zentrum übernimmt die Magnetfunktion für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, während die beiden D-Zentren die wohnungsnahe Nahversorgungssituation unterstützen. Die bestehenden Solitärstandorte sind daher nicht weiter systemrelevant, genießen aber nach wie vor Bestandsschutz.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse und gutachterlichen Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg aus dem Jahr 2017 finden sich in der ersten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg im Jahr 2019 wieder (siehe oben).

5.3. Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 „Einzelhandel Oststadt“ befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung elf rechtsverbindliche Bebauungspläne und vier rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungspläne (siehe Tabelle 2, Abbildung 4). In diesen Bebauungsplänen richtet sich bisher die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen nach den allgemeinen Vorgaben der BauNVO sowie gesonderten Festsetzungen in den einzelnen Bebauungsplänen.

Der aktuelle Stand der Bauleitplanung ist unter <http://bauleitplanung.neubrandenburg.de> einzusehen.

Tabelle 2: rechtsverbindliche Bebauungspläne im Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung

Bebauungsplan	festgesetzte Arten der Nutzung	gesonderte Festsetzungen zum Einzelhandel
Bebauungsplan Nr. 1 „Fritscheshof-Nord“	Gewerbegebiet, Sondergebiet Einzelhandel	GE: Einzelhandel ausgeschlossen, Ausnahme Werksverkauf bis 300 m ² SO: Beschränkung auf bestimmte Sortimente
Bebauungsplan Nr. 8 „Spargelberg“	Allgemeines Wohngebiet, SO (ersetzt durch vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41)	-
Bebauungsplan Nr. 13 „Fritscheshof-Südost“	Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet	GE: Einzelhandel ausgeschlossen, Ausnahme Werksverkauf bis 500 m ²
Bebauungsplan Nr. 18 „Fritscheshof-Ost“	Gewerbegebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet	GE, GEe: Einzelhandel ausgeschlossen, Ausnahme Werksverkauf bis 500 m ²
Bebauungsplan Nr. 21 „Warliner Straße“ (Teilbereich)	im Teilbereich nur Erschließung und Grünfläche	nicht für Teilbereich zutreffend
Bebauungsplan Nr. 23.1 „Kruseshofer Straße“	Gewerbegebiet	GE: Einzelhandel ausgeschlossen außer Kfz und Kfz-Teile, Ausnahme Werksverkauf bis 500 m ²
Bebauungsplan Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“	Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet	-
Bebauungsplan Nr. 73 „Fritscheshof-Gneisstraße“	Gewerbegebiet	GE: Einzelhandel ausgeschlossen, Ausnahme Werksverkauf bis 500 m ²
Bebauungsplan Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/ Kopernikusstraße“	Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet	MI: Einzelhandel ausgeschlossen außer Nachbarschaftsläden bis 150 m ² WA: Begrenzung von Sortimenten und Verkaufsflächen (Sicherung des Bestandes)
Bebauungsplan 112 „Gewerbegebiet – Kreuzung Woldegker/Kruseshofer Straße“	Gewerbegebiet	Begrenzung der Sortimente
Bebauungsplan Nr. 119 „Gewerbegebiet „An der Hochstraße““	Gewerbegebiet	GE: Einzelhandel ausgeschlossen, Ausnahme Werksverkauf bis 200 m ²
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Oststadt- Center“	Sondergebiet Einkaufs- und Dienstleistungszentrum	SO: Begrenzung der Verkaufsfläche
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 „Citti-Markt Oststadt“	Sondergebiet SB Warenhaus	SO: Begrenzung der Verkaufsfläche
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 „Wohnstandort Füllortweg“	Allgemeines Wohngebiet	-
vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Str. 15“	Sondergebiet Nahversorgungszentrum	Begrenzung der Sortimente und der Verkaufsfläche

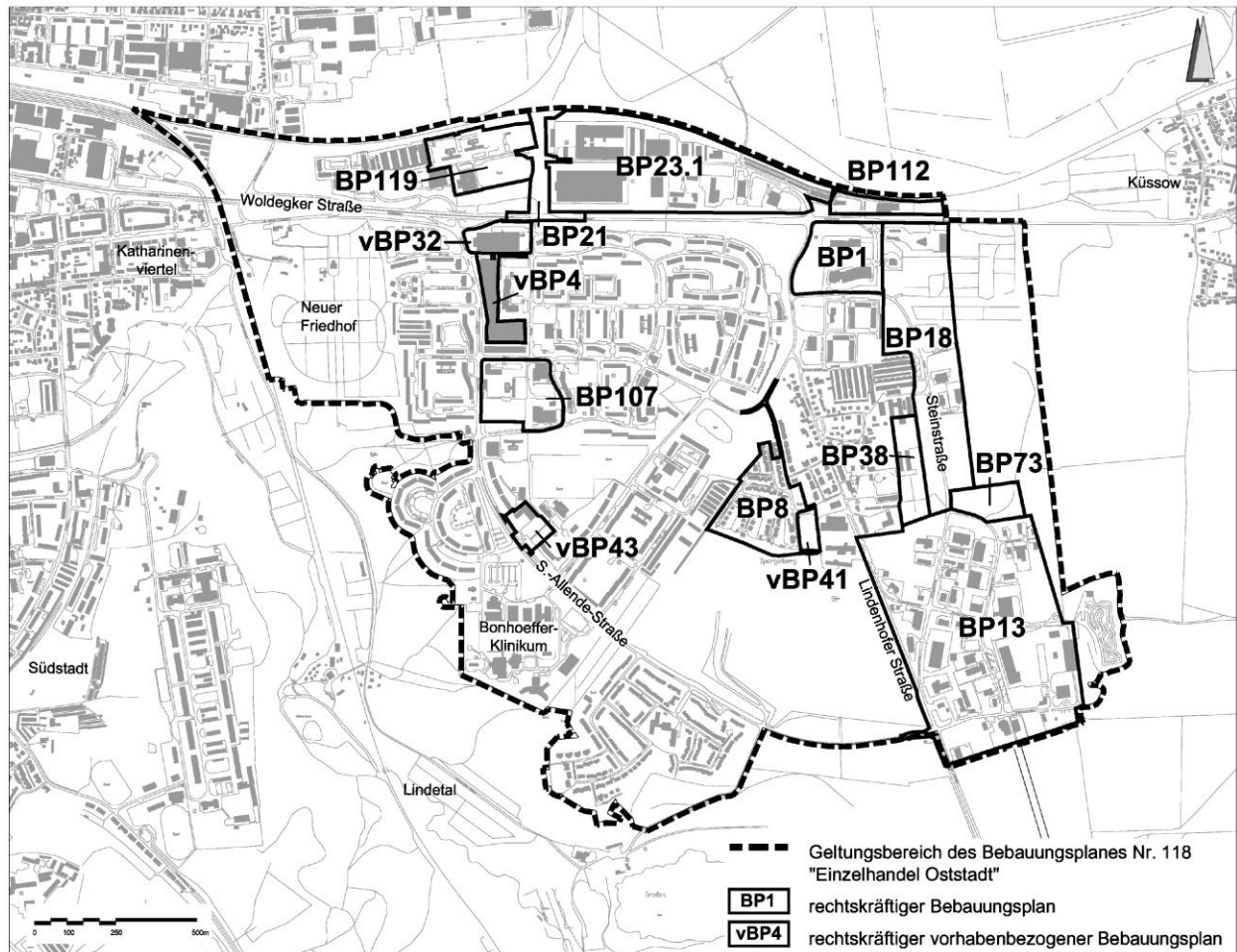


Abbildung 4: rechtsverbindliche Bebauungspläne im Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung

6. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse und gutachterlichen Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Überprüfung und Aktualisierung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg für den Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beauftragt.

Die Auswirkungsanalyse und gutachterlichen Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg wurden durch das Büro Markt und Standort Beratungsgesellschaft Erlangen erstellt. Sie kamen zu folgenden zusammengefassten Ergebnissen:

Die Erstellung eines strategischen Bebauungsplanes für das Stadtgebiet Oststadt ist wichtig und zielführend für eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung unter dem Gesichtspunkt eines fairen Wettbewerbs und einer wohnungsnahen Nahversorgungsstruktur.

Folgende Schwerpunkte konnte die Untersuchung aufzeigen:

1. Beibehalt der bereits 2009 festgesetzten Zentrenstruktur mit dem B-Zentrum Lindetalcenter und dem D-Zentrum Einsteinstraße sowie dem zentralitätsbildenden solitären Fachmarktstandort,
2. Beibehalt der Neubrandenburger Liste in der Form von 2009,
3. Keine Ausweisung neuer oder ergänzender Solitärstandorte für Betriebe der Nahversorgung,
4. Keine Schutzwirkung für bestehende Solitärstandorte der Nahversorgung,
5. Ausweisung eines strukturergänzenden, modernen D-Zentrums (für Nahversorgung) an der Salvador-Allende-Straße mit 1.650 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel sowie einem ergänzenden Fachmarkt für Drogeriewaren (bis zu einer Verkaufsfläche von 680 m²),
6. Ermöglichung eines zukunftsfähigen Entwicklungskorridors für das D-Zentrum Einsteinstraße mit einer Erweiterungsoption für den bestehenden Nahversorger bis 1.000 m² Verkaufsfläche,
7. Konkretisierte (Verkaufs-)Flächenpotenziale für Nahrungs- und Genussmittel für bestehende und neu eingerichtete Zentren in Höhe von insgesamt 1.005 m² Verkaufsfläche auch ohne die empfohlene Rücknahme der nicht ausgeschöpften „Überkapazität“ an Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 (Kaufland),
8. Möglicherweise Reduzierung der genehmigten Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32, da der Betreiber offensichtlich aus betriebswirtschaftlicher Sicht nur 4.500 m² Verkaufsfläche benötigt. Die so freigesetzten Potenziale von rund 1.500 m² Verkaufsfläche wären dann zusätzlich als Entwicklungsoptionen für die bestehenden Standorte (vorzugsweise innerhalb von Zentren) nutzbar. Abwägung im weiteren Prozess sinnvoll,
9. Unterstützung eines Modernisierungsprozesses des Lindetalcenters unter zeitgleicher Anpassung des bestehenden V+E Plan Nr. 4.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Städtebauliches Konzept/Aufgabe des Bebauungsplanes

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 118 „Einzelhandel Oststadt“ stellt einen strategischen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB dar und steuert die Einzelhandelsnutzungen in seinem Geltungsbereich. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg.

Planungsziel ist die Steuerung des Einzelhandels zur Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Hierbei bestehen folgende Handlungsziele:

- Konzentration der Einzelhandelsentwicklungen vorrangig auf die zentralen Versorgungsbereiche, um diese zu erhalten, zu stärken und weiter zu entwickeln,
- Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung,
- Unterbindung der Entstehung neuer bzw. Unterbindung der Erweiterung bestehender Einzelhandelsstandorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

7.2. Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Solitärstandorte

Das Ziel der Steuerung des Einzelhandels durch den Bebauungsplan besteht nicht darin, den Wettbewerb einzuschränken, sondern die Einzelhandelsstandorte zu strukturieren. Um die zentralen Versorgungsbereiche in ihrer Struktur und Funktionsfähigkeit nicht zu gefährden, ist eine klare räumliche Gliederung der Einzelhandelsstandorte mit eindeutiger Abgrenzung und arbeitsteiliger Struktur erforderlich.

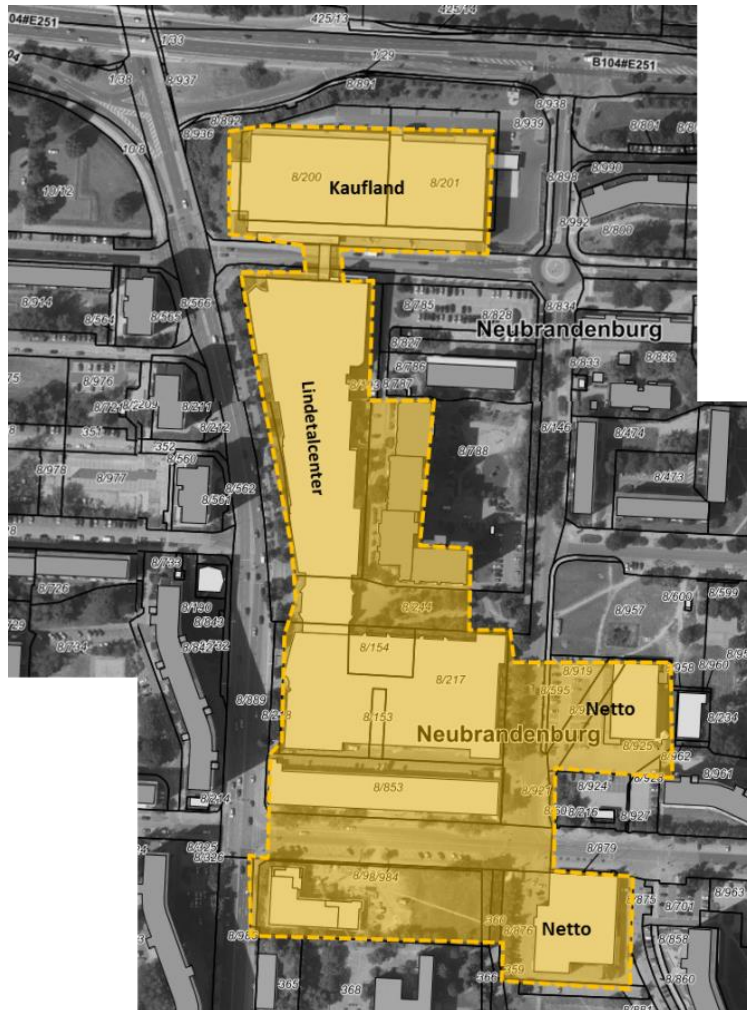


Abbildung 5: B-Zentrum Lindetalcenter

Das B-Zentrum umfasst neben dem Einkaufszentrum Lindetalcenter auch die umliegenden Betriebe Kaufland, Netto und Netto (dansk).

Die Abgrenzung des B-Zentrums erfolgt auf der Grundlage der vorhandenen vor Ort ablesbaren Strukturen sowie den Vorgaben aus dem bestehenden Einzelhandelskonzept. Kern des Zentrums bildet das Lindetalcenter als einheitlicher Baukörper sowie das vorgelagerte Kaufland SB-Warenhaus. Ebenso zum Umgriff gehören die beiden Netto Lebensmitteldiscounter und das Ärzte- und Gesundheitshaus. Zahlreiche Querungsmöglichkeiten in Form von Ampelanlagen und Zebrastreifen ermöglichen eine fußläufige Durchquerung des gesamten Zentrums ohne einen gewählten Parkplatz wechseln zu müssen. Das Lindetalcenter in seiner gesamten Dimension dominiert optisch das Zentrum. Allerdings gilt dies nur noch sehr eingeschränkt für den Verkaufsflächenbestand. Der bestehende Bebauungsplan sieht jedoch nach wie vor ausreichend bereits genehmigte Potenzialflächen vor, so dass einem Refurbishment, also einer Attraktivitätssteigerung und Verkaufsflächenerweiterung bzw. Wiedernutzbarmachung nichts entgegensteht.

Die beiden Lebensmitteldiscounter sorgen zusammen mit dem SB-Warenhaus für eine adäquate (auch fußläufige) Versorgung der Wohnbevölkerung. Vor allem das SB-Warenhaus erweitert den Einzugsbereich des B-Zentrums und stützt die Struktur der Oststadt. Aktuell fungiert es als wichtiger Magnet. Die Überarbeitung der Abgrenzung des B-Zentrums folgt lediglich den Entwicklungen der vergangenen Jahre.



Abbildung 6: Nahversorgungszentren (D-Zentren) Einsteinstraße und Salvador-Allende-Straße

Die beiden Nahversorgungszentren (D-Zentren) Einsteinstraße und Salvador-Allende-Straße sind systemrelevant für die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln. Beide Zentren sind zukünftig in ihrem Bestand zu sichern bzw. ggf. innerhalb bestimmter Toleranzen zu erweitern.

Die Abgrenzung des D-Zentrums Einsteinstraße ist im Vergleich zum Einzelhandelskonzept 2009 unverändert. Es umfasst alle wesentlichen Betriebe, Einzelhändler und Dienstleister, die einen Beitrag zur Attraktivität und zur Versorgungsvielfalt leisten. Gleichzeitig lässt die Abgrenzung Raum für Erweiterungsplanungen oder Erneuerungen von bestehenden Betrieben.

Das zusätzliche D-Zentrum Salvador-Allende-Straße umfasst den bestehenden Nahversorgungsbetrieb sowie die ansässigen kleinen Ergänzungsbetriebe. Wie bereits beschrieben, ist das neue Zentrum als strategisches Zentrum zur langfristigen Sicherung der fußläufigen Nahversorgung zu werten. Im aktuellen Ausbauszustand ist dies jedoch nur sehr eingeschränkt möglich. Daher ist eine Überarbeitung des Einzelhandelsbestandes in Form, Größe und Ausprägung angeraten. Zielführend dürfte ein Neubau eines qualitativ hochwertigen Supermarktes sowie der Rückbau des bestehenden Betriebes und dessen Umwidmung zu einem Betrieb mit dem Kernsortiment Drogeriewaren (Ergänzung der Nahversorgungssituation und damit langfristige Sicherung des Zentrums) sein. Die gewählte Abgrenzung bietet für diese Entwicklung ausreichend Raum. Zielführend dürfte auch eine Neuordnung der Parkplatzsituation sowie der Anfahrbarkeit des Zentrums sein, da dieses auch die Mitarbeiter sowie die Besucher des Klinikums versorgen soll. Auch die Etablierung eines Cafés sollte angedacht werden, sowie die attraktive städtebauliche und architektonische Gestaltung des Zentrums, um einen Treffpunkt für alle Generationen etablieren zu können.

7.3. Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Zu der bereits unter Punkt 3 dargestellten Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird neben der zeichnerischen Darstellung folgende textliche Festsetzung getroffen:

1.1 Der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

Der § 9 Abs. 2a BauGB als Rechtsgrundlage des strategischen Bebauungsplanes ermöglicht zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, Festsetzungen im Bebauungsplan, die nur bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulassen. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung haben insbesondere die Einzelhandelsnutzungen, so dass diese in diesem Bebauungsplan ausschließlich geregelt werden.

1.2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen (unbeplanter Innenbereich).

Der § 9 Abs. 2a BauGB als Rechtsgrundlage des strategischen Bebauungsplanes lässt lediglich Regelungen für Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu. Bei der Notwendigkeit von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben ist ein Bauleitplanverfahren inklusive einem gutachterlichen Nachweis, dass keine städtebaulich schädlichen Auswirkungen auftreten, erforderlich.

1.3. Nach § 30 BauGB zu beurteilende Flächen (in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen) sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 befindlichen weiteren rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg beinhalten zum überwiegenden Teil über die Regelungen der §§ 4 bis 11 der Baunutzungsverordnung hinaus gesonderte Festsetzungen zum Einzelhandel. Diese entsprechen dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg. Die Geltungsbereiche der übrigen Bebauungspläne, ohne gesonderte Festsetzungen zum Einzelhandel, sind fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut, so dass hier keine potenziellen Flächen für zusätzliche Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind. Somit besteht für den Geltungsbereich der Bebauungspläne kein Planungserfordernis.

1.4. Nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen (Außenbereich) sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

Einzelhandelsnutzungen gehören nicht zu den im § 35 BauGB aufgeführten privilegierten Nutzungen und sind somit im Außenbereich nicht zulässig. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan besteht damit nicht.

7.4. Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Die Festsetzungen 2.1 bis 2.4 erfassen alle Flächen des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegen.

Der § 9 Abs. 2 a BauGB ermöglicht die Einschränkung bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen. Eine Erweiterung der zulässigen Nutzungen ist nicht möglich. Damit sind von den einschränkenden Regelungen dieses Bebauungsplanes nur solche Nutzungen erfasst, die ohne diesen Plan nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig wären. Nutzungen die nach § 34 BauGB unzulässig sind, bleiben auch durch diesen Bebauungsplan unzulässig.

2.1 Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (Neubrandenburger Liste) nicht zulässig.

Die Festsetzung dient der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf diese zentralen Versorgungsbereiche sowie der Vermeidung der Schaffung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren. Sie setzt damit die Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg sowie der Auswirkungsanalyse und gutachterlichen Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg um (siehe Anlage).

Die Festsetzung des Bebauungsplanes umfasst ausschließlich den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel. Er enthält damit keine besonderen Einschränkungen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und für Großhandelsbetriebe. Hierfür gibt es keinen Regelungsbedarf, da diese Betriebe keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

Die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits ausgeübten Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz. Nach Erlöschen des Bestandsschutzes ist eine Nachnutzung der baulichen Anlagen durch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

2.2 Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste (Neubrandenburger Liste) als untergeordnete Nutzungen ausnahmsweise zulässig. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m² nicht übersteigen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, abweichend von der grundsätzlichen Unzulässigkeit von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel entsprechend Festsetzung Nr. 2.1, Handwerksbetrieben und anderen produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit zu verschaffen, ihre vor Ort hergestellten Produkte in begrenztem Umfang an Endverbraucher zu veräußern (Werksverkauf). Ausschlaggebend dafür ist die zwingende Eigenschaft des Werksverkaufes, dass die angebotene Ware im ansässigen Betrieb hergestellt wird. Da sich der Werksverkauf regelmäßig auf ein einzelnes Sortiment oder wenige Artikel beschränkt, sind keine negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten, wenn die Verkaufsfläche 200 m² nicht übersteigt. Dies stellt gleichzeitig eine gängige Größe derartiger Verkaufsstellen dar, die einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglicht.

Die angegebene maximale Fläche von 200 m² bezieht sich dabei auf die jeweilige Betriebseinheit. Die Verkaufsfläche soll darüber hinaus der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleiben, wodurch eine angemessene Beschränkung dieser Nutzung erfolgt. Erforderlich ist jedoch auch die Einschränkung, dass derartige Werksverkaufsstellen nur ausnahmsweise zulässig sind. Die sich daraus ergebende Einzelfallprüfung jedes Vorhabens soll sicherstellen, dass tatsächlich keine negativen oder schädlichen städtebaulichen Auswirkungen von dem Vorhaben, auch in Verbindung mehrerer solcher Vorhaben, ausgehen können.

2.3 Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, Kioske und Backshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 m², ausnahmsweise zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist es, eine verbrauchernahe Versorgung zu erhalten und zu entwickeln. Es ist davon auszugehen, dass die zulässigen Kioske und Backshops aufgrund der beschränkten Sortimente und der begrenzten Verkaufsfläche keine städtebaulich negativen oder schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Die angegebene maximale Fläche von 100 m² bezieht sich dabei auf die jeweilige Betriebseinheit. Kioske sind charakterisiert durch ihre geringe Sortimentsbreite und -tiefe mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs.

Die Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll mit der sich daraus ergebenden Einzelfallprüfung jedes Vorhabens sicherstellen, dass tatsächlich keine negativen oder schädlichen städtebaulichen Auswirkungen von dem Vorhaben, auch in Verbindung mehrerer solcher Vorhaben, ausgehen können.

2.4 Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Tankstellenshops mit einer max. Größe von 200 m² ausnahmsweise zulässig.

Sogenannte Tankstellenshops stellen aufgrund ihrer Größe und angebotenen Waren meist keine zugehörige Nebennutzung einer Tankstelle dar. Da es sich in diesen Fällen um Einzelhandelsbetriebe handelt, deren Warenangebot überwiegend zentrenrelevante Sortimente umfasst, wären sie gemäß der Festsetzung Nr. 2.1 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Ein vollständiger Ausschluss von Tankstellenshops ist jedoch planerisch nicht gewollt. Im Interesse des wirtschaftlichen Betriebs von Tankstellen und im Interesse von deren Nutzern sollen Tankstellenshops unter Beachtung der Zentrenverträglichkeit ermöglicht werden.

In den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Teilgebieten des Bebauungsplans können Tankstellenshops, in denen gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, nach Maßgabe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

Die Einschränkung der ausnahmsweisen Zulässigkeit soll mit der sich daraus ergebenden Einzelfallprüfung jedes Vorhabens sicherstellen, dass tatsächlich keine negativen oder schädlichen städtebaulichen Auswirkungen von dem Vorhaben, auch in Verbindung mehrerer solcher Vorhaben, ausgehen können.

7.5. Neubrandenburger Liste

In der ortsspezifischen Sortimentsliste „Neubrandenburger Liste“ sind die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bestimmt worden (siehe Tabelle 3 und Tabelle 4). Die "Neubrandenburger Liste" wurde mit dem Einzelhandelskonzept beschlossen, sie wird zur rechtswirksamen Umsetzung in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Tabelle 3: nahversorgungsrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.1 52.2	A,B,C,D
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1	A,B,C,D
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2	A,B,C,D
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1	A,B,C,D
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3	A,B,C,D

A= A-Zentrum, B= B-Zentrum, C= C-Zentrum, D= D-Zentrum, DF= Dezentraler Fachmarktstandort
WZ 2003 Ziffer: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (Statistisches Bundesamt)

Tabelle 4: zentrenrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste

Zentrenrelevante Sortimente	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)	zulässig in
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1	A,B,C
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0	A,B
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42	A,B,C
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5	A,B
Schuhe (52.43.1)	52.43.1	A,B
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2	A,B
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2	A,B,C
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und -chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5	A,B,C
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3, 52.44.4 52.44.6	A,B,C
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6	A,B
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2	A,B,C
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2	A,B,C
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2	A,B
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8	A,B
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u. ä. (52.48.6)	52.48.6	A,B
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)	52.45.3	A,B

A= A-Zentrum, B= B-Zentrum, C= C-Zentrum, D= D-Zentrum, DF= Dezentraler Fachmarktstandort
WZ 2003 Ziffer: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (Statistisches Bundesamt)

Tabelle 5: nicht-zentrenrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)	zulässig in
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1	A,B,DF
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2	A,B,DF
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und –tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1	A,B,DF
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1	A,B,DF
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7	A,B,DF
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1	A,B,DF
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenroh papier (52.48.1)		
Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör	52.49.7	A,B,DF
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8	A,B,DF
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8	A,B,DF
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3	A,B,DF
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1	A,B,DF
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3	A,B,DF
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2	A,B,DF
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1	A,B,DF
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2	A,B, DF
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9	A,B,DF

A= A-Zentrum, B= B-Zentrum, C= C-Zentrum, D= D-Zentrum, DF= Dezentraler Fachmarktstandort
WZ 2003 Ziffer: Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (Statistisches Bundesamt)