



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VII/0393

Beschlussdatum:

Beschluss-Nr.:

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

1. Änderung und Teilaufhebung, 3. Entwurf

hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Behandlung:

öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

| Beratung | Sitzungs- datum | Abstimmungsergebnis | | | | Bemerkungen |
|---|-----------------------|---------------------|------|-------|------|----------------|
| | | Ja | Nein | Enth. | Bef. | |
| Hauptausschuss | 23.06.2022 | | | | | zurückgestellt |
| Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit | 27.06.2022 | | | | | |
| Stadtentwicklungsausschuss | 30.06.2022 | | | | | |
| Hauptausschuss | 28.07.2022 | | | | | |
| Stadtvertretung | 11.08.2022 | | | | | |

Neubrandenburg, 08.06.2022

gez. Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung zum 1., 2. und 3. Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Für die Umsetzung der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Baumpflanzungen auf dem Parkplatz des Bethaniencenters liegt eine schriftliche Realisierungserklärung des Eigentümers vor.

Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | ja, positiv* |
| <input type="checkbox"/> | ja, negativ* |
| <input type="checkbox"/> | nein |

*Erläuterung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Im Auftrag des Eigentümers wurde die aktuelle Situation des Baumbestandes erfasst und ein Konzept zur Gestaltung der Außenbegrünung am Bethaniencenter in Auftrag gegeben. Der extrem schlechte Baumbestand auf dem vorhandenen Parkplatz wird zukünftig mit 114 standortgerechten Bäumen in hoher Qualität und deutlich vergrößerten Pflanzscheiben (zukünftig 20 m² anstelle 3,5 m²) ersetzt.

Hinzu kommt eine deutliche Verbesserung der Lebensgrundlage der Neuanpflanzungen durch die Erdarbeiten (Entfernung Bauschutt, Öffnung zum gewachsenen Untergrund, Vergrößerung der unversiegelten Baumscheibe) zur Sicherung eines nachhaltigen und natürlichen Wachstums.

Konkrete Maßnahmen im Rahmen der Umstrukturierung und Modernisierung der Flächen wurden bereits im Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ausgewiesen. Darüber hinaus wird die Anregung des Eigentümers aufgegriffen, die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes 3.4 zu den aufgeführten Nebenanlagen durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ergänzen (aufgeständerte Solaranlagen o. ä.).

Begründung:

Die Notwendigkeit der Änderung des bereits 1992 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ wurde schon mit dem Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung 2013 begründet. In dem langwierigen Planverfahren war nach der Auslegung eines 1. und 2. Entwurfs die Auslegung eines 3. Entwurfs erforderlich.

Neben einer Anpassung an geltende rechtliche Bedingungen und an gutachterliche Entwicklungsempfehlungen zum Einzelhandel waren letztendlich aktuelle Umstrukturierungsabsichten des Bethaniencenters, u. a. durch den Verkauf des Realmarktes bedingt, Anlass für die grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Es erfolgte ein intensiver Abstimmungsprozess zwischen dem Bethaniencenter, dem Gutachter und der Verwaltung mit dem Ziel, einerseits städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andererseits Leerstand im Bethaniencenter zu vermeiden. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg sowie einer aktuellen Auswirkungsanalyse wurden maximal zulässige Verkaufsflächen festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass das Bethaniencenter in unveränderter Größe erhalten wird und keine baulichen Erweiterungen vorgesehen sind. Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente werden auf insgesamt 16.500 m² begrenzt. Für die einzelnen Sortimentsgruppen sind jeweils Obergrenzen festgesetzt worden. Somit konnten etliche Einwendungen zum 3. Entwurf entkräftet werden.

Inhaltsverzeichnis:

| I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) | Nr. lt. TÖB-Liste: |
|---|---------------------------|
| 1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von | |
| 1.1 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte | 2 |
| 1.2 Untere Denkmalschutzbehörde | 4 |
| 1.3 Straßenbaulastträger, Verkehrsplanung | 10 |
| 1.4 Deutsche Telekom Technik GmbH | 16 |
| 1.5 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH | 22 |
| 2. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von | |
| 2.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland | 34 |
| 2.2 Handelsverband Nord | 50 |
| 2.3 IHK Neubrandenburg | 52 |
| 3. Nicht berücksichtigt werden keine Stellungnahmen | |
| 4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren | |
| 4.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte | 1 |
| 4.2 Straßenbaumt Neustrelitz | 8 |
| 4.3 GDMcom mbH | 19 |
| 4.4 E.DIS Netz GmbH | 20 |
| 4.5 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte | 25 |
| 4.6 Immissionsschutzbehörde | 27 |
| 4.7 Landesamt für innere Verwaltung | 32 |
| 4.8 Handwerkskammer | |
| 5. Keine Abgabe einer Stellungnahme | |
| 5.1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz, und Geologie M-V | 26 |

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Berücksichtigt wird 1 Stellungnahme

1.1 Öffentlichkeit 1

2. Teilweise berücksichtigt werden 7 Stellungnahmen

2.1 Öffentlichkeit 2

2.2 Öffentlichkeit 3

2.3 Öffentlichkeit 4

2.4 Öffentlichkeit 5

2.5 Öffentlichkeit 6

2.6 Öffentlichkeit 7

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Amt Neverin

1.2 Amt Stargarder Land

1.3 Stadt Burg Stargard

1.4 Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

1.5 Stadt Neustrelitz

1.6 Amt Neustrelitz-Land

1.7 Stadt Mirow

1.8 Stadt Woldegk

1.9 Gemeinde Priepert

1.10 Stadt Wesenberg

1.11 Gemeinde Wustrow

1.12 Stadt Altentreptow

1.13 Hansestadt Demmin

1.14 Stadt Röbel/Müritz

1.15 Amt Seenlandschaft Waren

1.16 Stadt Dargun

1.17 Amt Treptower Tollensewinkel

1.18 Stadt Malchin

1.19 Stadt Jarmen

1.20 Amt Jarmen-Tutow

1.21 Hansestadt Anklam

1.22 Amt Anklam-Land

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

In der Planzeichenerklärung:

- Eintragung des SO Einkaufszentrum unter Sonstige Sondergebiete
- Eintragung des Symbols Einfahrt unter – Verkehrsflächen
- Streichung des § 5a Abs. 4 BauGB unter Nachrichtliche Übernahme

in der Planzeichnung - Teil A:

- Streichung des § 13a BauGB in der Präambel
- Streichung des § 5a Abs. 4 BauGB
- Eintragung der Zufahrt zur Tankstelle Mirabellenstraße
- Eintragung und Kennzeichnung des Biotops NBG000675 als nachrichtliche Übernahme
- Reduzierung der Baumstandorte zugunsten vergrößerter Pflanzfläche

im Text – Teil B:

Die Änderungen sind rot geschrieben.

- Punkt 1.1.1. neu:
Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 16.500 m² zulässig. Für die einzelnen nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt worden.

Unter der Tabelle:

Streichung der Gesamtsumme 21.500 m²

- unter Punkt 1.1.2, Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche:

Sortimentsgruppen

Möbel und Einrichtungsbedarf 10.000 m²

Bau-Garten und Heimwerkerbedarf 10.000 m²

- Punkt 3.2 neu:
*Ausnahme gemäß § 31, Abs. 1 BauGB
Für Außengastronomie ist eine Überschreitung der Baugrenze um 5 m zulässig.*
- Gliederungspunkt 3.2 (alt) wird 3.3
- Gliederungspunkt 3.3. wird 3.4
- unter 3.4 erfolgt ein weiterer Anstrich:
- *Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie*
- Punkt 4.3 (alt) entfällt.
Punkt 4.3 neue Festsetzung:
Bei Fällfordernis von nach §§ 18 und 19 NatSchAG gesetzlich geschützten Einzel- oder Alleebäumen ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.
- Punkt 4.4 (alt) entfällt.
- Punkt 4.5 (alt) wird Punkt 4.4
- Punkt 4.6(alt) wird Punkt 4.5
- Punkt 4.7 (alt) wird Punkt 4.6 und wie folgt ergänzt:
...und ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- Punkt 4.8 (alt) wird Punkt 4.7
- in der Begründung:

Die geänderten Textpassagen wurden ***kursiv/fett*** gekennzeichnet.