



# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0558      Beschlussdatum: 02.02.2023  
Beschluss-Nr.: STV 31/21/2023

Gegenstand:                      Bebauungsplan Nr.10 „Bethanienberg-Süd“  
1. Änderung und Teilaufhebung, 4. Entwurf  
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Behandlung:                      öffentlich  
Einreicher:                      Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	05.01.2023	13	-	-	-	verwiesen
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	09.01.2023	9	-	-	-	beraten
Stadtentwicklungsausschuss	12.01.2023	9	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	19.01.2023	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	02.02.2023	38	-	-	-	beschlossen

Neubrandenburg, 14.12.2022

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., 3. und 4. 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 und werden vertraglich geregelt. Für die Umsetzung der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Baumpflanzungen auf dem Parkplatz des Bethaniencenters sowie der notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurde ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

## Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den  
Klimaschutz

ja, positiv\*

ja, negativ\*

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 durch Erhaltung sowie Neupflanzung von standortgerechten Bäumen in hoher Qualität mit deutlich ver-größerten Baumscheiben aufgewertet (zukünftig 20 m<sup>2</sup> anstelle 3,50 m<sup>2</sup>). 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.

Der Eigentümer teilte mit, dass die Investitionssumme für die Aufwertung der Grünplanung der Parkplatzfläche ca. 0,75 Mill. Euro beträgt. Zur Deckung des Kompensationsdefizits durch die geringere Anzahl der verbleibenden und neu zu pflanzenden Bäume gegenüber der Anzahl der ursprünglich gepflanzten Bäume ist die Anlage einer Streuobstwiese im Nordosten (Datzeberg) mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und geplant. In einem städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der Kosten durch den Eigentümer des Bethaniencenters geregelt.

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 Nr. 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. Der Widerspruch zwischen dem Auslegungsexemplar (3. Entwurf) und dem nachträglich übergebenen geänderten aktuellen Pflanzplan des Grundstückseigentümers (Bethaniencenter) erforderte die Aktualisierung des Umweltberichtes und die Auslegung eines 4. Entwurfs.

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

Es erfolgte ein intensiver Abstimmungsprozess zwischen dem Centermanagement des Bethaniencenters, 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.

Im Ergebnis der Abwägung aller Stellungnahmen wird die Gesamtverkaufsfläche des Bethaniencenters auf 33.000 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimentsgruppen auf der Grundlage der Neubrandenburger Liste (Einzelhandelskonzept) auf 16.500 m<sup>2</sup> beschränkt wird. Es wurde festgesetzt, dass die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente ohne Nahversorgungsrelevante relevanten Sortimente 13.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

Mit dem vorliegenden Abwägungsvorschlag konnten etliche Einwendungen zum 3. und 4. Entwurf entkräftet werden.

## Inhaltsverzeichnis:

<b>I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)</b>	<b>Nr. lt. TÖB-Liste:</b>
<b>1. Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von</b>	
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
1.6 REMONDIS Seenplatte GmbH	24
1.7 NABU M-V	35
<b>1. Teilweise berücksichtigt werden Stellungnahmen von</b>	
2.1 Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland	34
2.2 Handelsverband Nord	50
2.3 IHK Neubrandenburg	52
<b>2. Nicht berücksichtigt werden keine Stellungnahmen</b>	
<b>4. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren</b>	
4.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte	1
4.2 Untere Denkmalschutzbehörde	4
4.3 Straßenbaumt Neustrelitz	8
4.4 GDMcom mbH	19
4.5 E.DIS Netz GmbH	20
4.6 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte	25
4.7 Immissionsschutzbehörde	27
4.8 Landesamt für innere Verwaltung	32
4.9 Handwerkskammer	51
<b>5. Keine Abgabe einer Stellungnahme</b>	
5.1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz, und Geologie M-V	26
<b>II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit</b>	
<b>1. Berücksichtigt werden 2 Stellungnahme</b>	
1.1 Öffentlichkeit 1	
1.2 Öffentlichkeit 2	
<b>2. Teilweise berücksichtigt werden 7 Stellungnahmen</b>	
2.1 Öffentlichkeit 3	
2.2 Öffentlichkeit 4	
2.3 Öffentlichkeit 5	
2.4 Öffentlichkeit 6	
2.5 Öffentlichkeit 7	
2.6 Öffentlichkeit 8	
2.7 Öffentlichkeit 9	
<b>3. Nicht berücksichtigt wird 1 Stellungnahme</b>	
3.1 Öffentlichkeit 10	

- 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:

Im Text-Teil B:

- Punkt 1.1.2. neu:  
*Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 33.000 m<sup>2</sup> begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf 16.500 m<sup>2</sup> beschränkt wird. Für die einzelnen nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortiments-gruppen sind auf der Grundlage der Neubrandenburger Liste maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt worden. Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente darf ohne nahversorgungs-relevante Sortimente 13.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.*

- Punkt 1.1.3 neu:  
*Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste mit einer maximalen Verkaufsfläche von 16.500 m<sup>2</sup> zulässig.*

Hinweis: Die Neubrandenburger Liste entsprechend Einzelhandelskonzept ist Bestandteil der Festsetzungen sowie der Begründung.

In der Neubrandenburger Liste der nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt eine Kennzeichnung für die Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Möbel mit dem Hinweis:

*Diese Sortimente dürfen 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.*

- Punkt 4.7 – Kompensationsmaßnahme - neu:  
*M 1 Zur Deckung des Kompensationsdefizits, das einem Kompensationsflächen-äquivalent (KFÄ) von 3.125 entspricht, ist Anlage einer Streuobstwiese auf einer ca. 5000 m<sup>2</sup> großen Fläche im Nordosten der Vier-Tore-Stadt vorgesehen.*
- unter dem Punkt Hinweise, Kompensation neu:  
*Die Kompensation wird durch den Vorhabenträger außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht.*
- in der Begründung:  
Der Umweltbericht wurde aktualisiert (Stand: 25.11.2022).