

Anlage 1 zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0558

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
1. Änderung und Teilaufhebung“, 4. Entwurf

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
1. Änderung und Teilaufhebung“, 4. Entwurf

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

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

**Hinweis:** Es sind die Stellungnahmen zum 1., 2., 3. und 4. Entwurf pro Absender chronologisch aufgeführt. Nach der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf erfolgte eine grundlegende Planüberarbeitung. Die Stellungnahmen zum 3. und 4. Entwurf wurden entsprechend BauGB abgewogen. Die vorangegangenen Stellungnahmen fanden jeweils Berücksichtigung. Die Abwägung der aktuellen Stellungnahmen zum 4. Entwurf ist Grundlage für die Erarbeitung der Satzung über die 1. Änderung.

1.1 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (16.08.2016)

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 Johannes Hansen

Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3.32	0395	57087-2454
Zentrale		Fax
0395 057087 0		0395 57087 65965
E-Mail johannes.hansen@lk- seenplatte.de		

Ihr Zeichen  
61.40.010

Ihre Nachricht vom  
29. Juni 2016

Mein Zeichen  
2830/2016-507

Datum  
16. August 2016

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg beschlossen. Die Stadt Neubrandenburg führt hierzu als ersten Verfahrensschritt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung dient vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Stadt hierbei beraten.

Zur Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg wurde dem Landkreis Mecklenburgische Seenplatte der Vorentwurf mit Begründung (Stand: 23. Juni 2016) zugesandt und um entsprechende Rückäußerung gebeten. Zu dem mir vorliegenden Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und der Begründung, nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt die 1. Änderung und Teilaufhebung des o.g. Bebauungsplanes. Planungsanlass ist, den eingereichten Planunterlagen zufolge, ein Überarbeitungsbedarf der wirksamen Planung, welcher sich aus nicht hinreichend geregelten Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten für innerstadtrelevante Sortimente im Einzelhandel ergibt. Damit sollen derzeit zulässige Umnutzungen, die negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt haben können, ausgeschlossen werden.

<b>Regionalstandort Waren (Müritz)</b> Zum Amtsbrink 2 17192 Waren (Müritz) Telefon: 0395 057087 0 Fax: 0395 57087 65965	<b>Bankverbindung:</b> IBAN: DE 5715 0501 0005 4004 8500 BIC: NOLADE 21 WRN	<b>Regionalstandort Demmin</b> Adolf-Pompe-Straße 12-15 17109 Demmin Telefon: 03968 4340 Fax: 03968 434-230	<b>Regionalstandort Neustrelitz</b> Wöldegker Chaussee 35 17235 Neustrelitz Telefon: 03981 4818 Fax: 03981 481-400	<b>Regionalstandort Neubrandenburg</b> Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg Telefon: 0395 57087 0 Fax: 0395 57087 5901
--	---	---	--	--

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**16.08.2016**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Im Zuge der eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Entwurfsüberarbeitung und eine erneute Offenlegung eines 2. Planentwurfs notwendig.**

1.1 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (16.08.2016)

Abwägungsvorschlag

Seite 2 des Schreibens vom 16. August 2016

Zu diesem Zweck sollen präzisere Festsetzungen zum Einzelhandel im Sondergebiet (SO Einkaufszentrum) getroffen werden. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen hinsichtlich der max. Verkaufsfläche innerhalb des momentan ausgewiesenen „Sondergebietes Einkaufszentrum“, welche seinerzeit „vorhabenunabhängig“ erfolgten. Die max. Verkaufsflächen wurden als „Branchenobergrenzen“ festgesetzt, mit der Maßgabe, diese nicht zu verletzen. Folgende Branchenobergrenzen gelten derzeit (Begründung, S. 4):

SB Warenhaus	10.000 m <sup>2</sup>
Baumarkt und Getränkecenter	10.000 m <sup>2</sup>
Möbelfachmarkt	10.000 m <sup>2</sup>
Heimelektronik	3.000 m <sup>2</sup>
Schuhfachmärkte	1.000 m <sup>2</sup>
Kleinere Shops, je Shop max. 400 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>

Die Addition der einzelnen Verkaufsflächen dürfen jedoch die insgesamt max. zulässige Verkaufsfläche für das gesamte „Sondergebiet Einkaufszentrum“ von 30.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (ausgenommen Freiverkaufsflächen für den Baumarkt und Gastronomieflächen). Aufgrund der aktuelleren Rechtsprechung ergeben sich hierbei jedoch Unzulässigkeiten. Das Bethaniencenter ist entsprechend nicht mehr als ein Sondergebiet zu betrachten, sondern als eine Agglomeration von Nebeneinander gelegenen Einzelhandelsgroßbetrieben und einer Verkaufsmall.

Für jeden Betrieb werden nunmehr mit der vorliegenden Planung eigene Festsetzungen erarbeitet. Damit wird einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG, AZ: 4 CN 3.07) vom 3. April 2008 Rechnung getragen, welches die Unzulässigkeit baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten feststellte. Diese seien, so das Gericht „*mangels Rechtsgrundlage unzulässig*“.

Die derzeitigen Festsetzungen eröffnen, so die Begründung zum Bebauungsplan, das Tor für eine Baugebietsbelegung nach dem „Windhundprinzip“; „*Wer zuerst kommt, mahlt zuerst*“. Im Falle der Erschöpfung des Verkaufsflächenkontingents (30.000 m<sup>2</sup>) kann es dazu kommen, dass Grundstückseigentümer von einer Nutzung ausgeschlossen würden, was wiederum der Typologie der Baugebiete widerspräche, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes jedes Baugrundstück für jede der nach dem Nutzungskatalog zulässigen Nutzung in Betracht kommen sollte.

Insofern beabsichtigt die Stadt Neubrandenburg, alle städtebaulich relevanten Versorgungsbereiche sowie, explizit die Innenstadt Neubrandenburgs, zu schützen. Ferner soll vorliegend auch das Bethanien Center in seiner Funktion erhalten und die bestehenden Strukturen gesichert werden. Hierzu werden vorliegend Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt, die sich nicht auf das einzelne Sondergebiet, sondern auf konkrete Vorhaben beziehen. Die präziseren Festsetzungen dienen insbesondere der Verhinderung negativer Auswirkungen der Innenstadt Neubrandenburgs. Erweiterungen der vorhandenen Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand sollen mit der Planung nicht ermöglicht werden.

Darüber hinaus soll gem. der beiliegenden Begründung durch gezielte Festsetzungen das Potenzial an Flächen im nördlichen Gewerbegebiet (GE) nutzbarer gemacht werden. Gegenstand der Festsetzungen für das GE ist der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Diese Festsetzung beruht auf dem Konzentrationsgebot von Einzelhandelsflächen auf die bestehenden Zentren (zentrale Versorgungsbereiche). Damit sollen die Flächen des Gewerbegebietes insbesondere für produzierende Gewerbe- und Handwerksbetriebe freigehalten werden. Angegliederte Verkaufsstätten, die sich getrennt von der Produktion im gleichen Betrieb befinden, sollen nur dann zulässig sein, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem entsprechenden Gewerbebetrieb stehen und sich diesem in seiner Größe deutlich unterordnen.

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

16.08.2016

1.1 (Seite 3) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (16.08.2016)

Abwägungsvorschlag

Seite 3 des Schreibens vom 16. August 2016

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend Tabelle A (Begründung S. 13) sind unzulässig. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich mit zentrenrelevantem Kernsortiment ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, sind ebenso nicht zulässig.

**Dem städtebaulichen Konzept zum Schutz der Innenstadt als Versorgungsbereich sowie zur Abkehr von Verkaufsflächenobergrenzen, bezogen auf das gesamte Sondergebiet, kann aus meiner Sicht generell gefolgt werden.**

2. Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB). Mir liegt eine landesplanerische Stellungnahme vom zuständigen Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte vom 2. August 2016 vor. Darin wird abschließend festgestellt, dass der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegenstehen.

3. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Die Stadt Neubrandenburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung vom 21. April 2010. Den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Neubrandenburg wird mit der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ nicht widersprochen. Dem Entwicklungsgebot wird vorliegend Rechnung getragen. Dem kann aus meiner Sicht gefolgt werden.

**II. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltschutzbelange für die Umweltprüfung erforderlich ist (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten. Durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte ergeht im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB folgende Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB.

**Naturschutz**

Zur 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes gibt es keine Hinweise, Anregungen und Bedenken.

**Abfallrecht/Bodenschutz/Kommunale Abfallentsorgung**

Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen zum oben genannten Vorhaben keine Bedenken und Einwände.

**III. Sonstige Hinweise**

**a. Kataster- und Vermessungsamt**

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bestehen weder Bedenken gegen die Baumaßnahme, noch werden Bedingungen gestellt. Ich weise jedoch darauf hin, dass nach § 26 Abs. 8 des Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V) vom 16.12.2010 (GVOBl. M-V S. 713) **Grenzmarken** ebenfalls zu schützen sind.

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**16.08.2016**

1.1 (Seite 4) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (16.08.2016)

Abwägungsvorschlag

Seite 4 des Schreibens vom 16. August 2016

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

Weiterhin möchte ich bereits zum vorliegenden Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg folgende Hinweise für die Weiterentwicklung bzw. zum durchzuführenden Verfahren geben:

1. Die Festsetzung 1.2.1 „Maß der baulichen Nutzung“ sollte überprüft werden. Darin heißt es, entgegen der Nutzungsschablone im GE, dass im Gewerbegebiet 3-Geschosse ausnahmsweise zulässig seien. Die Nutzungsschablone lässt im Gewerbegebiet 3-Geschossige bauliche Anlagen hingegen teilweise allgemein zu. Insofern sollten die Aussagen aufeinander abgestimmt werden.

2. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung einschließlich aller Anlagen (z. B. Grünordnungspläne, Gutachten) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Wesentliche Stellungnahmen sind u. a. die der Behörden und anerkannten Naturschutzverbänden.

Ort und Dauer der öffentlichen Bekanntmachung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Im Rahmen der Bekanntmachung ist weiterhin anzugeben, welche **Arten umweltbezogener Informationen** ausgelegt werden. Dies erfordert eine **schlagwortartige Zusammenfassung und Charakterisierung derjenigen Umweltinformationen, die u. a. in den verfügbaren Stellungnahmen behandelt werden.** Die Informationen sollen der Öffentlichkeit eine erste inhaltliche Einschätzung darüber ermöglichen, ob die Planung weitere, von den verfügbaren Stellungnahmen nicht abgedeckte Umweltbelange berührt, denen sie durch eigene Stellungnahmen Gehör verschaffen will. Eine bloße Auflistung der verfügbaren Stellungnahmen einzelner Träger öffentlicher Belange ohne inhaltliche Charakterisierung verfehlt diese Anstoßwirkung.

**Auf das Schreiben des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte vom 11. Oktober 2013 verweise ich hierzu.**

Sofern zum Zeitpunkt der Bekanntmachung noch keine wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen oder andere Informationen vorliegen, ist dazu ebenfalls eine entsprechende Aussage zu treffen. Es ist zwar unbeachtlich, wenn im Auslegungsverfahren bei der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgeschriebenen Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, einzelne Angaben gefehlt haben. Das schlichte Unterlassen dieser Angaben bleibt jedoch ein beachtlicher Fehler gemäß § 214 BauGB.

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

16.08.2016

1.1 (Seite 5) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (16.08.2016)

Abwägungsvorschlag

Seite 5 des Schreibens vom 16. August 2016

3. Im Sinne der Barrierefreiheit bitte ich um die Beachtung der Anforderungen an die Barrierefreiheit für Straßen, Wege und Plätze und andere öffentlich zugängliche Bereiche nach DIN 18040-3. Dies dient der Stärkung der Rechte von Menschen mit Behinderungen.

Im Auftrag

  
Hansen

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**16.08.2016**

1.1 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.01.2019)

Abwägungsvorschlag

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte**  
Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Platanenstraße 43, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abl. Az.:		L
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
R	17. Jan. 2019	G
WVL	LEB	V
Antw. Eing.-Nr.:	38	D

Regionalschulamt (Rm) SG  
Warren (März) Schulamt  
Krisisplanung  
Schule

Zimmer 3.02 Vorwahl 0385 Durchwahl 57087-2453  
Zentrale 0385 57087 0 Fax 0385 57087 65603  
E-Mail: dmsy.schulamt@lks-seenplatte.de

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: Datum:  
22. November 2018 4559/2018-502 14. Januar 2019

**Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ beschlossen.

Als ersten Verfahrensschritt führte die Stadt bereits die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch. Diese frühzeitige Behördenbeteiligung diente vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping). Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen die Gemeinde hierbei beraten.

Hierzu hat der Landkreis mit Datum vom 16. August 2016 eine Stellungnahme abgegeben, auf die ich vom Grundsatz her verweise. Darin wurde insbesondere auf planungsrechtliche Belange hingewiesen.

Der daraufhin erarbeitete Entwurf zu o. g. Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung der Stadt gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Schreiben vom 22. November 2018 wurde der Landkreis Mecklenburgische Seenplatte hierzu im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: August 2018) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

<b>Regionalschulamt Waren (März)</b> Zur Amalie 12 17182 Waren (März) Telefon: 0385 57087 6 Fax: 0385 57087 65603	<b>Regionalschulamt Waren (März)</b> BAY DE 5715 850 400 400 850 BIC: NOLADE 31 850	<b>Regionalschulamt Waren (März)</b> Adolf-Pompe-Str. 15-15 17109 Gersdorf	<b>Regionalschulamt Neubrandenburg</b> Waldlager Chaussee 35 17239 Neubrandenburg	<b>Regionalschulamt Neubrandenburg</b> Platanenstraße 43 17033 Neubrandenburg
---	---	--	---	---

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**14.01.2019**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Im Zuge der eingegangenen Stellungnahmen und einer Neustrukturierung des Bethaniencenters wurde eine grundlegende Entwurfsüberarbeitung und erneute Offenlegung eines 3. Planentwurfs notwendig.**

<p>1.1 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.01.2019)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p style="text-align: center;">Seite 2 des Schreibens vom 14. Januar 2019</p> <p><b>I. Allgemeines/ Grundsätzliches</b></p> <p><b>1.</b> Die Stadt Neubrandenburg hat für den Bereich des heutigen Bethanien-Centers bereits Anfang der 90er Jahre einen Bebauungsplan beschlossen um grundsätzliche Planungsmöglichkeiten zu schaffen. Dieser Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ hat mit Ablauf des 25. November 1992 Rechtskraft erlangt (Ursprungsplan).</p> <p>Auf Gründen der in diesem Ursprungsplan nicht hinreichend bestimmten Festsetzung im Hinblick auf Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten für innerstadtrelevante Sortimente im Einzelhandel ergibt sich ein Überarbeitungsbedarf. Nutzungen, welche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt haben können, sollen somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Bethanien-Center soll in seiner Funktion erhalten und die bestehenden Strukturen gesichert werden. Hierzu werden vorliegend Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt, die sich nicht auf das einzelne Sondergebiet, sondern auf konkrete Vorhaben beziehen. Die präziseren Festsetzungen dienen insbesondere der Verhinderung negativer Auswirkungen auf die Innenstadt Neubrandenburgs. Erweiterungen der vorhandenen Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand hinaus sollen aber nicht ermöglicht werden.</p> <p>Darüber hinaus sollen die im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Flächen nutzbarer gemacht werden. Gegenstand der Festsetzungen für das GE ist der generelle Anschluss von Einzelhandelsbetrieben als Unterart von Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.</p> <p>Mit der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg - Süd“ sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass der vorhandene Bestand im o. g. Plangebiet erhalten bleiben soll unter Berücksichtigung der konkretisierten Festsetzungen hinsichtlich der Nutzungsarten hat die Stadt Neubrandenburg sämtliche Festsetzungen des Ursprungsplanes geprüft, an aktuelle Gegebenheiten angepasst, neu betrachtet. Die Festsetzungen, die weiterhin gültig bleiben sollen, sind ebenso benannt. Ob die Stadt beabsichtigt, mit Rechtskraft der Änderungsplanung den Ursprungsplan <b>vollständig zu ersetzen</b>, geht aus den vorliegenden Planunterlagen nicht hervor. Sollte dies dennoch beabsichtigt sein, ist hierzu in den Unterlagen zur Verfahrensweise eine eindeutige Aussage zu treffen sowie auf der Planzeichnung ein klarer Hinweis zu vermerken.</p> <p><b>2.</b> Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (<b>Anpassungspflicht</b> nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 02. August 2016 liegt mir vor. Danach entspricht der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p><b>3.</b> Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (<b>Entwicklungsgebot</b>).</p> <p>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.</p>	<p><b>TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</b> <span style="float: right;"><b>14.01.2019</b></span></p>

1.1 (Seite 3) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.01.2019)

Abwägungsvorschlag

Seite 3 des Schreibens vom 14. Januar 2019

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 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" konkret festgesetzt sowie nördlich daran gewerbliche Bauflächen dargestellt.  
Insofern ist festzustellen, dass die vorliegende Änderungsplanung dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB insgesamt gerecht wird.

**II. Hinweise**

1. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu o. g. Änderungsplanung folgende Stellungnahme.

**Eingriffsregelung**

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich **zwei gesetzlich geschützte Biotope**. NBG00674 (naturnahe Feldgehölze; Baumgruppe; Weide; jüngerer Bestand) und NBG00675 (naturnahe Feldgehölze; Gebüsch/ Strauchgruppe; Überhälter; Weide) nach § 20 NatSchAG M-V.

Es wird entsprechend darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 NatSchAG M-V Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind unzulässig.

**Gehölzschutz**

Den Festsetzungen zum Grünkonzept sowie den Ausführungen in der Begründung (Kapitel 6.5) wird gefolgt.

Es ist jedoch darauf hinzuwirken, dass die Anpflanzung von gemäß Artenliste 2 zugelassenen Neophyten wie Robinie (potentiell invasiv) und Rot-Eiche auf ein Minimum begrenzt wird. Keinesfalls sollten diese Arten im Grenzbereich zu offenen, brach liegenden Standorten am Rand des Plangebietes gepflanzt werden.

Im Zweifelsfall sollten beide Arten aus der Artenliste 2 gestrichen werden.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung stehen, entlang der Neustrelitzer Straße, nach § 19 NatSchAG M-V **gesetzlich geschützte Alleebäume**. Der gesetzliche Alleenschutz ist bei sämtlichen künftigen Vorhaben im Bereich der Teilaufhebung zu berücksichtigen.

**Artenschutz**

Gegen die o. g. Änderungsplanung gibt es aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die vorherigen Festlegungen zum Artenschutz (hier: Ökologische Baubegleitung und entsprechende Artenschutzkontrollen bei Abriss von Gebäuden) behalten ihre Gültigkeit.

2. Von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes wird angemerkt, dass auf der Planzeichnung der Gemarkungsname und die Flurbezeichnung fehlen.

3. Aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Gesundheitsamtes gibt es zu vorliegender Änderungsplanung der Stadt Neubrandenburg keine weiteren Hinweise.

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**14.01.2019**

1.1 (Seite 4) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (14.01.2019)

Abwägungsvorschlag

Seite 4 des Schreibens vom 14. Januar 2019

III. Sonstiges

- Die Rechtsgrundlage in der **Präambel** ist entsprechend an das durchgeführte Planverfahren noch anzupassen.
- Grundsätzlich sind alle Planzeichen, die verwendet werden, auch zu erklären. Widersprüche sind auszuräumen.  
Auf die in der Planzeichnung erklärten Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“, „privat“, „Stellplätze Bethanien-Center“ und die Leitungsrechte mache ich hierzu aufmerksam. Gegenüber dem Vorentwurf sind diese Planzeichen im vorliegenden Entwurf nicht mehr dargestellt, obwohl sie erklärt werden. Festsetzungen zu den Begünstigten der Leitungsrechte getroffen werden sowie in der Begründung darauf eingegangen wird. Entsprechend sollte im Sinne der Rechtsklarheit dahingehend auch eine Ergänzung der Planzeichnung vorgenommen werden.
- Die in den Gewerbegebieten nicht zulässigen Nutzungsarten sind in der textlichen Festsetzung 1.2.4 definiert. Insoweit ist in der **Festsetzung 1.2.1** auf insbesondere 1.2.3 zu verweisen.
- Die textliche **Festsetzung 1.2.3** ist im Weiteren zu prüfen. Insbesondere werden hier Spielwaren mit max. 140m<sup>2</sup> im Zusammenhang mit der ausnahmsweise zulässigen Verkaufsfläche von Tankstellenshops benannt. Außerdem sind die Rechtsgrundlagen für die Anlagen für kirchliche, ... Zwecke sowie für die Wohnungen für Ausichts-... zu korrigieren.
- Nach der Formulierung der textlichen **Festsetzung 2.1** sind die Geschosse in Mindest- und Höchstmaß benannt, obwohl laut Planzeichnung ausschließlich Maximalangaben festgesetzt werden. Entsprechend sollten hier auch von Maximalangaben gemacht werden um Irritationen zu vermeiden.  
  
Alternativ bestünde auch die Möglichkeit diese Festsetzung ganz wegzulassen, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung bereits in der Planzeichnung klar bestimmt wird, auch im Hinblick auf die Sondergebiete.
- Die **Festsetzung 4.7** resultiert zwar ursprünglich aus Rechtsgrundlagen des NatSchAG M-V, wird im konkreten Fall aber aus städtebaulichen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen um die tatsächliche Umsetzung festzuschreiben bzw. zu bestimmen. Die Rechtsgrundlage ist daher zu berichtigen.

Im Auftrag



Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

14.01.2019

1.1 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (10.01.2022)

Abwägungsvorschlag

TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

10.01.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte  
Der Landrat**



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Stadt Neubrandenburg  
FB Stadtplanung, Wirtschaft,  
Bauaufsicht und Kultur  
Abt. Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg**

Regionalstandort / Amt / SG  
Waren (Müritzi) / Bauamt / Kreisplanung  
Ausarbeit erstellt: Cindy Schulz  
E-Mail: cindy.schulz@lk-seenplatte.de  
Zimmer: Waren 0395 / 519 817-2403  
3.32 Fax: 0395 51087 05965  
Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: Datum:  
5447/2021-502 10. Januar 2022

**Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ beschlossen. Beteiligungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten bereits.

Insbesondere aktuelle Umstrukturierungsabsichten erforderten eine bezogen auf das im Planungsstand vom Januar 2019 festgesetzte Sondergebiet grundlegende Überarbeitung, so dass eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen ist.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben vom 04. November 2021 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: September 2021) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**I. Allgemeines/ Grundsätzliches**

1. Die Stadt Neubrandenburg hat für den Bereich des heutigen Bethanien-Centers bereits Anfang der 90er Jahre einen Bebauungsplan beschlossen um grundsätzliche Planungsmög-

**Bebauungsplan des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte**

Zum Amtsbereich 2  
17192 Waren (Müritzi)  
Telefon: 0395 57987-0  
Fax: 0395 57987 69999  
eMail: [DP-6719-0001@DKS-4304-8000](mailto:DP-6719-0001@DKS-4304-8000)  
BIC: NOLADE3333

Regionalstandort Demmin  
Adolf-Pompe-Strasse 12-16  
17189 Demmin

Regionalstandort Neubitz  
Waldgüter-Charasse 26  
17228 Neubitz

Regionalstandort Neubrandenburg  
Palmenstraße 43  
17033 Neubrandenburg

1.1 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (10.01.2022)	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;">Seite 2 des Schreibens vom 10. Januar 2022</p> <p>lichkeiten zu schaffen. Dieser Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ hat mit Ablauf des 25. November 1992 Rechtskraft erlangt (Ursprungsplan).</p> <p>Auf Gründen der in diesem Ursprungsplan nicht hinreichend bestimmten Festsetzung im Hinblick auf Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten für innerstadtrelevante Sortimente im Einzelhandel ergibt sich ein Überarbeitungsbedarf. Nutzungen, welche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt haben können, sollen somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Bethanien-Center soll in seiner Funktion erhalten und die bestehenden Strukturen gesichert werden. Hierzu werden vorliegend Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.</p> <p>Darüber hinaus sollen die im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Flächen nutzbarer gemacht werden. Einzelhandelsbetriebe sollen nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.</p> <p>Mit der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg sollen hierfür planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p><b>2.</b> Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (<i>Anpassungspflicht</i> nach § 1 Abs. 4 BauGB).</p> <p>Eine landesplanerische Stellungnahme vom 02. August 2016 liegt mir vor. Danach <b>entspricht</b> der o. g. Bebauungsplan den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>Da das Planungsziel seit 2016 doch sehr modifiziert worden ist sowie vor dem Hintergrund der Aktualisierung, sollte eine erneute Anzeige der o. g. Planung bei der zuständigen Landesplanungsbehörde erfolgen.</p> <p><b>3.</b> Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (<i>Entwicklungsgebot</i>).</p> <p>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.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden für den o. g. Geltungsbereich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einkaufszentrum' konkret festgesetzt sowie nördlich daran gewerbliche Bauflächen dargestellt.</p> <p>Insofern ist festzustellen, dass die 1. Änderung und Teilaufhebung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan <b>entwickelt</b> wird.</p> <p><b>II. Bedenken, Anregungen und Hinweise</b></p> <p><b>1.</b> Aus planungsrechtlicher Sicht möchte ich im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung anmerken, dass durch die in der Festsetzung 1.1.2 bestimmte unbegrenzte Verkaufsfläche tatsächlich im gesamten Sondergebiet <u>ausschließlich</u> Möbel- und Einrichtungsbedarf und/ oder Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf zulässig wäre.</p>	<p style="text-align: right;"><b>TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte</b> <b>10.01.2022</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b> Eine Planungsanzeige wurde anhand der aktuellen Entwurfsunterlagen erneut vorgenommen. Die landesplanerische Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 19.02.2022 vor. Es wird bestätigt, dass der 3. Entwurf des Bebauungsplanes den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> In Abstimmung mit dem Centermanagement werden die nicht-zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Ausschlaggebend ist der Erhalt des Nahversorgers und ein breiter Branchenmix. Daher werden für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente die Festsetzungen des Urplanes übernommen. Für Möbel und Einrichtungsbedarf werden somit maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.</p>

1.1 (Seite 3) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (10.01.2022)

Abwägungsvorschlag

Seite 3 des Schreibens vom 10. Januar 2022

Dies sollte noch einmal genau geprüft werden, auch vor dem Hintergrund der in der Umgebung bereits etablierten Möbel- und Heimwerkermärkte.

2. Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht ergeht zu vorliegendem überarbeiteten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes folgende Stellungnahme.  
 Naturschutz und Landschaftspflege

**Grünordnerische Festsetzungen:**

Das eingereichte Kartenmaterial zur „1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" (3. Entwurf, Stand: 09/2021)“ ist für eine abschließende Bewertung des Vorhabens noch nicht ausreichend.

Die Hinweise des Gehölzschutzes sind in den grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes entsprechend zu überarbeiten.

**Biotopschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotop:

- NBG00674 - Naturnahe Feldgehölze (Baumgruppe; Weide; jüngerer Bestand),
- NBG00675 - Naturnahe Feldgehölze (Gebüsch/ Strauchgruppe; Überhälter; Weide)



Abbildung 1: Lage der gesetzlich geschützten Biotopie im Plangebiet

Die Biotopie wurden im Jahr 2001 kartiert. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Bethanienberg Süd Nr. 10“ trat jedoch schon im November 1992 in Kraft. Somit konnten die Biotopie in den alten Planunterlagen nicht verzeichnet werden.

Bei einer Vorortbegehung am 28. Dezember 2021 konnte jedoch nur das Biotop NBG00675 vorgefunden werden. Das Biotop NBG00674 ist nicht mehr vorhanden.

Das gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotop NBG00675 ist daher in den aktuellen Planunterlagen der „Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" zu ergänzen, zu kennzeichnen und zukünftig zu erhalten.

3

4

5

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**10.01.2022**

**Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.**

Zum aktuellen Baumbestand des Parkplatzes liegt mit Schreiben vom 26.05.2022 eine gutachterliche Stellungnahme vor. Es wurden aufgrund der viel zu kleinen Pflanzlöcher, zum Großteil mit Recycling-Material gefüllt, eine extrem schlechte Vitalität sowie massive Vergreisungs- und Absterbeerscheinungen nachgewiesen. Die Notwendigkeit der Optimierung durch vergrößerte Pflanzflächen mit einem geeigneten Substrat wurde empfohlen.

Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde wird die Baumanzahl mit standortangepassten Baumarten im eingereichten Lageplan zugunsten vergrößerter Pflanzgruben reduziert.

Im Ergebnis wird die insgesamt versicherungsfähige Fläche vergrößert und die Qualität der Grünfläche deutlich verbessert. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst.

**Zu 4: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Das Biotop NBG00674 war zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes und der Prüfung der umweltrechtlichen Belange bereits nicht mehr vorhanden. Die Löschung des Biotops NBG00674 wird durch die untere Naturschutzbehörde beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V beantragt.

**Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.**

Das Biotop NBG00675 befindet sich innerhalb einer mit Anpflanzgebot gekennzeichneten Fläche, dessen Erhaltung in der Festsetzung 4.3 festgelegt ist. Es wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

1.1 (Seite 4) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (10.01.2022)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**10.01.2022**

Seite 4 des Schreibens vom 10. Januar 2022



Abbildung 2: NBG00675 (Stand:28.12.21)



Abbildung 3: NBG00674 (Stand:28.12.21)

**Gehölzschutz**

Hinsichtlich des Gehölzschutzes ist festzustellen, dass es einen Widerspruch zwischen der Planzeichnung und der Situation vor Ort gibt. Ca. 50, mit einem Erhaltungsgebot versehene Bäume auf dem Parkplatz des Bethaniencenters sind nicht mehr vorhanden. Zum Teil wurden die Baumscheiben zugepflastert. Die Planunterlagen sind dahingehend zu überarbeiten, dass die Situation vor Ort **neu kartiert** und die verloren gegangenen Baumstandorte mit einem **Pflanzgebot** versehen werden.

**Hinweis:**

Sollte künftig in dem B-Plangebiet die Fällung gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Einzel- und Alleebäume erforderlich werden, ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ersatz richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

6

7

**Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.**

Eine gutachterliche Stellungnahme zum Baumbestand auf dem Parkplatz wurde am 26.05.2022 übergeben. Die vorhandenen Bäume wurden in einem Baumkataster erfasst. Ihnen wurde eine sehr schlechte Vitalität bescheinigt. Im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde wird einer Reduzierung der Baumstandorte durch Optimierung der Pflanzflächen mit standortgerechten Gehölzen zugestimmt.

**Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.**

Es wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Beantragung von Fällungen gesetzlich *geschützter* Bäume und das Ersatzerfordernis festschreibt: **4.4 Bei Fällfordernis von nach §§ 18 und 19 NatSchAG gesetzlich geschützten Einzel- oder Alleebäumen ist ein entsprechender Antrag an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.**

1.1 (Seite 5) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (10.01.2022)

Abwägungsvorschlag

Seite 5 des Schreibens vom 10. Januar 2022

**Artenschutz**

Bei der im Umweltbericht durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass bei der Umsetzung geplanter Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen an den vorhandenen Gebäuden Lebensstätten besonders geschützter Vogelarten beseitigt werden können. Wie im Plan ausgeführt, bedarf es in diesen Fällen einer vorherigen artenschutzrechtlichen Untersuchung, um festzustellen, ob durch die geplanten Maßnahmen geschützte Tiere oder deren Lebensstätten beeinträchtigt werden können. Sollte dieses der Fall sein, ist ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

3. Seitens der unteren Wasserbehörde wird bemerkt, dass keine Wasserschutzgebiete und keine Überschwemmungsgebiete der Stadt Neubrandenburg durch o. g. Bebauungsplan betroffen sind.

Es sind zudem keine Gewässer 1. oder 2.Ordnung durch den B-Plan betroffen.

Die zentrale Niederschlagswasserentsorgung wurde durch die wasserrechtliche Erlaubnis geregelt: Az.: 662/NW/71107/35/2018. Sollten sich Veränderungen an der Einleitmenge oder dem Einzugsgebiet ergeben sind diese mit dem Entsorger (Neubrandenburger Wasserbetriebe, Herr Rinas) abzustimmen und dann entsprechend der unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

4. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sowie von Seiten des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es keine weiteren Anregungen oder Hinweise zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg.

**III. Sonstiges**

- Da die o. g. Änderungsplanung im vollumfänglichen Planverfahren aufgestellt wird, ist die Rechtsgrundlage des § 13a BauGB aus der **Präambel** zu **streichen**.
- Die Rechtsgrundlage des § 5 Abs. 4 BauGB, welches bei dem Planzeichen des Bodendenkmals benannt wird, ist zu streichen. Diese Rechtsgrundlage ist der Flächennutzungsplanebene vorbehalten.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

8

9

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**10.01.2022**

**Zu 8: Der Hinweis wird beachtet.**

Die textliche Festsetzung 4.8 (alt 4.7)

„Die Gebäude mit Lebensraumpotenzial für Fledermäuse und Vogelarten laut Bestandsplan zum Umweltbericht sind vor Umbau- oder Abrissarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Stellen auf Vorkommen dieser Arten zu begutachten. Gegebenenfalls sind Ersatzmaßnahmen nach Anweisung des Gutachters durchzuführen.“ wird wie folgt ergänzt: „und ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.“.

**Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Rechtsgrundlage § 13 a BauGB wird in der Präambel gestrichen.

1.1 (Seite 1) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (09.11.2022)

Abwägungsvorschlag

**Landkreis  
Mecklenburgische Seenplatte**  
Der Landrat



Landkreis Mecklenburgische Seenplatte  
Postanschrift: PF 110264, 17042 Neubrandenburg

**Stadt Neubrandenburg**  
**FB Stadtplanung, Wirtschaft,**  
**Bauaufsicht und Kultur**  
**Abt. Stadtplanung**  
**Postfach 11 02 55**  
**17042 Neubrandenburg**

Regionalstandort / Amt / SG  
Wären (Müritzer) / Bauamt / Kreisplanung  
Auskunft erteilt: Cindy Schulz  
E-Mail: [cindy.schulz@lk-seenplatte.de](mailto:cindy.schulz@lk-seenplatte.de)  
Zimmer: 3.32 Vorwahl 0395 Durchwahl 57087-2453  
Fax: 0395 57087 65965  
Internet: [www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de](http://www.lk-mecklenburgische-seenplatte.de)

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom Mein Zeichen Datum  
3930/2022-502 9. November 2022

**Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg**

hier: Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ beschlossen. Beteiligungen gemäß der §§ 4 und 4a BauGB erfolgten bereits.

Im Ergebnis der zuletzt im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurde eine erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der hierzu erarbeitete Entwurf wurde gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dazu wurde der Landkreis mit Schreiben der Stadt Neubrandenburg vom 05. September 2022 entsprechend erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Um Fristverlängerung um ca. 2 Wochen seitens des Landkreises wurde gebeten.

Zu dem mir vorliegenden überarbeiteten Entwurf der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" der Stadt Neubrandenburg, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text sowie der Begründung (Stand: 4. Entwurf – August 2022) nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

1. Die Stadt Neubrandenburg hat für den Bereich des heutigen Bethanien-Centers bereits Anfang der 90er Jahre einen Bebauungsplan beschlossen um grundsätzliche Planungsmög-

**Stützadressen Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Zum Amtsleiter 2  
17182 Wären (Müritzer)  
Telefon: 0395 57087-0  
Fax: 0395 57087-65906  
IBAN: DE 57 15 0501 0005 4004 8900  
BIC: NOLADE 21 WBN

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

Regionalstandort Neustrelitz  
Wolgastler Chaussee 35  
17235 Neustrelitz

Regionalstandort Neubrandenburg  
Platanenstraße 43  
17033 Neubrandenburg

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**09.11.2022**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

1.1 (Seite 2) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (09.11.2022)

Abwägungsvorschlag

Seite 2 des Schreibens vom 9. November 2022

lichkeiten zu schaffen. Dieser Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ hat mit Ablauf des 25. November 1992 Rechtskraft erlangt (Ursprungsplan).  
 Auf Gründen der in diesem Ursprungsplan nicht hinreichend bestimmten Festsetzung im Hinblick auf Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten für innerstadtrelevante Sortimente im Einzelhandel ergibt sich ein Überarbeitungsbedarf. Nutzungen, welche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt haben können, sollen somit ausgeschlossen werden.  
 Das Bethanien-Center soll in seiner Funktion erhalten und die bestehenden Strukturen gesichert werden. Hierzu werden vorliegend Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.  
 Darüber hinaus sollen die im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Flächen nutzbarer gemacht werden. Einzelhandelsbetriebe sollen nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden.

Mit der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" 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 19. Januar 2022 liegt mir vor.  
 Danach **entspricht** der o. g. Bebauungsplan 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 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" konkret festgesetzt sowie nördlich daran gewerbliche Bauflächen dargestellt.  
 Insofern ist festzustellen, dass die 1. Änderung und Teilaufhebung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird.

4. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wird der Satzung über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg unter Beachtung der Hinweise aus der Stellungnahme vom 10. Januar 22 weiterhin zu gestimmt.

Die zentrale Niederschlagswasserentsorgung wurde durch die wasserrechtliche Erlaubnis geregelt (Az.: 662/NW/71107/35/2018). Sollten sich Veränderungen an der Einleitmenge oder dem Einzugsgebiet ergeben sind diese mit dem Entsorger (Neubrandenburger Wasserbetriebe, Herr Rinas) abzustimmen und dann entsprechend der unteren Wasserbehörde mitzuteilen.

1

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**09.11.2022**

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Der Grundstückseigentümer wird informiert, dass Änderungen der Einleitmenge der Wasserbehörde mitzuteilen sind.

1.1 (Seite 3) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (09.11.2022)

Abwägungsvorschlag

Seite 3 des Schreibens vom 9. November 2022

5. Aus naturschutz-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht gibt es zu o. g. Bebauungsplan der Stadt Neubrandenburg keine weiteren Anregungen oder Hinweise.

Im Auftrag

gez.  
Cindy Schulz  
SB Bauleitplanung

**TÖB 2 Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

**09.11.2022**

1.2 Untere Denkmalschutzbehörde (01.08.2016)

Abwägungsvorschlag

Der Oberbürgermeister  
als untere Denkmalschutzbehörde  
2.20

AM Stadt Neubrandenburg, 01.08.2016		
Abtl. Az.: prä Telefon 2097		
uD-16-168-prä!		
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> K.K.
F	02. Aug. 2016	G
WWI	<i>i.V. KSK</i>	V
Ash.	Eing.-Nr.:	F
		D

2.20.20  
Frau Maske-Kauth

Neubrandenburg, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
1. Änderung und Teilaufhebung  
Denkmalrechtliche Stellungnahme als TÖB

Sehr geehrte Frau Maske-Kauth,

im Bereich des o. g. B-Planes ist nachrichtlich ein Bodendenkmal bekannt (s. Anlage).  
Für Rückfragen stehen Ihnen meine Mitarbeiter, Frau Mamerow und Herrn Prehn, gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*i.V. KSK*

Viola Brenzfürer

Anlage  
Karte mit Eintragung Bodendenkmal

TÖB 4 Untere Denkmalschutzbehörde

01.08.2016

**Die Stellungnahme wurde im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.**

**Der Hinweis wurde beachtet.**

Das Biotop wurde in die Planzeichnung eingetragen.

1.2 Untere Denkmalschutzbehörde (08.05.2019)

Abwägungsvorschlag

Der Oberbürgermeister  
als untere Denkmalschutzbehörde  
2.20

08.05.2019  
per Telefon 2097  
uD-19-105-pre

2.20.20  
Herrn Oberländer

Abl. Az.		L
T	Eingetragen	B
R	- 8. Mai 2019	G
WVL	UB	V
Antw.	Eing.	F
		D

Neubrandenburg, Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“  
Denkmalrechtliche Stellungnahme als TÖB gemäß § 1 DSchG M-V

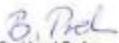
Sehr geehrter Herr Oberländer,

im aktuellen Entwurf des o. g. Bebauungsplanes sind sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung die denkmalrechtlichen Belange entsprechend berücksichtigt worden. Ich habe derzeit keine weiteren Hinweise.

Für Rückfragen stehen Ihnen meine Mitarbeiter, Frau Mamerow und Herrn Prehn, gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Viola Brentföhrer  
ABL Stadtplanung

  
Burkhard Prehn  
SB Bodendenkmale

TÖB 4 Untere Denkmalschutzbehörde

08.05.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.2 Untere Denkmalschutzbehörde (11.11.2021)

Abwägungsvorschlag

untere Denkmalschutzbehörde  
2.10

Neubrandenburg, 11.11.2021  
pre Telefon 2097  
uD-21-206-pre

Alt St. ...		
Alt. Art.		L
T		X RL
R	12. Nov. 2021	G
WVL		V
Adm. Einp.-Nr.		F
		D

2.20 Frau Lange

Neubrandenburg-B-Plan Nr.: 10 „Bethanienberg-Süd“  
3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung  
Denkmalrechtliche Stellungnahme als TÖB

Sehr geehrte Frau Lange,

die denkmalrechtlichen Belange sind in der Planzeichnung und in der Begründung  
angemessen berücksichtigt.

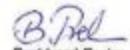
Ich bitte nur um eine kleine Änderung. Unter 10.1. Bodendenkmale S. 23 in der Begründung  
sollte der erste Satz folgendermaßen lauten:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal gemäß § 2 DSchG M-V  
nachrichtlich bekannt.“

Für Rücksprachen steht Ihnen mein Mitarbeiter, Herr Prehn, gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Marcel Grönke  
Komm. Abteilungsleiter Bauordnung

  
Burkhard Prehn  
SB Bodendenkmale

TÖB 4 Untere Denkmalschutzbehörde

11.11.2021

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird beachtet.

Die Begründung wird unter Pkt. 10.1 entsprechend angepasst.

1.3 Straßenbaulastträger, Verkehrsplanung (18.12.2021)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 10 Verkehrsplanung**

**18.12.2021**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Der Hinweis wird beachtet.**

Die Zufahrt wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit dem entsprechenden Planzeichen eingetragen.

2.20.10 als Straßenbaubehörde  
18.12.2021  
Ks; 2605

2.20.20  
Frau Marion Strasen

Auslegung des 3. Entwurfes der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
Hier: Stellungnahme

Zur Stellungnahme lagen vor:  
Planzeichnung inklusive textliche Festsetzungen vom September 2021 und die Begründung zum Entwurf (Arbeitsstand 3. Entwurf)

Sehr geehrte Frau Strasen,

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

Fließender Verkehr  
Vielen Dank für die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im westlichen Bereich der Mirabellenstraße. Es ist jedoch die bestehende Zufahrt zur Tankstelle von der Mirabellenstraße zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Karola Schwahn



1.4 (Seite 1) Deutsche Telekom Technik GmbH (06.07.2016)

Abwägungsvorschlag

TÖB 16 Deutsche Telekom Technik GmbH

06.07.2016

Die Stellungnahme wurde im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Die Hinweise zum Umgang mit den Kabeltrassen wurden in die Begründung aufgenommen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01059 Dresden

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 110255  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Abt. Az.	
T	Eingang am:	L	PM-K
R	07. Juli 2016	G	
WVL	LEF	V	
Akte	Eing.-Nr.: SWS	F	
		D	ff.

REFERENZ Az.: 61.40.010 /frühBet  
ANSPRECHENDE 0263-2016, PTI 23, PPB 7, Stefan Ollinger  
TELEFONNUMMERN +49 30 8353 78322  
DATUM 06.07.2016

BEZIEHUNG Einbeziehung der durch die Planung berührten Behörden und TÖB in das Planungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauBG, hier: Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

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, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, Mail: TI-NL-ND-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. 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 Deutschen Telekom Technik GmbH, T.NL Ost, Ressort PTI 23, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, informiert.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresden: Str. 70, 01445 Radebeul | Bundesadresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard  
Postanschrift: 01109 Dresden  
Telefon: Telefon +49 331 4110, Internet: www.telekom.de  
Konto: Postbank Sächsisches LB 2 000 100 00, BIC: 24030033, IBAN: DE 1 700 0100 0000 2189 8008, SWIFT: PMNKDE33  
Abteilungsleiter: Thomas Knoll (Marktvertrieb) | Geschäftsführung: Dr. Ingrid Jacobkowsky (Präsidentin), Carsten Müller, Dagmar Vockler (Geschäftsführer)  
Handelsregister: Amtsgericht Rostock 14190, Sächsisches Handelsregister | USt-Id-Nr.: DE 81454532

3.2

1.4 (Seite 2) Deutsche Telekom GmbH (06.07.2016)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 16 Deutsche Telekom GmbH**

**06.07.2016**

datum 06.07.2016  
ort Stadt Neubrandenburg  
seite 2

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" 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.

Wir bitten Sie, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

I.A.

S. Ollinger

Anlagen

1 Kabelschutzanweisung

1 Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen

1 Übersichtsplan

1.4 (Seite 1) Deutsche Telekom Technik GmbH (07.05.2019)

Abwägungsvorschlag

TÖB 16 Deutsche Telekom Technik GmbH

07.05.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
01059 Dresden

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 110255

17042 Neubrandenburg

Abl. Stellungnahme		L
Abl. Az.:		
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
R	- 7. Mai 2019	G
WVL	<i>lbr</i>	V
Anw. Eing.-Nr.:		F
		D

HEBENDER Ihr Schreiben vom 25.04.2019  
ANSPRECHPARTNER 0182-2019 (bitte immer angeben), PT123, PPB 7, Stephan Weiß  
TELEFONNUMMER +49 30 6353 78364  
DATUM 07.05.2019  
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 10 "Bethanienberg - Süd"

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:

Gegen den Inhalt des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, deren Lage aus beiliegenden Bestandsunterlagen zu entnehmen ist.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG von den Baumaßnahmen berührt werden und müssen infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden, bitten wir Sie, den Beginn der Baumaßnahme so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T.NL Ost, Rts. PT123, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard, anzuzeigen.

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.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Deutschen Telekom Technik GmbH, T.NL Ost, Ressort PT123, informiert.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hauptsitz: Telekom-Neubrandenburg Ost, Deutsche Str. 7B, 01415 Raddeburg | Büroadresse: Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard  
Postfach 8, Am Rowaer Forst 1, 17094 Burg Stargard  
Konto: Postbank-Sparbank AG / 550 100 001, Kto-Nr. 24 550 000, BIC: 2504 0330, SWIFT-BIC: 25040330  
Anfänger: Dr. Detl. Wöhrer (Dankowede) | Geschäftsführung: Walter Gebhardt (Neubrandenburg), Maria Sittner, Dagmar Weidner (Bach)  
Hilfskategorie: Antiquarische Bogen 1998 14 190, Str der Gesellschaft Bonn | USt-ID-Nr. DE 014645262

1

**Zu 1: Der Hinweis wurde mit der Erarbeitung des 2. Entwurfs beachtet.**  
Die Begründung wird wie folgt im Punkt 9.3 – Telekommunikation - ergänzt:  
„Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der Telekom. Zum Teil, u. a. im Bereich des Gewerbegebietes, liegen diese in Baufeldern. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die Deutsche Telekom Technik GmbH (NL Ost, RessortPT123) bezüglich der genauen Lage zu kontaktieren. Die Kabelschutzanweisung ist zu beachten.“

1.4 (Seite 2) Deutsche Telekom Technik GmbH (07.05.2019)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 16 Deutsche Telekom Technik GmbH**

**07.05.2019**

BEZUG 07.05.2019  
 BEZUGSSTADT Stadt Neubrandenburg  
 SEITE 2

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 80 cm verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln.

Ein Überbauen der Anlagen und Maßnahmen, die zu einer Verringerung der Überdeckung führen, sind nicht gestattet. Es ist die Originalüberdeckung von 0,50 Meter wieder herzustellen. Die Trassenbänder sind 0,30 Meter über die Anlagen neu zu verlegen. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z. B. durch Halbbrohre).

**Achtung folgende Hinweise bitte an die beauftragten Tiefbaufirmen weiterleiten:**

Anfragen zur Einholung von „Schachtscheinen“ bzw. dem „Merkblatt über Aufgrabung Fremder“ können von den ausführenden Firmen nur noch kostenpflichtig per Mail unter: [Planungskunft.nordost@telekom.de](mailto:Planungskunft.nordost@telekom.de) gestellt werden.

Daher empfehlen wir die kostenfreie Möglichkeit der Antragsstellung zur Trassenauskunft unter: <https://trassenauskunft.kabel.telekom.de>

Sollte es zu einer Beschädigung kommen, empfehlen wir die App „Trassendefender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten zur Verfügung. Diese Planunterlage sind 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

1.5 Neubrandenburger Stadtwerke, Verkehrsbetriebe (28.07.2016)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke, Verkehrsbetriebe**      **28.07.2016**  
**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

**neu.SW Mein Stadtwerk®**

Neubrandenburger  
 Verkehrsbetriebe GmbH  
 direktfahrlösung  
 Nordstraße  
 17033 Neubrandenburg  
 Tel: 0390 2500-526  
 Fax: 0390 2500-527  
 E-Mail: info@neu-sw.de

Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH · Markter Straße 6 · 17031 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Stadtplanung  
 Frau Marion Strasen  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Amt, Beauftragter		
Abf. Nr.		
T	Eingang am:	X
R	01. Aug. 2016	IS
WVL	<i>i.u.S.</i>	Y
Abw. Eing. Nr.:	995	F
		D

Fr. Marion Strasen  
 0390 2500-527  
 info@neu-sw.de

Geschäftsbereich  
 Neubrandenburg, Germany  
 BANK DE 25 2500 0300 0002 0000 0000  
 BIC: NEUW3333

Amtsgericht  
 Neubrandenburg  
 1703-1303  
 0390 2500-528  
 DE 15 17 0304

Nr. Dok.      Nr. Bauweise      Durchfall      Ansprechpartner      Datum  
 0290 2500-526      Hubert Marchlewski      28. Juli 2016  
 Verkehrsbetriebe

**Stellungnahme zur Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10**

**„Bethanienberg-Süd“**

Sehr geehrte Frau Strasen,  
 gegen die oben genannte Änderung und Teilaufhebung bestehen keine Einwände.

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Verkehrsbetriebe GmbH

Jürgen Schoberth

*H. Marchlewski*  
 Hubert Marchlewski



1.5 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (20.07.2016)

Abwägungsvorschlag



Neubrandenburger  
Stadtwerke GmbH

Geschäftsführung  
Vorstand  
Ulger Lorenz  
Inga Meyer  
Aufsichtsrat  
Vorstand  
Dr. Olaf Kahl

John Schöne Straße 2  
17042 Neubrandenburg  
Tel. 0305 2500-0  
Fax 0305 2500-118  
www.nsw-nr.de  
info@nsw-nr.de

Sperrkass  
Neubrandenburg, Germany  
BANKLEI 1505 0200 8000 0004 57  
BIC: NOLADE33HAN

Arbeitskreis  
Neubrandenburg  
17042-1100  
Ulger Lorenz  
01317292140

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
FB Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

In-Strichen	Neu-Verleihen	Rechnung	Ansprechpartner	Datum
01.40.002/Inhaltsabst.	29.06.2016	8096.3500-634	Olaf Claus Carstensen Technische Instandhaltung	20. Juli 2016

**Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme: 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**  
**Unser Auftrag Nr.: 1203/16**

Sehr geehrte Frau Maske-Kauth,

die uns mit Schreiben vom 29.06.2016 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen von neu.sw und der neu-mediant GmbH.

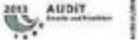
Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich der o. g. Maßnahme, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Kabel dürfen nicht ortsfest überbaut werden. Ebenfalls ist unser Bestand bei Neuanpflanzungen zu berücksichtigen. Die Mindestabstände zu unseren Medien sind einzuhalten.

Im Vorfeld einer geplanten Erweiterung der Bebauung des B-Plangebietes müssen die Leistungen der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den Innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Versorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Diese 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.

Bei Verlegung von Ver- und Versorgungsanlagen auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind die Leitungsrechte dinglich im Grundbuch zugunsten von neu.sw zu sichern.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**  
 Zur genannten B-Planänderung bestehen keine Einwände. Bestehende Kabel sind in ihrem Bestand zu schützen und dürfen nicht ortsfest überbaut werden.

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**20.07.2016**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**  
 Die Stellungnahme enthält Aussagen zu den Versorgungsmedien und ist bei Änderung/Erweiterung der Erschließungsanlagen von Belang.

1.5 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (20.07.2016)

Abwägungsvorschlag

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

20.07.2016

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
 vom 20. Juli 2016  
 an Stadt Neubrandenburg  
 Betreff: 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
 Unser Auftrag Nr.: 1223/13

**Gasversorgung**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen in Rechtsträgerschaft von neu.sw.

**Wasserversorgung**

Trinkwasserversorgung

Das B-Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzonen unserer Wasserfassungen.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung befinden sich Versorgungsleitungen DN 150 bis DN 200 aus AZ und GGG, teilweise im Schutzrohr verlegt.

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich überwiegend in den Straßenverkehrsflächen Versorgungs- und Anschlussleitungen DN 100 bis DN 200 aus GGG und PE.

Erweiterungen im öffentlichen Trinkwassernetz sind nicht geplant.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassersystem kann derzeit 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. Für das Grundstück „Bethaniencenter“ beträgt die Menge 192 m³/h.

Allgemein

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungsnähe ist zu verzichten. Mindestabstände gemäß GW 125 sind einzuhalten. Das betrifft sowohl Neupflanzungen im B-Plangebiet als auch Ausgleichspflanzungen außerhalb des B-Plangebietes.

**Abwasserentsorgung**

Im Bereich des B-Planes, auch in dessen Aufhebungsbereich befinden sich Anlagen der Schmutz- und Regenwasserentwässerung. Diese dienen der ordnungsgemäßen Ableitung des anfallenden Abwassers. Sie sind in ihrem Bestand grundsätzlich zu schützen.

**Fernwärmeverteilung**

Zur genannten B-Planänderung bestehen keine Einwände. Bestehende Fernheizleitungssysteme sind in ihrem Bestand zu schützen und dürfen nicht ortsfest überbaut werden.

**neu-mediant GmbH**

Im B-Plangebiet befindet sich Bestand der neu-mediant GmbH. Diese Medien sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht überbaut werden.

**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.



1.5 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (20.07.2016)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**20.07.2016**

Seite 3 zum Schreiben von neu sw  
vom 20. Juli 2016  
an Stadt Neubrandenburg  
betreff 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
Unser Auftrag Nr.: 1203/16

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

  
Henrik Arent

  
Elke Class Carmincke

Anlagen  
digitale Bestandsunterlagen als pdf-Daten



1.5 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (18.12.2018)

Abwägungsvorschlag

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

18.12.2018

Stellungnahme wurde im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

neu.sw Mein Stadtwerk®

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH  
Geschäftsbüro  
Vestienstraße  
Inge Meyer  
Dr. Inge Pöhlert  
Aufsichtsrat  
Kontanzke  
Dr. Frank Gohl  
John-Scheel-Strasse 1  
17039 Neubrandenburg  
Tel. 0390 3500-0  
Fax 0390 3500-118  
www.neu-sw.de  
info@neu-sw.de  
Inge Kasper  
Neubrandenburger Dienstleistungen  
Markt 0184 5021 0201 2070 4036 17  
0184 5021 0201 4036 17  
Angelgasse  
Neubrandenburg  
17039

Abt. Stadtplanung  
Abl. Az.: L  
Eingang am: 13. Dez. 2018  
T  
R  
WVL  
Anw. Eng.-Nr. 1127 D

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH | Postfach 18044 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
FB Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Erztes  
18. Dezember 2018

11.11.2018  
0390 3500-127  
Jens Ullmann  
Technische Investitions

Stellungnahme zum Entwurf zur 1. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10 "Bethanienberg - Süd"  
Unser Auftrag Nr.: 2534/18

Sehr geehrter Herr Oberländer,

die uns mit Schreiben vom 21.11.2018 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-mediant GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände oder eigene Planungen bezüglich der o. g. 1. Änderung und Teilaufhebung, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Prinzipiell sind die Flächenkennzeichnungen „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ in der Planzeichnung beizubehalten bzw. bei Bestandsanlagen, die Haupttrassen darstellen, nachzupflegen.

Bezüglich Punkt 9: Ver- und Entsorgung ist zu ergänzen, dass sich die abgesicherte Ver- und Entsorgung auf die bestehenden Bebauungen bezieht. Sofern neue Gebäude hinzukommen, Bestandsgebäude erweitert werden oder sich Anschluss-/Abflusswerte ändern, sind die vorhandenen Kapazitäten der Ver- und Entsorgungssysteme zu prüfen, inwieweit diese ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsmetzen 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.

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/neu-wab/neu-mediant vorzugsweise im öffentlichen Bauraum unterzubringen. Bei Verlegung auf privaten Flächen sind im B-Plan entsprechende Flächenkennzeichnungen zur Einräumung von Leitungsrechten vorzusehen. Weiterhin sind

1

Zu 1: Der Hinweis wurde mit der Erarbeitung des 2. Entwurfs in der Begründung unter dem Punkt 9 Ver- und Entsorgung beachtet.



1.5 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (18.12.2018)

Abwägungsvorschlag

Selle 2 zum Schreiben von neu.sw  
vom 18. Dezember 2018  
an Stadt Neubrandenburg  
Betreff Entwurf zur 1. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10 "Bethanienberg - Süd"  
Unser Auftrag Nr.: 2554/18

die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/neu-wab/neu-medlanet zu sichern.

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.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Zur geplanten 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes gibt es keine Einwände.

**Gasversorgung**

Zur geplanten 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes gibt es keine Einwände.

**Wasserversorgung**

Die Stellungnahme 1203/16 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Hierzu gibt es keine Ergänzungen.

**Abwasserentsorgung**

Die Kennzeichnungen „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind im B-Plan wieder aufzunehmen! In der Planzeichnung, Stand 23.06.2016, waren diese noch enthalten. Weitere Änderungen oder Ergänzungen zur Stellungnahme 1203/16 bestehen keine.

**Fernwärmeverteilung**

Grundsätzlich bestehen keine Einwände zur 1. Änderung und Teilaufhebung. Die Stellungnahme 1203/16 behält weiterhin ihre Gültigkeit. In der Begründung zum B-Plan ist unter Punkt 9.2. Var- und Entsorgung die Fernwärmeversorgung zu ergänzen.

**neu-medlanet GmbH**

Die Stellungnahme 1203/16 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Hierzu gibt es keine Ergänzungen.

**Allgemeine Hinweise**

Bei Erfordernis können die Bestandsunterlagen bei neu.sw abgefordert werden.

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

2

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

18.12.2018

Zu 2: Der Hinweis wurde mit der Erarbeitung des 2. Entwurfs in der Begründung unter dem Punkt 9.2 Leitungsrechte beachtet.

1.5 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (18.12.2018)

Abwägungsvorschlag

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**18.12.2018**

Selbst  
 Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
 vom 18. Dezember 2018  
 an Stadt Neubrandenburg  
 Betreff Entwurf zur 1. Änderung und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10 "Bethanienberg - Süd"  
 Unser Auftrag Nr.: 2354/18

die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei im Grundbuch zugunsten von neu.sw/neu-wab/neu-medianet zu sichern.

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.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Zur geplanten 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes gibt es keine Einwände.

**Gasversorgung**

Zur geplanten 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes gibt es keine Einwände.

**Wasserversorgung**

Die Stellungnahme 1203/16 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Hierzu gibt es keine Ergänzungen.

**Abwasserentsorgung**

Die Kennzeichnungen „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sind im B-Plan wieder aufzunehmen! In der Planzeichnung, Stand 23.06.2016, waren diese noch enthalten. Weitere Änderungen oder Ergänzungen zur Stellungnahme 1203/16 bestehen keine.

**Fernwärmeverteilung**

Grundsätzlich bestehen keine Einwände zur 1. Änderung und Teilaufhebung. Die Stellungnahme 1203/16 behält weiterhin ihre Gültigkeit. In der Begründung zum B-Plan ist unter Punkt 9. Ver- und Entsorgung die Fernwärmeversorgung zu ergänzen.

**neu-medianet GmbH**

Die Stellungnahme 1203/16 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Hierzu gibt es keine Ergänzungen.

**Allgemeine Hinweise**

Bei Erfordernis können die Bestandsunterlagen bei neu.sw abgefordert werden.

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 Handsuchtungen zur



1.5 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (27.05.2019)

Abwägungsvorschlag

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

27.05.2019

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

**Zu 1: Der Hinweis wurde beachtet.**

In der Begründung erfolgte unter Pkt. 9.2 die Korrektur des Regelwerkes in DVGW 125.

**neu.sw Mein Stadtwerk®**

**Abt. Stadtplanung**

Abt. Az.:			L
T	Eingang am:	B	Froß
R	28. Mai 2019		G
WVL	LBY		V
Antw.	Eing.-Nr.: 559.60		F
			D

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH  
 Geschäftsbereich  
 Wirtschaft  
 Dr. Ingrid Heister  
 Fachbereich  
 Wirtschaft  
 Dr. Ingrid Heister  
 Jahn-Straße 1  
 17033 Neubrandenburg  
 Tel: 0395 3500-0  
 Fax: 0395 3500-138  
 www.nswsw.de  
 nsw@nsw-sw.de

Sitzname  
 Neubrandenburg Gewerks  
 IBAN 2164 2405 0300 0006 17  
 BIC NWOL33HAN33

Amtsgericht  
 Neubrandenburg  
 1703-1134  
 170-4961  
 DE132703040

Erstellt	Von	Datum	Rechner	Drucker	Datum
	24.04.2019	09:35	3500-167	Levi Ullmann	27. Mai 2019

Stellungnahme zur 1. Änderung und Teilaufhebung 2. Entwurf B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“  
 Unser Auftrag Nr.: 0911/19

Sehr geehrter Herr Oberländer,

die uns mit Schreiben vom 24.04.2019 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-mediant GmbH.

Grundsätzlich bestehen unsererseits keine Einwände bezüglich der o. g. 1. Änderung und Teilaufhebung, jedoch bitten wir um die Beachtung nachfolgender Hinweise.

Prinzipiell ist die Stellungnahme zum Auftrag 2534/18 zu beachten. Unter Punkt 9.2 Seite 29 oben ist der Begriff Regelwerk GWQ 125 durch Regelwerk DVGW GW 125 zu ersetzen.

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Es bestehen keine Einwände.

**Gasversorgung**

Es bestehen keine Einwände.

**Wasserversorgung**

Die Stellungnahmen zu den Aufträgen 1203/16 vom 20.06.2016 und 2534/18 vom 18.12.2018 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



1.5 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (27.05.2019)

Abwägungsvorschlag

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

27.05.2019

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
vom 27. Mai 2019  
an Stadt Neubrandenburg  
Betreff: 1. Änderung und Teilaufhebung 2. Entwurf B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“  
Unser Auftrag Nr.: 0011/19

#### Abwasserentsorgung

Die Aussagen der Stellungnahme 2534/18 haben Gültigkeit. Im Teilaufhebungsgebiet des B-Planes befinden sich Schmutz- und Regenwasserleitungen, die im Bestand zu schützen sind. Ansonsten sind im Punkt 9 der 1. Änderung Aussagen zu Ver- und Entsorgungssystemen getroffen worden.

#### Fernwärmeverteilung

Es bestehen keine Einwände.

#### neu-medianet GmbH

zum Pkt. 9.3  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der neu-medianet GmbH. Wie bereits in den Stellungnahmen aus 2016 und 2018 erwähnt, ist unser Bestand zu schützen. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist neu-medianet zu kontaktieren und eine Schachterlaubnis einzuholen.

#### 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.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

  
Anke Schmidt

  
Jens Urbaneik



1.5 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (07.12.2021)

Abwägungsvorschlag



Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 02861 | 17042 Neubrandenburg

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
 FB: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Neubrandenburger  
Stadtwerke GmbH

Dienstleitung  
 Vorstandsvorsitzender  
 Tilo Meyer  
 Bereichsleiter  
 Fachbereich  
 Verwaltung  
 Dr. Olaf Rühl

Schulze-Wehr-Große 1  
 17042 Neubrandenburg

Tel. 0385 3500-0  
 Fax 0385 3500-118

www.stadtwerke-nb.de  
 info@stadtwerke-nb.de

Stabsstelle  
 Neubrandenburg, Steinhilber  
 4846 0064 1205 0000 9000 4006 17  
 BIC NWBK33HAN

Bankgasse  
 Neubrandenburg  
 17042 1104

LEVA@NB  
 03137216040

Verbleiben

Ihre Nachricht  
04.11.2021

Eingegangen  
09:55 3500-567

Anwesend  
Janett Köhler  
Technische Investition

Datum  
7. Dezember 2021

**Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme: 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung d. B-Planes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd"**  
**Unser Auftrag Nr.: 2678/21**

Sehr geehrte Frau Lange,

die uns mit Schreiben vom 04.11.2021 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-mediant GmbH.

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

Prinzipiell behalten die Aussagen zur Stellungnahme mit der Auftrag Nr. 0911/19 vom 27.05.2019 weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Flächenkennzeichnungen „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ in der Planzeichnung sind beizubehalten.

Bei Neu- oder Umverlegungen sind die Anlagen der neu.sw/neu-wab/neu-mediantet 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-mediantet zu sichern.

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.



**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**07.12.2021**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Der Eigentümer wird aufgefordert, soweit noch nicht umgesetzt, die Leitungsrechte dinglich und entschädigungsfrei zugunsten von neu-sw/neu-wab/neu-mediantet zu sichern.

**Zu 2: Der Hinweis wurde mit der Erarbeitung des 2. Entwurfs beachtet.**

Die textlichen Festsetzungen (hier unter **5 Leitungsrechte**) sowie die Begründung (hier unter Punkt **9 Ver- und Entsorgung**) wurden bereits mit der Erarbeitung des 2. Entwurfs angepasst und ergänzt.

1.5 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (07.12.2021)	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;"><b>neu.sw Mein Stadtwerk®</b></p> <p>Seite 2 zum Schreiben von neu sw            vom: 7. Dezember 2021            an: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Fb: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Keller            Betreff: 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung d. B-Planes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd"            Unser Auftrag Nr.: 2676/21</p> <p><b>Stromversorgung/Straßenbeleuchtung</b></p> <p>Zum 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes gibt es keine Einwände.</p> <p><b>Gasversorgung</b></p> <p>Zum 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes gibt es keine Einwände.</p> <p><b>Wasserversorgung</b></p> <p>Die Stellungnahmen mit den Auftrag Nr. 1203/16 vom 20.06.2016, 2534/18 vom 18.12.2018 und 0911/19 vom 27.05.2019 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><b>Abwasserentsorgung</b></p> <p>Die Aussagen zur Stellungnahme mit der Auftrag Nr. 0911/19 vom 27.05.2019 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><b>Fernwärmeverteilung</b></p> <p>Seitens der Fernwärmeversorgung bestehen keine Hinweise zum vorliegenden B-Plan. Dem Entwurf wird zugestimmt.</p> <p><b>neu-medianet GmbH</b>            im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der neu-medianet GmbH. Diese Anlagen sind zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist die neu-medianet GmbH bzgl. der genauen Lage zu kontaktieren. Die Anweisungen zum Umgang mit diesen Leitungen bzw. bei deren Freilegen sind zu beachten.</p> <p>Wir bitten um eine Änderung in der Begründung zum Entwurf unter dem Punkt 9.3. Telekommunikation. Dort sollten sich die Ausführungen zu Bestandsanlagen nicht auf die Telekom allein beschränken.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Vor Beginn von Tiefbauarbeiten sind stets die Einholung einer Schachterlaubnis und die Vereinbarung einer Vor-Ort-Einweisung bei unserem Fachbereich Technische Dokumentation erforderlich.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <div style="text-align: center;"> <p>3</p> <p>4</p> </div>	<p style="text-align: right;"><b>TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH</b> <span style="float: right;"><b>07.12.2021</b></span></p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b>            In der Begründung Punkt <b>9 Ver- und Entsorgung</b> – wird der 1. Absatz ergänzt:  <i>Die vorhandenen Leitungssysteme, Anlagen und Kabeltrassen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben Bestandsschutz. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Ver- und Entsorgungsträger bezüglich der genauen Lage zu kontaktieren.</i></p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.</b>            In der Begründung wird Punkt <b>9.4 Hinweis</b> in <b>Allgemeine Hinweise</b> geändert und wie folgt ergänzt:  <i>Vorhandene Leitungen, Kabel und Beschilderungen sind zu sichern und zu schützen. Bei Kreuzungen sowie bei Parallelverlegungen zu vorhandenen Anlagen sind in Bezug auf Baumaßnahmen 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 gefunden werden, ist vor Baubeginn die weitere Vorgehensweise mit dem Leitungseinweisenden des Netzbetreibers abzustimmen.</i></p>

1.5 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (07.12.2021)

Abwägungsvorschlag

neu<sub>SW</sub> Mein Stadtwerk®

Seite 3 zum Schreiben von neu<sub>SW</sub>  
vom 7. Dezember 2021  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, FB: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur  
Betreff 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung d. B-Planes Nr. 10 "Bethanienberg Süd"  
Unter Auftrag Nr.: 2676/21

Informationssystem nicht vollständig exportiert wurden. Vergleichen Sie hierzu bitte den Leitungsbestand der anliegenden PDF-Datei mit dem der DXF-Datei.

Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

  
Anke Schmidt

  
Jens Orbanek

Anlagen  
digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Dateien

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

07.12.2021

1.5 (Seite 1) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (07.10.2022)

Abwägungsvorschlag

**neu.sw Mein Stadtwerk\***

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH  
Geschäftsbereich  
Verkehrs- und  
Energie  
Neubrandenburg  
Auftrags- und  
Versorgung  
D. 1. Ebene 2022

Neubrandenburger Stadtwerke GmbH - Postfach 10202 - 17042 Neubrandenburg

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
FB: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Bauordnung  
Abteilung: Stadtplanung, Frau Lange  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Telefon: 0395 1500-0  
Fax: 0395 1500-118  
www.neu-sw.de  
info@neu-sw.de

Spezialpost  
Verkehrs- und Energie  
Postfach 10202 17042 Neubrandenburg  
DE 17042 118

Bestimmungs-  
Neubrandenburg  
17042 118  
DE 17042 118

Beziehen	Freigegeben	Dokument	Interpretation	Datum
	05.09.2022	0395 1500-567	Ernst Köhler Technische Investition	7. Oktober 2022

Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme: 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd"  
Unser Auftrag Nr.: 2127/22

Sehr geehrte Frau Lange,

die uns mit Schreiben vom 05.09.2022 übergebenen Unterlagen wurden durch die Fachbereiche unseres Unternehmens geprüft. Wir erteilen diese Stellungnahme im Namen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu-sw), der Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH (neu-wab) und der neu-mediant GmbH.

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

Prinzipiell behalten die Aussagen zur Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 2678/21 vom 07.12.2021 weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Flächenkennzeichnungen „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ in der Planzeichnung sind beizubehalten.

Auf Baumpflanzungen sowie auf tiefwurzelnde Strauchpflanzungen in Leitungs- und/oder Kabelnähe sowie innerhalb der Flächenkennzeichnungen „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ 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. weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Für die Kompensationsmaßnahme M1 ist neu-sw ein Lageplan zur Prüfung der Betroffenheit zu übergeben. Gleiches gilt für die Kompensationsmaßnahme M2, sofern sich diese in unserem Ver- und Entsorgungsgebiet befindet.

**1**

TOP - AUSBILDUNGSBETRIEB 2020

2019 AUDIT

TOP 700

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

07.10.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.

Dem Grundstückseigentümer werden sämtliche im Planverfahren eingegangene Stellungnahmen der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH mit der Bitte um Berücksichtigung bei geplanten Erschließungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Die Kompensationsmaßnahme (M1) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 90.2 „Parkstraße“ entfällt. Die Übergabe von Lageplänen erübrigt sich somit.

Der gesamte Kompensationsbedarf wird durch die Anlage einer Streuobstwiese auf einer städtischen Fläche im Nordosten von Neubrandenburg erbracht.

1.5 (Seite 2) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (07.10.2022)

Abwägungsvorschlag

neu.sw Mein Stadtwerk®

Seite 2 zum Schreiben von neu.sw  
 vom 7. Oktober 2022  
 an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, FB: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Bauordnung, Abteilung: Stadtplanung, Frau  
 Lings, Postfach 11 02 55, 17042 Neubrandenburg  
 Betreff 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd"  
 Unser Auftrag Nr.: 2127/22

**Stromversorgung/Straßenbeleuchtung**

Zum 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" bestehen keine Einwände.

**Gasversorgung**

Zum 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" bestehen keine Einwände.

**Wasserversorgung**

Die Stellungnahmen mit den Auftrag Nr. 1203/16 vom 20.06.2016, 2534/18 vom 18.12.2018, 0911/19 vom 27.05.2019 und 2678/21 vom 07.12.2021 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

**Abwasserentsorgung**

Die Aussagen zur Stellungnahme mit der Auftrag-Nr. 2678/21 vom 07.12.2021 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Auf dem Parkplatz des Einkaufszentrums befinden sich Grundstücksentwässerungsanlagen, in dessen unmittelbarer Nähe Baumpflanzungen geplant sind. Um eine Beschädigung der Rohrleitungen durch Wurzeleinwuchs zu vermeiden, sollte mit einer „Wurzelsperre“ gearbeitet werden bzw. eine Baumpflanzung in diesen Bereichen gänzlich vermieden werden.

Ansprechpartner für Fragen zur Abwasserentsorgung ist Frau Dr.-Ing. Koenig (Tel. 0395 3500-374).

**Fernwärmeverteilung**

Zum 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd" bestehen keine Einwände.

In den Bereichen, in denen Bäume entfernt und die Wurzeln gerodet werden, sind die Bestände zu beachten. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, wo sich die Ausgleichsfläche für die Neupflanzung (Kompensationsfläche) befindet. Es wird lediglich eine vertragliche Regelung erwähnt. Die Ausgleichsflächen sind unter Beachtung der eventuell vorkommenden Bestände von neu.sw/neu-wab/neu-medianet zu wählen bzw. sofern Bestände unserer Rechtsträgerschaften vorkommen, sind neu.sw/neu-wab/neu-medianet in die Planung einzubeziehen.

**neu-medianet GmbH**

Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich Anlagen der neu-medianet GmbH.

Diese Leitungen sind in den Bestandsunterlagen dargestellt. Die Leitungen sind unbedingt zu schützen und dürfen nicht fest überbaut werden. In der Nähe der Leitungen ist Handschichtung erforderlich. Vor Beginn der Arbeiten ist zwingend eine Leitungsauskuft/ein Schachtschein einzuholen.

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**07.10.2022**

1.5 (Seite 3) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (07.10.2022)

Abwägungsvorschlag

neu.sw Mein Stadtwerk®

Seite: 8 zum Schreiben von neu.sw  
 vom: 7. Oktober 2022  
 an: Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, FB: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Bauernutzung, Abteilung: Stadtplanung, Frau  
 Lange, Postfach 11 02 55, 17042 Neubrandenburg  
 Betreff: 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd"  
 Unser Auftrag Nr.: 2227/22

Wir bitten erneut um eine Änderung in der Begründung zum Entwurf unter dem Punkt 9.3 Telekommunikation: „ Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Anlagen der Telekom und der neu-mediatec GmbH.“

Bei eventuellen Freilegungen ist die Baubetreuung T4-L1 der neu.sw (Tel. 0395 3500-694, 679 oder -497) zu informieren, die Leitungen sind entsprechend der technischen Standards wieder abzusanden und beim Verschließen sind wieder Warnbänder (Achtung Kabel bzw. Achtung LWL) zu verlegen.

**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.

**Freizeichnungshinweise**

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass unterirdische Versorgungseinrichtungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen, auf die das Versorgungsunternehmen keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage der Versorgungseinrichtungen ist in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtung o. a.) festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Netzauskunftsverteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Versorgungseinrichtungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Versorgungseinrichtungen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Netzauskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Stillgelegte Versorgungseinrichtungen sind in den Plänen unter Umständen nicht dargestellt, können in der Örtlichkeit jedoch vorhanden sein.

Diese Stellungnahme hat eine Gültigkeit von 2 Jahren.

TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

07.10.2022

1.5 (Seite 4) Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (07.10.2022)

Abwägungsvorschlag

neu.SW Mein Stadtwerk®

Siehe 4. zum Schreiben vom neu.SW  
vom 7. Oktober 2022  
an Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, FB: Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Bauordnung, Abteilung: Stadtplanung, Frau  
Lange, Postfach 11 02 25, 17042 Neubrandenburg  
Betreff: 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilauflhebung des Bebauungsplans Nr. 10 "Bethanienberg Süd"  
Unser Auftrag Nr.: 2127/22

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

Freundliche Grüße

Ihre Neubrandenburger Stadtwerke GmbH

*A. Schmidt*  
Anke Schmidt

*J. Köhler*  
Janett Köhler

**Anlagen**

digitale Bestandsunterlagen als PDF- und DXF-Dateien

**TÖB 22 Neubrandenburger Stadtwerke GmbH**

**07.10.2022**

1.6 REMONDIS Seenplatte GMBH (08.09.2022)

Abwägungsvorschlag

**Lange, Regina**

**Von:** Benjamin Zabel <benjamin.zabel@remondis.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 8. September 2022 15:56  
**An:** Lange, Regina  
**Betreff:** 4. Entwurf d. 1.Ändg. u. Teilaufhebung d. Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd"  
**Kategorien:** B 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planentwurf lag uns vor. Unsere Stellungnahme bleibt wie bei Ihren vorherigen Vorhaben gleich.

- 1) Die Zufahrt für die Entsorgung der Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorte während der Bauphase muss für 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet sein
- 2) Bei der Errichtung von Wertstoff- bzw. Restmüllbehälterstandorten verweise ich auf folgende Vorschriften:
  - DGUV Vorschrift 43 § 16 Müllbehälterstandorte
  - DGUV Information 214 - 033 Sicherheitstechnische Anforderungen an

Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen

Eine etwaige Bereitstellung der Müllbehälter zu einer befahrbaren Stelle muss gewährleistet sein.

Mit freundlichen Grüßen

Benjamin Zabel  
Verkehrsleitung / Arbeitssicherheit

REMONDIS Seenplatte GmbH  
Eschenhof 11 // 17034 Neubrandenburg // Deutschland  
T +49 395 / 42980-13 // F +49 395 / 42980-68  
[benjamin.zabel@remondis.de](mailto:benjamin.zabel@remondis.de)



Unsere Datenschutzhinweise entnehmen Sie bitte folgendem [Link](#).

REMONDIS Seenplatte GmbH // Eschenhof 11 // 17034 Neubrandenburg // Deutschland // Sitz der Gesellschaft:  
Neubrandenburg, Amtsgericht Neubrandenburg, HRB 484 // Geschäftsführer: Florian Roesberg, Jan Schäfer-Rörig //  
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Georg Jungen

**TÖB 24 REMONDIS Seenplatte GMBH**

**08.09.2022**

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

**Der Hinweis wird beachtet.**

Der Hinweis wird an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.

1.7 NABU M-V (07.10.2022)

Abwägungsvorschlag

PER@-MAIL AM 07. OKT. 2022



NABU Mecklenburg-Vorpommern - Wilmsstraße Str. 146 - 18033 Schwane

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
Frau K. Brecht  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Ortsgruppe Neubrandenburg

Gunter Panner  
Vorstandsvorsitzender

Neubrandenburg, 07. Oktober 2022

Ortsguppe Neubrandenburg  
Vorstandsvorsitzender  
Gunter Panner  
Kranichstraße 98  
17033 Neubrandenburg  
E-MAIL: info@nabu-neubrandenburg.de

4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10  
„Bethanienberg-Süd“  
Ihr Schreiben vom 05.09.2022  
hier: Stellungnahme per EMAIL

Sehr geehrte Frau Brecht,

vielen Dank für die Beteiligung des NABU Mecklenburg-Vorpommern im o. g.  
Verfahren.

Im Namen und im Auftrag des NABU Landesverbandes nehmen wir wie folgt  
Stellung:

Die NABU-OG Neubrandenburg hat keine Einwände gegen das Vorhaben.

Der NABU möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dieses Vorhaben während der  
Bauphase artenschutzrechtlich zu begleiten.

Vor Beginn der Bauarbeiten sollte noch einmal auf mögl. geschützte Lebensstätten  
geachtet werden (Brutzeit).

Mit freundlichen Grüßen

i.A. *G. Panner*

Gunter Panner  
Vorstandsvorsitzender

NABU Mecklenburg-Vorpommern

Wilmsstraße Straße 146  
18033 Schwane  
Tel. +49 (0)38566 38 59 0  
Fax +49 (0)38566 38 93 29  
lga@NABU-MV.de  
www.NABU-MV.de

Geschäftskonto

GLS Bank Bochum  
BLZ 430 609 07  
Konto 2045 381 600  
IBAN DE96 4306 0967 2045 3816 00  
BIC GENODE33GLS  
US-MN: DE168981701

Spendenkonto

GLS Bank Bochum  
BLZ 430 609 07  
Konto 2045 381 600  
IBAN DE71 4306 0967 2045 3816 01  
BIC GENODE33GLS

Der NABU ist ein staatlich anerkannter  
Naturschutzverband (nach § 62 BNatSchG)  
und Partner von BirdLife International.  
Spenden und Beiträge sind steuerlich  
absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse  
an den NABU sind steuerbefreit.  
Vereinsregister VR 13 AG Rostock

TÖB 35 NABU M-V

07.10.2022

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der Hinweis wird beachtet.

Im Bebauungsplan wurde Im Text-Teil B unter Pkt. 4.5 eine entsprechende  
Festsetzung betroffen:

*Pkt. 4.6 Die Gebäude mit Lebenspotential für Fledermäuse und Vogelarten laut  
Umweltbericht sind vor Bau- und Abrissarbeiten auf Vorkommen dieser Arten  
durch einen anerkannten Sachverständigen zu begutachten. Es ist ein Antrag  
auf Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. BNatSchG bei der unteren  
Naturschutzbehörde zu stellen. Gegebenenfalls sind durch den Verursacher  
Ersatzmaßnahmen durchzuführen.*

2.1 BUND M-V (18.11.2021)

Abwägungsvorschlag

TÖB 34 BUND

18.11.2021

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Die zuständige untere Naturschutzbehörde ist darüber informiert, dass nur noch der Biotop NBG00675 vorhanden ist. Der gesetzlich geschützte Biotop NBG00675 (Weidengebüsch östlich Margeritenstraße) wird in der Planzeichnung gekennzeichnet.

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Fläche, die bereits stark anthropogen beeinträchtigt ist. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist keine zusätzliche Versiegelung geplant. Bei den vorhandenen Nutzungsarten handelt es sich neben dem Sondergebiet Einkaufszentrum um gewerbliche Bauflächen und somit um keine empfindlichen Biotoptypen. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte als Genehmigungsbehörde hat keine Einwände zur Biotoptypenerfassung geäußert. Es wird keine erneute Biotoptypenkartierung durchgeführt. Lediglich die Bäume werden neu kartiert.

**Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.**

Das Abwägungsmaterial einschließlich der neuen Baumkartierung wird zur Information an den BUND übergeben.



BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwenn

Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur

Sachbearbeiterin  
Regina Lange  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

per E-Mail: regina.lange@neubrandenburg.de

AT	18. Nov. 2021	L
Y		X
R		G
		V
Ashv		D

*240* *AK*

Landesverband  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Wismarsche Straße 152  
19053 Schwenn  
Telefon: 0385 521339-0  
Telefax: 0385 521339-20  
E-Mail: bund.mv@bund.net

BUND Gruppe Neubrandenburg  
Ansprechpartner:  
Gordon Käbelmann

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom:  
04.11.2021

Unser Zeichen:  
502-21/2o/GK

Datum:  
18.11.2021

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V

Hier: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 10: Bethanienberg-Süd,  
1. Änderung, 3. Entwurf

Sehr geehrte Frau Lange,

im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:

Wir nehmen das Verfahren zur Kenntnis und bitten die folgenden Hinweise zu beachten:

- 1) Dass die beiden nach den Daten des LUNG kartierten, gesetzlich geschützten Biotop real nicht (mehr) existieren ist an das LUNG zu melden, damit sie aus dem Verzeichnis herausgenommen werden können.
- 2) In der Begründung S. 26 heißt es: Als Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht wurde von Oktober bis November 2013 eine Biotoptypenkartierung erstellt. Es ist nicht zulässig Daten zu verwenden, die älter als 5 Jahre sind. Dies gilt für alle umweltbezogenen Daten. Daher ist die Biotoptypenkartierung zu wiederholen.

Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

*J.A.S. Käbelmann*

J.A. Gordon Käbelmann  
BUND-Neubrandenburg

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz, § 30 NatSchAG M-V  
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwenn (BLZ, 140 520 01) Konto-Nr. 37 053 3370  
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwenn (BLZ, 140 520 01) Konto-Nr. 36 008 0149



2.1 BUND M-V (07.10.2022)

Abwägungsvorschlag



BUND M-V e.V., Wismarsche Straße 152, 19053 Schwerin

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
Sachbearbeiterin  
Regina Lange  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

per E-Mail: regina.lange@neubrandenburg.de

Bund für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland

Landesverband  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Wismarsche Straße 152  
19053 Schwerin  
Telefon: 0385 621339-0  
Telefax: 0385 621339-20  
E-Mail: bund\_mv@bund.net

BUND Gruppe Neubrandenburg  
Ansprechpartner:  
Gordon Käbelmann

Ihr Zeichen:	Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Datum:
	05.09.2022	343-22/106/DK	07.10.2022

Mitwirkung von anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 8 BNatSchG i.V.m. § 30 NatSchAG M-V.

Hier: Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 10: „Bethanienberg Süd“, Gemeinde Neubrandenburg

Sehr geehrte Frau Lange,

im Auftrag des BUND Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern e.V. danke ich für die Beteiligung am Verfahren und nehme heute fristgerecht wie folgt Stellung:

Wir äußern folgende Bedenken zur Planung:

1. Für die Kompensationsmaßnahme M2 ist das entsprechende Ökokonto bzw. die entsprechende Maßnahme konkret zu benennen; sowohl was die genaue Lage, als auch was die dadurch erworbenen Kompensationsflächenäquivalente angeht.
2. Es ist darauf zu achten, dass bei Abschluss des Verfahrens keine Umweltdaten verwendet werden, die älter als 5 Jahre sind. Ggf. ist eine erneute Kartierung vorzunehmen.
3. Wir begrüßen die Prüfung der Machbarkeit von PV-Anlagen.

Sollten uns Erkenntnisse aus aktuellen fachlichen Erhebungen zum Naturhaushalt vorliegen, die Auswirkungen auf die vorliegende Planung besitzen können, behalten wir uns weiteren Vortrag vor.

Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns über das Abwägungsergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

*Gordon Käbelmann*

i.A. Gordon Käbelmann  
BUND-Neubrandenburg

BUND Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz, § 30 NatSchAG M-V  
Spendenkonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 37 003 3370  
Girokonto: Sparkasse Mecklenburg-Schwerin (BLZ, 140 520 00) Konto-Nr. 36 006 0145

- 1
- 2
- 3

TÖB 34 BUND

07.10.2022

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Die erforderliche Kompensation wurde gutachterlich mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Es handelt sich um eine städtische Fläche im Nordosten der Vier-Tore-Stadt und ist auf der Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) ausgewiesen.

Das Abwägungsmaterial einschließlich konkreter Aussagen zur erforderlichen Kompensation werden nach Beschlussfassung zur Information an den BUND übergeben.

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Mit Stellungnahme vom 09.11.2022 liegt die aktuelle Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu den Entwurfsunterlagen für den 4. Entwurf vor. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise erhoben.

**Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.**

Gegenwärtig laufen über den Grundstückseigentümer Untersuchungen zur Errichtung eines Solar-Carport-Ladeparks. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen mit der Änderung des Bebauungsplanes vor.

2.2 Handelsverband Nord (28.07.2016)

Abwägungsvorschlag



Geschäftsstelle Neubrandenburg

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

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

17042 Neubrandenburg

Handelsverband Nord  
 Hamburg • Schleswig-Holstein  
 Mecklenburg-Vorpommern

Abt. Stadtplanung			
Abt. Az.:		L	
T	Eingang am:	X	<i>H. Meike-Brauer</i>
R	03. Aug. 2016	G	
WWL	<i>z.B. K. Sch...</i>	V	
Arch	Eng.-Nr. 10.12	28.07.2016	
		GS-NBA	

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg**  
 hier: Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Brentführer,

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

Gegen den Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ (Stand Juni 2016) der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

*[Signature]*  
 Belg

Handelsverband Nord e.V.  
 Jahnstraße 3d  
 17033 Neubrandenburg  
 Telefon: (03 95) 58 14 6-0  
 Telefax: (03 95) 58 14 6-33  
 www.hvnord.de

Deutsche Bank PGK AG  
 BLZ 130 700 24  
 KTZ 41 229 33 00  
 IBAN DE 81 130 700 24 04 1228 3300  
 BIC DEUTDE33HAN  
 Antiquarisch Köln - VR 2162 KJ  
 Präsident: Andreas Burmann

18.4

TÖB 50 Handelsverband Nord

28.07.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

2.2 Handelsverband Nord (24.05.2019)

Abwägungsvorschlag

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	X
T	03. Juni 2019	G
R		V
WVL		F
Antw. Eing.-Nr.:	575 Ein. d. St.	D



Geschäftsstelle Neubrandenburg

Handelsverband Nord e.V. - Jahnstraße 34 - 17033 Neubrandenburg

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

17042 Neubrandenburg

Handelsverband Nord  
Hamburg • Schleswig-Holstein  
Mecklenburg-Vorpommern

24.05.2019  
GSJ-NB/-  
Dokument

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
der Stadt Neubrandenburg**  
hier: **Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Lange,

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

Gegen den 2. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ (Stand Januar 2019) der Stadt Neubrandenburg erheben wir keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Handelsverband Nord e.V.  
Jahnstraße 34  
17033 Neubrandenburg  
Telefon: (03 88) 88 14 8-0  
Telefax: (03 88) 88 14 8-30  
www.hvnord.de

Deutsche Bank POK AG  
BLZ 130 700 24  
KTO 41 229 33 00  
IBAN DE 91 2512 0510 0012 2939 0000  
BIC: DEUTDE33HAN  
Angehöriger Kai - VR 2182 KI  
Präsident: Andreas Bartmann

TÖB 50 Handelsverband Nord

24.05.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

2.2 (Seite 1) Handelsverband Nord (07.12.2021)

Abwägungsvorschlag



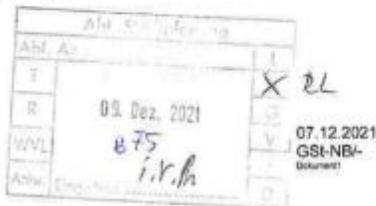
Geschäftsstelle Neubrandenburg

Handelsverband Nord e.V. - Jahrstraße 3d - 17033 Neubrandenburg

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

17042 Neubrandenburg

Handelsverband Nord  
 Hamburg • Schleswig-Holstein  
 Mecklenburg-Vorpommern



**3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg**  
 hier: **Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Brecht,

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

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ (Stand September 2021) unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsentwicklung mit der Zielstellung durch hinreichende Regelungen für Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten von Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden, ist ausdrücklich zu begrüßen. Allerdings sind die vorgesehenen Festlegungen im 3. Entwurf aus unserer Sicht teilweise sehr bedenklich und stehen im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.

Sowohl im 1. als auch im 2. Entwurf der 1. Änderung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes zutreffenderweise folgendes festgestellt:

*„Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. ... Bereits die bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des Bethaniencenters zeigen, dass die dort angesiedelten zentrenrelevanten Sortimente (vgl. Neubrandenburger Liste) heute schon städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche (städttebaulich abgegrenzte Zentren) haben.“*

Handelsverband Nord e.V.  
 Jahrstraße 3d  
 17033 Neubrandenburg  
 Telefon: (03 83) 55 14 8-0  
 Telefax: (03 83) 55 14 8-30  
 www.hvnord.de

Deutsche Bank POK AG  
 BLZ 130 700 24  
 KTO 41 200 03 00  
 IBAN DE31 1507 0330 04 1333 3300  
 BIC DEUTOC33HAN  
 Amtsgericht Kiel - VR 2162 KI  
 Präsident: Andreas Reimann

TÖB 50 Handelsverband Nord

07.12.2021

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

2.2 (Seite 2) Handelsverband Nord (07.12.2021)

Abwägungsvorschlag

2

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass einige Flächen der Betriebe deutlich den festgesetzten Flächen widersprechen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Auswirkungen des Bethanien Centers auf die Neubrandenburger Zentrenstruktur, stagnierender Bevölkerungsentwicklung und anwachsender trading-down Tendenzen bedingt durch die allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel und zur Erreichung einer gewissen Flexibilität für das Centermanagement im Zusammenhang mit der Bestandssituation wurden entsprechende Festsetzungen erarbeitet.

So sollten u.a. folgende maximal zulässige Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente festgesetzt werden:

Nahrungs- und Genussmittel	5510 m <sup>2</sup>
Drogeriewaren	1300 m <sup>2</sup>
Bekleidung und Lederwaren	3500 m <sup>2</sup>
Schuhe	1000 m <sup>2</sup>
Uhren, Schmuck, Optik	200 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	1100 m <sup>2</sup>
Elektrowaren*	3000 m <sup>2</sup>
Bücher, Schreibwaren	300 m <sup>2</sup>
Sportartikel, Sportbekleidung	450 m <sup>2</sup>
Spielwaren	450 m <sup>2</sup>

(\* teilweise zentrenrelevant)

Im nunmehr 3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind einige Feststellungen zu den bisherigen städtebaulichen Auswirkungen nicht mehr enthalten. Das verwundert umso mehr, da sowohl für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch dem B-Centrum Lindetalcenter nicht von einer durchweg positiven Entwicklung gesprochen werden kann und es keine objektiven Gründe gibt, die diese bisher festgestellten städtebaulichen Auswirkungen in Frage stellen würden.

An dieser Stelle möchten wir anmerken, dass wir den Ausführungen zum B-Plan der Markt und Standort Beratungsgesellschaft GmbH in weiten Teilen ausdrücklich nicht folgen.

Nach dem jetzigen Entwurf sollen u.a. folgende maximal zulässige Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente festgesetzt werden:

Nahrungs- und Genussmittel	6700 m <sup>2</sup>
Drogeriewaren	1700 m <sup>2</sup>
Bekleidung und Lederwaren	3800 m <sup>2</sup>
Schuhe	1400 m <sup>2</sup>
Uhren, Schmuck, Optik	400 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	1600 m <sup>2</sup>
Elektrowaren*	2700 m <sup>2</sup>
Bücher, Schreibwaren	700 m <sup>2</sup>
Sportartikel, Sportbekleidung	1100 m <sup>2</sup>
Spielwaren	700 m <sup>2</sup>

(\* teilweise zentrenrelevant)

1

**TÖB 50 Handelsverband Nord**

**07.12.2021**

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Erhöhung der maximal zulässigen zentrenrelevanten Verkaufsflächen dient dazu, eine breitere Flexibilität zu erzielen. Diese soll jedoch nicht ausgeschöpft werden. Es erfolgt keine Ausweitung den Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Sortimente in der Gesamtsumme. Es soll die Möglichkeit bestehen, aus einem Pool von 21.500 m<sup>2</sup> nunmehr 16.500 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Sortimente auszuwählen. Insgesamt soll eine Gesamtverkaufsfläche von **16.500 m<sup>2</sup>** eingehalten werden.

Diese Obergrenze entspricht den Abstimmungen mit dem Gutachter und dem Centermanagement.

In den textlichen Festsetzungen erfolgt folgende Korrektur unter 1.1.1:  
*Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 16.500 m<sup>2</sup> zulässig.  
 Dabei ist eine Auswahl aus folgenden Sortimentsgruppen mit entsprechenden Verkaufsflächenobergrenzen zulässig.*

Die tabellarische Auflistung wird nicht verändert.

In den textlichen Festsetzungen und in der Begründung wird die „Gesamtsumme 21.500 m<sup>2</sup> gestrichen.

2.2 (Seite 3) Handelsverband Nord (07.12.2021)

Abwägungsvorschlag

3

Alein aus dieser Gegenüberstellung ergeben sich ca. 4000 m<sup>2</sup> Differenz.

Die im 3. Entwurf vorgesehen Änderungen der maximal zulässigen Verkaufsfächen mit zentrenrelevanten Sortimenten können in ihrer Gesamtheit die bereits bestehenden negativen Auswirkungen auf den Innenstadtstandort und dem Lindetalcenter verstärken. Wir verkennen dabei nicht die Problematik der Standortaufgabe des real-Marktes und Notwendigkeit einer langfristigen tragfähigen Entwicklung. Allerdings muss diese in einem städtebaulich verträglichen Rahmen stattfinden.

Wir möchten deshalb anregen, zumindest bei den prägenden innenstadtrelevanten Sortimenten Bekleidung und Lederwaren, Schuhe, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Bücher und Schreibwaren, Sportartikel, Sportbekleidung sowie Spielwaren die maximalen Verkaufsfächen entsprechend dem 2. Entwurf festzusetzen. Für die Entwicklung des Centers bleiben ausreichende Möglichkeiten gegeben.

Abschließend möchten wir anmerken, dass unsere Stellungnahme ohne Berücksichtigung eventueller Folgen der aktuellen Corona-Pandemie auf die Innerstädtische Entwicklung erfolgte.

Mit freundlichen Grüßen



Beig

2

**TÖB 50 Handelsverband Nord**

**07.12.2021**

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Mit der Begrenzung und Festsetzung der Gesamtverkaufsfäche auf 16.500 m<sup>2</sup> ist eine vollumfängliche Ausschöpfung der Verkaufsfächenobergrenzen der einzelnen Sortimentsgruppen nicht möglich. Es gilt, eine Flexibilität zu gewährleisten, um aus den aufgelisteten Sortimentsgruppen mit den maximalen Verkaufsfächenobergrenzen eine Auswahl zu treffen

2.2 (Seite 1) Handelsverband Nord (07.10.2022)

Abwägungsvorschlag

TÖB 50 Handelsverband Nord

07.10.2022

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.

Geschäftsstelle Neubrandenburg



Handelsverband Nord e.V. – Jahnstraße 33 – 17033 Neubrandenburg

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

17042 Neubrandenburg

Handelsverband Nord  
 Hamburg - Schleswig-Holstein  
 Mecklenburg-Vorpommern

Abt. St.-Planung		L
Abt. Az.:	Eingang am:	# 22
T	10. Okt. 2022	G
R		V
WVL	<i>Handel</i>	E
Arztv. Einr.-Nr.:	452	07.10.2022
		GSt-NB/
		Document

**4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg**  
 hier: Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Brecht,

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

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ (Stand August 2022) unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsentwicklung mit der Zielstellung durch hinreichende Regelungen für Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten von Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden, ist ausdrücklich zu begrüßen. Allerdings sind die vorgesehenen Festlegungen auch im 4. Entwurf aus unserer Sicht teilweise sehr bedenklich und stehen im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.

Sowohl im 1. als auch im 2. Entwurf der 1. Änderung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes zutreffenderweise folgendes festgestellt:

*„Insgesamt übersteigen die begutachteten Flächen die zur städtebaulichen Schädlichkeitsbemessung angelegten Abwägungsschwellenwerte. ... Bereits die bestehenden Verkaufsfächen innerhalb des Bethaniencenters zeigen, dass die dort angesiedelten zentrenrelevanten Sortimente (vgl. Neubrandenburger Liste) heute schon städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche (städtebaulich abgegrenzte Zentren) haben.“*



Handelsverband Nord e.V.  
 Jahnstraße 33  
 17033 Neubrandenburg  
 Telefon: (03 90) 68 14 8-0  
 Telefax: (03 90) 68 14 8-30  
 www.hv-nord.de

Deutsche Bank PSK AG  
 BLZ 130 700 34  
 KTO 41 239 33 00  
 IBAN DE81 130 700 34 12 00 00 00  
 SIC DEUTSCHEBANK  
 Anlageort Kiel - VR 2100 KI  
 Präsident: Andreas Barnarm

2.2 (Seite 2) Handelsverband Nord (07.10.2022)

Abwägungsvorschlag

2

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass einige Flächen der Betriebe deutlich den festgesetzten Flächen widersprechen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Auswirkungen des Bethanien Centers auf die Neubrandenburger Zentrenstruktur, stagnierender Bevölkerungsentwicklung und anwachsender trading-down Tendenzen bedingt durch die allgemeinen Entwicklungen im Einzelhandel und zur Erreichung einer gewissen Flexibilität für das Centermanagement im Zusammenhang mit der Bestandssituation wurden entsprechende Festsetzungen erarbeitet.

So sollten u.a. folgende maximal zulässige Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente festgesetzt werden:

Nahrungs- und Genussmittel	5510 m <sup>2</sup>
Drogeriewaren	1300 m <sup>2</sup>
Bekleidung und Lederwaren	3500 m <sup>2</sup>
Schuhe	1000 m <sup>2</sup>
Uhren, Schmuck, Optik	200 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	1100 m <sup>2</sup>
Elektrowaren*	3000 m <sup>2</sup>
Bücher, Schreibwaren	300 m <sup>2</sup>
Sportartikel, Sportbekleidung	450 m <sup>2</sup>
Spielwaren	450 m <sup>2</sup>
(* teilweise zentrenrelevant)	

Im nunmehr 4. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 sind einige Feststellungen zu den bisherigen städtebaulichen Auswirkungen nicht mehr enthalten. Das verwundert umso mehr, da sowohl für den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch dem B-Centrum Lindetalcenter nicht von einer durchweg positiven Entwicklung gesprochen werden kann und es keine objektiven Gründe gibt, die diese bisher festgestellten städtebaulichen Auswirkungen in Frage stellen würden.

An dieser Stelle möchten wir anmerken, dass wir den Ausführungen zum B-Plan der Markt und Standort Beratungsgesellschaft GmbH in weiten Teilen ausdrücklich nicht folgen.

Nach dem jetzigen Entwurf sollen u.a. folgende maximal zulässige Verkaufsflächen zentrenrelevanter Sortimente festgesetzt werden:

Nahrungs- und Genussmittel	6700 m <sup>2</sup>
Drogeriewaren	1700 m <sup>2</sup>
Bekleidung und Lederwaren	3800 m <sup>2</sup>
Schuhe	1400 m <sup>2</sup>
Uhren, Schmuck, Optik	400 m <sup>2</sup>
Haushaltswaren, Glas, Porzellan	1600 m <sup>2</sup>
Elektrowaren*	2700 m <sup>2</sup>
Bücher, Schreibwaren	700 m <sup>2</sup>
Sportartikel, Sportbekleidung	1100 m <sup>2</sup>
Spielwaren	700 m <sup>2</sup>
(* teilweise zentrenrelevant)	

1

**TÖB 50 Handelsverband Nord**

**07.10.2022**

**Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Das gewählte Zitat ist in den Bebauungsplanentwürfen 3 und 4 nicht mehr enthalten, weil es zu missverständlicher Interpretation Anlass gibt. Zum einen wird eine entscheidende Textpassage (...) nicht zitiert: *„Eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen über den aktuellen Bestand hinaus wird nicht angestrebt.“*

Zum anderen hat das Bethaniencenter natürlich mit seiner Eröffnung im Jahr 1994 eine erhebliche Konkurrenzwirkung auf die Innenstadt und auf die anderen Zentren erzeugt. Damalige städtebaulich schädliche Wirkungen sind ausgeschlossen, sonst wäre es kaum genehmigungsfähig gewesen. Im Übrigen bestehen die Wettbewerbswirkungen des Bethaniencenters nun seit 1994. Es ist offensichtlich, dass sich innerhalb von 28 Jahren die Angebotsstrukturen in der Stadt Neubrandenburg aufeinander abgestimmt haben. Von aktuellen städtebaulichen Schädigungen alleine durch die Existenz des Bethaniencenters, ist nicht auszugehen. Es erfüllt zum Teil Versorgungsaufgaben, die die Innenstadt nicht erfüllen könnte. Darüber hinaus ist ihm mit der Einordnung als B-Zentrum eine städtebaulich relevante Versorgungsaufgabe im Zusammenspiel mit allen Zentren der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zugewiesen worden.

Ansonsten haben sich im Zeitverlauf zwischen den frühen und aktuellen Entwürfen des Bebauungsplanes die Notwendigkeiten zur Änderung des Bebauungsplanes verändert, indem die Schließung des Real-SB-Warenhauses eine maßgeblich veränderte Belegungsplanung erfordert.

2.2 (Seite 3) Handelsverband Nord (07.10.2022)

Abwägungsvorschlag

3

Die im 4. Entwurf vorgesehen Änderungen der maximal zulässigen Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten können in ihrer Gesamtheit die bereits bestehenden negativen Auswirkungen auf den Innenstadtstandort und dem Lindetalcenter verstärken, auch wenn die Gesamtverkaufsfläche konstant bliebe. Wir verkennen dabei nicht die Problematik der Notwendigkeit einer langfristigen tragfähigen Entwicklung. Allerdings muss diese in einem städtebaulich verträglichen Rahmen stattfinden.

Wir möchten deshalb anregen, zumindest bei den prägenden innenstadtrelevanten Sortimenten Bücher und Schreibwaren, Sportartikel, Sportbekleidung sowie Spielwaren die maximalen Verkaufsflächen entsprechend dem 2. Entwurf festzusetzen. Für die Entwicklung des Centers bleiben ausreichende Möglichkeiten gegeben.

Des Weiteren vermischen wir die Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet Einkaufszentrum.

Darüber hinaus möchten wir zur Klarstellung anregen in der tabellarischen Aufzählung der Sortimente und deren maximalen Zulässigkeiten im Pkt. 1.1.2 des Bebauungsplanes „Gesamtsumme ... 21.500“ durch „Zulässige Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente ... 16.500“ zu ersetzen.

Abschließend möchten wir anmerken, dass unsere Stellungnahme ohne Berücksichtigung eventueller Folgen der Corona-Pandemie und den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die innerstädtische Entwicklung erfolgte.

Mit freundlichen Grüßen



Beig

2

3

4

**TÖB 50 Handelsverband Nord**

**07.10.2022**

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die maximal zulässigen Verkaufsflächengrenzen für die zentrenrelevanten Sortimente wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse geprüft und als städtebaulich verträglich nachgewiesen. Insofern ist die geforderte Anpassung der genannten Sortimente nicht erforderlich.

**Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.**

Im Zuge der Abwägung der Einwendungen zum 4. Entwurf wird für das Sondergebiet Einkaufszentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 33.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Festsetzungen im Text-Teil B und in der Begründung werden eindeutiger gefasst. Es wird unter dem Punkt 1.1.2 festgesetzt:

*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 Sortimentsgruppen auf der Grundlage der Neubrandenburger Liste sind maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt worden.*

2.3 IHK Neubrandenburg (01.08.2016)

Abwägungsvorschlag

TÖB 52 IHK Neubrandenburg

01.08.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



IHK Neubrandenburg - FR 11 02 03 - 17042 Neubrandenburg  
Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
Baufaufsicht und Kultur  
Abteilung Stadtplanung  
Frau Petra Maske-Kauth  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

11.08.2016

1002

Ihr Ansprechpartner  
Renée Zwingmann

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

Tel.  
0395 5597-202

Fax  
0395 5597-513

1. August 2016

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Vorentwurf**

Sehr geehrte Frau Maske-Kauth,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29. Juni 2016, mit dem Sie um Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen gibt es aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise oder Anregungen zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

*Renée Zwingmann*  
Renée Zwingmann



13.2

2.3 IHK (03.06.2019)

Abwägungsvorschlag



IHK Neubrandenburg · PF 11 02 55 · 17042 Neubrandenburg  
 Stadt Neubrandenburg  
 FB Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht  
 und Kultur  
 Sachgebiet Stadtplanung  
 Frau Regina Lange  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Abw. St. planung		
Bereich Wirtschaft und Standortpolitik		L
Y	Erreichte Zielsetzung	X 2L
R	05. Juni 2019	G
WV		V
Marten Belling		F
Antw.	Eing.-Nr.: 593 G-1/19	D

Ihr Ansprechpartner  
 Marten Belling  
 E-Mail: [marten.belling@neubrandenburg.ihk.de](mailto:marten.belling@neubrandenburg.ihk.de)

Tel. 0395 5597-213  
 Fax 0395 5597-513

3. Juni 2019

**Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ 1. Änderung und Teilaufhebung der Stadt Neubrandenburg  
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Lange,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 25. April 2019, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen ergeben sich aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern keine Hinweise zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Marten Belling

TÖB 52 IHK Neubrandenburg

03.06.2019

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**



2.3 (Seite 1) IHK (09.12.2021)

Abwägungsvorschlag

TÖB 52 IHK Neubrandenburg

09.12.2021

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

IHK Neubrandenburg - PF 11 02 55 - 17042 Neubrandenburg  
 Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
 Abt. Stadtplanung  
 Frau Regina Lange  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Ihr Ansprechpartner  
 Marlen Belling  
 E-Mail: marlen.belling@neubrandenburg-ihk.de  
 Tel.: 0395 5597-213  
 Fax: 0395 5597-513

15. Dez. 2021  
 692  
 8. Dezember 2021

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“ der Stadt Neubrandenburg (3. Entwurf)  
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Lange,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 4. November 2021, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung bitten sowie auch für die gewährte Fristverlängerung.

Nach Prüfung der Planunterlagen bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern folgende Bedenken und Anmerkungen zum vorliegenden Planungsstand:

- 1.) Das Bethaniencenter gehört als B-Zentrum gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg (5. Dezember 2016) zum Handelsbestand in der Stadt Neubrandenburg. Als typischer Fachmarktstandort erfüllt es seine Funktion als ergänzender Einzelhandelschwerpunkt in der oberzentralen Versorgung Neubrandenburgs. Nach den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ waren im Sondergebiet 16.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente zulässig. Insgesamt wurde eine zulässige Verkaufsfläche von 32.610 m<sup>2</sup> festgesetzt. Mit dem nun vorliegenden Entwurf für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 soll nun eine maximale Verkaufsfläche von 21.500 m<sup>2</sup> mit zentrenrelevanten Sortimenten festgesetzt werden. Laut Begründung soll sich zudem die maximal zulässige Verkaufsfläche für nicht zentrenrelevante Sortimente auf 18.000 m<sup>2</sup> (vgl. S. 15) belaufen. Damit wird die Gesamtverkaufsfläche erheblich auf 39.500 m<sup>2</sup> erweitert und zudem der Schwerpunkt des Bethaniencenters hin zu den zentrenrelevanten Sortimenten verschoben. Gegen diese Entwicklungsabsicht bestehen unsererseits aus städtebaulichen Erwägungen große Bedenken.
- 2.) Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 enthaltenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen für einzelne zentrenrelevante Sortimente liegen teilweise deutlich über dem aktuellen Bestand und könnten in der Summe das Potential haben, der Innenstadt als A-Zentrum innerhalb des Neubrandenburger Zentrenmodells hinsichtlich ihrer Attraktivität und Funktion mittelfristig Schäden zuzufügen.

1

2

**Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Gesamtverkaufsfläche des Bethaniencenters wird nicht erhöht. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente bleibt stabil.

Die vorgeschlagenen Steigerungen der Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse als verträglich eingestuft worden.

Mit der Begrenzung und Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche von 16.500 m<sup>2</sup> ist eine vollumfängliche Ausschöpfung der Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen Sortimentsgruppen nicht möglich. Es gilt, eine Flexibilität zu gewährleisten und aus dem Pool von den 21.500 m<sup>2</sup> auszuwählen.

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die vorgeschlagenen Steigerungen der Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse als verträglich eingestuft worden.

Darüber hinaus können nur bis zur maximalen Verkaufsflächensumme von 16.500 m<sup>2</sup> Sortimentsflächen aus dem Pool der festgesetzten 21.500 m<sup>2</sup> gewählt werden.



2.3 (Seite 2) IHK (09.12.2021)

Abwägungsvorschlag

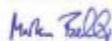
Dies gilt umso mehr, als in den bisherigen zwei Entwürfen zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ von 2018 und 2019 das Bethaniencenter bereits im Bestand hinsichtlich seiner städtebaulich schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt kritisch gesehen wurde (vgl. Begründung zum 2. Entwurf von 2019, S. 15).

- 3.) Gemäß dem aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg (vgl. S. 110) sind das Bethaniencenter und die umgebenden Fachmärkte als Stadtteilzentrum ein wichtiger Bestandteil der Zentrenkonzeption. Insgesamt werden im Einzelhandelskonzept aber keine neuen Flächenausweisungen für weitere Verkaufsflächen empfohlen. Neuansiedlungen, soweit sie innenstadtrelevante Sortimente aufweisen, sollen entsprechend des Einzelhandelskonzeptes in der Innenstadt (A-Zentrum) angesiedelt werden. Eine Auseinandersetzung mit den vorgenannten Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg erfolgt in den Planunterlagen nicht. Vor diesem Hintergrund steht der vorliegende Bebauungsplänenentwurf nach unserer Auffassung im klaren Widerspruch zum aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.
- 4.) Die Neubrandenburger Innenstadt ist in den letzten zwei Jahren (Schließung Kaufhof-Warenhaus, Corona-Pandemie) deutlich unter Druck geraten. Spielräume für die Entwicklung von zusätzlichen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, außerhalb der Neubrandenburger Innenstadt sehen wir gegenwärtig nicht.
- 5.) Unter Berücksichtigung der ergänzenden fachlichen Stellungnahmen der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH enthalten die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.1 vorgesehenen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen nach unserem Verständnis eine zusätzliche Flexibilitätsreserve. Dies sehen wir kritisch, da nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg keine neuen Flächenausweisungen für weitere zentrenrelevanten Verkaufsflächen empfohlen werden.
- 6.) Laut Begründung (vgl. S. 15) ist für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente „Möbel und Einrichtungsbedarf“ sowie „Bau-, Garten- und Heimwerker-Bedarf“ eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 18.000 m² vorgesehen. Im Bebauungsplan (Teil A und B) wird darauf nicht eingegangen. Wir bitten diesbezüglich um Klärung des Widerspruchs.
- 7.) In formaler Hinsicht fällt auf, dass in der Planzeichenerklärung die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO fehlt. Wir bitten um Prüfung und Ergänzung.

Zusammenfassend sehen wir die im 3. Entwurf geplante Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, kritisch. Die für nahversorgungsrelevante Sortimente gutachterlich ermittelten Spielräume könnten am Standort des Bethaniencenters umgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

  
Marten Belling



3

4

5

6

7

**TÖB 52 IHK Neubrandenburg**

**09.12.2021**

**Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Da gutachterlich keine zusätzlichen Verkaufsfächenausweisungen empfohlen werden, widerspricht die Planung nicht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg. Künftig sind nur leichte Verschiebungen in der Sortimentskonstellation möglich.

**Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.**

Die schwierige Situation der Innenstadt wird gesehen. Da allerdings keine zusätzlichen zentrenrelevanten Verkaufsflächen ausgewiesen werden, wird dieser Situation Rechnung getragen

**Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Über die genannten Verkaufsfächengrenzen hinaus sind weder in Bezug auf die Gesamtfläche, als auch auf die zentrenrelevanten Sortimente zusätzliche Flexibilitätsraten, die zu einer Überschreitung dieser Grenzen führen würden, vorgesehen.

**Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.**

In Abstimmung mit dem Centermanagement werden die nicht-zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Ausschlaggebend ist der Erhalt des Nahversorgers und ein breiter Branchenmix.

Daher werden für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente die Festsetzungen des Urplanes übernommen. Für Möbel und Einrichtungsbedarf werden somit maximal 10.000 m² Verkaufsfläche und für Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf maximal 10.000 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend im Punkt 1.1.2 geändert, die Begründung wird hinsichtlich der Begrenzung angepasst.

**Zu 7: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Planzeichenerklärung wird bezüglich der Zweckbestimmung angepasst.

2.3 (Seite 1) IHK (17.10.2022)

Abwägungsvorschlag

TÖB 52 IHK Neubrandenburg

17.10.2022

Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.



Bereich Wirtschaft und Standortpolitik

IHK Neubrandenburg · PF 11 02 53 · 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft,  
 Bauaufsicht und Kultur  
 Abt. Stadtplanung  
 Frau Regina Lange  
 Postfach 11 02 53  
 17042 Neubrandenburg

Ihre Ansprechpartnerin  
 Renée Zwingmann

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

St. Az.	Tel.	L
Eingang am:	0395 5597-202	G
19. Okt. 2022	Fax	V
	0395 5597-513	C
		17. Oktober 2022

4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ der Stadt Neubrandenburg  
 Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Lange,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 5. September 2022, mit dem Sie um Stellungnahme zum Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung und Teilaufhebung bitten.

Nach Prüfung der Planunterlagen mit den vorgenommenen Änderungen gegenüber dem 3. Entwurf bestehen aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg für das östliche Mecklenburg-Vorpommern die in unserer Stellungnahme vom 9. Dezember 2021 dargelegten grundsätzlichen Bedenken auch weiterhin zu dem jetzt vorliegenden Planungsstand des 4. Entwurfes.

Zu den vorgenommenen Änderungen im 4. Entwurf gibt es aus unserer Sicht folgende Bedenken und Anmerkungen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 (rechtswirksam seit 26. November 1992) begrenzt die zulässige Verkaufsfläche auf 32.610 m<sup>2</sup> incl. Freiflächen und Gastronomie mit festgelegten Branchenobergrenzen. Der 4. Entwurf beinhaltet nunmehr keine Verkaufsflächenobergrenze für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ mehr. Dem können wir nicht zustimmen. Die bisherige Obergrenze für die Verkaufsflächen von 32.610 m<sup>2</sup> muss aus unserer Sicht bestehen bleiben und auch weiterhin eindeutig im Bebauungsplan nachvollziehbar festgesetzt werden.

Die textlichen Festsetzungen 1.1 zur Art der Nutzung des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ wurden so geändert, dass sie den Umfang der zulässigen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimentsgruppen nicht mehr eindeutig nachvollziehen lassen. So ist nicht ablesbar, welchen Anteil die zentrenrelevanten Sortimentsgruppen und welchen Anteil die nahversorgungsrelevanten Sortimente aus der Auflistung der Tabelle unter Festsetzung 1.1.2 im Rahmen der festgesetzten gemeinsamen Obergrenze von 16.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche ausmachen dürfen.

1

2

**Zu 1: Der Hinweis wird teilweise beachtet.**

Im Zuge der Abwägung wird die Gesamtverkaufsfläche 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 Sortimentsgruppen auf der Grundlage der Neubrandenburger Liste sind maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt worden.

**Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.**

Mit der Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet und einer Begrenzung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf 16.500 m<sup>2</sup> anhand der Neubrandenburger Liste sowie maximal zulässiger Verkaufsflächenbegrenzungen der einzelnen Sortimentsgruppen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.



2.3 (Seite 2) IHK (17.10.2022)

Abwägungsvorschlag

Durch die neu aufgenommene Festsetzung 1.1.1 in Verbindung mit der jetzt offen formulierten Festsetzung Nr. 1.1.2 ist zudem ein weiterer Spielraum für andere zentrenrelevante Sortimente aus der Neubrandenburger Liste ohne Verkaufsflächenbegrenzung gegeben.

Aus unserer Sicht muss die textliche Festsetzung weiterhin wie im 3. Entwurf so formuliert werden, dass eindeutig daraus hervorgeht, welche nahversorgungsrelevanten und welche zentrenrelevanten Sortimente bis zu welcher maximalen Verkaufsflächengröße zulässig sind. Mit der jetzigen Fassung der textlichen Festsetzung ermöglicht der Bebauungsplan weitere zentrenrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste ohne Verkaufsflächenbegrenzung. Zudem muss der maximale Anteil aller zentrenrelevanten Sortimente an der Gesamtsumme von 16.500 m<sup>2</sup> nachvollziehbar festgesetzt werden, um Verschiebungen des Gewichts zu Lasten der nahversorgungsrelevanten Sortimente und damit negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wie in der Begründung ausgeführt auch tatsächlich zu vermeiden.

Die zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereiche sind in der Tabelle nur für Haushaltswaren, Glas, Porzellan gekennzeichnet (Fußnote \*). Es entsteht der Eindruck, dass dies für die nicht „markierten“ sowie die „kleinfächigen“ Verkaufsflächen nicht gilt. Es ist eine eindeutige Festsetzung zu den zulässigen zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten für alle nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereiche im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu treffen.

Im Interesse der Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplans sollten die Begriffe der Neubrandenburger Liste auch im Bebauungsplan verwendet werden (Die Festsetzung 1.1.1 nimmt explizit Bezug auf die Neubrandenburger Liste).

Zudem wiederholen wir an dieser Stelle unsere Bedenken zu der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere Spielwaren, die bislang ausgeschlossen sind, und Bücher und Schreibwaren vor dem Hintergrund, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg keine neuen Flächenausweisungen für weitere zentrenrelevante Verkaufsflächen außerhalb des Stadtzentrums empfiehlt.

Die Festsetzung 1.1.3 lässt nunmehr alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente laut Neubrandenburger Liste im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu, wobei nur für die Sortimentsbereiche Möbel- und Einrichtungsbedarf und Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf die jeweils zulässige maximale Verkaufsfläche festgesetzt wurde. Die GRZ wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 0,8 auf 0,8 geändert, was weitere Spielräume eröffnen könnte.

Aus unserer Sicht muss auch für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden. Ansonsten ist die Festsetzung im Bebauungsplan zu unbestimmt und eine Erweiterung über den heutigen Bestand hinaus wäre im Rahmen des zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung möglich.

Zudem sind wie oben ausgeführt Festsetzungen zu den zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu treffen und im Bebauungsplan zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*Renée Zwingmann*  
Renée Zwingmann

Seite 2 von 2



3

4

**TÖB 52 IHK Neubrandenburg**

**17.10.2022**

**Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.**

Diese Feststellung ist insofern richtig als durch die Formulierung „nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente, nichtzentrumrelevante Sortimente lt. Neubrandenburger Liste (sind) grundsätzlich zulässig.“, alle als zentrenrelevant definierten Sortimente der Neubrandenburger Liste ermöglicht werden. Die unter 1.1.2. aufgeführten Sortimentsgruppen weisen weder „Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate“ noch „Musikinstrumente und Musikalien“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf. Diese beiden Sortimentsgruppen wären ohne Flächenbegrenzung im Bethaniencenter realisierbar. Abgesehen von der theoretischen Natur dieser Möglichkeit werden die beiden Sortimentsgruppen mit einer Flächenbegrenzung von jeweils 50 m<sup>2</sup> im Zuge der Abwägung in die Tabelle 1.1.2 aufgenommen, um einen theoretischen Missbrauch zu vermeiden.

Alle anderen zentrenrelevanten Sortimentsmöglichkeiten sind mit der Tabelle 1.1.2 abgedeckt.

Jede Verkaufsflächengrenze der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsgruppen in der Tabelle 1.1.2 wurde im Rahmen der Auswirkungsanalyse als städtebaulich verträglich ermittelt. Darüber hinaus wäre bei einem vollständigen Verzicht auf nahversorgungsrelevante Sortimente, bei voller Ausnutzung aller zentrenrelevanten Sortimentsgrenzen, nur noch eine zentrenrelevante Verkaufsflächensumme von 13.000 m<sup>2</sup> möglich. Die restliche Verkaufsfläche könnte nicht oder nur noch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten belegt werden.

**Zu 4: Der Hinweis wird beachtet:**

Grundsätzlich ist mit der Tabelle 1.1.2 der gesamte Bedarf an zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich Randsortimenten abgedeckt. Auf differenzierte Festsetzungen für einzelne großflächigen Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird im Zuge der Abwägung verzichtet.

2.3 (Seite 2) IHK (17.10.2022)

Abwägungsvorschlag

Durch die neu aufgenommene Festsetzung 1.1.1 in Verbindung mit der jetzt offen formulierten Festsetzung Nr. 1.1.2 ist zudem ein weiterer Spielraum für andere zentrenrelevante Sortimente aus der Neubrandenburger Liste ohne Verkaufsflächenbegrenzung gegeben.

Aus unserer Sicht muss die textliche Festsetzung weiterhin wie im 3. Entwurf so formuliert werden, dass eindeutig daraus hervorgeht, welche nahversorgungsrelevanten und welche zentrenrelevanten Sortimente bis zu welcher maximalen Verkaufsflächengröße zulässig sind. Mit der jetzigen Fassung der textlichen Festsetzung ermöglicht der Bebauungsplan weitere zentrenrelevante Sortimente der Neubrandenburger Liste ohne Verkaufsflächenbegrenzung. Zudem muss der maximale Anteil aller zentrenrelevanten Sortimente an der Gesamtsumme von 16.500 m<sup>2</sup> nachvollziehbar festgesetzt werden, um Verschiebungen des Gewichts zu Lasten der nahversorgungsrelevanten Sortimente und damit negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wie in der Begründung ausgeführt auch tatsächlich zu vermeiden.

Die zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereiche sind in der Tabelle nur für Haushaltswaren, Glas, Porzellan gekennzeichnet (Fußnote \*). Es entsteht der Eindruck, dass dies für die nicht „markierten“ sowie die „kleinfächigen“ Verkaufsflächen nicht gilt. Es ist eine eindeutige Festsetzung zu den zulässigen zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten für alle nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereiche im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu treffen.

Im Interesse der Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplans sollten die Begriffe der Neubrandenburger Liste auch im Bebauungsplan verwendet werden (Die Festsetzung 1.1.1 nimmt explizit Bezug auf die Neubrandenburger Liste).

Zudem wiederholen wir an dieser Stelle unsere Bedenken zu der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere Spielwaren, die bislang ausgeschlossen sind, und Bücher und Schreibwaren vor dem Hintergrund, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg keine neuen Flächenausweisungen für weitere zentrenrelevante Verkaufsflächen außerhalb des Stadtzentrums empfiehlt.

Die Festsetzung 1.1.3 lässt nunmehr alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente laut Neubrandenburger Liste im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu, wobei nur für die Sortimentsbereiche Möbel- und Einrichtungsbedarf und Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf die jeweils zulässige maximale Verkaufsfläche festgesetzt wurde. Die GRZ wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 0,8 auf 0,8 geändert, was weitere Spielräume eröffnen könnte.

Aus unserer Sicht muss auch für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden. Ansonsten ist die Festsetzung im Bebauungsplan zu unbestimmt und eine Erweiterung über den heutigen Bestand hinaus wäre im Rahmen des zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung möglich.

Zudem sind wie oben ausgeführt Festsetzungen zu den zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu treffen und im Bebauungsplan zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*Renée Zwingmann*  
Renée Zwingmann

Seite 2 von 2



5

6

**TÖB 52 IHK Neubrandenburg**

**17.10.2022**

**Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet:**

Die bisherige Ausweisung im 2. Entwurf für das Spielwarensortiment im Bethaniencenter liegt bei 450 m<sup>2</sup>. Eine Erhöhung um 250 m<sup>2</sup> ist städtebaulich unschädlich und entspricht nicht der Größenordnung, die Ansiedlungschancen in der Innenstadt verhindern würde. Mit einer Gesamtfläche von 700 m<sup>2</sup> wäre kein großflächiger Anbieter möglich, zumal mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche auf verschiedene Anbieter innerhalb des Centers verteilt sind. Die Verkaufsflächenreserve von rund 250 m<sup>2</sup> dient letztlich der Absicherung von Rand-, Ergänzungssortimenten verschiedener Fachmärkte. Für Bücher und Schreibwaren wurde im 2. Entwurf eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> empfohlen, die nun um 400 m<sup>2</sup> auf 700 m<sup>2</sup> erhöht wurde. Dies erfolgte auf der Basis der aktuellen Auswirkungsanalyse, die eine solche Größenordnung als städtebaulich verträglich bewertet hat. Angesichts der geringen Kaufkraftbindung von nur 84,5 % von Büchern und Schreibwaren sind hier Entwicklungsspielräume für den Einzelhandel in Neubrandenburg gegeben, die mit den zusätzlichen 400 m<sup>2</sup> für das Bethaniencenter erst zur Hälfte ausgeschöpft sind.

**Zu 6: Der Hinweis wird beachtet:**

Mit der Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet und einer Begrenzung der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente auf 16.500 m<sup>2</sup> anhand der Neubrandenburger Liste sowie maximal zulässiger Verkaufsflächenbegrenzungen sind Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevante Sortimente insgesamt nur bis 16.500 m<sup>2</sup> zulässig. Einschränkungen der Verkaufsflächen sind nur für die Sortimente – Möbel und Bau- und Heimwerkerbedarf vorgesehen. Diese Sortimente dürfen 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. Mit der Begrenzung der Baumarkt- und Möbelsortimente sind die größten Anteile der nicht-zentrenrelevanten Sortimente bereits eingeschränkt. Mit der Festsetzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche auf 33.000 m<sup>2</sup> ist eine Erweiterung über den heutigen Bestand hinaus ausgeschlossen, so dass die Bestimmtheit der Festsetzung gewährleistet sein dürfte. Bei der Änderung der Grundflächenzahl handelt es sich um einen Schreibfehler, der sich durch die einzelnen Entwürfe gezogen hat. Die Grundflächenzahl von 0,8 entspricht den Bauantragsunterlagen von 1994.

2.3 (Seite 2) IHK (17.10.2022)

Abwägungsvorschlag

Durch die neu aufgenommene Festsetzung 1.1.1 in Verbindung mit der jetzt offen formulierten Festsetzung Nr. 1.1.2 ist zudem ein weiterer Spielraum für andere zentrentypische Sortimente aus der Neubrandenburger Liste ohne Verkaufsflächenbegrenzung gegeben.

Aus unserer Sicht muss die textliche Festsetzung weiterhin wie im 3. Entwurf so formuliert werden, dass eindeutig daraus hervorgeht, welche nahversorgungsrelevanten und welche zentrentypischen Sortimente bis zu welcher maximalen Verkaufsflächengröße zulässig sind. Mit der jetzigen Fassung der textlichen Festsetzung ermöglicht der Bebauungsplan weitere zentrentypische Sortimente der Neubrandenburger Liste ohne Verkaufsflächenbegrenzung. Zudem muss der maximale Anteil aller zentrenrelevanten Sortimente an der Gesamtsumme von 16.500 m<sup>2</sup> nachvollziehbar festgesetzt werden, um Verschiebungen des Gewichts zu Lasten der nahversorgungsrelevanten Sortimente und damit negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wie in der Begründung ausgeführt auch tatsächlich zu vermeiden.

Die zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimente der nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereiche sind in der Tabelle nur für Haushaltswaren, Glas, Porzellan gekennzeichnet (Fußnote \*). Es entsteht der Eindruck, dass dies für die nicht „markierten“ sowie die „kleinfächigen“ Verkaufsflächen nicht gilt. Es ist eine eindeutige Festsetzung zu den zulässigen zentrenrelevanten Rand- und Nebensortimenten für alle nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereiche im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu treffen.

Im Interesse der Eindeutigkeit und Nachvollziehbarkeit des Bebauungsplans sollten die Begriffe der Neubrandenburger Liste auch im Bebauungsplan verwendet werden (Die Festsetzung 1.1.1 nimmt explizit Bezug auf die Neubrandenburger Liste).

Zudem wiederholen wir an dieser Stelle unsere Bedenken zu der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere Spielwaren, die bislang ausgeschlossen sind, und Bücher und Schreibwaren vor dem Hintergrund, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg keine neuen Flächenausweisungen für weitere zentrenrelevante Verkaufsflächen außerhalb des Stadtzentrums empfiehlt.

Die Festsetzung 1.1.3 lässt nunmehr alle nicht-zentrenrelevanten Sortimente laut Neubrandenburger Liste im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu, wobei nur für die Sortimentsbereiche Möbel- und Einrichtungsbedarf und Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf die jeweils zulässige maximale Verkaufsfläche festgesetzt wurde. Die GRZ wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 0,8 auf 0,8 geändert, was weitere Spielräume eröffnen könnte.

Aus unserer Sicht muss auch für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente eine Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt werden. Ansonsten ist die Festsetzung im Bebauungsplan zu unbestimmt und eine Erweiterung über den heutigen Bestand hinaus wäre im Rahmen des zugelassenen Maßes der beruflichen Nutzung möglich.

Zudem sind wie oben ausgeführt Festsetzungen zu den zentrentypischen Rand- und Nebensortimenten für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente zu treffen und im Bebauungsplan zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*Renée Zwingmann*  
Renée Zwingmann

Seite 2 von 2



TÖB 52 IHK Neubrandenburg

17.10.2022

**Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen neben den Obergrenzen der Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum insgesamt und für nahversorgungsrelevante Sortimente maximal zulässige Verkaufsflächen der einzelnen Sortimentsgruppen. Die Rand- und Nebensortimente sind in diesen Sortimentsgruppen enthalten.

7

4.1 (Seite 1) Amt für Raumordnung und Landesplanung (02.08.2016)

Abwägungsvorschlag

**Amt für  
Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung, Helmuth-Juhl-Str. 4, 17036 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Bearbeiter: Herr Sasse  
Telefon: (0395) 777 551-107  
e-mail: manfred.sasse@altms.mv-regierung.de  
Mein Zeichen: ARI, MS D1  
RDW-Reg.-Nr.: 4\_015/91  
Datum: 02.08.2016  
*Manfred Sasse*

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
T	Eingang am:	B
R	04. Aug. 2016	G
WVL	<i>i.H. K. Sasse</i>	V
Arth.	Eing.-Nr.: <i>1001</i>	F
		D

**Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Hier: Planungsanzeige gemäß Landesplanungsgesetz vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Bereinigung des Landes-UVP-Rechts und anderer Gesetze vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Die angezeigten Planungsabsichten werden beurteilt nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011.

Folgende Unterlagen haben vorgelegen:

- Planzeichnung M 1:2.000, Stand 23.06.2016
- Begründung zum Vorentwurf, Stand 23.06.2016

**1. Planungsziel:**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen insbesondere konkretere Festsetzungen zum Einzelhandel im Sondergebiet Einkaufszentrum getroffen werden, um negative Auswirkungen für die Innenstadt und weitere Versorgungszentren auszuschließen.

Hauptschrift:  
Helmuth-Juhl-Str. 4  
17036 Neubrandenburg

Telefon: (0395) 777 551-100  
Telefax: (0395) 777 551-101  
e-mail: poststelle@altms.mv-regierung.de

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**02.08.2016**

**Die vorliegende Planungsanzeige wurde entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte aktualisiert und liegt mit Schreiben vom 19.01.2022 vor.**

4.1 (Seite 2) Amt für Raumordnung und Landesplanung (02.08.2016)

Abwägungsvorschlag

2

**2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:**

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Relevanz:

Gemäß Programmsatz 3.2.1(2) RREP MS kommt dem Oberzentrum Neubrandenburg die Aufgabe zu, die Bevölkerung seines Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen. Dies bezieht sich auch auf den Einzelhandel.

Raumordnerische Erfordernisse zur Entwicklung des großflächigen Einzelhandels legen nach Programmsatz 4.3.2(3) RREP MS unter anderem fest, dass Einzelhandelsgroßprojekte weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden dürfen. (Ziel der Raumordnung)

Des Weiteren sind nach Programmsatz 4.3.2(4) RREP MS Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden. (Ziel der Raumordnung)

Weiterhin ist nach Programmsatz 4.3.2(5) RREP MS festgelegt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig sind, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. (Ziel der Raumordnung)

2.2 Die raumordnerische Bewertung des Vorhabens führt zu folgendem Ergebnis:

Im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 10 wurden Sondergebietsflächen für den Einzelhandel sowie gewerbliche Nutzflächen festgesetzt. Wesentlich geprägt wird das Gebiet durch das mit 31.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche größte Einkaufszentrum der Stadt Neubrandenburg (Bethaniencenter). Im Gewerbegebiet befinden sich insbesondere kraftfahrzeugaffine Betriebe sowie Handwerksbetriebe.

Die Stadt Neubrandenburg verfügt zur Steuerung des Einzelhandels über ein durch die Stadtvertretung für verbindlich erklärtes Einzelhandelskonzept („Einzelhandels-Strukturanalyse und Zentrenkonzept“ der Markt- und Standort-Beratungsgesellschaft mbH, Mai 2009). Das Bethaniencenter ist hiernach als städtebaulich definiertes Stadtteilzentrum (B-Zentrum) eingestuft und übernimmt aufgrund seiner Größe und Lage neben der überregionalen Versorgungs- auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Bethaniencenter auf Grund seiner Angebotsstruktur und Größe alle im Stadtgebiet ausgewiesenen Versorgungszentren und -standorte in ihrer Entwicklung je nach Lage, Struktur und Größe differenziert beeinflusst, teilweise bereits heute mit negativen Auswirkungen.

Die Neubrandenburger Innenstadt ist das städtische Hauptversorgungszentrum (A-Zentrum) und trägt wesentlich zur Bedeutung und Attraktivität der Stadt in seiner Funktion als Oberzentrum bei. Insofern sind planerische Maßnahmen erforderlich, welche zukünftige negative Auswirkungen infolge einzelhandelsrelevanter Entwicklungen auf andere Stadtteile verhindern. Zum anderen ist eine ausgewogene Einzelhandelsentwicklung für alle zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte sicherzustellen.

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**02.08.2016**

4,1 (Seite 3) Amt für Raumordnung und Landesplanung (02.08.2016)

Abwägungsvorschlag

3

Hieraus ergibt sich das Erfordernis für eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplanes, indem Verkaufsfächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente als auch den kurzfristigen Bedarfsbereich (Nahversorgung) festzulegen sind.  
Eine zusätzliche Erweiterung der bestehenden Verkaufsfächen über den aktuellen Bestand hinaus soll somit unterbunden werden.

Des Weiteren soll durch gezielte Festsetzungen das Potenzial an Flächen im Gewerbegebiet für eine effektivere Nutzung weiterentwickelt werden. Einzelhandelsrelevante Entwicklungen sollen ausgeschlossen werden.

Unter Bezug auf die unter Punkt 2,1 aufgeführten betroffenen raumordnerischen Belange ist festzustellen, dass die Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes insbesondere den raumordnerischen Erfordernissen gemäß den Programmsätzen 4.3.2(3), 4.3.2(4) und 4.3.2(5) RREP MS gerecht werden.

Zudem ergeben sich die Planungsanforderungen auch aus den festgelegten Entwicklungsmaßnahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neubrandenburg, welches aus Sicht der Raumordnung grundsätzlich getragen wird.

Abschließend ist festzustellen, dass die Art der baulichen Nutzung im Plangebietsbereich nicht geändert werden soll, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

**3. Schlussbestimmung:**

Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

  
Christoph von Kaufmann  
Leiter

nachrichtlich: - Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt / SG Kreisplanung  
- Ministerium für Energie, Infrastruktur u. Landesentwicklung M-V, Referat 410

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**02.08.2016**

4.1 (Seite 1) Amt für Raumordnung und Landesplanung (19.01.2022)

**Amt für  
Raumordnung und Landesplanung  
Mecklenburgische Seenplatte**



Amt für Raumordnung und Landesplanung, Neubritzer Straße 121, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

per E-Mail: [regina.lange@neubrandenburg.de](mailto:regina.lange@neubrandenburg.de)

Bearbeiter: Frau Sloskow  
Telefon: (0395) 777 551-100  
E-Mail: julia.sloskow@afms.mv-regierung.de  
ROK-Reg.-Nr.: 4\_015/91  
Datum: 19.01.2022

**Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ der Stadt Neubrandenburg, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die zur öffentlichen Auslegung bestimmte Fassung des o. g. Bebauungsplans wurde nochmals zur Stellungnahme vorgelegt. Die Unterlagen, bestehend aus

- Planzeichnung (3. Entwurf), Stand 09/2021
- Begründung (3. Entwurf), Stand: 10/2021
- Ergänzende fachliche Stellungnahme der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 30.09.2021

wurden nochmals nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2015 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 geprüft.

**1. Planungsziel:**

Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt mit der Anpassung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ präzisere Festsetzungen zum Einzelhandel im Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum zu treffen, um negative Auswirkungen für die Innenstadt abzuwenden. Des Weiteren soll durch gezielte Festsetzungen das Potenzial an Flächen im Gewerbegebiet (GE) nutzbarer gemacht werden.

**2. Im Ergebnis der Prüfung wird Folgendes festgestellt:**

2.1 Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Belang:

Gemäß Programmsatz 3.2(2) LEP M-V sollen alle Zentralen Orte für die Bevölkerung ihrer Nahbereiche Einrichtungen der Grundversorgung, Mittel- und Oberzentren für die Bevölkerung ihrer

Hausanschrift:  
Neubritzer Straße 121  
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 777551-100  
E-Mail: [poststelle@afms.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afms.mv-regierung.de)

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**19.01.2022**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

Es wird bescheinigt, dass der 3. Entwurf des Bebauungsplanes den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und des Landesplanes entspricht.

4.1 (Seite 2) Amt für Raumordnung und Landesplanung (19.01.2022)

Abwägungsvorschlag

2

Mittelbereiche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs, Oberzentren für die Bevölkerung ihrer Oberbereiche Einrichtungen des spezialisierten höheren Bedarfs, bedarfsgerecht vorhalten.

Gemäß Programmsatz 3.2.1(1) RREP MS ist die Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum festgelegt. (Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 3.2.1(2) RREP MS i.V.m. oben genanntem Programmsatz 3.2(2) LEP MV kommt dem Oberzentrum Neubrandenburg die Aufgabe zu, die Bevölkerung seines Oberbereichs mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs zu versorgen.

Gemäß Programmsatz 4.3.2(1) LEP MV sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. (**sog. Konzentrationsgebot**; Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 4.3.2(2) LEP MV sind Einzelhandelsgroßprojekte nach 4.3.2(1) LEP MV nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (**sog. Kongruenzgebot**; Ziel der Raumordnung)

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind gemäß Programmsatz 4.3.2(3) LEP MV nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (**sog. Integrationsgebot**; Ziel der Raumordnung)

Gemäß Programmsatz 4.3.2(4) LEP MV sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz. (Ziel der Raumordnung)

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Ziel der Raumordnung)

2.2 Die Prüfung der Unterlagen hat Folgendes ergeben:

Zu den Planungsinhalten der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ erfolgte zuletzt mit Schreiben vom 02.08.2016 eine landesplanerische Stellungnahme. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Im Rahmen des 3. Entwurfs der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plan Nr. 10 wird nun um erneute Stellungnahme gebeten.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 02.08.2016 wurden noch die Programmsätze aus dem RREP MS 2011 aufgeführt, die nachrichtlich aus dem LEP MV 2005 stammen. Aus Gründen der Aktualisierung und Berichtigung sind nunmehr in der hiermit vorliegenden landesplanerischen Stellungnahme die Programmsätze aus dem rechtskräftigen LEP MV vom 27.05.2016 aufgeführt.

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**19.01.2022**

4.1 (Seite 3) Amt für Raumordnung und Landesplanung (19.01.2022)

Abwägungsvorschlag

2

Es bleibt festzustellen, dass die oben unter Punkt 2.1 aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auch im 3. Entwurf der Planung hinreichend berücksichtigt werden.

Insbesondere geht aus den eingereichten Unterlagen hervor, dass die ausgearbeiteten und im Planentwurf festgeschriebenen Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen Sortimentsgruppen städtebaulich verträglich sind und dadurch keine negativen Auswirkungen auf die anderen Zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt, zu befürchten sind.

**Der 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ der Stadt Neubrandenburg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.**



Christoph von Kaufmann  
Leiter

Nachrichtlich per E-Mail:

- Landkreis MSE, Regionalstandort Waren (Müritz), Bauamt, Sachgebiet Kreisplanung
- Ministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Tourismus u. Arbeit M-V, Abt. 7, Herrn Dr. Autsch

**TÖB 1 Amt für Raumordnung und Landesplanung**

**19.01.2022**

4.2 Untere Denkmalschutzbehörde (06.09.2022)

Abwägungsvorschlag

untere Denkmalschutzbehörde  
2.10

Neubrandenburg, 06.09.2022  
pre Telefon 2097  
uD-22-208-pre

2.20 Frau Lange

Abl. Anm. Nr.		Abl. Anm. Nr.	
T	Bestand	X	RL
R	-7. Sep. 2022	G	
WVL	4.10	V	
		F	
		D	

Neubrandenburg-B-Plan Nr.:10 „Bethanienberg-Süd“  
4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung  
Denkmalrechtliche Stellungnahme als TOB

Sehr geehrte Frau Lange,

die denkmalrechtlichen Belange sind aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg in der Planzeichnung und in der Begründung angemessen berücksichtigt.

Für etwaige Rücksprachen steht Ihnen mein Mitarbeiter, Herr Prehn, gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Marcel Grömke  
Komm. Abteilungsleiter Bauordnung

  
Burkhard Prehn  
SB Bodendenkmale

TÖB 4 Untere Denkmalschutzbehörde

06.09.2022

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.3 Straßenbauamt Neustrelitz (14.07.2016)

Abwägungsvorschlag

TÖB 8 Straßenbauamt Neustrelitz

14.07.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**Straßenbauamt Neustrelitz**



F Straßenbauamt Neustrelitz PF 1240 17222 Neustrelitz  
 Stadt Neubrandenburg  
 - Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg  
 Eingang am: 18. Juli 2016  
 Bearbeiter: Frau Teichert  
 Telefon: (0 39 81) 460-311  
 Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de  
 Az: 1331-555-23  
 Pkt.-Nr. 196/16  
 Neustrelitz, 14. Juli 2016  
 Tgb.-Nr. 196/16  
 WVL  
 Anlage Eing.-Nr. 1  
 D v. 6

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg  
Ihr Schreiben vom 29. Juni 2016, Ihr Zeichen 61.40.010/frühzBet**

Sehr geehrte Frau Maske-Kaath,

die Unterlagen zum o.a. Bebauungsplan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Neubrandenburg rechtsseitig der B 96 von ca. km 1.270 – km 1.770 im Abschnitt 150.  
 Der B-Plan ist bereits seit 1992 rechtskräftig und soll nunmehr geändert werden.  
 Mit dieser Änderung soll u.a. die Bundesstraße B 96 einschl. ihrer Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich des o.g. B-Planes entlassen werden.  
 Die weiteren Änderungen berühren die Belange der Straßenbauverwaltung nicht.

Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Neubrandenburg mit dem Stand 23. Juni 2016.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

  
 Hans-Joachim Conrad

Hausanschrift  
 Hertzstraße 8  
 17225 Neustrelitz

Telefon (03981) 460-0  
 Telefax (03981) 460 190

E-Mail  
 sbv-nz@sbv.mv-regierung.de

2.3

4.3 Straßenbauamt Neustrelitz (12.12.2018)

Abwägungsvorschlag

TÖB 8 Straßenbauamt Neustrelitz

12.12.2018

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**Straßenbauamt Neustrelitz**



f Straßenbauamt Neustrelitz - PP 1246  
 Stadt Neubrandenburg  
 - Stadtplanung  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 L 17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:		
Eingang am:	Bearbeiter: Frau Teichert	
17. Dez. 2018	Telefon: (03981) 460 - 311	
	Mail: Corina.Teichert@sbv.mv-regierung.de	
	Az: 1331-555-23	
Arb.:	Neustrelitz, den 12. Dezember 2018	
Eing.-Nr.:	Tgb.-Nr. 2330 / 18	

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg  
Ihr Schreiben vom 22.11.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o.a. Bebauungsplan habe ich bezüglich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Neubrandenburg rechtsseitig der B 96 von ca. km 1.270 – km 1.770 im Abschnitt 150.  
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Knotenpunkt B 96/ Mirabellenstraße.

Der B-Plan ist bereits seit 1992 rechtskräftig und soll nunmehr geändert werden.  
Mit dieser Änderung soll u.a. die Bundesstraße B 96 einschl. ihrer Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich des o.g. B-Planes entlassen werden.  
Ich gebe weiterhin davon aus, dass auch zukünftig die B 96 von direkten Zufahrten zum B-Plangebiet freigehalten wird.

Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Neubrandenburg mit dem Stand November 2018.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Hans-Joachim Conrad

Hausanschrift: Herteistraße 5, 17235 Neustrelitz  
 Telefon: (03981) 460-0, Telefax: (03981) 460 100  
 E-Mail: sbv-nz@sbv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten weisen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie des neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

4.3 Straßenbauamt Neustrelitz (25.11.2021)

Abwägungsvorschlag

**Straßenbauamt Neustrelitz**



Straßenbauamt Neustrelitz - PF 1246 - 17225 Neustrelitz

Vier Tore Stadt Neubrandenburg  
- Stadtplanung  
Postfach 110255  
17042 Neubrandenburg

Bearbeiter: Frau Teichert  
Telefon: (03981) 460 - 311  
Mail: Corina.Teichert@abv.mv-regierung.de  
Az: 1114-555-23

Neustrelitz, den 25. November 2021

Tgb.-Nr. 1914 / 2021

06. Dez. 2021  
665  
Abe

**3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg  
Ihr Schreiben vom 04. November 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Unterlagen zum o.a. Bebauungsplan habe ich herzlich der vom Straßenbauamt Neustrelitz zu vertretenden Belange geprüft.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im Verknüpfungsbereich der Ortsdurchfahrt Neubrandenburg rechtsseitig der B 96 von ca. km 1,270 – km 1,770 im Abschnitt 150.  
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Knotenpunkt B 96/ Mirabellenstraße. Darüber hinaus wird die Tankstelle auch direkt zur Bundesstraße erschlossen.

Der B-Plan ist bereits seit 1992 rechtskräftig und soll nunmehr geändert werden.  
Mit dieser Änderung soll u.a. die Bundesstraße B 96 einschl. ihrer Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich des o.g. B-Planes entlassen werden.  
Ich gehe weiterhin davon aus, dass auch zukünftig die B 96 von direkten Zufahrten zum B-Plangebiet freigehalten wird.  
Die weiteren Änderungen berühren die Belange der Straßenbauverwaltung nicht.

Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Neubrandenburg mit dem Stand September 2021.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Karsten Sahrweide

Hausanschrift: Hermsstraße 8, 17225 Neustrelitz  
Telefon: (03981) 460 0  
Telefax: (03981) 460 100  
E-Mail: sba-ru@abv.mv-regierung.de

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten wollen wir darauf hin, dass das Straßenbauamt Neustrelitz nach der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie dem neu gefassten Landesdatenschutzgesetzes M-V vom 25.05.2018 handelt.

**TÖB 8 Straßenbauamt Neustrelitz**

**25.11.2021**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

4.4 (Seite 1) GDMcom mbH (14.07.2016)

Abwägungsvorschlag

TÖB 19 GDMcom mbH

14.07.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**GDMcom**

Abt. Stadtplanung  
Abt. Az.:  
Eingang am:  
22 Juli 2016  
I  
J  
R  
WVL  
Ing.-Nr.: 040

Ansprechpartnerin:  
Kerstin Hennig  
Tel.: (0341) 3504-464  
Fax: (0341) 3504-100  
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 61.40.010/16/Hz/Bet  
26.06.2016  
Unser Zeichen: GEN/HA  
12449/16/NRT-GL I.P.  
14.07.2016

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG - Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikaler integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich "Netz" zuzurechnenden Energieanlagen auf die ONTRAS - VNG Gastransport GmbH (zunehmend freierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an dem dem Geschäftsbereich "Speicher" zuzurechnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG - Verbundnetz Gas AG ist demnach nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Stadt Neubrandenburg, Bebauungsplan Nr. 10 "Bethanienberg Süd"  
Hier: 1. Änderung und Teilaufhebung (Vorentwurf)  
Unsere Registriernummer: 12449/16/NRT-GL I.P.

O. g. Reg.-Nr. bei weiteren Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der

- ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“),
- VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“),
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen („GasLINE“),

beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS und der VGS sowie namens und im Auftrag der GasLINE.

Bezug nehmend auf Ihre o. g. Anfrage teilen wir Ihnen folgendes mit:

1. Das o. a. Vorhaben berührt keine Anlagen sowie keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS. Aus Sicht der ONTRAS und der VGS bestehen gegen die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10, Bethanien Süd keine Einwände.

2. Im Anfragebereich ist das nachfolgend benannte GasLINE Projekt zu beachten.

Eigentümer	Anlagen	Nr./Bezeichnung	Schutzstreifen
GasLINE	Kabelschutrohranlage mit einliegenden LWL-Kabeln	GasLINE Projekt 15-020 Rostock - Berlin, Los 3	

Die geplante Trasse ordnet sich östlich der B 96 ein. Ein Übersichtskartenauszug ist zu Ihrer Information beigefügt.

Sofern nicht bereits geschehen wird die Stadt Neubrandenburg im Zuge der Genehmigungsplanung beteiligt.

Bei weiterem Abstimmungsbedarf sowie zur Anzeige der Lage der in der Örtlichkeit nehmen Sie bitte Rücksprache mit dem Technischen Verwalter der GasLINE in Essen, erreichbar unter der

Rufnummer 0201/ 3642-17866

bzw. mit dem von GasLINE beauftragten Planungsbüro:

Kirchner Engineering Consultants GmbH  
Teichstraße 3  
31655 Stadthagen

Herr Michael Malskies  
Tel.: 05721-8095-59  
michael-malskies@kirchner-ingenieure.de

4.4 (Seite 2) GDMcom mbH (14.07.2016)

Abwägungsvorschlag

TÖB 19 GDMcom mbH

14.07.2016

Seite 2 zum Schreiben vom 14.07.2016 - Reg-Nr.: 12449/16/NRT-GLLP



Zu Ihrer Information übergeben wir Ihnen die „Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln“ der GasLINE GmbH & Co. KG.

Unter Berücksichtigung und weiteren Beachtung des v. g. GasLINE Projektes im Anfragebereich, bestehen seitens der GasLINE keine Einwände zur 1. Änderung des B-Planes, aus dessen Geltungsbereich nun der Bereich der B 90 mit Nebenanlagen entlassen wird.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch  
Teamleiter  
Auskunft/ Genehmigung

Kerstin Hennig  
Sachbearbeiterin  
Auskunft/ Genehmigung

Anlagen: B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“, 1. Änderung und Teilsaufhebung  
Auszug Übersichtskarte GasLINE;  
„Anweisung der GasLINE“ mit Empfangsbestätigung

Verteiler: Stadt Neubrandenburg Abt. Stadtplanung;  
MMC GasLINE;  
Kirchner Engineering Consultants GmbH  
FPA IHK Portal;  
GDMcom AV GEN



4.4 (Seite 2) GDMcom mbH (23.05.2019)

Abwägungsvorschlag

PE-Nr: 07365/19 - 23.05.2019 - Seite 2 von 17

Seite 2 von 2

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: enmaps @Geobase-DE/BKG/25HH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.525120, 13.264402

Freundliche Grüße  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

TÖB 19 GDMcom mbH

23.05.2019



4.4 (Seite 1) GDMcom mbH (09.11.2021)

Abwägungsvorschlag

TÖB 19 GDMcom mbH

09.11.2021

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

FE-Nr. 10946/21 - 09.11.2021 - Seite 1 von 4



GDMcom GmbH | Maxmilienallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Neubrandenburg Abt. Stadtplanung  
 Frau Regina Lange  
 PF 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Ansprechpartner: Ute Hiller  
 Telefon: 0341/3524-461  
 E-Mail: leitungsaukuerf@gdmcom.de  
 Unser Zeichen: Reg.-Nr.: 10946/21  
 FE-Nr.: 10946/21  
 Reg.-Nr. bei weiteren Schriftverkehr  
 bitte unbedingt angeben!  
 Datum: 09.11.2021

**3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10  
 "Bethanienberg-Süd", Stadt Neubrandenburg**

Ihre Anfrage/n vom: am: Ihr Zeichen:  
 Ref: 04.11.2021 GDMCOM

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgaspeicher Pelsson GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schweig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>3</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

- <sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungs-gesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETGS).
- <sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Dröflichkeit vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (vormerlich firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!



4.4 (Seite 3) GDMcom mbH (09.11.2021)

Abwägungsvorschlag

PE-Nr: 10946/21 - 09.11.2021 - Seite 3 von 4



Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd", Stadt Neubrandenburg**

Reg.-Nr.: 10946/21  
PE-Nr.: 10946/21

ONTRAS Gastransport GmbH  
Energas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)  
VTA Gaspeicher GmbH  
Erdgaspeicher Pörschen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.  
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Auflage:**  
Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofort im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber:

Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

**TÖB 19 GDMcom mbH**

**09.11.2021**

4.5 E.DIS AG (18.07.2016)

Abwägungsvorschlag



E.DIS AG - Langewieser Straße 46 - 18517 Günterwalde/Spreewald

Stadt Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
Abt. Nr.:	L
T	<input checked="" type="checkbox"/>
R	<input type="checkbox"/>
WVL	<input type="checkbox"/>
Asst.	<input type="checkbox"/>
Eing.-Nr.:	D

22. Juli 2016

*i. V. A.*

E.DIS AG  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Vertiefung  
Murtitz-Oderhaff  
Holländer Gang 1  
17387 Altentreptow  
www.e-dis.de

Postanschrift  
Altentreptow  
Holländer Gang 1  
17387 Altentreptow

T 03961 2291-3000  
F 03961 2291-3030  
irina.laubner  
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-M

Altentreptow, 18. Juli 2016

**1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 "Bethanienberg - Süd" - TÖB-Beteiligung**

**Bestandsplan-Auskunft-Nr.: Alt 0709-2016**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 29.06.2016

Eine Betroffenheit unseres Unternehmens ist nicht gegeben.  
Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich keine Verteilungsanlagen der E.DIS AG.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

*i. A. Krüger*  
Ingo Krüger

*i. A. Laubner*  
Irina Laubner

Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König  
Vorsitzend:  
Bernd Pöhlmann  
(Vorstandsdirektor)  
Manfred Pöschel  
Dr. Andreas Reiche  
Stz. Fürstenwalder/Spreewald  
Antwortschicht Frankfurt (Main)  
HBF 7488  
St.Nr. 807/00A/0003  
USt.Nr. DE 812725167  
Steuernummer: DE 2572200000121910  
Carnegiebank AG  
Fürstentum/Spreewald  
Konto 6 507 115  
BLZ 170 430 00  
IBAN DE51 1701 0000 0000 7715 00  
BIC COBADE33XXX  
Deutsche Bank AG  
Fürstentum/Spreewald  
Konto 2 545 515  
BLZ 130 180 00  
IBAN DE71 1207 0000 0254 5515 00  
BIC DEUTDE33HAN

1/1

42

TÖB 20 E.DIS AG

18.07.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.5 E.DIS Netz GmbH (19.12.2018)

Abwägungsvorschlag

4.3

TÖB 20 E.DIS Netz GmbH

19.12.2018

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



E.DIS Netz GmbH, Postfach 1445, 15584 Fürsteneulde/Spreewald

Stadt Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht  
 und Kultur  
 Abteilung Stadtplanung  
 Herrn Oberländer  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung

Abt. Az.:	Eingang am:	L
T	07. Jan. 2019	G
R		V
WVL		F
Anfw. Eing.-Nr.:		D

**E.DIS Netz GmbH**  
 Regionalbereich  
 Mecklenburg-Vorpommern  
 Betrieb Verteilnetze  
 Mörz-Oderhaff  
 Holländer Gang 1  
 17987 Altentreptow  
 www.e-dis-netz.de

**Postanschrift**  
 Altentreptow  
 Holländer Gang 1  
 17987 Altentreptow

Markus Harke  
 T 03976 2807-2361  
 F 03976 2807-3430  
 markus.harke@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-FA-NA

Altentreptow, 19. Dezember 2018

**Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg - Süd“**  
 Unsere Stellungnahme unter dem Aktenzeichen Alt. 1528/2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 22. November 2018 und teilen Ihnen mit, dass gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im betroffenen Gebiet befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens.

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

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

*Ingo Krüger*      *Markus Harke*  
 Ingo Krüger      Markus Harke

Geschäftsführung:  
 Stefan Buche  
 Harald Bock  
 Michael Kaiser

Sitz: Fürsteneulde/Spreewald  
 Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
 HRB 16066  
 St.Nr. 841 188 0616  
 Ust-Id. DE280391813  
 Telefaxer tel. 036222/0000079987

Deutsche Bank AG  
 Fürsteneulde/Spreewald  
 IBAN DE75 1207 0030 0254 5516 00  
 BIC DEUT33HAN

Commerzbank AG  
 Fürsteneulde/Spreewald  
 IBAN DE52 4704 0030 0050 7115 00  
 BIC COBADE33HAN



4.5 (Seite 2) E.DIS AG (10.11.2021)

Abwägungsvorschlag



**Bestätigung über erfolgte Planausgabe / Einweisung**

**Achtung:**  
**Arbeiten in der Nähe von Strom- und Gasverteilungsanlagen sind mit Lebensgefahr verbunden!!**

Für das Bauvorhaben 0385339-EDIS, Neubrandenburg, Stadt Mirabellenstraße  
genaue Beschreibung: DL, Kabel, Messstellen, usw. Teilungsbereich ist ein zentraler Messstellenort

Stellungnahme & TÖB,  
entsprechende Arbeiten verantwortlicher Bereich der Arbeiten

wurde Herr/Frau Frau Regina Langa Tel.: +49395552497 /

Bauführer der Firma Stadt Neubrandenburg, Stadtplanung

Anschrift 17042 Neubrandenburg, Lindenstr. 63  
Ort, Straße, Hausnummer

über den Gefährdungsbereich nachstehender Verteilungsanlagen (hierzu gehören z. B. Rohrleitungen, Stationen, elektrische Freileitungen und Kabel, Armaturen, Anlagen für den Kathodenschutz, Steuer - und Messkabel, Erdungsanlagen u. a.) im Baustellenbereich eingewiesen.

Auskünfte über Verteilungsanlagen, die sich nicht im Eigentum des Netzbetreibers befinden, müssen bei den zuständigen Netzbetreibern (Übertragungsnetzbetreiber, Stadtwerke, Wasserzweckverbände, private Eigentümer, ...) eingeholt werden.

Eventuell kann die Gemeinde über weitere Versorgungsträger Auskunft erteilen.

Die Einweisung erfolgte mittels Ausdrückung von Plänen (mit Übersichtsplan).

**Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt!**

Für die Legenrichtigkeit der in den ausgegebenen Plänen eingezeichneten Anlagen, Kabel, Rohrleitungen und Neben-/Hilfseinrichtungen, insbesondere für Maßangaben, übernimmt der Netzbetreiber keine Gewähr.

Bei Arbeiten im Gefährdungsbereich (Nieder- und Mittelspannung 2m, Hochspannung 8m) von Verteilungsanlagen ist der genaue Verlauf, insbesondere die Tiefe, durch Graben von Suchschlitzen in Handschachtung oder in leistungseconomischer Arbeitstechnik, wie z.B. der Einsatz eines Saugbaggers, festzustellen.

Bei Unklarheiten ist in jedem Fall Kontakt mit dem zuständigen Kundencenter/Standort des Netzbetreibers aufzunehmen.

Außerdem sind die Informationen zu "Örtliche Einweisung / Ansprechpartner" (Seite 3), die "Besonderen Hinweise" (Seite 4), das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die spartenspezifischen Verhaltensregeln besonders zu beachten.

Die übergebenen/empfangenen Pläne sind gut lesbar und entsprechen dem nachgefragten Gebiet.

Die übergebenen/empfangenen Pläne geben den Zustand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauarbeiten aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.

Kontaktadresse /  
 Meisterbereich E.DIS Netz GmbH, Altentrepow +49 3981-22913013  
Tollfree

Spartenauskunft: 0385339-EDIS, Neubrandenburg, Stadt Mirabellenstraße  
 2/4

TÖB 20 E.DIS AG

10.11.2021

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.5 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (21.07.2016)

Abwägungsvorschlag

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mecklenburgische Seenplatte**



StALU Mecklenburgische Seenplatte  
Neustrelitzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Abt. Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Telefon: 0395 38069105  
Telefax: 0395 38069100  
E-Mail: lts.hentel@sta.ums.uw-regierung.de

Beauftragt von: Frau Hentel  
Geschäftszeichen: StALU MS 12 o - 0201/  
5122  
Reg.-Nr.: 149-16  
(Bitte bei Schriftverkehr angeben)

Neubrandenburg, 21.07.2016

AN Az.:  
22 Juli 2016  
124  
272  
A.

**1. Änderung und Teilaufhebung  
des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ Stadt Neubrandenburg**  
Ihr Zeichen: 61.40.010/frühzBet

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend der Zuständigkeit für die vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Mecklenburgische Seenplatte zu vertretenden öffentlichen Belange ergeben sich keine Bedenken zum angezeigten Vorhaben.

Die Belange der Altlasten sind hinreichend berücksichtigt.  
Das Vorhaben berührt kein FFH-Gebiet.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Linke  
Amtsleiter

TÖB 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

21.07.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

4.6 (Seite 1) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (24.05.2019)

Abwägungsvorschlag

TÖB 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt

24.05.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
 Mecklenburgische Seenplatte  
 Abt. Stadtplanung  
 Eingang am: 31. Mai 2019  
 SIALU Mecklenburgische Seenplatte  
 Neuzeltzer Str. 120, 17033 Neubrandenburg  
 Stadt Neubrandenburg  
 Der Oberbürgermeister  
 Abteilung: Stadtplanung  
 Postfach 11 02 55  
 17042 Neubrandenburg  
 Telefon: 0395 380 69154  
 Telefax: 0395 380 69160  
 E-Mail: Rene.Egger@stalarum.mv-regierung.de  
 Bearbeiter von: Hen Eggert  
 Geschäftszeichen: SIALU MS 12 e - 0201/  
 5122  
 Reg.-Nr.: 85 - 19  
 (bitte bei Schriftverkehr angeben)  
 Neubrandenburg, 24.05.2019

**Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“, Stadt Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der eingereichten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

**1. Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie Integrierte ländliche Entwicklung**

Zum o. g. Vorhaben gibt es aus Sicht der Abteilungen Landwirtschaft und EU-Förderangelegenheiten sowie Integrierte ländliche Entwicklung keine Bedenken oder Hinweise.

**2. Naturschutz, Wasser und Boden**

Das Vorhaben berührt weder ein der Zuständigkeit unterliegendem Gewässer noch liegt es innerhalb eines GGB- oder Vogelschutzgebietes. Auch erfolgt gegenwärtig keine Planung oder Durchführung einer Altlastensanierung durch das SIALU MS im Bereich des geplanten Vorhabens. Belange der Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden sind deshalb nicht betroffen.

Ob ein Altlastverdacht besteht, ist über das Altlastenkataster beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte zu erfragen.

**3. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Allgemeine Datenschutzhinweise:  
 Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte ist mit einer Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DS-GVO i. V. m. § 4 DSGB M V). Weitere Informationen zu Ihren Datenschutzrechten finden Sie unter [www.regierung.mv.de/Datenschutz](http://www.regierung.mv.de/Datenschutz).

4.6 (Seite 2) Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (24.05.2019)

Abwägungsvorschlag

2

Nach Prüfung der zur Beurteilung vorgelegten Unterlagen wurde festgestellt, dass die Planung keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Immissionsschutzes sowie der Abfall- und Kreislaufwirtschaft, deren Vollzug in der Zuständigkeit des StALU MS liegt, berührt.

Mit freundlichen Grüßen

*i. V. J. Linke*  
Christoph Linke  
Amtsleiter

**TÖB 25 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt**

**24.05.2019**

4.7 Immissionsschutzbehörde (14.05.2019)

Abwägungsvorschlag

**Oberländer, Manfred**

Von: Pomowski, Uwe  
 Gesendet: Dienstag, 14. Mai 2019 10:14  
 An: Oberländer, Manfred  
 Betreff: B-Plan 10

Sehr geehrter Herr Oberländer,  
 gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. Bethanienberg Süd habe ich keine immissionsschutzrechtlichen Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Pomowski  
 Immissionsschutzbehörde

Abt. : -planung		
Abt. Az. :	Eingang am:	L
T	14. Mai 2019	B
R		G
WVL		V
Antw. Eing. Nr. 493		F
		D

**TÖB 27 Immissionsschutzbehörde**

**14.05.2019**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

4.7 Immissionsschutzbehörde (09.12.2021)

Abwägungsvorschlag

**Lange, Regina**

**Von:** Brüser, Steffen  
**Gesendet:** Donnerstag, 9. Dezember 2021 10:16  
**An:** Lange, Regina  
**Cc:** Strasen, Marion  
**Betreff:** Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans-Nr. 10

Sehr geehrte Frau Lange,

*Ich bitte um Entschuldigung für die verspätete Abgabe meiner Stellungnahme.*

Aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten habe ich als *Träger öffentlicher Belange* keine Bedenken, Hinweise und Änderungswünsche in Bezug auf die geplante 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10.

Begründung

Wie sich der Begründung (hier unter 8. *Immissionsschutz*, Seiten 22, 23) entnehmen lässt, ergeben sich Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft im Sinne von Überschreitungen der Immissionswerte (IRW) der TA-Lärm. Auch das Bebauungsplangebiet selbst ist immissionsschutzrechtlich unproblematisch. Es bestehen keine hohe Empfindlichkeit gegenüber von außen einwirkenden Geräuschen wie z. B. von der Bundesstraße B 96, Neustrelitzer Straße. Die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes wird dabei der eines Gewerbegebietes gleichgesetzt.

Hinweise zu Ausführungen & Formulierungen (NICHT Bestandteil der Stellungnahme!)

- In der Begründung (unter 8. *Immissionsschutz*, Seiten 22,23) würde ich vorschlagen statt „... Immissionswerte (IRW) ...“ besser schreiben: „... Immissionsrichtwerte ...“ und statt „... IRW ...“ die Abkürzung besser immer ausschreiben mit „... Immissionsrichtwerte ...“ (ist zweimal im Absatz enthalten).
- In der Begründung (unter 2.1 *Rechtsgrundlagen*, Seite 7) sind alle zitierten Gesetze mit dem Stand 24.06.2021 aufgeführt. Ich denke, dass nochmal geprüft wird, ob es bis zur Beschlussfassung noch neuere Fassungen gibt. Zumindest für das Bundes-Immissionsschutzgesetz ist es so. Dar müsste es zum jetzigen Zeitpunkt korrekt heißen:  
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

Mit freundlichen Grüßen

Steffen Brüser  
 SB Immissionsschutz  
 ☎ 2888

**TÖB 27 Immissionsschutzbehörde**

**09.12.2021**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**



4.8 Landesamt für innere Verwaltung 30.04.2019)

Abwägungsvorschlag

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  
Stadtplanung,Umwelt,  
Postfach 11 02 55  
DE-17042 Neubrandenburg

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 588-48256255  
E-Mail: raumbezug@laimv-mv.de  
Internet: http://www.lverma-mv.de  
Az: 341 - TOEB201900384

Schwerin, den 30.04.2019

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

hier: B-Plan Nr.10 Bethanienberg -süd

Ihr Zeichen: .

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). **Lagefestpunkte** ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m **wichtige unterirdische Festpunkte**, über die ich Sie bei Bedarf gesondert informiere.

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei**

**TÖB 32 Landesamt für innere Verwaltung**

**30.04.2019**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

4.8 Landesamt für innere Verwaltung 30.04.2019)

Abwägungsvorschlag

**Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im **Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.**

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.**

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.**

**Hinweis:**

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Frank Tonagel

**TÖB 32 Landesamt für innere Verwaltung**

**30.04.2019**

**Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren**

Seite 2 von 2

4.9 Handwerkskammer (28.07.2016)

Abwägungsvorschlag

TÖB 51 Handwerkskammer

28.07.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern  
 Hauptverwaltung  
 Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg, P.O. Box 10 11 22

Abt. Wirtschaftswirtschaft  
 Herr Hafemeister  
 Telefon: 0395 - 5503 131  
 Fax: 0395 - 5503 199  
 E-Mail: hafemeister.jens@hwk-ovm.de  
 Datum: 28.07.2016

Stadt Neubrandenburg  
 Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht und Kultur  
 Frau Maske-Kauth  
 Friedrich-Engels-Ring 52  
 17033 Neubrandenburg

Abt. Stodir		
Abt. Az.	Eingang	XTH-Kauth
T	02. Aug. 2016	
U		
W		
Actn.	Eing.-Nr.: 1008	

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd"

Sehr geehrte Frau Maske-Kauth,

mit Schreiben vom 29.06.16 ist die Handwerkskammer gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über den Entwurf zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd" informiert und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen mit, dass aus der Sicht unseres Hauses zum Planungsanliegen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen

- keine Einwände -

erhoben werden.

Handwerkliche Nutzungsinteressen werden in erkennbarer Weise nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Jens Hafemeister  
 Technischer Betriebsberater

Hauptverwaltung der Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern  
 Friedrich-Engels-Ring 11, 17033 Neubrandenburg  
 Telefon: 0395 5503 131  
 Fax: 0395 5503 199  
 E-Mail: hafemeister.jens@hwk-ovm.de  
 Internet: http://www.hwk-ovm.de



6.1 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (01.12.2021)

Abwägungsvorschlag

**Lange, Regina**

**Von:** toeb@lung.mv-regierung.de  
**Gesendet:** Mittwoch, 1. Dezember 2021 07:17  
**An:** Lange, Regina  
**Betreff:** 18373 - 3. Entwurf der 1. Änd. und Teilaufhebung B-Plan Nr. 10 "Bethanienberg - Süd", Stadt Neubrandenburg

**Kategorien:** B 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 04.11.2021 keine Stellungnahme ab.

Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kathrin Fleisch

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V Dezernat Personal, Haushalt Goldberger Straße  
12b  
18273 Güstrow  
Tel. 03843/777-134  
Fax 03843/777-9134

Allgemeine Datenschutzinformation:  
Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).  
Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.de/Datenschutz>

**TÖB 26 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie**

**01.12.2021**

- **keine Abgabe einer Stellungnahme**

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 10 "Bethanienberg-Süd", 1. Änderung  
und Teilaufhebung", 4. Entwurf

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1 (Seite 1) Öffentlichkeit 1 (03.08.2016)

Abwägungsvorschlag



PROPERTIES

METRO Group Asset Management Services GmbH  
Am Altenhofweg 1 · 42699 Düsseldorf

Stadterwerb Neubrandenburg, Stadtplanung, Peter Wallenhorst  
 Fachbereich Stadtplanung, Wohnbau und Projektentwicklung/FMZ & Center  
 Bauordnung, Abteilung Stadtplanung, L  
 Friedrich-Engels-Ring 33, Eingang am: 09. AUG. 2016, +49 211 6886-4168  
 17033 Neubrandenburg, +49 211 6886-4168 (Fax), peter.wallenhorst@metro-properties.de  
 R, V, F, D, i.v.B.  
 Anhw. Eing.-Nr. 104

Ihre Zeichen      Ihre Nachricht vom      Unser Zeichen      Datum  
 03.08.2016

**Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, betreffend den Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“, 1. Änderung**  
 Grundstück: Mirabellenstraße 2, 17033 Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bezüglich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ nehmen wir hiermit als zur unbeschränkten Untervermietung berechtigter Generalmieter der Grundstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7, Flurstücke 350, 307, 318 und 319 am Einzelhandelsstandort „Bethaniencenter“ in Mirabellenstraße 2, 17033 Neubrandenburg Stellung.

Nach Prüfung der veröffentlichten Planzeichnungen sowie der Planungsinhalte (Grundzüge der Planung) auf Ihrer Internetpräsenz möchten wir insbesondere auf die folgenden Punkte eingehen:

- 1) Festschreibung des aktuellen Bestandes an Verkaufsflächen, insbesondere für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente
- 2) Grundsätzliche Versagung jeglicher Erweiterungs- und Entwicklungsspielräume, insbesondere im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich
- 3) Festschreibung von Einzelsortimenten und deren zugehörigen Verkaufsflächen

Zu 1) Festschreibung des aktuellen Bestandes an Verkaufsflächen, insbesondere für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“ soll der aktuelle Bestand an Verkaufsflächen, insbesondere für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, zugrunde gelegt werden.

Öffentlichkeit 1

03.08.2016

**Die Stellungnahme wurde im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfs berücksichtigt.**

Da mit dem 3. und dem 4. Entwurf eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt ist, wird nicht auf jeden einzelnen Hinweis separat eingegangen.

<p>1.1 (Seite 2) Öffentlichkeit 1 (03.08.2016)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div data-bbox="188 240 994 293" style="background-color: black; color: white; padding: 5px; display: flex; justify-content: space-between;"> <span>METRO/MAKRO C&amp;C</span> <span>MEDIA MARKT</span> <span>SATURN</span> <span>REDCOON</span> <span>REAL</span> </div> <div data-bbox="577 331 981 384" style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div> <p data-bbox="188 437 981 624">Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass der von Ihnen ermittelte und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs zu Grunde gelegte aktuelle Bestand an Verkaufsf lächen zum Teil hinter denjenigen Verkaufsf lächengrößen zurückbleibt, die bereits im Rahmen der bestandskräftig erteilten Baugenehmigungen zulässigerweise errichtet und betrieben werden dürfen. Die bestandskräftig erteilten Baugenehmigungen erlauben damit mehr als der vorliegende Bebauungsplan zukünftig gestattet. Dies kann und darf nicht sein, da wir – unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans – im Rahmen der erteilten Baugenehmigungen frei wären den Bestand an Verkaufsf lächen zu verändern. Hier sollte der Bebauungsplan zumindest an die bereits genehmigten Verkaufsf lächengrößen angepasst werden.</p> <p data-bbox="188 643 981 863">Zudem ist es bei der von Ihnen vorgenommenen Ermittlung des aktuellen Bestandes an Verkaufsf lächen offenbar zu kleineren Ungenauigkeiten gekommen. Der nach unserer Kenntnis vorhandene aktuelle Bestand weicht in Bezug auf verschiedene existierende und von bestandskräftigen Baugenehmigungen umfasste Verkaufsf lächen von den im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgeschriebenen Verkaufsf lächengrößen ab. Dies betrifft beispielsweise die Verkaufsf läche der Mode-Geschäfte, die im Bebauungsplanentwurf mit maximal 2.920 m² Verkaufsf läche festgesetzt werden soll, obwohl die aktuell bestehende und bestandskräftig genehmigte Verkaufsf läche ca. 3.119 m² beträgt. Des Weiteren betrifft dies ebenfalls die Verkaufsf läche der Schuh-Geschäfte, die im Bebauungsplanentwurf mit höchstens 880 m² festgesetzt werden, jedoch momentan ca. 935 m² Verkaufsf läche genehmigt sind und ferner auch besteht.</p> <p data-bbox="188 884 981 927">Wir bitten insofern um Rücksprache und Abstimmung darüber wie die von Ihnen nun festgelegten Verkaufsf lächen ermittelt wurden.</p> <p data-bbox="188 948 981 991"><u>Zu 2) Grundsätzliche Versagung jeglicher Erweiterungs- und Entwicklungspotenziale, insbesondere im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich</u></p> <p data-bbox="188 1011 981 1102">In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist richtigerweise erwähnt, dass das Bethaniencenter eine bedeutende Rolle für die Nahversorgung der benachbarten Wohngebiete und der vor Ort angesiedelten Arbeitsstätten übernimmt. Wir stimmen zu, dass in jedem Falle der Bestand an Verkaufsf lächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente langfristig gesichert werden muss.</p> <p data-bbox="188 1123 981 1289">Dass jedoch über die Bestandsflächen hinaus eine Verkaufsf lächenenerweiterung im Allgemeinen und insbesondere im zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich gänzlich und pauschal ausgeschlossen werden soll, sehen wir vor dem Hintergrund der Entwicklung der Bevölkerungsstruktur sowie der weiteren Entstehung von Wohngebieten in der unmittelbaren Nachbarschaft des Bethaniencenters sehr kritisch. In diesem Zusammenhang ist die geplante Wohnprojektentwicklung „Lindenberg Süd“ in unmittelbarer Nähe zu unserem Center zu erwähnen. Hier entsteht nach unserem Kenntnisstand demnächst eine Wohnsiedlung mit 60 Einfamilien- und 6 Mehrfamilienhäusern.</p> <p data-bbox="188 1310 981 1390">Vor diesem Hintergrund ist das Bethaniencenter im Sinne der Bevölkerung und der Betreiber am Standort sowie der Stadt Neubrandenburg langfristig zu stärken. Um dies gewährleisten zu können, muss es auch künftig möglich bleiben, auf die sich ändernden Kundenbedürfnisse eingehen zu können und auf schwankende Marktanforderungen flexibel reagieren zu können.</p> <div data-bbox="929 1374 994 1449" style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>	<div data-bbox="1122 240 2170 284" style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>Öffentlichkeit 1</span> <span>03.08.2016</span> </div> <div data-bbox="1048 416 1106 475" style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-left: 10px; margin-top: 20px;"> <span style="color: red; font-weight: bold; font-size: 12px;">1</span> </div> <p data-bbox="1122 411 2170 576" style="margin-left: 30px;"><b>Zu 1: Der Hinweis wurde beachtet.</b> Der aktuelle Bestand an Verkaufsf lächen wurde durch Begehung und sortimentspezifische Aufnahme der Sortimente erhoben. Zudem wurde er mit den aktuellen Baugenehmigungen und den Festsetzungen im bestehenden B-Plan abgeglichen.</p> <div data-bbox="1048 879 1106 938" style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 20px; height: 20px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-left: 10px; margin-top: 20px;"> <span style="color: red; font-weight: bold; font-size: 12px;">2</span> </div> <p data-bbox="1122 890 2170 1023" style="margin-left: 30px;"><b>Zu 2: Der Hinweis wurde beachtet.</b> Es erfolgte eine grundlegende Entwurfsüberarbeitung, die im Ergebnis der gutachterlichen Auswirkungsanalyse als städtebaulich verträglich eingestuft wurde.</p>

1.1 (Seite 3) Öffentlichkeit 1 (03.08.2016)

Abwägungsvorschlag



REARD **PROPERTIES**

So sollte es beispielsweise unter Geltung des zukünftigen Bebauungsplans zulässig sein, dass der bestehende Getränkemarkt in die existierende Verkaufsfläche des SB-Warenhauses integriert wird und sich auf der aktuellen Fläche des Getränkemarkts ein anderer Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln ansiedelt. Dies würde in Summe zu keiner Veränderung der bestehenden Verkaufsflächen und zu keiner Verschiebung von Sortimenten führen, weshalb eine solche Verlagerung aus städtebaulicher Sicht unproblematisch sein dürfte. Dies sollte dann aber auch im Rahmen des Bebauungsplans zulässig sein. Wir bitten dies bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Zu 3.) Festschreibung von Einzelsortimenten und deren zugehörigen Verkaufsflächen

Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Vielzahl von Einzelfestsetzungen für bestimmte Sortimente sowie der dazugehörigen jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsflächen vor. Dies betrifft sowohl den sog. Mallbereich als auch die Verkaufsflächen innerhalb des SB-Warenhauses, obwohl die bereits bestandskräftig erteilten Baugenehmigungen solche „sortimentscharfen“ Verkaufsflächenfestsetzungen nicht enthalten.

In diesem Zusammenhang muss sichergestellt werden, dass zukünftige Veränderungen des Mieterbesatzes des Gesamtstandortes, insbesondere die Vermietung von Läden in der sog. Vorkassenzone des SB-Warenhauses, mithin der durch die Festsetzungen des zukünftigen SO 3 (Einkaufsmall) betroffenen Flächen, nicht durch etwaige, strikte Bestandsfestschreibungen unnötig erschwert wird.

Verlässt beispielsweise der Betreiber eines kleineren Geschäfts in dem Bereich der sog. Einkaufsmall den Standort, so muss eine Nachvermietung auch an Betreiber mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtlich möglich sein. Andernfalls ist im schlechtesten Falle ein langfristiger Leerstand in Kauf zu nehmen, was sich auf die Attraktivität des Bethaniencenters negativ auswirken würde und – mit fortschreitender Zeit und zunehmenden Mieterwechseln – letztlich zu einer wirtschaftlichen Schieflage des Gesamtstandorts (trading down-Effekt) bis hin zu Schließungsszenarien führen könnte. Aufgrund der erläuterten großen Bedeutung des Bethaniencenters als Nahversorger - insbesondere für die Bürger der benachbarten Wohngebiete – ist jedoch vielmehr eine Erweiterung des Angebots im Rahmen nahversorgungsrelevanter Sortimente als vorteilhaft und notwendig zu erachten.

Angesichts der in diesem Punkt angebrachten Argumente sehen wir – sofern nicht gänzlich auf eine Festsetzung von bestimmten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen verzichtet werden kann – einen geringfügigen Erweiterungsspielraum von 10 % der Gesamtverkaufsfläche sowie die zukünftige Möglichkeit zu entsprechenden Nutzungsänderungen von bereits bestehenden nicht-zentrenrelevanten Verkaufsflächen hin zu solchen mit zentrenrelevanten Sortimenten als marktfähig und städtebaulich vertretbar an. Dies sollte durch adäquate Festsetzungen im zukünftigen Bebauungsplan ermöglicht werden.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um entsprechende Prüfung und Berücksichtigung der vorgenannten Punkte im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans und jedweder damit einhergehender Festsetzungen.

Öffentlichkeit 1

03.08.2016

1.1 (Seite 4) Öffentlichkeit 1 (03.08.2016)

Abwägungsvorschlag



Gerne stehen wir Ihnen für eine weitere Abstimmung in einem persönlichen Gespräch sowie bei etwaigen Fragen oder Anmerkungen zur Verfügung. Bitte zögern Sie nicht uns zu kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

  
Peter Wallenhorst

  
Murat Deniz

Öffentlichkeit 1

03.08.2016

1.2 (Seite 1) Öffentlichkeit 2 (21.10.2022)	Abwägungsvorschlag
<p data-bbox="264 344 360 379">9.00 Betriebsleiter</p> <p data-bbox="831 344 913 379">21.10.2022 du 2633</p> <p data-bbox="264 475 349 510">2.20.20 Frau Lange</p> <p data-bbox="264 603 925 655"><b>Gesamtstellungnahme des Eigenbetriebes Immobilienmanagement hier: 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 Bethanienberg-Süd, 4. Entwurf</b></p> <p data-bbox="264 695 450 711">Sehr geehrte Frau Lange,</p> <p data-bbox="264 732 913 767">Sie baten im Rahmen des oben genannten Bebauungsplanverfahrens um eine Stellungnahme des Eigenbetriebes Immobilienmanagement. Dieser Bitte komme ich hiermit nach.</p> <p data-bbox="264 788 913 841">Zu den vorliegenden Unterlagen zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 Bethanienberg-Süd, 4. Entwurf, bestehen von Seiten des Eigenbetriebes Immobilienmanagement nachfolgende Einwände bzw. Hinweise:</p> <p data-bbox="264 861 913 896">1. Das Sachgebiet Liegenschaften nimmt in Absprache mit Frau Meyer zu Schlochlern (SB städtebauliche Verträge) wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="286 917 360 933">Allgemein:</p> <p data-bbox="286 954 920 1118">Flächen, die als öffentliche Flächen neu festgesetzt werden, sollten nach Möglichkeit kostenlos an die Stadt übertragen werden. Städtische Flächen, die für die Umsetzung von Kompensations-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, sind Investoren nicht kostenlos zur Verfügung zu stellen. Neue öffentliche Grünflächen/sonstige Flächen sind so festzusetzen, dass die Unterhaltungskosten möglichst gering sind. Die Umsetzung von sonstigen Grünflächen/Spielplätzen/Sportplätzen ist nach Möglichkeit durch Dritte zu finanzieren. Unterhaltungskosten können in einem städtebaulichen Vertrag nicht geltend gemacht werden. Hier sind ggf. andere Lösungen zu finden, wenn die Unterhaltungskosten sehr hoch sind.</p> <p data-bbox="286 1139 546 1155">Speziell zum Bebauungsplan Nr. 10:</p> <p data-bbox="286 1176 792 1192">In der Festsetzung 4.7 werden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:</p> <p data-bbox="286 1212 909 1283">Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen aus der Festsetzung 4.7 sowie deren Entwicklungspflege und eventuelle Nachpflanzungen bei Ausfall sind durch Verträge mit Dritten sicherzustellen. Der Übergang in die Unterhaltung der Stadt ist vertraglich zu regeln. Der Stadt sollten hierbei keine Kosten entstehen.</p> <p data-bbox="286 1303 900 1358">Sollte die Stadt Flächen zur Umsetzung von Kompensations-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen Investoren zur Verfügung stellen, ist vertraglich sicherzustellen, dass ein „Geldausgleich“ an die Stadt erfolgt. Dieses gilt aktuell für die Maßnahme M 1.</p> <div data-bbox="985 946 1079 1343" style="text-align: center;">  </div>	<p data-bbox="1122 244 1337 276"><b>Öffentlichkeit 2</b></p> <p data-bbox="2002 244 2157 276"><b>21.10.2022</b></p> <p data-bbox="1122 312 1671 344"><b>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</b></p> <p data-bbox="1122 416 1574 448"><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b></p> <p data-bbox="1122 453 2157 617">Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen und die vom Investor zu tragenden Kosten wurden einvernehmlich mit dem Eigenbetrieb Immobilienmanagement, der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zwischen der Vier-Tore-Stadt und dem Eigentümer des Bethaniencenters.</p>

<p>1.1 (Seite 2) Öffentlichkeit 2 (21.10.2022)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>Sollten weitere Flächen im Laufe des Verfahrens hinzukommen, gilt dieses entsprechend. Beispielsweise wäre hier der Bebauungsplan Nr. 48 Nahversorger Weitin zu nennen.</p> <p>2. Die Abteilung Grünflächen, Friedhof und Forst (Abt. GFF) gibt nachfolgende Hinweise:</p> <p>Zu 6.5. Grünkonzept - „Die Kompensation wird durch den Vorhabenträger außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Basis vertraglicher Regelungen erbracht.“</p> <p>Die Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches sollte auf ein absolutes Minimum reduziert werden. Dabei können ggf. größere Gehölzqualitäten und Möglichkeiten weiterer Entsiegelungen im Gebiet des Bebauungsplans mit angerechnet werden. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen auch außerhalb des Plangebietes sind verbindlich im Stadtbild der Stadt auszuführen. Durch die Abt. GFF wurden geeignete Flächen für Kompensationsmaßnahmen dem FB 2 zugeordnet. Vorgeschlagen wird die Errichtung einer ca. 2.100 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese auf dem Datzeberg. Dieser Vorschlag floss bereits in den Entwurf des Umweltberichtes und wird als geeignet sowie ausreichend eingestuft. Eine Realisierung und Finanzierung wäre im Rahmen städtebaulicher Verträge zu fixieren sowie abzusichern.</p> <p>In Bezug auf die vorgeschlagenen Baumarten für den Parkplatzbereich wird Verbesserungsbedarf gesehen. Die vorgeschlagenen Baumhaselbäume (<i>Corylus</i>) sind aufgrund ihres Fruchtbehanges nicht geeignet. Die vorgeschlagenen Ulmen haben sich bezüglich der Erfahrungen im Stadtgebiet bisher nur wenig bewährt. Alternativ wird <i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“ vorgeschlagen. Auch weitere Arten wären geeignet. Dieser Punkt muss mit Blick auf die jeweiligen Details zwischen der Abt. GFF und FB 2 abgestimmt werden. Die Abt. GFF steht auch für eine direkte Zuarbeit zur Verfügung.</p> <p>Insgesamt steht die Abt. GFF zu den Inhalten des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ mit der verantwortlichen Abteilung des FB 2 im direkten Austausch, um die jeweiligen Inhalte des Grünkonzeptes abstimmen und festlegen zu können.</p> <p>Bei Fragen stehen Ihnen die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner im Sachgebiet Liegenschaften (Frau Wilken) und in der Abt. GFF (Herr Brauns) sowie ich gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Dirk Schwabe Betriebsleiter</p>	<p style="text-align: right;"><b>21.10.2016</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 2</b></p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Auf der Grundlage der Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde die Kompensationsfläche vergrößert und somit den <i>Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern 2018 (HzE)</i> entsprochen. Der Umweltbericht wurde entsprechend aktualisiert und ist Bestandteil der Begründung.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Empfehlung zu den Baumarten wird an den Eigentümer des Bethaniencenters mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet.</p>

<p>2.1 (Seite 1) Öffentlichkeit 3 (10.08.2016)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
 <p>Stadtverwaltung Neubrandenburg          Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung          Abteilung Stadtplanung          Frau Maske-Kauth          Frau Strasen          Friedrich-Engels-Ring 53          17033 Neubrandenburg</p> <p><b>Vorab per Telefax: 0395 555-2969</b></p> <p>10. August 2016</p> <p><b>Akten-Nr. 1935/2016 ISWI / 1flae</b>  <b>Vorentwurf für die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans</b>  <b>Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“</b>  <b>Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Maske-Kauth,          sehr geehrte Frau Strasen,          sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir zeigen Ihnen an, dass wir die Interessen der Union Investment Real Estate GmbH, Valentinskamp 70, 20355 Hamburg, vertreten. Unsere Mandantin hat uns beauftragt, sie im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“ zu beraten und Ihre Interessen Ihnen gegenüber zu vertreten. Auf Wunsch legen wir gerne eine schriftliche Vollmacht vor.</p> <p>Namens und im Auftrage unserer Mandantin, die trotz ihrer wesentlichen Betroffenheit als Grundstückseigentümerin bisher nicht in den Planungsprozess und die Erhebung der der Planung und gutachterlichen Bewertung zugrunde liegenden Daten eingebunden wurde, nehmen wir zu dem Vorentwurf für die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Grundstück unserer Mandantin</b></p> <p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7, Flurstücke 305, 307, 318, 319. Das Grundstück liegt im Planbereich des derzeit ausliegenden Vorentwurfs zur Änderung des Be-</p> <p><small>Bodo Düvelhoff-Frankfurt a.M., Hamburg München Braunschweig Stuttgart          Graf von Westphalen Rechtsanwältin Partnerschaft mbB für Hamburg AG Hamburg RE/AT</small></p>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>10.08.2016</b></span></p> <p><b>Die Stellungnahme wurde im Zuge der Erarbeitung des 2. Entwurfs teilweise berücksichtigt.</b>          Da mit dem 3. und dem 4. Entwurf eine grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt ist, wird nicht auf jeden einzelnen Hinweis separat eingegangen.</p>

<p>2.1 (Seite 2) Öffentlichkeit 3 (10.08.2016)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p>Rechtsprechung zur Benennung der umweltbezogenen Informationen in der Bekanntmachung.</p> <p><i>vgl. grundlegend BVerwG, NVwZ 2013, 1413,</i></p> <p>wird die Bekanntmachung der Auslegung, der mit ihr verfolgten Anstoßwirkung aber nur dann gerecht, wenn die Auslegung bereits erkennen lässt, welche Art von zugrundeliegenden Informationen mit ausgelegt werden. Dies hat die Stadt mit Blick auf diese Untersuchung verabsäumt. Aus der Bekanntmachung lässt sich nicht ersehen, dass diese Untersuchung mit ausgelegt wird.</p> <p><b>4.2 Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB</b></p> <p>Bebauungspläne müssen, aber dürfen auch nur dann aufgestellt werden, soweit und sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Obwohl der Beurteilungsspielraum der planenden Gemeinde hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Planung weit ist, wurden durch die Rechtsprechung dennoch deutliche Grenzen aufgezeigt. Insbesondere mit Blick auf den Ausschluss von Einzelhandel bestehen hohe Anforderungen an die Erforderlichkeit. Diese Anforderungen werden von der ausgelegten Planung der Stadt Neubrandenburg nicht eingehalten. Der Vorentwurf der amtlichen Begründung erwähnt lediglich floskelhaft, dass es Ziel der Festsetzungen zur Sortimentsbeschränkung sei,</p> <p><i>„städtebaulich alle relevanten zentralen Versorgungsbe- reiche sowie explizit die Innenstadt Neubrandenburgs zu schützen“, vgl. Begründungsentwurf Seite 9.</i></p> <p><b>4.2.1 Keine Rechtfertigung für die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente</b></p> <p>Mit Blick auf die Beschränkungen der zentrenrelevanten Sortimente und der entsprechenden Verkaufsflächen ist eine hinreichende städtebauliche Rechtfertigung jedenfalls nicht aus den ausgelegten Unterlagen ersichtlich. Wiederholt wird auf eine Auswirkungsanalyse der Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH verwiesen, die unserer Mandantin nicht bekannt ist. Wir gehen auch davon aus, dass eine Auswirkungsanalyse fachlich zutreffend nur dann erstellt werden kann, wenn alle betroffenen Marktteilnehmer hierzu ausreichend betrachtet worden sind, einschließlich etwaiger geplanter und / oder notwendiger Änderungen der aktuellen Bestandssituation. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere auch die Ausführungen</p>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>10.08.2016</b></span></p>

2.1 (Seite 3) Öffentlichkeit 3 (10.08.2016)



des Vorentwurfs der Begründung zu den Beschränkungen der einzelnen Sortimente nicht im Ansatz nachvollziehbar.

**4.2.2 Keine Rechtfertigung für die Beschränkung nicht-zentrenrelevanter Sortimente**

Darüber hinaus fehlt die städtebauliche Rechtfertigung insbesondere auch für die Beschränkung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Ausweislich der Planbegründung soll der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche mit Blick auf die Nahversorgung und die zentrenrelevanten Sortimente geschehen. Gleichwohl enthalten die Festsetzungen des Bebauungsplänenentwurfs auch Verkaufsflächenbeschränkungen für nicht zentrenrelevante Sortimente, so etwa mit Blick auf den Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf oder Möbel- und Einrichtungsbedarf. Weshalb die diesbezüglichen Beschränkungen städtebaulich notwendig sein sollen, ist in keiner Weise ersichtlich.

Zudem ist auch die diesbezügliche textliche Festsetzung in sich widersprüchlich. Sie ist in Ziffer 1.1.1.1 als

*„Maximal zulässige Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Sortimente“*

bezeichnet und enthält dennoch (auch) Vorgaben zu maximal zulässigen Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel.

**4.2.3 Kein Konkurrenzschutz durch Bauleitplanung**

Schließlich fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auch dann, wenn mit der hoheitlichen Planung im Ergebnis keine städtebaulichen Interessen verfolgt werden, sondern in Wirklichkeit private Interessen Grund für die Planungen sind. Insoweit ist ausdrücklich zu betonen, dass das Bauplanungsrecht gerade nicht dem Konkurrenzschutz unter Einzelhändlern dienen kann. Damit ist es unvereinbar, wenn hinsichtlich der Verkaufsflächenfestsetzung für Sportartikel auf Seite 11 des Vorentwurfs der amtlichen Begründung ausgeführt wird:

*„Auch einer der Anker-Mieter (InterSport) im Lindetal-Center ist massiv betroffen. Als Magnetbetrieb ist dieser allerdings als besonders schützenswert einzustufen. Aus diesem Grunde wurde der Bestand von 450 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Sportartikel festgesetzt.“*

**Öffentlichkeit 3**

**10.08.2016**

2.1 (Seite 4) Öffentlichkeit 3 (10.08.2016)	Abwägungsvorschlag
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>Gleiches gilt für die geplante Beschränkung der Verkaufsfläche für Spielwaren. Auch diesbezüglich wird auf Seite 12 des Vorentwurfs der amtlichen Begründung ausgeführt:</p> <p><i>„Zudem sind die innerstädtischen Anbieter regelmäßig durch den Online-Wettbewerb einer erheblichen Vorschädigung ausgesetzt. Auch einer der Anker-Mieter (SpieleMaxx) im Lindetal ist massiv betroffen. Als Magnetbetrieb ist dieser allerdings als besonders schützenswert einzustufen und aus diesen Gründen wurde der Bestand von 450 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Spielwaren ausgesetzt.“</i></p> <p>Diese Beispiele machen deutlich, dass ein Schutz von Konkurrenten im benachbarten Lindetal-Center beabsichtigt ist. Mit der Planung wird im Ergebnis deshalb kein städtebauliches, sondern ein privates Interesse verfolgt, so dass die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auch unter diesem Gesichtspunkt fehlt.</p> <p><b>4.3 Verstoß gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7, 6 BauGB</b></p> <p>Der Bebauungsplan würde in der derzeit vorliegenden Vorentwurfsfassung auch gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.</p> <p><b>4.3.1 Verletzung des Eigentumsrechts unserer Mandantin</b></p> <p>Insbesondere berücksichtigt die Planung die Interessen unserer Mandantin an der Ausnutzung ihres Grundstücks und etwaigen Umstrukturierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten nicht hinreichend.</p> <p><b>4.3.1.1 Fehlerhafter Abwägungsvorgang</b></p> <p>Unsere Mandantin wurde bisher nicht in den Planungsvorgang eingebunden. Mögliche geplante und / oder notwendig werdende Änderungen im Verhältnis zum Status quo im konzeptioneller oder baulicher Hinsicht konnten somit gar nicht berücksichtigt werden. Der Umstand, dass die Untersuchung des Büros Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH nicht mit ausgelegt wurde, unterstreicht diesen Befund. Voraussetzung für ein rechtmäßiges Abwägungsergebnis ist es zuvor alle etwa betroffenen Belange zu ermitteln und in ihrer Gewichtigkeit für sich und im Verhältnis zu bewerten. Mangels umfassender Ermittlung des Abwägungsmaterials kann bereits die Bewertung und dann auch die Abwägung nicht rechtmäßig erfolgen.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px;">1</span> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span><b>Öffentlichkeit 3</b></span> <span><b>10.08.2016</b></span> </div> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Der Hinweis bezieht sich auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. Diese Phase wird vom Baugesetzbuch nicht eindeutig geregelt. Die Art und Weise der öffentlichen Unterrichtung sei dabei im Ermessen der Gemeinde. Die Unterrichtung muss dabei so bestimmt sein, dass ein Dialog zwischen den BürgerInnen und der Verwaltung möglich ist.</p> <p>Als Informationsquellen dienen üblicherweise der Entwurf des Bauleitplans sowie die Entwurfsbegründung einschließlich der ersten Fassung des Umweltberichts. Eine konkrete Pflicht, weitere Gutachten auszulegen, besteht nicht, sofern die ausgelegten Entwürfe geeignet sind, die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die Lösungsalternativen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung den BürgerInnen zur Kenntnis zu bringen. Es ist davon auszugehen, dass die durchgeführte öffentliche Auslegung des Vorentwurfs all diese Ziele erreicht hat, was sich nicht zuletzt dadurch zeigt, dass sowohl der Eigentümer des Bethaniencenters als auch der Generalmieter ausführliche Stellungnahmen abgegeben haben.</p>

<p>2.1 (Seite 5) Öffentlichkeit 3 (10.08.2016)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p><b>4.3.1.2 Einzelhandelsbeschränkungen</b></p> <p>Unter Geltung des aktuellen Planungsrechts sind verschiedene Formen des Einzelhandels, auch des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels möglich. In Zukunft sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch eingeschränkt zulässig sein. Unserer Mandantin wird damit die Möglichkeit genommen, wirtschaftlich angemessen auf neue Markterfordernisse im Einzelhandel zu reagieren.</p> <p>Besonders einschneidend ist zudem die detaillierte Festsetzung der Verkaufsflächen einzelner Sortimentsgruppen, durch welche der aktuelle Status quo weitgehend „eingefroren“ und zum Teil sogar eingeschränkt wird (s. u.). Dadurch werden jegliche Umstrukturierungen und Sortimentsverschiebungen in dem SB-Warenhaus ausgeschlossen und die Nachvermietung im Bereich der Einkaufs-Mall deutlich erschwert.</p> <p>Zudem ist durch die genau definierten Sortimente und die Festsetzung unterschiedlicher Sondergebiete auch bei der räumlichen „Verschiebung“ einzelner Fachmärkte und Geschäfte – selbst ohne Veränderung der baugenehmigten Verkaufsflächen – mit erheblichen Schwierigkeiten zu rechnen. Insgesamt nehmen die Festsetzungen im ausliegenden Vorentwurf jegliche Flexibilität für die Vermietung und Nutzung des Centers. Lediglich ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass solch strikte Festsetzungen und Sortimentsvorgaben auch nicht von der im Vorentwurf der Planbegründung angeführten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gefordert werden.</p> <p>Eine solche massive Beschränkung ist auch städtebaulich bedenklich. Da sie Nachvermietungen deutlich erschwert, sind entsprechend langfristige Leerstände durch das enge Korsett des neuen Planungsrechts „vorprogrammiert“. In dem Vorentwurf zur amtlichen Begründung wird als ein Planungsziel genannt, so genannte Trading-down-Effekte (insb. langfristige Leerstände) in Neubrandenburg zu vermeiden. Genau solche Effekte werden jedoch durch die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen gefördert.</p> <p><b>4.3.1.3 Baugrenzen</b></p> <p>Eine deutliche Beschränkung der Nutzbarkeit des Grundstücks im Vergleich zum aktuellen Planungsrecht ergibt sich zudem aus den geänderten Baugrenzen. Diese orientieren sich sehr stark am Bestandsgebäude. Die übrigen Flächen, die unter dem aktuellen Planungsrecht baulich nutzbar sind, sind etwaigen Erweiterungen des Fachmarktzentrums damit entzö-</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">7/9</p>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>10.08.2016</b></span></p>

<p>2.1 (Seite 6) Öffentlichkeit 3 (10.08.2016)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p>gen. Auch hierin liegt eine nicht zu rechtfertigende Beschränkung der Eigentumsrechte unserer Mandantin.</p> <p><b>4.3.2 Fehlende Konsistenz zum beschlossenen Einzelhandelskonzept, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB</b></p> <p>Neben der unzureichenden Berücksichtigung der Interessen unserer Mandantin (und ihrer Generalmieterin) wäre der Bebauungsplan in der ausliegenden Vorentwurfsfassung auch deshalb abwägungsfehlerhaft, weil er sich nicht widerspruchsfrei mit dem durch die Stadt Neubrandenburg beschlossenen Einzelhandelskonzept vom 15. April 2009 in Einklang bringen lässt.</p> <p>In diesem Konzept wird ausdrücklich auf die wichtige Funktion des Bethanien-Centers in der Zentrenkonzeption der Stadt Neubrandenburg hingewiesen. Als Entwicklungsempfehlung wird dort dargelegt, dass das Bethanien-Center und die umgebenden Fachmärkte in jedem Fall in ihrem Bestand zu erhalten sind. Diese Empfehlung wird durch die aktuelle Planung konterkariert, weil die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs teilweise hinter den bestandskräftig genehmigten Verkaufsflächen zurückbleiben. Hierzu verweisen wir auch auf das Einwendungsschreiben unseres Generalmieters, der Firma Metro, an die Stadt Neubrandenburg vom 3. August 2016.</p> <p>Zudem werden lediglich Neuansiedlungen, soweit sie innenstadtrelevante Sortimente aufweisen, im Einzelhandelskonzept kritisch beurteilt, wobei festzuhalten ist, dass weitere planungsrechtliche Beschränkungen nicht gefordert werden. Die im derzeit ausliegenden Vorentwurf (auch) vorgesehene Beschränkung nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie von Nahversorgungsangeboten wird durch das Einzelhandelskonzept in keinem Fall nahegelegt.</p> <p>Die vorstehenden Aspekte verdeutlichen, dass der derzeit ausliegende Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 insgesamt nicht rechtmäßig in Kraft treten kann. Er verstößt gegen das städtebauliche Gebot der Erforderlichkeit, das Abwägungsgebot und ist auch verfahrensrechtlich fehlerhaft. Die Einschränkungen des Vorentwurfs des Bebauungsplans schließen jegliche Flexibilität bei der Entwicklung und ggf. der Erweiterung des Bethaniencenters aus.</p> <p>Wir ersuchen Sie deshalb mit Nachdruck, die zuvor dargelegten Aspekte und geschützten Interessen unserer Mandantin im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen bzw. von den derzeit angedachten Festsetzungen Abstand zu nehmen.</p> <p style="text-align: right;">8 / 9</p>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>10.08.2016</b></span></p>

2.1 (Seite 7) Öffentlichkeit 3 (10.08.2016)

Abwägungsvorschlag



Mit Blick auf das mehrfach angesprochene Gutachten der Markt- und Standortberatungsgesellschaft mbH aus dem Januar 2016 beantragen wir zudem

**Alteneinsicht**

und bitten um Übersendung des Gutachtens. Schließlich bitten wir Sie, uns über den weiteren Verfahrensgang und die Berücksichtigung der hiesigen Einwendung informiert zu halten.

Selbstverständlich steht unsere Mandantin auch für weitergehende Abstimmungen mit der Stadt Neubrandenburg zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Wolowski'.

Dr. Andreas Wolowski, LL.M.  
Rechtsanwalt

**Öffentlichkeit 3**

**10.08.2016**

2.1 (Seite 1) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)

Abwägungsvorschlag



Vorab per Telefax: 0395 29 22 46  
0395 555 29529

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

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:	Finanzamt	L
T	03. Juni 2019	G
R		V
WVL	Dr. Andreas Wolowski, Rechtsanwalt Fachanwalt für Verwaltungsrecht	F
Antw. Eing. Nr.:	578/2019	D

Assistentin: Anja Zepf  
T +49 40 35922-181  
F +49 40 35922-161  
a.wolowski@gvw.com

Poststraße 9 - Alte Post  
20354 Hamburg

29. Mai 2019

Akten-Nr. 1935/2016 1AWO / 1azi

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung 2. Entwurf

Hier: Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bekannt ist, vertreten wir die Interessen unserer Mandantin, der Union Investment Real Estate GmbH, Valentinskamp 70, 20355 Hamburg, in dem vorbezeichneten Bebauungsplanverfahren.

Namens und im Auftrage unserer Mandantin nehmen wir zu dem derzeit ausliegenden Entwurf für die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

**1. Grundstück unserer Mandantin**

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7, Flurstücke 305, 307, 318, 319. Das Grundstück liegt im Planbereich des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 10. Unsere Mandantin ist demnach planbetroffen. Ihr Grundstück ist mit dem sog. Bethanien Center mit einer (bau-)genehmigten Verkaufsfläche von ca. 32.000 m<sup>2</sup> bebaut. Das Objekt ist an die Firma Metro generalvermietet. In dem Bethanien Center sind unter anderem ein SB-Warenhaus, ein Einrich-

Öffentlichkeit 3

29.05.2019

Die Stellungnahme wurde im Zuge der grundlegenden Überarbeitung des 3. Entwurfs teilweise berücksichtigt.

<p>2.1 (Seite 2) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>tungshaas, verschiedene Geschäfte und Fachmärkte aus dem Bereich Textilien und Schuhe, ein Baumarkt sowie diverse weitere Fachmärkte und Geschäfte mit zum Teil zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt.</p> <p><b>2. Aktuelles Planungsrecht</b></p> <p>Das vorbezeichnete Grundstück liegt zurzeit im Anwendungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“ aus dem Jahr 1992. Dieser Bebauungsplan setzt das Grundstück als „SO Einkaufszentrum“ mit abweichender Bauweise, maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 Meter fest.</p> <p>Nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans Nr. 10 besteht eine Verkaufsflächenobergrenze von 30.000 m<sup>2</sup> (bzw. mit Freiflächen des Baumarkts und Gastronomieflächen 32.610 m<sup>2</sup>). Eine Beschränkung, die z.B. nach der Zentrenrelevanz der vorgehaltenen Sortimente differenziert, besteht nicht.</p> <p><b>3. Zum bisherigen Verfahren</b></p> <p>Bevor wir auf den ausliegenden Entwurf inhaltlich eingehen, möchten wir noch einmal unsere deutliche Verwunderung über den bisherigen Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zum Ausdruck bringen. Bereits im August 2016 hatten wir zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausführlich Stellung genommen. In dem Schreiben haben wir auch darauf hingewiesen, dass es aus Sicht unserer Mandantin nicht sachgerecht ist, dass sie in die städtischen Planungen in keiner Weise mit einbezogen ist. Vor diesem Hintergrund haben wir deutlich unterstrichen, dass unsere Mandantin jederzeit für eine konkrete Abstimmung zu dem Bebauungsplan zur Verfügung steht. Des Weiteren haben wir Sie ausdrücklich darum gebeten, uns bzw. unsere Mandantin über den Fortgang des Verfahrens sowie die Bewertung bzw. Berücksichtigung der von uns vorgebrachten Einwände der frühen Öffentlichkeitsbeteiligung zu informieren. Leider ist eine solche Kontaktaufnahme Ihrerseits nicht erfolgt. Unsere Mandantin bedauert es deshalb weiterhin sehr, als Eigentümerin eines für die Versorgung der Stadt Neubrandenburg wesentlichen Bereichs nicht bei der Ausgestaltung des jetzigen Entwurfs beteiligt gewesen zu sein.</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">2 / 11</p>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>29.05.2019</b></span></p>

<p>2.1 (Seite 3) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p><b>4. Zum Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10</b></p> <p><b>4.1 Verkaufsfächenbeschränkungen</b></p> <p>Das Grundstück unserer Mandantin wird durch die nun ausliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 vollständig neu überplant. Ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans soll es sein, eine weitergehende Beschränkung des Einzelhandels auf dem Grundstück unserer Mandantin vorzunehmen. Der Bebauungsplan enthält dazu ausgesprochen detaillierte Festsetzungen. Das bisher als ein Sondergebiet festgesetzte Bethanien Center wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplanentwurf in vier verschiedene Sondergebiete aufgeteilt.</p> <p>Im SO 1 „Getränkfachmarkt“ wird eine maximale Verkaufsfläche von 810 m<sup>2</sup> zugelassen. Im SO 2 „Möbelmarkt“ werden zentrenrelevante Randsortimente auf 650 m<sup>2</sup> beschränkt. Im SO 3 „Einkaufs-Mall“ werden maximale Verkaufsflächen für ein SB-Warenhaus, Bekleidungsfachmärkte und -läden, Schuhfachmärkte und -läden, Elektronikfachmärkte und -läden, Drogeriefachmärkte und -läden, Möbel- und Einrichtungsfachmarkt und -läden sowie für sonstige Läden und Randsortimente in der Mall maximale Verkaufszahlen zugelassen. Diese Zahlen sind durch weitere Festsetzungen zur maximalen Verkaufsfläche für einzelne Sortimente bis ins Detail untergliedert. Schließlich ist im SO 4 „Bau-, Garten- und Heimwerker-Fachmarkt“ das zentrenrelevante Randsortiment auf maximal 450 m<sup>2</sup> beschränkt.</p> <p><b>4.2 Überbaubare Grundstücksfläche</b></p> <p>Mit Blick auf die überbaubare Grundstücksfläche sieht der ausliegende Entwurf deutlich einschränkende Baugrenzen vor, die sich im Wesentlichen an dem Bestandsgebäude orientieren.</p> <p><b>5. Rechtswidrigkeit der ausliegenden Planung</b></p> <p>Die nunmehr ausliegende 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 kann nicht rechtmäßig beschlossen werden:</p>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>29.05.2019</b></span></p>

<p>2.1 (Seite 4) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <p><b>5.1 Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 3 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Bebauungspläne müssen, aber dürfen auch nur dann aufgestellt werden, soweit und sobald dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei bestehen insbesondere mit Blick auf den Ausschluss von Einzelhandel hohe Anforderungen an die Erforderlichkeit.</p> <p><b>5.1.1 Keine Rechtfertigung für die Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente</b></p> <p>Aus den ausgelegten Planungsunterlagen, insbesondere dem Entwurf der amtlichen Begründung, lassen sich keine Anhaltspunkte für die Erforderlichkeit der Beschränkung zentrenrelevanter Sortimente entnehmen. Die amtliche Begründung nimmt an mehreren Stellen Bezug auf das Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg, welches im Jahr 2009 von der Stadt beschlossen wurde. Gerade in diesem Einzelhandelskonzept ist das Bethanien Center selbst als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Neubrandenburg ausgewiesen. Ihm kommt nicht nur für die Nahversorgung, sondern auch für die überregionale (d.h. über Neubrandenburg hinausgehende) Versorgung der Bevölkerung eine entscheidende Bedeutung zu. Dies entspricht im Übrigen auch der landesplanerischen Bedeutung der Stadt Neubrandenburg als Oberzentrum.</p> <p>Bereits vor diesem Hintergrund können wir eine städtebauliche Rechtfertigung auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neubrandenburg nicht erblicken. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der uns (erst auf Grundlage eines Auskunftsanspruchs) vorgelegten Auswirkungsanalyse und gutachterlichen Empfehlung der Marit und Standort Beratungs GmbH aus dem Januar 2016. Hier bestehen bereits erhebliche Zweifel hinsichtlich der methodischen Richtigkeit der Studie. Kern der Studie ist eine Auswirkungsanalyse anhand der Kriterien, die für eine Bewertung der Schädlichkeit für zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB entwickelt worden ist. Die Auswirkungsanalyse weist deshalb auf Seite 30 selbst darauf hin, dass schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche aber insbesondere auch voraussetzen, dass</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>„das Vorhaben außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden soll.“</i></p> <p>Gerade dies ist im Hinblick auf die vorliegende Planung jedoch nicht der Fall. Das Bethanien Center liegt gerade nicht außerhalb eines zentralen Versor-</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">42/11</p>	<p style="text-align: right;"><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>29.05.2019</b></span></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wurde nicht berücksichtigt.</b>          Die städtebauliche Erforderlichkeit wird u. a. auch durch die Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, durch aktuelle Rechtsprechungen und daraus abgeleitete Handlungserfordernisse sowie notwendige fachlich-inhaltliche und rechtliche Anpassungen begründet.</p>

<p>2.1 (Seite 5) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>gungsbereichs, sondern stellt vielmehr ein solches dar. Schon der Ausgangspunkt der Analyse ist daher ungeeignet, eine städtebauliche Rechtfertigung für die jetzigen Beschränkungen des Einzelhandels zu begründen.</p> <p>Soweit in der Bebauungsplanbegründung und der Auswirkungsanalyse die Beschränkung des zentrenrelevanten Einzelhandels insbesondere mit dem Schutz der Innenstadt von Neubrandenburg begründet wird, ist dieses für uns ebenfalls nicht nachvollziehbar. Jedenfalls ist die Auswirkungsanalyse hinsichtlich dieses Punktes stark widersprüchlich. So heißt es beispielsweise auf Seite 31:</p> <p><i>Der Einzelhandel in der Innenstadt von Neubrandenburg ist wegen der dort vertretenen Branchenvielfalt insgesamt als relativ robust (begründet auch durch generationsbedingte Synergieeffekte) und unterstützt durch deren Multifunktionalität (Vorhandensein [von] Einzelhandel von Dienstleistungen, Ärzten, Gastronomie, Übernachtungsbetrieben und Verwaltung) als stabil „auf vielen Beinen“ stehend zu beurteilen.</i></p> <p>Diese gute Situation der Innenstadt von Neubrandenburg wird auch in dem Entwurf der amtlichen Begründung betont. So heißt es dort auf Seite 14:</p> <p><i>Die Innenstadt hat eine positive, stabile Verkaufsflächenentwicklung. Im Innenstadtbereich sind Magnetbetriebe mit den Sortimentsschwerpunkten (Bekleidung, Sport, Uhren/Schmuck, Schuhe, Spielwaren, Bücher) sowie zahlreiche filialisierte aber auch qualitativ hochwertige Fach Einzelhändler angesiedelt.</i></p> <p>Gestützt wird das weiterhin durch den Umstand, dass z.B. das in der Innenstadt gelegene Marktplatz-Center nach Informationen unserer Mandantin eines der amsatzstärksten und profitabelsten Center dieser Art im Land ist. Worin die Schutzwürdigkeit der Innenstadt dann liegen soll, ist aber nicht ersichtlich. Nicht nachvollziehbar begründet ist zudem die Annahme der Auswirkungsanalyse, dass teilweise Abwägungsschwellenwerte (also Schwellenwerte für die noch zulässige Umsatzlenkungsquote) von unter 10 Prozent angenommen werden. Widersprüchlich ist die Auswirkungsanalyse zudem, wenn sie darauf hinweist, dass einerseits eine</p> <p><i>„gewisse Flexibilität für das Centermanagement zu erhalten“</i></p> <p>ist, andererseits aber Verkaufsflächenobergrenzen für zentrenrelevante Sortimente einzusetzen sind.</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">5 / 11</p>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>29.05.2019</b></span></p>

<p>2.1 (Seite 6) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>Denn gerade die detaillierte Festsetzung der einzelnen Sortimentsgruppen verstärkt durch die Gliederung in verschiedene Sondergebiete schneidet zu dem unserer Mandantin jegliche Flexibilität in der heutzutage ständig notwendigen Umstrukturierung und Nachvermietung von Flächen ab. Darauf wird noch im Rahmen der Abwägung einzugehen sein (siehe unten 5.3.2).</p> <p>Wir gehen daher davon aus, dass der Planung insgesamt die städtebauliche Erforderlichkeit fehlt.</p> <p><b>5.1.2 Keine Rechtfertigung für die Beschränkung nicht zentrenrelevanter Sortimente</b></p> <p>Die Erforderlichkeit besteht „erst recht“ nicht für die Beschränkung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Ausweislich der Planbegründung und der Auswirkungsanalyse soll der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche mit Blick auf die Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgen. Aus den Unterlagen ergibt sich hingegen keinerlei Rechtfertigung für die Beschränkung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Zwar ist in dem jetzigen Entwurf im Vergleich zu der Entwurfsfassung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eine geringere Reglementierung der nicht zentrenrelevanten Sortimente im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Der jetzige Bebauungsplanentwurf enthält dennoch weiterhin auch Sortimentsbeschränkungen für nicht zentrenrelevante Sortimente (z. B. Ziff. 1.1.3 Möbel und Einrichtungsbedarf, Zooartikel und Tiernahrung, Kfz-Zubehör, weiße Ware). Weshalb die diesbezüglichen Beschränkungen städtebaulich notwendig sein sollen, ist nach wie vor in keiner Weise ersichtlich.</p> <p><b>5.1.3 Kein Konkurrenzschutz durch Bauleitplanung</b></p> <p>Wie wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragen haben, fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auch dann, wenn mit der hoheitlichen Planung im Ergebnis keine städtebaulichen Interessen verfolgt werden, sondern in Wirklichkeit Privatinteressen Grund für die Planungen sind.</p> <p>Insbesondere mit Blick auf das Lindetal Center werden jedoch wiederholt einzelne Betriebe herausgegriffen, deren Schutz besonders notwendig sein soll. Hierin ist aus unserer Sicht nichts anderes als ein Konkurrenzschutz durch Bauleitplanung zu sehen. Der Bebauungsplan ist deshalb auch unter diesem Gesichtspunkt nicht städtebaulich zu rechtfertigen und damit rechtswidrig.</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> <p>5 von 11</p> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <p><b>Öffentlichkeit 3</b></p> <p><b>29.05.2019</b></p> </div> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p>Der Schutz und die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche laut Einzelhandelskonzept durch die entsprechende Anpassung der Bauleitplanung ist ein grundlegendes Planungsziel. Es gilt, die Einzelhandelsentwicklung zielgerichtet zu steuern, Fehlentwicklungen und Leerstand zu vermeiden und bestehende Zentren zu stärken.</p> <p>Konkurrenzschutz ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es ist eine Gesamtbetrachtung des Zentrenkonzeptes der Stadt erforderlich.</p>

2.1 (Seite 7) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)	Abwägungsvorschlag
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p><b>5.2 Fehlerhaftes Verständnis der Rechtsprechung des BVerwG</b></p> <p>Besonders einschränkend ist die Gliederung des Centers in verschiedene Sondergebiete mit entsprechend festgesetzten Nutzungen. Gerade hiermit wird unserer Mandantin zukünftig die nötige Flexibilität genommen.</p> <p>Mit Blick auf diese Gliederung in verschiedene kleinteilige Sondergebiete sind zudem Zweifel anzumelden, ob die in der amtlichen Begründung wiedergegebene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Zulässigkeit von Verkaufsflächenbeschränkungen in Sondergebieten tatsächlich auf den hiesigen Fall anwendbar ist. So hat das Bundesverwaltungsgericht in der in dem ausliegenden Begründungsentwurf zitierten Entscheidung vom 3. April 2008, Az.: 4 CN 3.07 bestätigt, dass Verkaufsflächenbeschränkungen in einem SO Einkaufszentrum zulässig sind. Denn Gesamtflächenbegrenzungen für ein solches Sondergebiet steuern die Verkaufsflächen innerhalb des Einkaufszentrums und sind damit gerade nicht flächen-, sondern vorhabenbezogen. Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Entscheidung klargestellt, dass ein Einkaufszentrum gerade nicht zwingend eine bauliche Zusammenfassung der einzelnen Betriebe in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex („unter einem Dach“) sein muss. Vielmehr reiche rechtlich ein enger räumlich zusammenhängender Zusammenhang aus, wenn die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden aufeinander bezogen, durch ein gemeinsames Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Entscheidend sind eine enge räumliche Konzentration sowie ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender gemeinsamer Organisation und Kooperation, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe zu einem planvoll gewachsenen aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt,</p> <p style="text-align: center;"><i>vgl. BVerwG, Urteil vom 3. April 2008, Az.: 4 CN 4.07, BeckRS 2008, 35436.</i></p> <p>Legt man diesen Maßstab zugrunde handelt es sich bei dem Bethanien Center um ein Einkaufszentrum, für welches auch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts eine (einheitliche) Sondergebietsfestsetzung zulässig ist. Anders als es in der Bebauungsplanbegründung heißt, handelt es sich gerade nicht um eine Konzentration von nebeneinander gelegenen Einzelhandelsgroßbetrieben und einer Einkaufsmall.</p> <p>Wir gehen deshalb davon aus, dass die derzeitige Festsetzung im aktuellen Planungsrecht zutreffend und rechtlich nicht zu beanstanden ist. Im Übrigen ist der jetzige Bebauungsplan seit Jahren wirksam und damit auch „bestandskräftig“. Eine städtebauliche Rechtfertigung hier von der bisherigen</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">7 / 11</div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-bottom: 20px;"> <span>Öffentlichkeit 3</span> <span>29.05.2019</span> </div> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wurde berücksichtigt.</b>          Im Zuge der Erarbeitung des 3. Entwurfs im Zusammenhang mit aktueller Rechtsprechung erfolgte ein Umdenken der ursprünglichen Planungsansätze. Anstelle der Festsetzung von 4 Sondergebieten wird zukünftig 1 Sondergebiet festgesetzt.          Das Bethaniencenter bildet eine Einheit, besteht nur aus einem vorhabengeeigneten Grundstück und zeichnet sich durch ein einheitliches Management aus.</p>

<p>2.1 (Seite 8) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>Konzeption eines einheitlichen Sondergebiets abzugehen, sehen wir fölglich nicht.</p> <p><b>5.3 Verstoß gegen das Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7, 6 BauGB</b></p> <p>Der Bebauungsplan würde in der derzeit vorliegenden Entwurfsfassung auch gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB verstoßen.</p> <p>Insbesondere berücksichtigt die Planung die Interessen unserer Mandantin an der Ausnutzung ihres Grundstücks und ewigen Umstrukturierungs- und Nachvermietungsmöglichkeiten nicht hinreichend.</p> <p><b>5.3.1 Fehlerhafter Abwägungsvorgang</b></p> <p>Unsere Mandantin wurde – wie bereits oben angesprochen – bislang nicht in den Planungsvorgang mit eingebunden. Über die Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichten Einwendungen haben wir seitens Ihres Hauses ebenfalls keine Rückmeldung erhalten. Nicht zuletzt mit Blick auf die fehlerhafte Auswirkungsanalyse müssen wir deshalb weiterhin davon ausgehen, dass die abwägungserheblichen Belange nicht hinreichend ermittelt worden sind.</p> <p>Soweit in der amtlichen Begründung auf eine Ergänzung der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2019 hingewiesen wird, müssen wir feststellen, dass diese nicht mit ausgelegt wurde. Sie ist auch ansonsten für uns auf der Homepage der Stadt Neubrandenburg für uns nicht abrufbar. Auch insoweit bestehen erhebliche Zweifel, ob hierin eine ordnungsgemäße Ermittlung der abwägungserheblichen Belange vorgenommen wurde.</p> <p>Mangels umfassender Ermittlung des Abwägungsmaterials können die Bewertung und dann auch die Abwägung nicht rechtmäßig erfolgen. Der Bebauungsplan wäre – sollte er auf Grundlage der ausliegenden Planungen in Kraft treten – bereits aus diesem Grund rechtswidrig.</p> <p><b>5.3.2 Einzelhandelsbeschränkungen</b></p> <p>Unter Geltung des aktuellen Planungsrechts sind verschiedene Formen des Einzelhandels, auch des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels möglich. In Zukunft sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch eingeschränkt zulässig sein. Unserer Mandantin wird damit die Möglichkeit genommen, wirtschaftlich angemessen auf neue Markterfordernisse im Einzelhandel zu reagieren.</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">8 / 11</p>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>29.05.2019</b></span></p>

<p>2.1 (Seite 9) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>Besonders einschneidend ist zudem die detaillierte Festsetzung der Verkaufsflächen einzelner Sortimentsgruppen, durch welche der aktuelle Status quo weitgehend „eingefroren“ und zum Teil sogar eingeschränkt wird. Dadurch werden jegliche Umstrukturierungen und Sortimentsverschiebungen in dem SB-Warenhaus ausgeschlossen und die Nachvermietung im Bereich der Einkaufs-Mall deutlich erschwert.</p> <p>Zudem ist durch die genau definierten Sortimente und die Festsetzung unterschiedlicher Sondergebiete auch bei der räumlichen „Verschiebung“ einzelner Fachmärkte und Geschäfte – selbst ohne Veränderung der haugenehmigten Verkaufsflächen – mit erheblichen Schwierigkeiten zu rechnen. Insgesamt nehmen die Festsetzungen im ausliegenden Vorentwurf jegliche Flexibilität für die Vermietung und Nutzung des Centers. Die jeweiligen Sortimente sind zudem so festgesetzt, dass sie faktisch gar nicht ausgenutzt werden können. Beispielsweise soll in der Mall ein Laden zulässig sein, in dem 50 m<sup>2</sup> (!) Sportwaren verkauft werden könne. Ein solches Geschäft gibt es im Einzelhandel nicht. Da es nach dem starren Korsett des Bebauungsplans aber auch nicht möglich ist, diese 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem anderen Sortiment zu nutzen, ist für die Zukunft ein Leerstand vorprogrammiert. Die gesamte darauf bezogene Festsetzungssystematik geht damit ins Leere und wird zu einer dauerhaften Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs Bethanien Center und damit den schätzenswerten Interessen unserer Mandantin führen.</p> <p>Es bestehen auch erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Festsetzung der zulässigen innenstadtrelevanten Randsortimente in den Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortimenten. Diese sind aus Sicht unserer Mandantin deutlich zu gering bemessen. Zudem ist hier nicht ersichtlich, inwieweit diese geringen Randsortimente überhaupt schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben können.</p> <p>Ferner ist es für die zukünftig dringend notwendige Flexibilisierung im Einzelhandel nicht sachgerecht, wenn streng in dem jetzigen Planentwurf an einen SB-Warenhauskonzept festgehalten wird. Hier wäre es sinnvoll und aus Verhältnismäßigkeitsgründen auch rechtlich angezeigt, dass die entsprechenden Sortimente nicht nur innerhalb eines SB-Warenhauses, sondern auch in davon abgegrenzten einzelnen Shops zulässig sind. Mit Blick auf die Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt (700 m<sup>2</sup>) ist zudem festzuhalten, dass diese angesichts der Nachfrage und der heute marktüblichen Flächen deutlich zu knapp bemessen ist.</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">9 / 11</p>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>29.05.2019</b></span></p>

<p>2.1 (Seite 10) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>Die massive Beschränkung durch den neuen Bebauungsplan ist auch städtebaulich bedenklich. Da sie Nachvermietungen deutlich erschwert, sind – wie bereits zuvor angedeutet – entsprechend langfristige Leerstände durch das enge Korsett des neuen Planungsrechts „vorprogrammiert“. In dem Vorentwurf zur amtlichen Begründung wird als ein Planungsziel genannt, so genannte Trading-down-Effekte (insb. langfristige Leerstände) in Neubrandenburg zu vermeiden. Genau solche Effekte werden jedoch durch die nunmehr vorgesehenen Festsetzungen gefördert.</p> <p>Die Festsetzungen für die Einzelhandelsbeschränkungen sind damit rechtswidrig und führen zur Unwirksamkeit eines gleichwohl in Kraft tretenden Bebauungsplans.</p> <p><b>5.3.3 Baugrenzen</b></p> <p>Eine deutliche Beschränkung der Ausnutzbarkeit des Grundstücks im Vergleich zum aktuellen Planungsrecht ergibt sich zudem aus den geänderten Baugrenzen. Diese orientieren sich sehr stark am Bestandsgebäude. Die übrigen Flächen, die unter dem aktuellen Planungsrecht baulich ausnutzbar sind, sind etwaigen Änderungen des Fachmarktzentrums damit entzogen. Auch hierin liegt eine nicht zu rechtfertigende Beschränkung der Eigentumsrechte unserer Mandantin.</p> <p>Die vorstehend genannten Aspekte verdeutlichen, dass die ausliegende Planung des Bebauungsplans in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig ist. Der Bebauungsplan kann insgesamt nicht auf Grundlage dieser Planung in Kraft treten. Besonders problematisch ist, dass die Einschränkungen des Entwurfs des Bebauungsplans jegliche Flexibilität bei der Entwicklung und gegebenenfalls bauliche Änderungen des Bethanien Centers ausschließen. Zudem ist das Center auch zukünftig auf einen „gesunden“, sich an die Markterfordernisse anpassenden Branchenmix zwingend angewiesen. Nur so können der Betrieb und auch die damit zusammenhängenden Arbeitsplätze dauerhaft gesichert werden. Dieser Branchenmix wird jedoch durch die vorliegende Planung stark gefährdet. Wir ersuchen Sie daher mit Nachdruck, die dargelegten Aspekte und geschützten Interessen unserer Mandantin zu berücksichtigen und den nunmehr ausliegenden Plan nicht in Kraft zu setzen. Dabei dürfen wir noch einmal darauf hinweisen, dass schließlich auch das Bethanien Center ein zentraler Versorgungsbereich der Stadt Neubrandenburg ist. Die Planung ihrerseits darf jedoch nicht dazu führen, dass dieser zentrale Versorgungsbereich geschädigt wird.</p> <p>Hinsichtlich der in der amtlichen Begründung angesprochenen ergänzenden Wirkungsanalyse aus dem Jahr 2019 beantragen wir zudem:</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  </div>	<p><b>Öffentlichkeit 3</b> <span style="float: right;"><b>29.05.2019</b></span></p>

2.1 (Seite 11) Öffentlichkeit 3 (29.05.2019)

Abwägungsvorschlag



**Akteneinsicht bzw. Bekanntgabe nach dem IFG M-V**

und bitten um Übersendung der Analyse.

Angesichts der zu erwartenden besonderen wirtschaftlichen Härten für unsere Mandantin möchten wir auch an dieser Stelle noch einmal unterstreichen, dass es für unsere Mandantin dringend erforderlich ist, den Gesamtkomplex auch in einem persönlichen Gespräch in Neubrandenburg zu erörtern. Die Kontaktaufnahme ist seitens unserer Mandantin bereits über Frau Asmussen erfolgt. Sie ist Ihnen daher für die Unterbreitung entsprechender Terminvorschläge dankbar. Unsere Stellungnahme werden wir ggf. noch auf Grundlage der Akteneinsicht und des beabsichtigten Gesprächs mit der Stadt Neubrandenburg noch ergänzen und behalten uns diesbezüglichen Vortrag ausdrücklich vor.

Selbstverständlich stehen wir für Rückfragen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Andreas Wolowski, LL.M.  
Rechtsanwalt

**Öffentlichkeit 3**

**29.05.2019**

2.2 (Seite 1) Öffentlichkeit 4 (06.12.2021)

Abwägungsvorschlag

DocuSign Envelope ID: DC72E15E-D3F9-4447-8B2F-0352364A4FC8



Union Investment Real Estate GmbH - Postfach 28 11 99, 20084 Hamburg

Per Kurier

Stadtverwaltung Neubrandenburg  
 Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung  
 Abteilung Stadtplanung  
 Frau Regina Lange  
 Lindenstraße 63  
 17033 Neubrandenburg

Julia Amussen  
 Asset Management  
 Netz: Deutschland  
 Tel. 040 34919 4933  
 Fax 040 34919 64933  
 julia.amussen@union-investment.de

Abl. Stadtplanung		
Abl. Az.:	Einlegung am	
T	10. Dez. 2021	X RL
R		6. Dezember 2021
WVL	684 i.V. A.	V
		F
		D

vorab per E-Mail: regina.lange@neubrandenburg.de

Öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 "Bethanienberg - Süd"  
 Hier: Stellungnahme nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Lange,  
 sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümerin des Einkaufszentrums Bethanien-Center und des Grundstücks Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7, Flurstücke 305, 307, 318, 319 nehmen wir nachfolgend im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu dem derzeit ausliegenden 3. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 Stellung.

Dabei möchten wir vorausschicken, dass es sich aus unserer Sicht – nicht zuletzt im Vergleich zu vorherigen Entwurfsfassungen – insgesamt um einen sehr ausgewogenen Bebauungsplanentwurf handelt, der sowohl den städtebaulichen Interessen der Stadt Neubrandenburg als auch unseren Eigentümerinteressen Rechnung trägt. Ungeachtet unserer positiven Grundeinschätzung gibt es einige wenige Aspekte, die wir nachfolgend noch adressieren möchten:

Union Investment Real Estate GmbH

Union Investment Real Estate GmbH - Industriestraße 19 | D-20084 Hamburg - Postfach 28 11 99, 20084 Hamburg  
 Telefon: 040 34919-0 | E-Mail: service@union-investment.de | Internet: www.union-investment.de | Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
 Registergericht: Amtsgericht Hamburg HRB 110730  
 Geschäftsführung: Dr. Klaus Rabe, Hans-Joachim, Dr. Christian Holtenauer, Martin J. Bahl, Volker Haack  
 Aufsichtsratsvorsitzender: Jens Wilmsen

Öffentlichkeit 4

06.12.2021

Die Stellungnahme wird im Zuge der Abwägung des 3. Entwurfs teilweise berücksichtigt.

<p>2.2 (Seite 2) Öffentlichkeit 4 (06.12.2021)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>DocuSign Envelope ID: DC72E15E-D3F6-4447-9BEF-D052364AAFC6</p> <p>Seite 2 zum Schreiben vom 6. Dezember 2021</p> <p><b>1.1 Textliche Festsetzung Ziffer 3.3/Baugrenze: Außengastronomie/"Food Trucks" etc.</b></p> <p>Gemäß Ziffer 3.3 des vorgelegten Bebauungsplanentwurfs sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche – neben den Stellplätzen für das Center – nur konkret benannte Nebenanlagen zulässig sein und zwar auch nur dann, wenn diese in den überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig untergebracht werden können. Dabei handelt es sich um Einkaufswagenabstellplätze mit Einhausungen, Parkplatzschranken, Kinderspielgeräte, Sichtschutz für bewegliche Abfallbehälter, Abstellplätze für Fahrräder mit Einhausung/Überdachung sowie Ladestationen für Elektromobilität.</p> <p>Gerade im Hinblick auf die bevorstehenden Umbaumaßnahmen für das SB-Warenhaus hat uns ein potentieller Mieter bereits darauf hingewiesen, dass er jedenfalls für die Dauer der Umbaumaßnahmen (ca. 1,5 Jahre) gerne einen sogenannten „Food Truck“ auf den Parkplatzflächen abstellen würde.</p> <p>Ungeachtet dieser konkreten Anfrage ist es auch für uns zur Steigerung der Attraktivität des Bethanien Centers notwendig, das längerfristige Abstellen solcher Food Trucks sowie die Nutzung für Außengastronomieflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen.</p> <p>Es stellt sich deshalb für uns die Frage, ob solche Nutzungen auf Grundlage des derzeit ausliegenden Bebauungsplans und seiner Festsetzungen behördlicherseits genehmigt werden könnten. Hierzu hätten wir gerne eine Einschätzung Ihrerseits.</p> <p>Sollten diese Nutzungen aus Ihrer Sicht nicht möglich sein, regen wir insoweit die Änderung der textlichen Festsetzung Ziffer 3.3 und die dortige Ergänzung entsprechender Nutzungen an.</p> <p><b>1.2 Textliche Festsetzung Ziffer 3.3/Baugrenze: Nutzung regenerativer Energien</b></p> <p>Union Investment ist generell daran interessiert, ihre Objekte noch nachhaltiger und umweltschonender zu betreiben. Dabei spielt die Nutzung regenerativer Energien eine wichtige Rolle. Der Bebauungsplan sieht insoweit unter Ziffer 6.8 auch die Möglichkeit zur Errichtung von Solaranlagen auf dem Dach des Einkaufszentrums vor. Dies wird von uns begrüßt.</p>	<p style="text-align: right;"><b>06.12.2021</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 4</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist für das Bebauungsplanverfahren ohne Relevanz.</b> Das befristete Abstellen von Food-Trucks während der Umbaumaßnahmen kann über einen Befreiungsantrag von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Aussicht gestellt werden.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgende Ausnahme nach § 31 (1) als neuer Punkt 3.5 BauGB festgesetzt: <i>Für Außengastronomie ist die Überschreitung der Baugrenze um maximal 5 m zulässig.</i></p>

2.2 (Seite 3) Öffentlichkeit 4 (06.12.2021)	Abwägungsvorschlag
<p>DocuSign Envelope ID: DC72E15E-D3F6-4447-9BEF-D062364A4FC6</p> <p>Seite 3 zum Schreiben vom 6. Dezember 2021</p> <p>Mittelfristig ist darüber hinaus jedoch auch das Aufstellen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien im Bereich der Stellplatzflächen denkbar (insbesondere aufgeständerte Solaranlagen). Zwar gibt es diesbezüglich noch keine konkreten Planungen. Allerdings sollte der Bebauungsplan aus unserer Sicht bestenfalls schon jetzt entsprechende Möglichkeiten schaffen. Daher stellt sich für uns erneut die Frage, ob solche Anlagen unter Geltung der textlichen Festsetzung Ziffern 3.3 i.V.m. der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche genehmigungsfähig sind. Sollte dies nicht der Fall sein, würde sich ggf. wiederum eine Ergänzung der Ziffer 3.3 um eine weitere Kategorie von zulässigen Nebenanlagen (z.B. „Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energie“) anbieten.</p> <p><b>1.3 Textliche Festsetzung Ziffer 1.1.2/ Begründung: Nicht zentrenrelevante Sortimente</b></p> <p>Schließlich bestehen unsererseits weiterhin rechtliche Bedenken hinsichtlich der Beschränkung der Sortimente im nicht zentrenrelevanten Bereich in Ziffer 1.1.2 der Textlichen Festsetzungen. Nach unserem Verständnis sollen die Sortimentsbeschränkungen des Bebauungsplans insbesondere dem Schutz der Neubrandenburger Innenstadt dienen. Durch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente wird der Schutz der Neubrandenburger Innenstadt jedoch in keiner Weise gefährdet. Für uns ist daher nicht wirklich ersichtlich, welche städtebaulichen Erwägungen die Beschränkung des Bebauungsplanentwurfs auf zwei nicht zentrenrelevante Sortimentsgruppen („Möbel und Einrichtungsbedarf“ sowie „Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf“) rechtfertigen sollen. Um unserem Eigentümerinteresse an einer weitgehenden Flexibilität für zukünftige Entwicklungen des Objekts Rechnung zu tragen, regen wir daher noch einmal an, auf die Beschränkungen im nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich gänzlich zu verzichten bzw. jedenfalls die nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Neubrandenburger-Liste ohne Beschränkungen zuzulassen.</p> <p>Ungeachtet dessen bitten wir Sie im Falle der Beibehaltung der textlichen Festsetzung Ziffer 1.1.2 darum, die ebenfalls ausliegende Bebauungsplanbegründung zu diesem Punkt redaktionell anzupassen. In den dann verbindlichen textlichen Festsetzungen heißt es zu den beiden zulässigen Sortimentsgruppen („Möbel und Einrichtungsbedarf“ sowie „Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf“), dass die maximal zulässige</p>	<p style="text-align: right;"><b>Öffentlichkeit 4</b></p> <p style="text-align: right;"><b>06.12.2021</b></p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird beachtet.</b>                  Unter dem Punkt 3.3. der planungsrechtlichen Festsetzungen werden die außerhalb der Baugrenzen aufgeführten Nebenanlagen mit folgenden Anstrich ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie</i></li> </ul> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden begrenzt.                  In Anlehnung an den Urplan und unter Berücksichtigung der Bezeichnungen der Neubrandenburger Sortimentsliste werden die Verkaufsflächen der nicht-zentrenrelevanten Sortimente unter dem Punkt 1.1.2 wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Möbel und Einrichtungsbedarf</i>                      <i>max. 10.000 m² VK</i></li> <li>- <i>Bau-, Garten- und- Heimwerkerbedarf</i>    <i>max. 10.000 m² VK</i></li> </ul>

2.2 (Seite 4) Öffentlichkeit 4 (06.12.2021)

Abwägungsvorschlag

DocuSign Envelope ID: DC72E15E-D3F6-4447-8BEF-D052954A4FC9

Seite 4 zum Schreiben vom 6. Dezember 2021

Verkaufsfäche unbegrenzt ist. Dagegen sind in dem Entwurf der (jediglich erläuternden) Begründung des Bebauungsplans auf Seite 15 noch maximal zulässige Verkaufsfächen genannt. Um etwaigen Missverständnissen vorzubeugen, sollte die entsprechende Stelle der Begründung an die maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst werden und der redaktionelle Fehler insoweit korrigiert werden.

Selbstverständlich stehen wir jederzeit gerne für ein Gespräch zu den vorstehenden Punkten zur Verfügung. Wir freuen uns weiterhin auf die konstruktive Zusammenarbeit mit der Stadt Neubrandenburg und verbleiben für heute

mit freundlichen Grüßen

Union Investment Real Estate GmbH

Digitally signed by Ralf Schaffuss  
DN: cn=Ralf Schaffuss

Digitally signed by Julia Asmussen  
DN: cn=Julia Asmussen

5

Öffentlichkeit 4

06.12.2021

**Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.**  
Die Begründung zum Bebauungsplan wird der geänderten textlichen Festsetzung 1.1.2 angepasst und entsprechend korrigiert.  
Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden begrenzt.

2.3 (Seite 1) Öffentlichkeit 5 (07.12.2021)

Abwägungsvorschlag

Öffentlichkeit 5

07.12.2021

Die Stellungnahme wird im Zuge der Abwägung des 3. Entwurfs teilweise berücksichtigt.



Stellungnahme im Rahmen der Offenlage zum 3. Entwurfes der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

Sehr geehrte Frau Lange,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die Auslegung des o.a. Bebauungsplanes und nehmen hierzu als Center sowie namens und in Vollmacht der Eigentümerin des Marktplatz-Centers, der Kommanditgesellschaft Grundstücksgesellschaft Klosterstern m.b.H. & Co. wie folgt Stellung:

Vorweg möchten wir betonen, dass wir die Aktivitäten des Bethanien-Centers grundsätzlich nachvollziehen können, vor dem Hintergrund der Änderungen in der Mieterstruktur eine Anpassung der im bestehenden Bebauungsplan festgeschriebenen Festsetzungen zu erreichen. Das Bethanien Center gehört zum Handelsbestand in Neubrandenburg und erfüllt eine wichtige Funktion als Fachmarktzentrum mit Nahversorgungsauftrag, so wie es zutreffend im kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg aus dem Jahre 2018 beschrieben worden ist.

Uns als Marktplatz-Center und damit als Vertreter der Innenstadt ist daran gelegen, Ihnen die erheblichen Befürchtungen, die wir angesichts der sich aus den öffentlichen Unterlagen ergebenden Dimension der beabsichtigten B-Plan-Änderung für den innerstädtischen Handel haben, nahe zu bringen. Sollen die Festsetzungen im Bebauungsplan tatsächlich in der Größe wie derzeit bekannt festgesetzt werden, könnte das Bethanien Center das Potential haben, unserer Innenstadt mittelfristig irreparable Schäden zuzufügen.

Wir plädieren dafür, dass der Status quo aufrecht erhalten bleibt, nämlich, dass der B-Plan Nr. 20 weiter Bestand hat und maßgeblich für künftige Entwicklungen bleibt. Dies entspricht auch der Empfehlung, die im Einzelhandelskonzept ausgesprochen wurde.

ECE Immobilien GmbH & Co. KG  
Postfach 10 10 40  
22081 Hamburg  
www.ece.com

Tel: +49 (0) 40 60505-0  
Telefax: +49 (0) 40 60505-2000

Amvogelstr. Hamburg  
105 19 | 10523

Postfach 10 10 40  
22081 Hamburg

Bei ECE übernimmt Ihre persönliche Daten in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen.  
Sämtliche Informationen über den Schutz personenbezogener Daten enthält die ECE Website <http://www.ece.com/englisch/privacy>

Zu 1: Der Hinweis wird teilweise beachtet.

Der 3. Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Ergebnis einer aktuellen Auswirkungsanalyse (2020/2021) auf der Grundlage der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes erarbeitet.

Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan vom 26.11.1992 sollte Baurecht für ein Fachmarktzentrum geschaffen werden, um den damaligen Fehlbestand an Verkaufsflächen abzudecken und die Kaufkraft in der Stadt Neubrandenburg zu halten. Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten waren nicht hinreichend oder gar nicht geregelt. Auch auf der Grundlage aktueller Rechtsprechungen war ein Umdenken der ursprünglichen Planungsansätze und eine grundlegende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Daran wird festgehalten.

2.3 (Seite 2) Öffentlichkeit 5 (07.12.2021)

Abwägungsvorschlag

Creating Space. Inspiring People.



Unser Ansinnen begründen wir wie folgt:

Der Inhalt der Regelungen des geltenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1992 wird in der Begründung auf S. 5 (Allgemeine Ziele, Zweck und Anlass der Planung) wie folgt beschrieben:

Die Verkaufsfläche des Sondergebietes darf 30.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Hinzu kommen Freiverkaufsflächen für den Baumarkt und Gastronomieflächen, so dass insgesamt 32.610 m<sup>2</sup> festgelegt werden. Bei der Aufgliederung der Verkaufsflächen sind nachfolgende Branchenobergrenzen mit der Maßgabe nicht zu verletzen, dass die Addition der einzelnen tatsächlichen Verkaufsflächen in keinem Falle Punkt 1., Satz 1 und Satz 2 (Text Teil B) zulässigen 30.000 m<sup>2</sup> bzw. 32.610 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten darf:

SB-Warenhaus	max. 10.000 m <sup>2</sup>
Baumarkt und Getränkecenter	max. 10.000 m <sup>2</sup>
Möbelfachmarkt	max. 10.000 m <sup>2</sup>
Heimelektronik	max. 3.000 m <sup>2</sup>
Schuhfachmärkte	max. 1.000 m <sup>2</sup>
Kleinere Shops, je Shop max. 400 m <sup>2</sup>	max. 2.500 m <sup>2</sup>

Ein Spielzeugmarkt als zentrumsgefährdende Branche wird ausgeschlossen.

Bei Addition der einzelnen Verkaufsflächen beträgt der Anteil der für die Innenstadt wichtigen Sortimente (zentrenrelevant) ca. 16.500 qm, wobei ein Angebot im Bereich von Spielzeugwaren – weil innenstadtfähig – von vornherein ausgeschlossen wurde.

Für die sonstigen Verkaufsflächen wie Möbel und Baumarkt stehen 20.000 qm zur Verfügung, wobei die maximale Verkaufsfläche auf 30.000 qm (zzgl. 2.610 qm im Außenbereich des Baumarktes) beschränkt ist.

Die im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans aufgenommenen einzelhandelsbezogenen Festsetzungen stellen sich wie folgt dar:

Für die Sortimente, die zentrenrelevant sind und sich nach dem Einzelhandelskonzept in der Innenstadt befinden sollten, sind insgesamt max. 21.500 qm Verkaufsfläche zulässig, die sich wie folgt aufteilen:

3

4

07.12.2021

**Öffentlichkeit 5**

**Zu 3: Der Hinweis wird teilweise beachtet.**

Im Zuge der Abwägung des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes werden die nicht-zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Ausschlaggebend ist der Erhalt des Nahversorgers und ein breiter Branchenmix.

Daher werden für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente die Festsetzungen des Urplanes übernommen. Für Möbel und Einrichtungsbedarf werden somit maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.

**Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Gesamtverkaufsfläche des Bethaniencenters wird nicht erhöht. Die Gesamtsumme der zentrenrelevanten Sortimente wird auf 16.500 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die vorgeschlagenen Steigerungen der Verkaufsflächen in den einzelnen Sortimentsgruppen sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse als städtebaulich verträglich eingestuft worden.

2.3 (Seite 3) Öffentlichkeit 5 (07.12.2021)

Abwägungsvorschlag

Öffentlichkeit 5

07.12.2021



Tabelle: zentrenrelevante Sortimente mit maximal zulässiger Verkaufsfläche

Sortimentsgruppe	maximal zulässige Verkaufsfläche in m²
Nahrungs- und Genussmittel	6.700
Gesundheit und Körperpflege	1.700
Bekleidung und Lederwaren	3.850
Schuhe	1.400
Uhren, Schmuck, Optik	400
Haushaltswaren, Glas Porzellan	1.800*
Elektronikwaren	2.700
Bücher, Schreibwaren	700
Möbel und Einrichtungsbedarf	
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Einrichtungsgegenstände, Bilderrahmen, Münzen und Geschenksäckel	800
Bau- und Heimwerkerbedarf	**
- Schneidbäume und Blumenstände	100
Hobby und Freizeitartikel	**
- Sportartikel, Sportbekleidung und Schuhe	1.100
- Spielwaren	700
<b>Gesamt:</b>	<b>21.800</b>

\* beinhaltet auch zentrenrelevante der großformatigen Anbieter (Baumärkte und Möbelhäuser)  
 \*\* nicht zentrenrelevant, Ausnahmen zentrenrelevante Randsortimente siehe Tabelle

Für nicht innenstadtrelevante Sortimente sind zusätzlich weitere 18.000 qm Verkaufsfläche erlaubt.

Tabelle: nicht zentrenrelevante Sortimente mit maximal zulässiger Verkaufsfläche

Sortimentsgruppen	maximal zulässige Verkaufsfläche in m²
Möbel- und Einrichtungsbedarf	8.000
Bau-, Garten- und Heimwerker-Bedarf	10.000
<b>Gesamt</b>	<b>18.000</b>

Insgesamt stehen also zukünftig 39.800 qm Verkaufsfläche zur Verfügung.

Zur Begründung für eine notwendige B-Plan-Änderung wird ausgeführt:

Die bisherigen Festsetzungen ermöglichen Umnutzungen, die negative städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten für innenstadtrelevante Sortimente sind nicht hinreichend bzw. gar nicht geregelt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt sind grundsätzlich möglich.

Diese Begründung verwundert. Bei einem Vergleich der alten und den geplanten neuen Festsetzungen fällt auf, dass bei objektiver Bewertung der neue B-Plan in allen Sortimenten nur eine Verbesserung darstellt.

Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist zwar der Möbelanteil von 10.000 qm auf 8.000 qm reduziert worden. Da aber der Anteil des zentrenrelevanten Sortiments um 5.000 qm

5

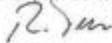
**Zu 5: Der Hinweis wird beachtet.**

Mit der Begrenzung und Festsetzung der Gesamtverkaufsfläche von 16.500 m² ist eine vollumfängliche Ausschöpfung der Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen Sortimentsgruppen nicht möglich. Es gilt, eine Flexibilität zu gewährleisten, um aus dem Pool von den 21.500 m² maximalen Verkaufsflächenobergrenzen eine Auswahl zu treffen.

2.3 (Seite 4) Öffentlichkeit 5 (07.12.2021)	Abwägungsvorschlag
<div data-bbox="271 331 465 347" style="font-size: small;">Creating Space. Inspiring People.</div> <div data-bbox="835 300 958 368" style="text-align: center;">  </div> <p>Verkaufsfläche erhöht wurde und die insgesamt zur Verfügung stehende Verkaufsfläche um 25% auf 39.500 qm Verkaufsfläche, dürfte der Eigentümer aufgrund dessen, dass die Vermietung von Flächen für innenstadtrelevanten Sortiment für ihn wirtschaftlich wesentlich attraktiver ist, sowieso kein Interesse an einer größeren Möbelhausfläche haben.</p> <p>Ansonsten wird dem Eigentümer mit den neuen Festsetzungen nicht nur alles zugestanden, was er auch bisher durfte, sondern darüber hinaus noch wesentlich mehr:</p> <p>Es soll die Beschränkung auf kleinere Shops mit 400 qm bei maximal 2.500 qm VK entfallen, genauso wie die Beschränkung, keinen Spielzeugmarkt ansiedeln zu dürfen.</p> <p>Wenn diesem Regelungsvorschlag entsprochen werden sollte, wird dem Bethanien Center Tür und Tor geöffnet, sich zu einem klassischen Einkaufscenter zu verändern mit einer Verkaufsfläche im innenstadtrelevanten Sortiment, die etwa Zweidrittel der vorhandenen Verkaufsfläche in der Innenstadt insgesamt entspricht und annähernd die doppelte Größe des Marktplatz-Centers haben wird.</p> <p>Anzunehmen, dass eine solche Entwicklungsmöglichkeit sich nicht perspektivisch negativ auf den innerstädtischen Einzelhandel in unserer Stadt auswirken wird, ist lebensfremd. Sollten die Festsetzungen so kommen, werden negative städtebauliche Auswirkungen nicht grundsätzlich verhindert, sondern deren Eintritt kann als sicher prognostiziert werden.</p> <p>In der Planurkunde selbst ist zudem keine Begrenzung auf eine Gesamt-Verkaufsfläche enthalten und auch keine Begrenzung der Verkaufsfläche für Bau- und Möbelmarkt. Offensichtlich soll die Begrenzung der Verkaufsfläche durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung gesichert werden. Wir halten das entsprechend der Bedeutung von Verkaufsfächenpotential für eine unangemessene und unsachgerechte Festsetzungsweise.</p> <p>Auf die zwei folgenden Punkte möchten wir besonders hinweisen:</p> <p><b>1. Innenstadtsortiment gehört in die Innenstadt</b>          Der Bebauungsplan sieht nach dem letzten Stand vor, dass die Festsetzung für die maximale Verkaufsfläche für das zentrenrelevante, also innenstadtrelevante, Sortiment auf 21.500 qm erhöht wird. Diese Steigerung von ca. 30% (!) ist nicht akzeptabel. Das Bethanien Center ist nach dem Einzelhandelskonzept ein Standort, der nicht in die Konkurrenz zur Innenstadt treten soll. Deshalb sieht das Kommunale Einzelhandelskonzept eine Erweiterungsmöglichkeit mit Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Sortiment auch nicht vor.</p> <div style="text-align: center;"> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p> <p>9</p> </div> <div data-bbox="271 1390 344 1406" style="font-size: x-small;">www.ece.com</div>	<div style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: large;">07.12.2021</div> <p><b>Öffentlichkeit 5</b></p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird beachtet.</b>          In einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten wird dem Eigentümer mehr zugestanden, als er derzeit im Bestand belegt. Dies betrifft in den meisten Sortimentsgruppen nicht mehr als Arrondierungen im zweistelligen oder niedrigen dreistelligen Quadratmeterbereich. Ausnahmen bilden die nahversorgungsrelevanten Sortimente, wo die größten Steigerungen vorgesehen sind. Daneben sollen die Verkaufsflächen mit Bekleidung und Lederwaren um 389 m<sup>2</sup> (knapp 11 % des Bestandes), Bücher, Schreibwaren (hier insbesondere Papier- und Schreibwaren) um 525 m<sup>2</sup> sowie Spielwaren um 318 m<sup>2</sup> steigen.</p> <p>Das sind alles in allem kleinere Anpassungen, die nachweislich die Angebotsstrukturen der Innenstadt nicht schädigen. Einiges ist nach der Beurteilung des beauftragten Gutachters Imtargis offenbar unproblematisch (z. B. Nahversorgungssortimente oder Bekleidung und Lederwaren).</p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>          Da eine Erweiterung der Verkaufsflächen weder insgesamt noch im zentrenrelevanten Bereich nicht vorgesehen ist, ist auch der Vorwurf entkräftet, das Bethaniencenter würde zu einem Shoppingcenter mutieren.</p> <p><b>Zu 8: Der Hinweis wird beachtet.</b>          Im Zuge der Abwägung des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes werden die nicht-zentrenrelevanten Sortimente begrenzt. Ausschlaggebend ist der Erhalt des Nahversorgers und ein breiter Branchenmix. Daher werden für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente die Festsetzungen des Urplanes übernommen. Für Möbel und Einrichtungsbedarf werden somit maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.</p> <p><b>Zu 9: Der Hinweis wird beachtet.</b>          Eine Gesamterweiterung des Bethaniencenters und eine Steigerung der zentrenrelevanten Sortimente um 30 % sind nicht geplant (weitere Ausführungen siehe unter Punkt 5 im Abwägungsvorschlag).</p>

<p>2.3 (Seite 5) Öffentlichkeit 5 (07.12.2021)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: center;">  <p>Creating Space. Inspiring People.</p> </div> <p>Auf S. 110 ist für das Bethanien Center folgende Empfehlung wie folgt verabschiedet worden:</p> <p><b>E.3.3.2 B-Zentren</b></p> <p>Die B-Zentren sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Flächen- oder Sortimentsanpassungen innerhalb des Flächenbestandes ist auf die Innenstadtrelevanz der Sortimente zu achten. Das primäre Ansiedlungsziel von neuen Einzelhandelsflächen ist grundsätzlich das A-Zentrum.</p> <p><b>E.3.3.2.1 Bethaniencenter</b></p> <p>Das Bethaniencenter und die umgebenden Fachmärkte sind ein wichtiger Bestandteil der Zentrenkonzeption. Insgesamt betrachtet, sind aber keine neuen Flächenausweisungen für weitere Verkaufsfächen zu empfehlen. Primär sollte sich auf die Verbesserung der Qualität des Angebots und des Servicegedankens konzentriert werden.</p> <p><b>Entwicklungsempfehlung:</b></p> <p>Das Bethaniencenter und die umgebenden Fachmärkte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Neuanordnungen, soweit sie innenstadtrelevante Sortimente aufweisen, sollten in der Innenstadt angesiedelt werden. Zu prüfen ist die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes (1.500 bis 2.500 qm Verkaufsfäche), soweit dieser nicht in bestehende Leerstände zu integrieren ist. Die Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Betriebe hat nur innerhalb der Zentrenabgrenzung zu erfolgen. Es gilt der Bebauungsplan Nr. 10.</p> <p>Das Konzept ist aus Ende 2018, somit noch ganz aktuell. Ausdrücklich sollen danach keine neuen Flächenausweisungen für weitere Verkaufsfächen erfolgen. Und innenstadtrelevantes Sortiment sollte nur in der Innenstadt angesiedelt werden. Diese Aussage ist im Einzelhandelskonzept gut begründet worden und hat weiterhin ihre Berechtigung:</p> <p>Die Innenstadt ist durch die immer stärker werdende Präsenz des Onlinehandels in der Defensive. Jeder Abfluss von Kaufkraft in den Kernsortimenten muss verhindert werden. Gerade hierauf zielt aber eine mögliche Umstrukturierung des Bethanien Centers ab: Durch die massive Erhöhung der Verkaufsfäche im innenstadtrelevanten Sortiment bei gleichzeitigem Verzicht auf die Regel, dass dort kleinere Shops nicht mehr als 2.500 qm Verkaufsfäche belegen dürfen, wird hier das Entstehen eines neuen Shoppingstandorts als Ersatz für den Besuch der Innenstadt initiiert.</p> <p>Wie groß die Gefahr für die Innenstadt ist, haben wir durch eine gutachterliche Vorprüfung ermitteln lassen.</p> <p>Der Gutachter kommt in seiner indikativen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass in den Sortimenten Bücher/Schreibwaren, Sportartikel und Spielwaren (die bisher im Bethanien Center damit richtigweise ausgeschlossen waren!) bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Verkaufsfächengrößen eine sehr starke Betroffenheit für die gesamte Innenstadt gegeben ist, für die Sortimente Gesundheit/Körperpflege und Haushaltswaren darüber hinaus für das Marktplatz-Center. Eine starke Betroffenheit beinhaltet mögliche Umsatzumverteilungen größer als 5% bis 10%. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch auch Geschäfts-/ zw. Ladenschließungen in der Innenstadt ausgelöst werden.</p> <p><a href="http://www.ece.com">www.ece.com</a></p>	<p style="text-align: right;"><b>Öffentlichkeit 5</b></p> <p style="text-align: right;"><b>07.12.2021</b></p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis wird beachtet.</b> Mit der Einhaltung der Gesamtverkaufsfäche und des Anteils an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird nicht gegen das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg verstoßen.</p> <p><b>Zu 11: Der Hinweis wird beachtet.</b> Die Stellungnahme des durch die ECE beauftragten Gutachters (Imtargis GmbH) wird gesondert abgewogen (siehe hierzu die Ausführungen unter Öffentlichkeit 5).</p>

<p>2.3 (Seite 6) Öffentlichkeit 5 (07.12.2021)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: center;">  </div> <p>Diese Vorprüfung haben wir dieser Stellungnahme beigelegt. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem von der Stadt beauftragten Gutachten war (leider) nicht möglich, da diese Unterlage ausweislich des Bekanntmachungstextes nicht ausgelegt worden ist.</p> <p>Eine gegen die Innenstadt gerichtete Entwicklung wie hier, wenn dem Bethanien Center sozusagen auf Zuruf erhebliche Entwicklungspotenziale zugesprochen werden, die das gesamte innerstädtische Sortiment abbildet, führt zu einem noch höheren Druck auf die Innenstadthändler. Auch diese Händler sind genauso wie das Management vom Bethanien Center dem derzeit stattfindenden Strukturwandel im Einzelhandel ausgesetzt. Es stellt keine Lösung dar, von Seiten der Stadt einseitig den Wünschen des Bethanien Center zu folgen und dies auf dem Rücken des innerstädtischen Handels auszutragen.</p> <p><b>2. Corona-Pandemie</b></p> <p>Die Berechnungen und Erwartungen, wie sich ein unstrukturiertes Bethanien Center auf den Handel in der Innenstadt und in den umliegenden Zentren auswirkt, dürften vermutlich auf der Einzelhandelsuntersuchung von Markt und Standort aus dem Jahre 2016 beruhen. Ungeachtet etwaiger Aktualisierungen in 2020 und 2021 - die sich aber offensichtlich nicht auf die Datengrundlagen beziehen - könnte sich auch aus dieser Handhabung eine fehlerhafte Vorgehensweise ergeben.</p> <p>Die Auswirkungen, die die Corona-Pandemie mit sich gebracht hat und noch mit sich bringen wird, dürfte nicht angemessen berücksichtigt sein. Da wir uns derzeit noch mitten in der Pandemie befinden, können aktuell auch noch keine verlässlichen Prognosen abgegeben werden. Deshalb ist aus unserer Sicht erforderlich, eine neuerliche Untersuchung vorzunehmen, sobald das Ende der Pandemie absehbar ist und sich deren Folgen so verlässlich zeigen, dass man die Auswirkungen tatsächlich zuverlässig abschätzen kann. So wird auch in anderen Kommunen verfahren.</p> <p>Es bestätigt sich derzeit unsere Erwartung, dass viele Händler ihre Betriebe nicht mehr wie gehabt fortführen werden, sondern schließen, zumindest sich aber verkleinern wollen. Damit steht bereits heute fest, dass sich das Bild der innerstädtischen Handelslage grundlegend verändern wird, und wir erhöhten Leerstand sehen werden.</p> <p>Schon jetzt beschreibt die Aufgabe der Kaufhof Warenhauses (ca. 6.000qm) im Oktober 2020 sowie die nach wie vor ungeklärte Situation des 2. Bauabschnittes des Geschäftshauses Marian Carree massive sichtbare und imageschädigende Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Neubrandenburger Innenstadt.</p> <p>Diese in der gesamten Stadt und auch im Umland wahrgenommene Entwicklung sollte unter keinen Umständen durch eine unangemessene Ausweitung der Möglichkeiten, im Bethanien Center zentrenrelevante Sortimente anbieten zu können, verstärkt werden.</p> <p style="text-align: left; font-size: small;">www.ece.com</p>	<div style="text-align: right;"> <p><b>Öffentlichkeit 5</b></p> <p><b>07.12.2021</b></p> </div> <p><b>Zu 12: Der Hinweis wird beachtet.</b>                  Die Bestandsdaten wurden im Juli 2020 anlässlich der Erstellung der Auswirkungsanalyse vor Ort im Rahmen einer Bestandserhebung aktualisiert. Wann das volle Ausmaß der Folgen der Corona-Pandemie sich in den Innenstädten zeigt, ist noch nicht absehbar. So kann eine ernsthafte Empfehlung nicht lauten, bis auf weiteres die Stadtentwicklungsbemühungen in Neubrandenburg einzustellen.</p> <p><b>Zu 13: Der Hinweis teilweise beachtet.</b>                  Die Innenstadt von Neubrandenburg hat sich, auch dank der restriktiven Handhabung des Neubrandenburger Einzelhandelskonzeptes, eine gute Marktposition in Stadt und Umland erhalten können. Trotzdem sind problematische Entwicklungen in der Innenstadt von Neubrandenburg nicht zu bestreiten. Die Ursachen dieser Entwicklung sind vor allem in allgemeinen Marktentwicklungen zu sehen, z. B. die dynamische Entwicklung des Online-Handels, die andere Anbieter in Neubrandenburg außerhalb der Innenstadt ebenso treffen. Die Schließung des Kaufhofs als betriebliche Entscheidung eines Unternehmens trifft die Innenstadt hart. Eine ähnliche Situation (Schließung Real-Markt) war allerdings auch Auslöser der Planungen im Bethaniencenter. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg hat alle Standorte im Stadtgebiet zu beachten und die Versorgungsfunktion des Oberzentrums abzusichern. Die Innenstadt hat Priorität, sonst gäbe es keine Sortimentsbeschränkungen für das Bethaniencenter. Von unangemessener Erweiterung des Bethaniencenters kann keine Rede sein.</p>

<p>2.3 (Seite 7) Öffentlichkeit 5 (07.12.2021)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<div style="text-align: right; margin-bottom: 20px;">  </div> <p>Creating Space. Inspiring People.</p> <p>Wie Sie sehen, treibt uns eine tiefe Sorge um. Der Innenstadthandel steht unter enormen Druck. Wie die Welt nach Corona aussehen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt keiner sagen. Unter den Handelsexperten besteht jedoch Einigkeit, dass ein wesentlicher Teil des Umsatzes, der durch die Pandemie zusätzlich online angefallen ist, von den Kunden zukünftig nicht wieder im stationären Handel ausgegeben werden wird. Aufgrund der höheren Kosten, die der innerstädtische Handel für seine Präsenz (z.B. Miete) aufbringen muss, ist er dezentralen, gut erreichbaren Autofahrerstandorten wie dem Bethanien Center gegenüber im Nachteil. Dass solchen Standorten wie dem Bethanien Center auch noch ermöglicht werden könnte, mit der Möglichkeit einer Duplizierung des Innenstadtlangebots, sowohl was das Sortiment als auch die Ladenrößen betrifft, in den Wettbewerb zur Innenstadt zu gehen, darf nicht passieren.</p> <p>Es ist zudem bemerkenswert, dass derselbe Gutachter, der für die Stadt in diesem Verfahren tätig ist, im Einzelhandelskonzept - richtigweise - die Empfehlung abgegeben hat, dass auch zukünftige Entwicklungen des Bethanien Centers im Rahmen des geltenden B-Plans Nr. 10 abzubilden sind. Die Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft, die hier zu einer Geschäftsaufgabe von Real geführt hat, ist ein Phänomen, mit der - wie ausgeführt - der gesamte Handel unter den verschiedensten Ausprägungen zu kämpfen hat.</p> <p>Aus einem veränderten Einkaufsverhalten und zusätzlich der demographischen Situation in der Region die Motivation zu nehmen, einem nicht-innerstädtischen Einzelhandelsstandort Verkaufsflächenplätze für zentrenrelevantes Sortiment auf bloße Konzeptideen zu gewähren, die nur zu Lasten der Innenstadt gehen, ist nicht im Ansatz nachzuvollziehen und aus stadtplanerischer Sicht mehr als fragwürdig.</p> <p>Wir möchten Sie daher bitten, die von uns angesprochenen Punkte zu bedenken.</p> <p>Es steht mit unserer Innenstadt zu viel auf dem Spiel, als dass nun kurzfristig Festsetzungen beschlossen werden, die sich im Nachhinein als fatal erweisen könnten.</p> <p>Für Rückfragen und Gespräche stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>ECE Marketplaces GmbH &amp; Co. KG Marktplatz-Center Neubrandenburg</p>  <p>Ralph Teuber Center Manager</p> <p>www.ece.com</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <p><b>Öffentlichkeit 5</b></p> <p><b>07.12.2021</b></p> </div> <p><b>Zu 14: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die begrenzten Verschiebungen innerhalb der zentrenrelevanten Sortimentsgruppen und eine auf aktuelle Verkaufsfläche begrenzte zentrenrelevante Sortimentssumme und Gesamtgröße können nicht als zusätzliche Belastung für die Innenstädte gesehen werden.</p> <p>Sämtliche Spielräume für Investitionen in zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt sollen ausschließlich den Betrieben der Innenstadt zugestanden werden. Dies sieht das Einzelhandelskonzept in dieser Stringenz nicht vor, definiert es doch B-Zentren innerhalb der Stadt, die durchaus zentrenrelevante Sortimente führen dürfen.</p>

14

2.3 (Seite 1 Öffentlichkeit 5 (06.10.2022))

Abwägungsvorschlag

Creating Space. Inspiring People.



ECE Marketplaces GmbH & Co. KG | Postfach 65 06 40 | 22366 Hamburg

Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur,  
Abteilung Stadtplanung  
Frau Regina Lange  
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

Per Mail: [regina.lange@neubrandenburg.de](mailto:regina.lange@neubrandenburg.de)

Namens und im Auftrag der

Kommanditgesellschaft  
Grundstücksgesellschaft  
Klosterstern m.b.H. & Co.

Heegberg 30  
22391 Hamburg  
Telefon: +49 (0) 40 60606-0  
Telefax: +49 (0) 40 60606-6230  
USt-IdNr. DE118475464

Neubrandenburg, 06.10.2022

**Stellungnahme im Rahmen der Offenlage zum 4. Entwurfes der 1. Änderung und  
Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**

Sehr geehrte Frau Lange,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf die neuerliche Auslegung des o.a. Bebauungsplanes und nehmen hierzu  
als Centermanager sowie namens und in Vollmacht der Eigentümerin des Marktplatz-Centers,  
der Kommanditgesellschaft Grundstücksgesellschaft Klosterstern m.b.H. & Co. KG, wie folgt  
Stellung:

In unserer Stellungnahme vom 07.12.2021 zu der seinerzeitigen Offenlage hatten wir darum  
gebeten, dass den Belangen der Innenstadt stärker Rechnung getragen wird.

Vordergründig ist unserem Wunsch entsprochen worden, da eine Reduzierung der  
Verkaufsfläche von nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten  
von 21.500 m<sup>2</sup> auf 16.500 m<sup>2</sup> vorgenommen wurde.

Bei näherer Betrachtung der abgeänderten Festsetzungen ergibt sich jedoch ein vollkommen  
anderes Bild, das im Ergebnis die Bewertung rechtfertigt, dass die jetzt formulierten  
Festsetzungen im Ergebnis den innerstädtischen Händlern noch stärker zusetzen können, als  
das bereits bisher der Fall war.

Im Kern geht es um diese drei Punkte:

- Keine Flächenbegrenzung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente (s. dazu Ausführungen unter 1.)
- Fehlen einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (s. dazu Ausführungen unter 2.)

ECE Marketplaces  
GmbH & Co. KG  
Postfach 65 06 40  
22366 Hamburg  
Heegberg 30  
22391 Hamburg  
www.ece.com

Telefon: +49 (0) 40 60606-0  
Telefax: +49 (0) 40 60606-6230  
Amtsgericht Hamburg  
HR A Nr. 126372  
USt-IdNr. DE335136774

Persönlich haftende  
Gesellschafter: ECE  
Marketplaces Verwaltung GmbH  
Amtsgericht Hamburg  
HR B Nr. 165362

Geschäftsführung:  
Joanna Fisher  
Steffen Eric Friedem

Konto der KG Grundstücksgesellschaft Klosterstern m.b.H. Co.  
Deutsche Bank AG, Hamburg  
IBAN: DE37 2507 0000 0000 0000 00  
BIC: DEUTDE33HAN  
GlaubeID: DE16ECE00000383219

Die ECE verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen.  
Ausführliche Informationen über den Schutz personenbezogener Daten innerhalb der ECE erhalten Sie hier: [www.ece.com/itp/privat-information/](http://www.ece.com/itp/privat-information/)

Öffentlichkeit 5

06.10.2022

**Die Stellungnahme wird im Zuge der Abwägung der Abwägung des  
4. Entwurfs teilweise berücksichtigt.**

2.3 (Seite 2 Öffentlichkeit 5 (06.10.2022))

Abwägungsvorschlag

Creating Space. Inspiring People.



- Einheitliche Festsetzung von 16.500 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevantes und zentrenrelevantes Sortiment (s. dazu Ausführungen unter 3.)

**1. Keine Flächenbegrenzung für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

In Ihrem Abwägungsvorschlag führen Sie aus, dass die nicht-zentrenrelevanten Sortimente zugunsten des Nahversorgers und eines breiten Branchenmixes beschränkt werden (2.4, Seite 2, Öffentlichkeit). Auch den entsprechenden Wunsch in der Stellungnahme der Eigentümerin des Bethanien-Centers haben Sie zurückgewiesen.

Für uns überraschend sind aber nach dem vorliegenden Festsetzungsvorschlag alle nicht-zentrenrelevante Sortimente unbegrenzt möglich - allein für Möbel und Einrichtungsbedarf (max. 10.000 m<sup>2</sup>) und Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf (12.000 m<sup>2</sup>) sind Verkaufsflächenbeschränkungen vorgesehen.

Die Begründung beschränkt sich auf die Aussage, dass es sich i.d.R. um solche Waren handele, die die zentralen Standorte nicht oder nicht mehr prägen. Zudem ginge es bei diesen Sortimenten oftmals um Angebote, die aufgrund ihrer Beschaffenheit (z.B. Möbel oder Baustoffe) nicht an integrierten Standorten angeboten werden könnten.

Es ist bezeichnend, dass gerade die beiden Sortimente als Beispiele aufgeführt werden, die auch bisher zulässig waren (Möbel- und Baumarkt). Denn schaut man sich das Warenverzeichnis des nicht-zentrenrelevanten Sortiments an, finden sich in allen Warengruppen eine Vielzahl an Artikel, die auch in der Innenstadt angeboten werden könnten (wie Beleuchtungsartikel, Hand-, Bade, Geschirr- und Gläsertücher, Servietten, Heimtextilien, Sport- und Campingartikel, Fahrräder und Fahrradteile sowie Fahrradzubehör).

Im Ergebnis bedeutet diese Festsetzung, dass die Eigentümerin – allein begrenzt auf die überbaubaren Grundstücksflächen - nunmehr nach Belieben agieren kann.

Bei dieser großzügigen Festsetzung wird übersehen, dass zahlreiche Geschäfte sowohl zentrenrelevantes als auch nicht-zentrenrelevantes Sortiment führen. Das beste Beispiel ist dafür ein Sportfachgeschäft/-markt: Bisher hätte sich ein solches Geschäft auf 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränken müssen. Nunmehr könnte ein solches Geschäft eine Größe von 2.000 oder 3.000 m<sup>2</sup> haben, und auf der weiteren Fläche Sport- und Campingartikel einschließlich Zelte, Schlafsäcke sowie Fahrräder und Fahrradzubehör anbieten. Unseres Wissens ist ein solcher Sportfachmarkt in seinen Auswirkungen nie Gegenstand einer Verträglichkeitsprüfung gewesen. Es liegt auf der Hand, dass ein Sportfachmarkt solcher Größenordnung eine ganz andere Attraktivität und damit eine ganz andere Umsatzverteilung nach sich zieht als ein Sportgeschäft mit max. 1.100 m<sup>2</sup> VK und den gesamten Sportartikelhandel in der Innenstadt gefährden würde. Das Prüfungsergebnis einer solchen Konstellation gehört zum Abwägungsmaterial.

Oder es könnte sich dort ein großer Fahrradmarkt ansiedeln, mit dem – genauso wie bei einem großen Sportgeschäft – es kein einziger sonstiger in Neubrandenburg ansässiger Betrieb es aufnehmen könnte.

Nachstehend die Liste der Händler, die allein von einem Fahrradmarkt betroffen wäre:

www.ece.com

1



06.10.2022

**Öffentlichkeit 5**

**Zu 1: Der Hinweis wird teilweise beachtet.**

Grundsätzlich hat die Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten den Sinn, für zentrale Versorgungsbereiche einen städtebaulichen Schutzschirm zu sichern. Per Definition betrifft dieser Schutzschirm ausschließlich zentrenrelevante Sortimente. Für nicht-zentrenrelevante Sortimente gelten keine vergleichbaren städtebaulich begründeten Einschränkungen. Die Ansiedlungs- und Entwicklungsbeschränkungen für zentrenrelevante Sortimente stellen einen gewollten Eingriff in die Ansiedlungsfreiheit dar, der jedoch nicht auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente ausgedehnt werden kann. Insofern stellt die Forderung der Einschränkung nicht-zentrenrelevanter Sortimente auf Möbel- und Einrichtungsbedarf sowie auf Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf eine für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nicht erforderliche städtebauliche Einschränkung dar. Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind per Definition städtebaulich unschädlich für die Innenstadt. Konkurrenzwirkungen sind selbstverständlich möglich und erlaubt.

Das Beispiel des großflächigen Sportfachmarktes könnte so nicht etabliert werden, da es sich im Kernsortiment um Sportartikel und Sportbekleidung um zentrenrelevante Sortimente handelt. Diese sind insgesamt auf 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt.

Die Auflistung der ansässigen Fahrradhändler in Neubrandenburg ist im vorliegenden Zusammenhang nicht notwendig, da das Fahrradsortiment im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg als nicht-zentrenrelevant eingestuft ist.

2.3 (Seite 3) Öffentlichkeit 5 (06.10.2022)	Abwägungsvorschlag
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p>Creating Space. Inspiring People.</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fahrradhaus Leffin</li> <li>- Herr Velo</li> <li>- Fahrradhaus Wendt</li> <li>- Bikershop Neumann</li> <li>- Rad Shop Tietz</li> <li>- Little John Bikes</li> <li>- Fahrradhandel Voltz</li> </ul> <p>Da es regelmäßig um die Attraktivität eines Standorts geht, und ein attraktiver Standort auch zu Koppelungskäufen führt, treffen solche „ungesteuerten“ Verkaufsfreigaben immer auch den innerstädtischen Handel.</p> <p><b>Wir regen daher dringend an, wieder auf die textliche Festsetzung zurückzugehen, die der Abwägung beigefügt war, und eine Beschränkung der zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente auf Möbel und Einrichtungsbedarf sowie auf Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf mit jeweils max. 10.000 m² Verkaufsfläche vorzunehmen.</b></p> <p><b>2. Fehlen einer maximalen Gesamtverkaufsfläche für das Bethaniencenter</b></p> <p>Im Abwägungsvorschlag wird ausdrücklich erklärt, dass die Gesamtverkaufsfläche des Bethaniencenters nicht erhöht wird (2.4, Seite 2, Öffentlichkeit 5). Allerdings hat bereits in der Addition der Einzelwerte (16.500 m² + 10.000 m² Baumarkt + 10.000 m² Möbelmarkt eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 36.500 qm stattgefunden; nach derzeitigem Bebauungsplan sind 30.000 m² zzgl. 2.610 m² im Außenbereich des Baumarktes, also insgesamt 32.610 m² Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>Im jetzt ausgelegten Entwurf ist die maximale Verkaufsfläche für Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf von 10.000 m² auf 12.000 m² erhöht worden – <b>ohne Begründung</b>.</p> <p>Darüber hinaus ist <b>ohne Beschränkung</b> (außer bei Möbeln auf 10.000 m² und die vorgenannten 12.000 m² Baumarkt) die Ansiedlung aller weiteren nicht-zentrenrelevanten Sortimente zulässig, wie unter Punkt 1 bereits dargestellt.</p> <p>Das hat zur Folge, dass die Eigentümerin so viel Verkaufsfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche schaffen darf, wie sie baulich umsetzen kann, z.B. durch Verkleinerung und/oder Aufgabe von Lagerflächen, Umwidmung von bisheriger Gastronomieflächen zu Verkaufsflächen oder Erweiterung und/oder Aufstockung des Gebäudes.</p> <p>Letzteres ist nicht unrealistisch, da sowohl im Zuge der 3. Änderung die Baugrenze, die vorher direkt um das Gebäude verlief, im weiteren Abstand zu dem Bestandsgebäude gezogen wurde. Zudem ist die überbaubare Grundstücksfläche von 0,6 auf 0,8 erhöht würde (S. 18 der Begründung). Für die Erhöhung der GFZ ist als Begründung angegeben, dass damit auf den Bestand abgestellt werde.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Baugrenzen erweitert wurden, ist das zu hinterfragen; eine nachvollziehbare Berechnung der durch das Bestandsgebäude bereits ausgenutzten GFZ liegt nicht vor. Zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur ausgeführt, dass die Anpassung auf Grund der Gegebenheiten vor Ort (!) und zum Schutz der angepflanzten und neu anzupflanzenden Bäume erfolge. Weiter: „Die Umsetzung der festgesetzten Verkaufsflächen lässt sich weiterhin innerhalb der Baugrenzen realisieren“.</p> <p><small>www.ece.com</small></p> </div> <div style="width: 5%; text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">3</div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <div style="margin-bottom: 20px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block; margin-right: 5px;">1</span> </div> <div style="margin-bottom: 20px;"> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block; margin-right: 5px;">2</span> </div> <div> <span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; padding: 2px 5px; display: inline-block; margin-right: 5px;">3</span> </div> </div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="1122 240 1339 272"><b>Öffentlichkeit 5</b></div> <div data-bbox="2002 240 2152 272"><b>06.10.2022</b></div> </div> <p><b>noch zu 1:</b> Vor diesem Hintergrund wäre die Etablierung eines großflächigen Fahrradfachmarktes im Bethaniencenter kein städtebaulich relevantes Problem, sofern sich zentrenrelevante Randsortimente auf den vorgegebenen Rahmen der insgesamt begrenzten zentrenrelevanten Sortimente beschränken. Wettbewerbseffekte auf die bestehenden Betriebe wären in diesem Fall nicht auszuschließen.</p> <p>Die pauschale Aussage, dass Koppelungskäufe an attraktiven Standorten immer auch die Innenstadt treffen, ist richtig. Allerdings werden in der Auswirkungsanalyse solche Agglomerationseffekte in den zugrunde gelegten Raumleistungen des Vorhabens berücksichtigt.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Eine maßgebliche Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorgesehen.</p> <p>In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine maximale Verkaufsflächengröße für das Bethaniencenter von 33.000 m² aufgenommen. Mit der Begrenzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente auf 16.500 m² ergibt sich somit eine Obergrenze für nicht-zentrenrelevante Sortimente von 16.500 m².</p> <p>Einschränkungen der Verkaufsflächen sind nur für die Sortimente – Möbel und Bau- und Heimwerkerbedarf vorgesehen. Diese Sortimente dürfen 12.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.</p> <p><b>Zu 3 Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Lage der Baugrenze wurde nicht verändert. Es wurde mit dem 4. Entwurf im Ergebnis der Abwägung zum 3. Entwurf die Festsetzung aufgenommen, dass die Baugrenze für Außengastronomie um 5 m überschritten werden kann. Bei der Änderung der Grundflächenzahl handelt es sich um einen Schreibfehler, der sich durch die einzelnen Entwürfe gezogen hat. Die Grundflächenzahl entspricht den Bauantragsunterlagen von 1994 mit dem Nachweis der Einhaltung der Grundflächenzahl von 0,8.</p>

2.3 (Seite 4) Öffentlichkeit 5 (06.10.2022)	Abwägungsvorschlag
<div data-bbox="255 325 461 341" style="font-size: small;">Creating Space. Inspiring People.</div> <div data-bbox="853 296 985 368" style="text-align: center;">  </div> <p>Aus welcher Motivation heraus eine Anpassung erfolgt, erschließt sich nicht, zumal die Aussage objektiv unzutreffend ist, da überhaupt keine absolute Verkaufsflächengrößenzahl festgesetzt wird.</p> <p><b>Festzuhalten ist damit, dass nicht nur – anders als im Abwägungsvorschlag genannt – mehr Verkaufsfläche zugelassen wird, sondern dass es auch keine ausdrückliche Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche erfolgt ist. Dadurch begibt sich die Stadt Neubrandenburg jedweder städtebaulicher Steuerungsmöglichkeit und macht sich einseitig von dem Willen des Eigentümers abhängig.</b></p> <p>Die Grundfläche innerhalb der Baugrenze umfasst grob ca. 66.000 m<sup>2</sup>. Bei einstöckiger Nutzung ließe sich hier eine Nutzfläche von rund 60.000 m<sup>2</sup> umsetzen. Unter der Annahme, dass in Einkaufsstätten wie das Bethaniencenter ca. 75% der Nutzfläche als Verkaufsfläche genutzt werden könnte, wäre bei einer vollständigen Ausnutzung der Baugrenze eine Verkaufsfläche von ca. 50.000 m<sup>2</sup> darstellbar.</p> <p>Auf S. 10 der Begründung wurde folgende Aussage ergänzt: Grundlage hierfür war <i>die unveränderte Größe des Bethaniencenters, da bauliche Erweiterungen nicht vorgesehen sind.</i></p> <p>Die Aussage mag heute für die Eigentümerin zutreffend sein. Aber ob sie morgen noch zutrifft, kann keiner sagen. Wenn die Stadt wie weiter in der Begründung auf S. 10 ausführt, dass sie keine zusätzlichen Flächenausweisungen empfiehlt, muss sie durch die Festsetzung auch sicherstellen, dass dies zukünftig auch nicht erfolgen kann.</p> <p><b>Wir regen daher an, dass die Aussage der Stadt gilt, und die Festsetzung so gefasst wird, dass eine maximale Gesamtverkaufsfläche entsprechend der bisherig zulässigen Größe von max. 32.610 m<sup>2</sup> zugelassen wird.</b></p> <p><b>3. Keine Differenzierung bei der Festsetzung von 16.500 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevantes und zentrenrelevantes Sortiment</b></p> <p>Die textliche Festsetzung lautet aktuell:</p> <p><i>Die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente wird auf maximal 16.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche begrenzt.</i></p> <p><i>Für die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen sind maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt worden.</i></p> <p>Darunter findet sich dann eine Tabelle mit den nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, in der für das jeweilige Sortiment eine maximal zulässige Verkaufsfläche bestimmt ist.</p> <p>Im vorherigen Entwurf war die Gesamtverkaufsfläche noch mit 21.500 m<sup>2</sup> bestimmt. Gem. der Kommentierung in der Abwägungstabelle soll durch die Festsetzung von 16.500 m<sup>2</sup> gewährleistet werden, dass eine vollumfängliche Ausschöpfung der Verkaufsflächenobergrenzen in den einzelnen Sortimentsgruppen nicht möglich ist. Diese Beschränkung soll dem Schutz der Innenstadt dienen. Der Flächenpool von 21.500 m<sup>2</sup> wird der Eigentümerin eingeräumt, um Flexibilität bei der Vermietung des Bethaniencenters zu haben.</p> <p style="font-size: x-small;">www.ece.com</p>	<div data-bbox="1406 172 1682 204" style="text-align: center;">Abwägungsvorschlag</div> <div data-bbox="1122 213 1335 245" style="text-align: center;"><b>Öffentlichkeit 5</b></div> <div data-bbox="2002 213 2152 245" style="text-align: right;"><b>06.10.2022</b></div> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Vorlagen zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurden im Juni 2022 aus der Beratungsfolge zurückgezogen. Daher kann dieser Abwägungsvorschlag der Verwaltung nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme sein.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> Eine maßgebliche Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche ist nicht vorgesehen.</p> <p>In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine maximale Verkaufsflächengröße für das Bethaniencenter von 33.000 m<sup>2</sup> aufgenommen. Hiermit wird eine geringfügige Flächenreserve von 1,2 % gegenüber der geforderten maximalen Verkaufsfläche vom 32.610 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Ein Vergleich der Grundfläche des Gebäudes mit der Verkaufsfläche ist unsachlich, da Nebenflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen u. a. unberücksichtigt sind.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> Im Bebauungsplan werden keine Betriebsformen, sondern nur Sortimentsgruppen festgesetzt. Insofern ist vor allem die Sortimentsfestsetzung relevant. Die Dimensionierung der Sortimentsgruppen basiert in erster Linie auf dem derzeitigen Bestand des Bethaniencenters. Die wenigen Veränderungen, die sich im Wesentlichen auf Aufrundungen und Flexibilitätsreserven beschränken, wurden im Rahmen der zugrundeliegenden Auswirkungsanalyse als städtebaulich verträglich begutachtet. Insofern ist jede maximal ausgenutzte Verkaufsfläche in den Sortimentsgruppen als städtebaulich verträglich nachgewiesen. Dabei ist der überwiegende Teil der Verkaufsflächen ohnehin bereits im Bestand und kann daher keine zusätzlichen städtebaulichen Effekte erzeugen.</p> <p>Grundsätzlich entsprechen in der Summe die maximal möglichen Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie die maximal mögliche Gesamtverkaufsfläche dem aktuellen Bestand. Innerhalb des Branchenmix können sich, begrenzt durch die maximal möglichen Sortimentsflächen, Verschiebungen ergeben, deren Wirkungen sich sämtliche im städtebaulich verträglichen Rahmen bewegen.</p>

2.3 (Seite 5) Öffentlichkeit 5 (06.10.2022)

Abwägungsvorschlag

Creating Space. Inspiring People.



6

Aus unserer Sicht ist die Festsetzung in der vorliegenden Fassung nicht geeignet, den Schutz der Innenstadt zu gewährleisten (s. nachstehend Punkt a.). Sie ist auch nicht für eine Flexibilität bei der Vermietung erforderlich (s. nachstehend Punkt b.). Ein Vorschlag, wie die Festsetzung aussehen könnte, findet sich unter Punkt c.)

a. Schutz der Innenstadt

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden für die nächsten Jahre den Rahmen für die Zulässigkeit von Veränderungen im Mieterbesatz des Bethaniencenters sein. Der Vermietungsstand heute und die Zusammensetzung der Mieter stellt eine Momentaufnahme dar, die sich in der durch Transformation geprägten Handelswelt schnell ändern kann. Auch solchen künftigen Veränderungen in drei, fünf, zehn, zwölf oder - wie auch immer - Jahren müssen die Festsetzungen gerecht werden, d.h. die Festsetzungen müssen die möglichen Entwicklungen antizipieren.

Bei der Festsetzung von 16.500 m<sup>2</sup> für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ist der Plangeber offensichtlich davon ausgegangen, dass das Bethaniencenter – so wie es auch im Einzelhandelskonzept seinen Ausdruck findet – weiterhin seine wichtige Funktion als Nahversorgungsstandort wahrnimmt.

Durch die Nachvermietung der real,-Fläche an Globus scheint diese Kontinuität derzeit gewahrt, und somit auch der Entwicklungsempfehlung aus dem Einzelhandelskonzept, S. 110, genüge getan:

5

„Entwicklungsempfehlung:

Das Bethaniencenter und die umgebenden Fachmärkte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Neuansiedlungen, soweit sie innenstadtrelevante Sortimente aufweisen, sollten in der Innenstadt angesiedelt werden. Zu prüfen ist die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes (1.500 bis 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), soweit dieser nicht in bestehende Leerstände zu integrieren ist. Die Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Betriebe hat nur innerhalb der Zentrenabgrenzung zu erfolgen. Es gilt der Bebauungsplan Nr. 10.“

Allerdings findet diese Ausrichtung des Bethaniencenters keine Entsprechung in der Festsetzung bei zukünftig erforderlich werdenden Anpassungen:

Sollte aus welchen Gründen auch immer Globus den Standort verlassen oder verlassen müssen, ist davon auszugehen, dass ein anderer LM-Markt dort die Nachfolge antreten wird. Es kann heute z.B. niemand sagen, ob Globus sich nicht aus strategischen Gründen auf sein Kernmarktgebiet im Südwesten Deutschlands konzentriert und damit noch im nächsten, übernächsten oder in fünf Jahren noch einen Standort in Neubrandenburg betreiben will.

Es sollte daher mitbedacht werden, dass es einen anderen LN-Anbieter geben könnte, die für die Umsetzung ihrer Konzepte deutlich weniger Verkaufsfläche benötigen – eine Halbierung auf 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche würde immer noch immer einen attraktiven Markt und eine wettbewerbsfähige Größe darstellen (ein Edeka-Center als Flaggschiff der Edeka-Gruppe benötigt bspw. eine Verkaufsflächengröße ab 2.500 m<sup>2</sup>)

Nach der geplanten Festsetzung hätte die Eigentümerin dann die Möglichkeit, diese „freierwerbende“ Verkaufsfläche beliebig im Rahmen des Flächenpools von 21.500 m<sup>2</sup> aufzufüllen, gerade mit zentrenrelevanten Sortimenten.

www.ece.com

06.10.2022

Öffentlichkeit 5

noch zu 6:

Verschiebungen zwischen den zusammengefassten Kategorien der nahversorgungsrelevanten, der übrigen zentrenrelevanten Sortimente sowie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente können sich innerhalb der vordefinierten Grenzen ergeben. Bei einem sehr unwahrscheinlichen Wegfall des nahversorgungsrelevanten Sortimentes wäre der zentrenrelevante Sortimentsanteil nicht mehr auf 16.500 m<sup>2</sup>, sondern nur noch auf 13.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Im Bebauungsplan wird daher unter dem Punkt 1.1.2 im Text-Teil B festgesetzt: Die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente darf ohne nahversorgungsrelevante Sortimente 13.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

2.3 (Seite 6) Öffentlichkeit 5 (06.10.2022)	Abwägungsvorschlag
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 45%;"> <p>Creating Space. Inspiring People.</p>  <p>Das von uns in der Stellungnahme vom 07.12.2021 skizzierte Szenario, dass das Bethaniencenter zu einem Shoppingcenter mutieren könnte, ist daher real. Gesetzt den Fall, dass der Anteil am periodischen Bedarf sich auf 4.000 m² Verkaufsfläche reduzieren würde, verbliebe der Eigentümerin die Möglichkeit, den Flächenpool im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente von insgesamt 13.000 m² komplett auszuschöpfen, wenn man (nur) 500 m² Verkaufsfläche aus dem Sortiment Haushaltswaren, Glas, Porzellan dem Bereich Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf und Möbel und Einrichtungsbedarf, also dem OBI und dem Möbelmarkt OptiMegaStore, zubilligen würde.</p> <p>Da zudem der Bebauungsplanentwurf keine Vorgabe mehr an Ladengrößen enthält, könnte die Eigentümerin tatsächlich – ohne dass die Stadt eine Handhabe dagegen hätte – das Bethaniencenter in ein klassisches Shoppingcenter, das größer als das Marktplatz-Center wäre, umbauen.</p> <p>Wenn dann noch die unter Ziffer 1 und Ziffer 2 dargestellten Möglichkeiten berücksichtigt werden (keine Begrenzung der Verkaufsfläche insgesamt und keine Beschränkung bei der Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten), bedeutet dies, dass der Bebauungsplan in der jetzt vorliegenden Fassung der Eigentümerin Tür und Tor öffnet, nach Belieben zu Lasten der Innenstadt, der umliegenden zentralen Versorgungsbereichen sowie der Nachbarkommunen dem Bethaniencenter eine neue (innenstadtfreundliche) Sortimentsausrichtung geben könnte.</p> <p>Dass dadurch dem Einzelhandel die Entwicklungschancen in der gesamten Region, insbesondere aber auch für den innerstädtischen Einzelhandel, genommen werden, liegt auf der Hand.</p> <p>6 Und an dieser Stelle muss auch erwähnt werden, dass – entgegen der eindeutigen Empfehlung im Einzelhandelskonzept aus 2019 - weiterhin 700 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Spielwaren zugelassen ist. Es drängt sich der Eindruck auf, dass offensichtlich lediglich die Interessen des Bethaniencenters zählen, nicht die der Innenstadt.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept plädiert dafür, dass (über das bereits im real- bzw. Globus vorhandene Warenangebot hinaus) keine zusätzliche Verkaufsfläche für Spielwaren im Bethaniencenter entstehen soll, um nicht dem innerstädtischen Bereich die Chance der Ansiedlung auf Dauer zu nehmen. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum dieser Empfehlung nun nicht gefolgt wird.</p> <p>b. Flexibilität in der Vermietung bereits durch Flächenpool</p> <p>In der Begründung ist zur Festsetzung des Flächenpools ausgeführt worden, dass dieser Pool dazu diene, dem Bethaniencenter eine größere Flexibilität bei der Nachvermietung einzuräumen. Diese Flexibilität ergebe sich aus der Festsetzung einer Verkaufsfläche für das jeweilige Sortiment, die in der Höhe das übersteige, was bereits im Bethaniencenter vorhanden sei.</p> <p>Dies ist eine durchaus gebräuchliche Verfahrensweise - unüblich ist jedoch, dass keine Trennung der Verkaufsflächendeckelung zwischen nahversorgungsrelevantem Sortiment und sonstigen zentrenrelevanten Sortiment vorgenommen wird.</p> <p>www.ece.com</p> </div> <div style="width: 5%; text-align: center; font-size: 2em; color: red; font-weight: bold;">7</div> </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>Öffentlichkeit 5</b></p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Eine Transformation zu einem klassischen Shoppingcenter ist schon deshalb nicht zu erwarten, als gut die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche nicht mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten belegt werden kann. Sie ist ausschließlich nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, in der Regel Fachmarktsortimenten, vorbehalten.</p> <p><b>Zu 8: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Obergrenzen der Sortimente Spielwaren, Bücher/Schreibwaren und Sportartikel sind aus der Auswirkungsanalyse (Stand 2020) abgeleitet und stellt somit die aktuellere Analyse gegenüber dem Einzelhandelskonzept dar.</p> <p>Die bisherige Ausweisung im 2. Entwurf für das Spielwarensortiment im Bethaniencenter liegt bei 450 m². Eine Erhöhung um 250 m² ist städtebaulich unschädlich und entspricht nicht der Größenordnung, die Ansiedlungschancen in der Innenstadt verhindern würde. Mit einer Gesamtfläche von 700 m² wäre kein großflächiger Anbieter möglich, zumal mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche auf verschiedene Anbieter innerhalb des Centers verteilt sind. Die Verkaufsflächenreserve von rund 250 m² dient letztlich der Absicherung von Rand-, Ergänzungssortimenten verschiedener Fachmärkte. Die Ansiedlung eines großflächigen Anbieters für Spielwaren ist somit nicht möglich. Es handelt sich bei der Obergrenze von 700 m² bereits um einen Kompromiss und eine Reduzierung. Ursprünglich waren 1.300 m² vorgesehen.</p> <p>Mittlerweile sind durch die Schließung des Galeria-Kaufhof-Standortes in der Innenstadt erhebliche Potenziale für Spielzeug-Sortimente frei geworden, die durch Innenstadtanbieter genutzt werden können. Darauf wurde in der Auswirkungsanalyse hingewiesen. Diese Potenziale wurden bei den Auswirkungsberechnungen ausdrücklich der Innenstadt zugerechnet.</p> </div> <div style="width: 5%; text-align: center; font-size: 2em; color: red; font-weight: bold;">8</div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p><b>06.10.2022</b></p> </div>

2.3 (Seite 7) Öffentlichkeit 5 (06.10.2022)	Abwägungsvorschlag
---	--------------------

Creating Space. Inspiring People.



Aufgrund der unterschiedlichen Bedarfsstruktur bei Gütern des täglichen Bedarfs (kurzfristiger Bedarf) und bei Gütern des mittelfristigen Bedarfs wie Bekleidung, Schuhe etc. ist es sachgerecht und üblich, einen gemeinsamen Flächenpool für Waren des täglichen Bedarfs zu bilden, und einen gemeinsamen Flächenpool für die Waren des mittelfristigen Bedarfs, also des (sonstigen) zentrenrelevanten Sortiments.

Dass andernfalls Flächenexzesse mit nicht steuerbaren städtebaulichen Folgen drohen können, haben wir unter a. dargestellt.

c. Festsetzungsvorschlag

Den Interessen der Eigentümerin auf Flexibilität ist bereits durch die Erhöhung der potentiellen Verkaufsfläche in den einzelnen Sortimenten entsprochen worden. Dieser Spielraum versetzt das Bethaniencenter in die Lage, in angemessenem Umfang mit Nachfrage-/Flächenveränderungen auf Mieterseite umzugehen.

Die Berücksichtigung der Interessen der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche erfordert eine größenmäßige Zuordnung der Verkaufsfläche einerseits für das nahversorgungsrelevante Sortiment, andererseits für das zentrenrelevante Sortiment.

Wer die Innenstadt als Magnet erhalten möchte, muss die innenstadtrelevanten Sortimente stärken. Das bedeutet, dass eine Ausweitung dieser Sortimente im Bethaniencenter nicht erfolgen darf.

7

Die Größenordnung für das zentrenrelevante Sortiment sollte sich daher an dem jetzigen Bestand orientieren, die Nahversorgerfunktion des Bethaniencenters dagegen gestärkt werden.

Die Summe der vorgesehenen Verkaufsflächen für die nahversorgungsrelevanten Sortimente beläuft sich lt. den textlichen Festsetzungen nebst Begründung auf 6.700 m<sup>2</sup> Lebensmittel + 1.700 m<sup>2</sup> Gesundheit und Körperpflege + ca. 400 m<sup>2</sup> Schreib- und Papierwaren sowie Zeitungen/Zeitschriften + 100 m<sup>2</sup> Schnittblumen und Blumengebinde, insgesamt also auf ca. 8.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Bei Berücksichtigung eines Anteils von 5% der festgesetzten Verkaufsfläche als Flächenpool sollte somit eine maximale Verkaufsfläche in Höhe von 8.500 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente festgesetzt werden.

Wir regen daher an, die zentrenrelevanten Sortimente auf max. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festzusetzen, wobei die Eigentümerin innerhalb der Bandbreite der festgesetzten Verkaufsfläche für das jeweilige Sortiment frei wäre, in welchem Umfange sie es in Anspruch nimmt. So wird - wie in der Abwägung als Ziel formuliert - erreicht, dass nur leichte Verschiebungen in der Sortimentskonstellation möglich sein werden.

Für das Sortiment Spielwaren sollte die Verkaufsfläche keinen Entwicklungsspielraum vorsehen wie unter Punkt 1. ausgeführt, sondern die Festsetzung der vom städtischen Gutachter festgestellten aktuellen Bestandsfläche von 375 m<sup>2</sup> vorsehen (vgl. hierzu Punkt 1).

Die Entwicklungsspielräume für die Sortimente Bücher/Schreibwaren und Sportartikel, -bekleidung, -schuhe – als Leitsortimente der Innenstadt -sollten geringer gefasst und auf [www.ece.com](http://www.ece.com)

9



Öffentlichkeit 5

06.10.2022

Zu 9: Der Hinweis wird teilweise beachtet.

Es ist weder zwingend noch üblich, unterschiedlich Flächenpools für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimentsgruppen zu bilden. So genannte Flächenexzesse drohen nicht. Mit der Flächenbegrenzung der einzelnen Sortimentsgruppen ist in ausreichendem Maße sichergestellt, dass negative städtebauliche Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche verhindert werden.

2.3 (Seite 8) Öffentlichkeit 5 (06.10.2022)

Abwägungsvorschlag



300 m<sup>2</sup> bzw. 450 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Andernfalls könnten Anreize für Bestandsanbieter aus der Innenstadt für einen Wechsel ins Bethaniencenter geschaffen werden.

Die Verkaufsfläche insgesamt für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente bleibt bei den festgesetzten 16.500 m<sup>2</sup>.

Zusammenfassend regen wir an,

- eine maximale Gesamtverkaufsfläche für das Bethaniencenter in der aktuellen Größe von 32.610 m<sup>2</sup> festzuschreiben,
- als nicht-zentrenrelevantes Sortiment wie bisher nur Bau- und Möbelmarkt zuzulassen,
- die Verkaufsfläche von 16.500 qm aufzuteilen auf
  - o 8.500 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevantes Sortiment und
  - o 8.000 m<sup>2</sup> für sonstige zentrenrelevante Sortimente
- und
- die als zulässige Verkaufsfläche für Spielwaren nur die vorhandene Größe von 375 m<sup>2</sup> festzusetzen
- sowie die Verkaufsflächen für (zentrenrelevante) Bücher/Schreibwaren auf 300 m<sup>2</sup> und für Sportartikel, -bekleidung, -schuhe auf 450 m<sup>2</sup>.

Dieser Vorschlag bietet der Eigentümerin einen mehr als ausreichenden Rahmen zur Entwicklung des Bethaniencenters, der sowohl die Standortinteressen hinreichend berücksichtigt und Spielräume für die Zukunft schafft; ebenso wird er den städtebaulichen Interessen der Gesamtstadt Neubrandenburg gerecht.

Da die Festsetzungen eine Verbesserung zum geltenden B-Plan für die Eigentümerin darstellen, können die Änderungen von der Stadt Neubrandenburg umgesetzt werden, ohne dass hieraus ein Anspruch auf Entschädigung für die Eigentümerin entstehen würde. Nach Ablauf von sieben Jahren ist gem. § 42 Abs. 3 BauGB eine entschädigungslose Änderung des Planrechts möglich, wenn weder die Art der baulichen Nutzung geändert noch das Maß der baulichen Nutzung reduziert wird. Dies ist vorliegend der Fall – die EH-Nutzung und die Größe der Verkaufsfläche bleiben unangetastet. Es handelt sich um lediglich konkretisierende Festsetzungen der bestehenden Nutzung.

Gerne stellen wir Ihnen bei Bedarf ergänzende Unterlagen zur Verfügung und erläutern Ihnen unsere Ausführungen in einem persönlichen Gespräch.

Mit freundlichen Grüßen

ECE Marketplaces GmbH & Co. KG  
Marktplatz-Center Neubrandenburg

Ralph Teuber  
Center Manager

www.ece.com

9

Öffentlichkeit 5

06.10.2022

**noch zu 9:**

Mit der Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 33.000 m<sup>2</sup> und der Beschränkung der zentrenrelevanten/nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf 16.500 m<sup>2</sup> stimmen die grundlegenden Festsetzungen überein und weichen nicht maßgeblich von den ursprünglichen Bestandsverhältnissen ab.

Im Detail wird durch den Festsetzungsvorschlag die notwendige Flexibilisierung, die durch den o. g. Rahmen nach oben begrenzt wird, so eingeschränkt, dass sie weitgehend unwirksam wäre. Nimmt man die aktuellen Fachmarktbestände bei Bekleidung, Schuhe, Elektrowaren, Hausrat (überwiegend als Randsortimente bei Möbeln und Baumarkt) und Heimtextilien in Höhe von rund 7.000 m<sup>2</sup> und die vorgeschlagenen Grenzen für Bücher, Spielwaren und Sportartikel, wäre der aktuelle Bestand der zentrenrelevanten Sortimente bereits nicht mehr realisierbar.

Dieser Festsetzungsvorschlag weicht deutlich von den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ab und greift spürbar in die aktuellen Bestandsflächen ein. Danach müsste, gemessen am Ausgangsbestand (mit Real-Markt) die Verkaufsfläche mit Sportartikeln mehr als halbiert werden.

Der Festsetzungsvorschlag greift stark in den Ausgangsbestand des Bethaniencenters ein und reduziert die notwendige Flexibilisierung zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Objekts auf nahezu null. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes das Ziel, einen markt- und zukunftsfähigen Versorgungsstandort zu erhalten und verträglich weiter zu entwickeln. Mit diesem Festsetzungsvorschlag ist dieses Ziel nicht zu erreichen.

<p>2.3 (Seite 8) Öffentlichkeit 5 (06.10.2022)</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
	<p><b>Öffentlichkeit 5</b> <span style="float: right;"><b>06.10.2022</b></span></p> <p><b>noch zu 9:</b>                  Die Obergrenzen der Sortimente Spielwaren, Bücher/Schreibwaren und Sportartikel sind aus der Auswirkungsanalyse abgeleitet.                  Bezüglich der Verkaufsflächenfestsetzung für <b>Sportartikel, -kleidung und -schuhe</b> geht sie nicht maßgeblich über den Bestand hinaus, der in der Ausgangsbetrachtung 997 m<sup>2</sup> betrug (300 m<sup>2</sup> im Center und 697 m<sup>2</sup> im Real-Markt). Damit liegt der aktuell festgesetzte Wert ca. 100 m<sup>2</sup> höher als der Bestand, was in Bezug auf die Auswirkungen im übrigen Stadtgebiet zu vernachlässigen ist. Insofern würde hier eine Reduzierung auf eine Bestandsreduzierung hinauslaufen.</p> <p>Im Hinblick auf <b>Bücher, Schreibwaren</b> liegt der Ausgangsbestand bei 175 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die zusätzliche Verkaufsfläche wurde im Hinblick auf ihre Auswirkungen im Rahmen der ergänzenden fachlichen Stellungnahme (28.9.2021) zu den Festsetzungsvorschlägen der MEC im Nachgang der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 23.09.2021 überprüft und als städtebaulich verträglich eingestuft. Es handelt sich durchgängig um kleine Flächeneinheiten, die als Neben-/Randsortimente bei den Mietern (Rossmann, Globus, Kleinkaufhaus etc.) sowie in einem Tabak/Lotto/Zeitschriften-Fachhandel verteilt sind. Sie dienen sogar überwiegend der Nahversorgung und sollten schon deshalb keine maßgeblichen Einflüsse auf die Innenstadt haben.</p>

2.4 (Seite 1 ) Öffentlichkeit 6 (06.12.2021)

Abwägungsvorschlag



imtargis GmbH | Kreuzgasse 2-4 | D-50667 Köln

Kommanditgesellschaft  
Grundstücksgesellschaft Klosterstern m.b.H & Co.  
Heegberg 30

Köln, 6. Dezember 2021

22391 Hamburg

**Bethanien Center Neubrandenburg: Indikative Auswirkungsvorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist geplant, dass Bethanien Center (BTC) in Neubrandenburg u.a. aufgrund veränderter Marktbedingungen und der Situation des Mieters real umzustrukturieren.

In Vorbereitung dessen soll der B-Plan geändert werden, der mit der Bekanntmachung des 3. Entwurfes der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ derzeit bis zum 07.12.2021 öffentlich ausliegt.

Der B-Plan sieht u.a. Festsetzungsvorschläge und Begrenzungen für zahlreiche Sortimentsgruppen vor. Zusätzlich wurden vom Centerbetreiber MEC drei verschiedene Varianten von Festsetzungsvorschlägen entwickelt, die in der weiteren Betrachtung miteinbezogen werden.

Gemeinsam mit dem Büro isoplan: Marktforschung haben wir die vorhandenen Unterlagen (u.a. B-Plan, Stellungnahme Büro Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom 28.09.2021, Einzelhandelskonzept 2019) gesichtet, die Bestandsituation insbesondere des Marktplatzcenters und weiterer, großer Einzelhandelsflächen in der Innenstadt auf Desktop-basis erfasst und darauf basierend eine grobe Beurteilung etwaiger Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel vorgenommen.

Auftragsgegenstand war u.a. nicht eine Vor-Ort-Eigenerhebung des Einzelhandelsbesatzes und auch keine Berechnung etwaiger Umsatzumverteilungswirkungen. Auch lagen vorangegangene Verträglichkeitsgutachten von Markt und Standort nicht vor.

Im nachfolgenden sind die wesentlichen Erkenntnisse der Prüfung zusammenfassend aufgeführt.

**Öffentlichkeit 6**

**06.12.2021**

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

2.4 (Seite 2) Öffentlichkeit 6 (06.12.2021)	Abwägungsvorschlag
<p><i>Bethanien Center Neubrandenburg: Indikative Auswirkungsvorprüfung</i> <span style="float: right;">2</span></p> <hr/> <p><b>Zusammenfassung:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Der Festsetzungsvorschlag steht in Teilen nicht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept. Das Bethanien Center wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg als „B-Zentrum“ klassifiziert. Der hierfür vorliegende „Zentrenpass B-Zentrum Bethaniencenter“ formuliert die Entwicklungsempfehlung wie folgt: „Das Bethaniencenter und die umgebenden Fachmärkte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Neuansiedlungen, soweit sie innenstadtrelevante Sortimente aufweisen, sollten in der Innenstadt angesiedelt werden. Zu prüfen ist die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes (1.500 bis 2.500 qm Verkaufsfläche), soweit dieser nicht in bestehende Leerstände zu integrieren ist. Die Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Betriebe hat nur innerhalb der Zentrenabgrenzung zu erfolgen. Es gilt der Bebauungsplan Nr. 10.“</li> <li>Der ursprüngliche B-Plan vom 25.11.1992 sieht eine max. Verkaufsfläche von 30.000 m<sup>2</sup> (ohne Freiverkaufsflächen) und 32.610 m<sup>2</sup> (mit Freiverkaufsflächen) vor. Es wird angenommen, dass diese max. Flächen auch weiterhin gelten werden.  Andernfalls würden auf der vorliegenden Basis des B-Plan Entwurfs insgesamt 38.800 m<sup>2</sup> genehmigt werden, was einem Zuwachs von 21 % (6.772 m<sup>2</sup>) ggü. der Bestandssituation bedeuten würden. Dieser Flächenzuwachs entspräche ca. 50 % der Bestands-Verkaufsfläche des Marktplatz-Centers (MPC).</li> <li>Die von MEC vorgelegten Varianten sind in ihrer maximalen Ausprägung und der darüber hinaus gehende pauschale Flächenaufschlag (sog. Flexibilisierung) von ca. 15-20 % in einigen Sortimentsgruppen der Höhe nach zu hinterfragen. Grundlage dieser Beurteilung ist eine grobe Mietermix- und Flächenanalyse des Marktplatzcenters und die Relation der potentiellen, zusätzlichen Verkaufsfläche durch das Bethanien Center. In der nachfolgenden Tabelle sind zunächst der EH-Bestand laut EH-Konzept, die Bestandsflächen des Bethanien Centers sowie die geplanten B-Plan-Festsetzungen dargestellt.</li> </ol>	<p style="text-align: right;"><b>Öffentlichkeit 6</b> <span style="float: right;"><b>06.12.2021</b></span></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Da keine maßgeblichen Veränderungen der Summe der zentrenrelevanten Sortimente und keine Veränderungen der Gesamtverkaufsfläche des Bethaniencenters geplant sind, gibt es keinen Verstoß gegen das Einzelhandelskonzept.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die städtebauliche Verträglichkeit einer Gesamtverkaufsfläche von 16.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevanter Sortimente ist gutachterlich nachgewiesen worden. Der Anteil der nicht-zentrenrelevanten Sortimente wurde begrenzt, um einen breiten Branchenmix zu gewährleisten. Hierfür wurden die Festsetzungen des Urplanes übernommen. Für Möbel und Einrichtungsbedarf werden somit maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die maximale Höhe der einzelnen Sortimentsverkaufsflächen ist Ergebnis der Auswirkungsanalyse. Die maximale Höhe ergibt sich aus der städtebaulichen Verträglichkeit jeder einzelnen zentrenrelevanten Sortimentsgruppe.</p>

2.4 (Seite 3) Öffentlichkeit 6 (05.12.2021)

Abwägungsvorschlag

Bethanien Center Neubrandenburg: Indikative Auswirkungsvorprüfung

3

	Bestand Stadt (EH-Konzept 2019)	Bestand BTC	B-Plan (25.11.1992)	B-Plan-Entwurf (04.10.2021)	Veränderung B-Plan-Entwurf zu Bestand
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>Sortimentsgruppe</b>					
<b>zentrenrelevant</b>	<b>98.540</b>	<b>17.960</b>	<b>21.470</b>	<b>21.500</b>	<b>3.540</b>
Nahrungs- und Genussmittel	38.410	5.020	6.300	6.700	1.680
Gesundheit und Körperpflege	6.855	1.235	1.300	1.700	465
Bekleidung und Lederwaren	19.745	3.411	3.800	3.800	389
Schuhe	3.845	1.320	1.400	1.400	80
Uhren, Schmuck, Optik	1.685	315	400	400	85
Haushaltswaren, Glas Porzellan (inkl. Teillflächen von Baumarkt, Möbelhaus)	7.070	1.501	1.600	1.600	99
Elektrowaren	9.070	2.567	2.700	2.700	133
Bücher, Schreibwaren	3.605	175	500	700	525
Möbel und Einrichtungsbedarf: zentrenrel. Teilfl. (Kunstgewerbe, Geschenkartikel)**	Angabe offen	Angabe offen	600	600	Angabe offen
Bau- und Heimwerkerbedarf zentrenrel. Teilfl. (Schnittblumen)**	1.065	Angabe offen	100	100	Angabe offen
Hobby, Freizeitart., Sport	7.190	2.416	2.770	1.800	Angabe offen
davon Sportartikel, Sportbekleidung und Schuhe	4.805	600	Angabe offen	1.100	500
davon Spielwaren, Hobby	2.385	200	Angabe offen	700	500
<b>nicht zentrenrelevant</b>	<b>81.355</b>	<b>14.068</b>	<b>17.300</b>	<b>17.300</b>	<b>3.232</b>
Möbel und Einrichtungsbedarf: nicht zentrenrel. Teilfl. *)	43.665	5.071	7.400	7.400	2.329
Bau- und Heimwerkerbedarf: nicht zentrenrel. Teilfl. *)	37.690	8.997	9.900	9.900	903
<b>Gesamt</b>	<b>179.895</b>	<b>32.028</b>	<b>38.770</b>	<b>38.800</b>	<b>6.772</b>

4

Öffentlichkeit 6

06.12.2021

**Zu 4: Der Hinweis wird beachtet.**

Die Darstellung der einzelnen zentrenrelevanten Sortimentszuwächse erweckt den Eindruck einer summerischen Zunahme. Es wird im Zuge der Abwägung festgesetzt, dass von den genannten 21.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevanten Sortimenten nur 16.500 m<sup>2</sup> realisiert werden können wegen der Beschränkung der Gesamtsumme auf den heutigen Bestand. Das heißt, 5000 m<sup>2</sup> können letztlich nicht realisiert werden. Das ist Ausdruck der Flexibilität des geplanten Sortimentskonzeptes.

2.4 (Seite 4) Öffentlichkeit 6 (06.12.2021)

Abwägungsvorschlag

Bethanien Center Neubrandenburg: Indikative Auswirkungsvorprüfung

4

4. In der nachfolgenden Tabelle ist dargestellt, welche Flächenbedeutung des MPC hat und welche indikative Auswirkungen der Flächenzuwachs des BTC sowohl für das MPC als auch für den gesamten EH-Besatz auf einer groben Schätzung auslösen könnte.

	Bestand MPC	Anteil Bestand MPC zu Stadt	Deckung MPC zu Stadt	Zuwachs BTC bezogen auf Stadt	Änderung BTC auf MPC	Zuwachs BTC bezogen auf Stadt	Änderung BTC auf gesamten EH	Kategorie
	m²	%		%		%		
<b>Sortimentsgruppe</b>								
<b>gesamtwert</b>	12.800	10%		38%		4%		
Werbung- und Informations	1.800	9%	gering	10%	sehr hoch	4,4%	gering	3
Gesundheit und Körperpflege	1.400	22%	hoch	33%	hoch	5,9%	mäßig	1
Bekleidung und Lederwaren	3.000	15%	hoch	12%	gering	2,0%	gering	3
Schuhe	1.500	30%	sehr hoch	5%	gering	2,1%	gering	3
Uhren, Schmuck, Optik	400	24%	hoch	21%	hoch	5,9%	mäßig	3
Medien/Verlagswesen/Zeitschriften und Zeitschriften-Vertriebsstellen (Bücherei, Bibliothek)	300	9%	gering	10%	sehr hoch	1,1%	gering	3
Spielwaren	2.400	28%	hoch	6%	gering	1,8%	gering	3
Reise, Reiseveranstalter	600	17%	hoch	18%	sehr hoch	14,0%	hoch	1
Mittel zur Unterhaltung/Entertainment: Film, Musik, Musikinstrumente, CD/DVD, Videorecorder, Videokassettenrecorder, Videorecorder 2"	500	9%	gering	gering/hoher		gering/hoher		
Freizeit, Freizeit, Sport	800							
Freizeit (Sportartikel, Sportbekleidung und Schuhe)	380	7%	mäßig	30%	sehr hoch	10,0%	hoch	1
Freizeit (Spielwaren, Hobby)	420	19%	hoch	50%	sehr hoch	21,0%	sehr stark	1
<b>gesamt</b>	0	0%		0%		4,6%	gering	
Mittel zur Unterhaltung/Entertainment: Film, Musik, Musikinstrumente, CD/DVD, Videorecorder, Videokassettenrecorder, Videorecorder 2"	0	0%		0%		5,5%	mäßig	
Freizeit (Sportartikel, Sportbekleidung und Schuhe)	0	0%		0%		7,4%	gering	
<b>gesamt</b>	12.800	7%		94%		3,8%	gering	

5

Als Einordnung für eine etwaige Auswirkung (vorletzte Spalte) des BTC auf den EH-Bestand in den jeweiligen Sortimentsgruppen wurde folgende Stufigkeit herangezogen:

- Unter 5 % = gering
- 5 bis 10 % = mäßig
- 10 bis 15 % = stark
- Mehr als 15 % = sehr stark

Unter Berücksichtigung der Relevanz für das MPC und für den EH-Besatz der Stadt insgesamt könnten insbesondere Auswirkungen bei folgenden Sortimentsgruppen ausgelöst werden:

- Gesundheit und Körperpflege
- Bücher, Schreibwaren
- Spielwaren, Hobby, Sport
- Sportartikel, Sportbekleidung und Schuhe
- Uhren, Schmuck, Optik

Für die Einschätzungen zu Kategorie (1) wird eine Anpassung empfohlen. Zur Kategorie (2) sollte eine Anpassung auf Basis der konkreten Umstrukturierungsideen diskutiert werden und für die Kategorie (3) wird derzeit keine Anpassung des B-Plan-Entwurfs gesehen.

06.12.2021

Öffentlichkeit 6

Zu 5: der Hinweis wird nicht beachtet.

Auswirkungen auf die Innenstadt, ausschließlich aus der prozentualen Steigerung der jeweiligen Sortimentsgruppensumme bezogen auf den Gesamtbestand der Stadt zu ermitteln, ist zumindest methodisch gewagt. Diese Daten zeigen im Grunde nur potentielle Veränderungen von Marktanteilen, die zu einem nicht unerheblichen Teil niemals realisiert werden können. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente im Bethaniencenter steigt letztlich nicht. Die Deutung der prozentualen Stufen von gering bis stark erscheint willkürlich und ist nicht weiter begründet.

Letztlich ergeben sich 3 Sortimentsgruppen, deren Ausweitung nach Ansicht des Gutachters starke bzw. sehr starke Auswirkungen haben. Es handelt sich um:

- **Sportartikel,- bekleidungs- und -schuhe**, wo bei einer Arrondierung der Verkaufsfläche um gut 100 m<sup>2</sup> (10 %) nicht ernsthaft von stadtweiten Auswirkungen auszugehen ist.
- **Spielwaren**, die eine bedeutende Steigerung um 318 m<sup>2</sup> (+ 83 %) aufweisen. Im Verhältnis zur Gesamtverkaufsfläche der Stadt Neubrandenburg (rund 2.450 m<sup>2</sup>) ist die Steigerung nicht so erheblich, dass städtebauliche Folgen in der Innenstadt oder in anderen Zentren zu erwarten wären. Die vorgelegte Auswirkungsanalyse belegt das.
- **Bücher und Schreibwaren**, hier ist eine Steigerung von 175 m<sup>2</sup> auf 700 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es ist zu beachten, dass sich die Steigerung nahezu ausschließlich auf die Teilsortimente Schreib- und Papierwaren sowie Zeitungen/Zeitschriften beschränkt. Der Zuwachs am Büchersortiment ist mit 80 m<sup>2</sup> minimal. Die genannten Teilsortimente sind im Übrigen nahversorgungsrelevant und daher ohnehin nicht nur auf die Innenstadt beschränkt. Das Bethaniencenter mit seiner nicht unbedeutenden Nahversorgungsfunktion verbessert mit der Ausweitung dieser Sortimentsgruppe seine Nahversorgungsfunktion für den Süden der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Die Auswirkungsanalyse hat für diese Verkaufsflächengröße die städtebauliche Verträglichkeit sowohl für die Innenstadt als auch für die Nahversorgungszentren und -standorte im Stadtgebiet bestätigt.

2.4 (Seite 5) Öffentlichkeit 6 (06.12.2021)

Abwägungsvorschlag

Bethanien Center Neubrandenburg: Indikative Auswirkungsvorprüfung

5

5. Redaktionelle Anmerkungen zum B-Plan-Entwurf:

- Korrekterweise sollten die Warengruppen im Erläuterungstext und Plan durchgängig wie folgt bezeichnet werden:
  - o S. 13: „Sportartikel, Sportbekleidung und Schuhe“ (es fehlt der Bindestrich vor „Schuhe“, es bezieht sich ja nur auf Sportschuhe)
  - o S. 15: „Möbel- und Einrichtungsbedarf“ (Bindestrich hinter Möbel streichen, es handelt sich um Möbel und nicht um Möbelbedarf).

6. Grundsätzlich ist eine Modernisierung / Umstrukturierung des Bethanien Centers zu begrüßen. Zu bedenken ist, dass durch zu großzügige Flexibilisierungen nach Umsetzung der Maßnahmen freibleibende Sortimentspotenziale nicht für anderweitige Entwicklungen zur Verfügung stehen und damit ungenutzt bleiben. Auch ist eine nachhaltige Sortimentpolitik im Hinblick auf die Sicherung des Marktplatzcenters und die Nachbelegung aktueller, signifikanter Leerstände (ehem. Kaufhof, Gina Laura etc.) sicherzustellen. Die Gewährung umfangreicher Verkaufsflächenpotenziale für zentrenrelevante Sortimente, so wie es derzeit im B-Plan-Entwurf vorgesehen ist, könnte somit mittelfristig schädliche Auswirkungen auf den Innenstadthandel von Neubrandenburg zur Folge haben.

Für Rückfragen, Anmerkungen und einen weiteren Austausch stehe ich gerne zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen

  
Prof. Dr. Andreas Link  
Geschäftsführer  
FRICS, CIS HypZert (F)

6

**Öffentlichkeit 6**

**06.12.2021**

**noch zu 5:**

Die Forderung nach einer Reduzierung der Erweiterung von **Gesundheits- und Körperpflegeartikeln** ist nicht ganz stringent begründet, wird doch hier nur mäßige Betroffenheit konstatiert. Die Erweiterung bezieht sich weder auf das Parfümeriesortiment noch auf Apotheken. Auch hier steht die Nahversorgung (Drogeriewaren) im Mittelpunkt, deren Auswirkung im Rahmen der Auswirkungsanalyse ermittelt wurden. Danach ist die geplante Größenordnung als städtebaulich verträglich sowohl für die Innenstadt als auch für das Nahversorgungssystem der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu bewerten. Auch im Verhältnis zur städtischen Gesamtfläche von 7.540 m<sup>2</sup> ist die Erweiterung um 465 m<sup>2</sup> (6,2 %) als angemessen einzuordnen.

Es wird der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass die Bestandsdaten des Bethaniencenters im Gutachten der Imtaris nicht immer korrekt wiedergegeben werden. So liegt der Verkaufsflächenbestand bei Sportartikeln, -bekleidung und -schuhen nicht bei 600 m<sup>2</sup>, sondern bei 997 m<sup>2</sup>. Bei Spielwaren sind nicht nur 200 m<sup>2</sup>, sondern 382 m<sup>2</sup> Bestand. Daraus ergeben sich falsch berechnete Zuwachsraten, die Auswirkungen auf die gesamte Stadt haben: Spielwaren, statt „sehr stark“ „stark“ und Sportbranche statt „sehr stark“ nur noch „gering“.

**Zu 6: Die Hinweise werden beachtet.**

Die Begründung zum Bebauungsplan wird auf in der Tabelle der zentrenrelevanten Sortimente in der Begründung entsprechend korrigiert:  
- Sportartikel, **Sportbekleidung und -schuhe**  
- **Möbel und Einrichtungsbedarf**

2.4 (Seite 1) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme vom 28.03.2022 )

Abwägungsvorschlag



**Öffentlichkeit 6** **28.03.2022**

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

Grundlegendes:  
 Die am 28.03.2022 mit Zustimmung der Verwaltung nachträglich übergebene vertiefende Stellungnahme umfasst 42 Seiten und wird in die Abwägung eingestellt. Aufgrund des Umfangs erfolgt eine Zusammenfassung der Kernaussagen und die entsprechende fachliche Positionierung des Einzelhandelsgutachters der Stadt am 06.04.2022:  
*„Die imtargis GmbH geht von einer Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche des Bethaniencenters um 8.200 m<sup>2</sup> aus. Das ist falsch und zu keinem Zeitpunkt Ergebnis der Auswirkungsanalyse, der Stellungnahmen oder der Festsetzungsvorschläge gewesen. Sowohl die Summe der Gesamtverkaufsfläche als auch die Summe der zentrenrelevanten Sortimente des Bethaniencenters sind auf den Bestand festgeschrieben und verändern sich somit im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan nicht. Auch die möglichen Abweichungen in den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen halten sich innerhalb vertraglicher Grenzen.“*

**Die Stellungnahme der imtargis GmbH geht von falschen Voraussetzungen aus und ist somit in weiten Teilen gegenstandslos.**

- *Bestandsdaten im Bethaniencenter:*  
*„Der Stand der Auswirkungsanalyse bezieht sich auf den Fertigstellungszeitpunkt August 2020. Bis zum Februar 2022 sind rund eineinhalb Jahre vergangen, so dass sich Veränderungen im Geschäftsbesatz, sowohl in der Innenstadt als auch im Bethaniencenter oder an anderen Standorten im Stadtgebiet selbstverständlich ergeben können. Die gutachterliche Stellungnahme der imtargis GmbH vertritt die Interessen des Auftraggebers (Eigentümer des Marktplatzcenters) und somit die Interessen der Innenstadt...“*

2.4 (Seite 2 Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )

Abwägungsvorschlag

Stellungnahme - Bethanien-Center  
Neubrandenburg



Inhaltsverzeichnis

**Inhaltsverzeichnis** ..... 2

**1. Ausgangslage und Zielsetzung** ..... 3

**2. Zusammenfassung der maßgeblichen Erkenntnisse** ..... 5

**3. Bestandssituation** ..... 10

3.1. Einzelhandelsangebot in Neubrandenburg nach Lagen und Warengruppen ...10

3.2. Bewertung der städtebaulichen Situation der Innenstadt .....15

**4. Baurechtliche Festsetzungen** ..... 16

4.1. Bebauungsplan .....16

4.2. Einzelhandelskonzept .....16

**5. Gutachterliche Stellungnahmen**..... 18

5.1. Auswirkungsanalyse Markt und Standort vom 11.12.2020 .....19

5.1.1. Zielsetzung der Erneuerung des Bethanien-Centers (S. 9).....19

5.1.2. Grundlage der Auswirkungsanalyse (S. 21) .....19

5.1.3. Kaufkraftpotenzial (S. 23f.).....19

5.1.4. Geplante Gesamtverkaufsfläche, Sortimentsstruktur (S. 11) .....20

5.1.5. Methodik der Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Auswirkungen (S. 13f., S. 31ff.) .....21

5.1.6. Verträgliche Verkaufsflächen .....23

5.1.7. Zusammenfassende Beurteilung .....24

5.2. Fachliche Stellungnahme von Markt und Standort vom 21.06.2021 .....25

5.2.1. Anlass und Ziel der fachlichen Stellungnahme.....26

5.2.2. Vorgehensweise.....27

5.2.3. Verkaufsflächenobergrenze .....27

5.2.4. Bezeichnung der Sortimente/Sortimentsgruppen .....28

5.2.5. Festsetzungsvorschläge Sortimente.....28

5.3. Ergänzende Stellungnahme vom 23.09.2021 .....33

5.3.1. Methode .....33

5.3.2. Geänderte Festsetzungsvorschläge.....34

**6. Bewertung Konzeptansätze und Ableitung Festsetzungsvorschlag**..... 35

6.1. Vergleich Bestandsnutzung, Planungsvarianten und Festsetzungsvorschläge 35

6.2. Festsetzungsvorschlags für den B-Plan des Bethanien-Centers .....38

**Öffentlichkeit 6**

**28.03.2022**

*... Grundsätzlich ist bei der Beurteilung von Auswirkungen von den baurechtlich möglichen Nutzungen auszugehen. Grundlage der Berechnung der zusätzlichen Verkaufsflächen ist deshalb die volle Belegung der genehmigten Verkaufsflächen. Die Bestandsauflistung des Bethaniencenters vom Oktober 2019 entspricht dieser Vorgabe. Insofern führt die Verwendung eines durch Leerstände oder Mindernutzungen verursachten Minderbestandes im Bethaniencenter nicht zu höheren Auswirkungen in den einzelnen Sortimentsgruppen.“*

2.4 (Seite 3) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
<p><b>Aussagen zur Plausibilität der Auswirkungsanalyse der Markt- und Standort Beratungsgesellschaft mbH (MuS):</b></p> <p>Die Zielsetzung der Erneuerung des Bethaniencenters im Sinne eines Fachmarktzentnums mit Nahversorgungsschwerpunkt ist plausibel und nachvollziehbar (5.1.1.).</p> <p>Die zu prüfende Verkaufsfläche wurde mehrmals geändert. Für die weitere Plausibilitätsprüfung sind die Angaben aus den Ergänzenden fachlichen Stellungnahmen von Markt und Standort vom 21.06.2021 und 28.09.2021 relevant, in denen der Gutachter wesentlich von den Aussagen der Auswirkungsanalyse abweicht. Die Aussagen der Auswirkungsanalyse von 2020 sind daher nur insoweit relevant, als die ergänzenden Stellungnahmen darauf beruhen (5.1.2).</p> <p>Der zu erwartende Bevölkerungsrückgang und das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau sprechen gegen eine Ausweitung der Verkaufsfläche des Bethaniencenters, insbesondere der innenstadtrelevanten Sortimente. Hinzu kommt der in der Auswirkungsanalyse nicht berücksichtigte steigende Anteil des Online-Handels (5.1.3).</p> <p>Die Ausweitung der Verkaufsfläche des Bethaniencenters ist nicht bedarfsgerecht und widerspricht den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes. Mit einer Ausweitung der Verkaufsfläche werden der Innenstadt Entwicklungschancen genommen. Bei der Ausweitung und Umstrukturierung sind auch die Nebensortimente der einzelnen Anbieter zu berücksichtigen. Diese können in der Summe ebenfalls schädigende Auswirkungen auf die Innenstadtstrukturen haben (5.1.4).</p> <p>Die Planung der MEC sah die errechneten Änderungen der Verkaufsflächen der Auswirkungsanalyse vor. Diese wurden nach Sortimentsgruppen zusammengefasst. Verkaufsflächenrückgänge in den einzelnen Sortimenten wurden mit Verkaufsflächenzuwächsen in anderen Sortimenten derselben Sortimentsgruppe verrechnet.</p>	<p style="text-align: right;"><b>28.03.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 6</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis ist ohne Relevanz für das Bebauungsplanverfahren.</b></p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird beachtet.</b> Nachträgliche Stellungnahmen ergaben sich aufgrund des langen Planverfahrens durch Änderungswünsche der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sowie aufgrund von Veränderungen in der Flächenkonzeption des Bethaniencenters durch Konkretisierung des Vermietungsprozesses. Im Übrigen bestimmt die Perspektive des Verfassers, welche Änderung als wesentlich bewertet wird.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Da weder eine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche noch eine Vergrößerung der zentrenrelevanten Sortimente geplant ist, ist dieser Hinweis irrelevant.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Da weder eine Ausweitung der Gesamtverkaufsfläche noch eine Vergrößerung der zentrenrelevanten Sortimente geplant ist, ist dieser Hinweis irrelevant. Nebensortimente der Anbieter sind berücksichtigt worden. Es erfolgte sowohl eine betriebs- als auch eine sortimentsbezogene Sicht der Verkaufsflächen-summen in der Auswirkungsanalyse.</p> <p><b>Zu 5: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die genannte „Bagatellgrenze“ ergibt sich aus dem zu erwartenden Ausmaß der Umsatzlenkungen in den einzelnen zentrenrelevanten Sortimenten. Umsatzlenkungen ergeben sich aus der Reichweite des Bethaniencenters nicht nur in der Innenstadt (A-Zentrum), dem anderen B-Zentrum, den 4 C-Zentren und 9 D-Zentren, sondern auch im Umland.</p>

2.4 (Seite 4) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
<p>Die Auswirkungen in Sortimentsgruppen mit einem Verkaufsflächensaldo von weniger als 250 m<sup>2</sup> wurden nicht geprüft, auch wenn für die Verkaufsfläche einzelner Sortimente eine Steigerung um mehr als 250 m<sup>2</sup> geplant war.</p> <p>Diese methodische Vorgehensweise ist nicht belastbar. Es ist nicht auszuschließen, dass die Verkaufsflächenerweiterungen einzelner Sortimente, die über 250 m<sup>2</sup> liegen, schädliche Auswirkungen auf den Einzelhandel der Innenstadt haben.</p> <p>Zudem ist die gewählte Bagatellgrenze von 250 m<sup>2</sup> willkürlich. Sortimente mit hohen Flächenproduktivitäten sowie Sortimente mit einem insgesamt niedrigen Besatz in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg könnten durchaus nennenswert betroffen sein, fielen so jedoch durch das Untersuchungsrastraster.</p> <p>Die von Markt und Standort bewerteten Verkaufsflächenänderungen basieren auf einem von Markt und Standort angegebenen Status Quo („Angaben des Betreibers“) von 2019.</p> <p>Die Erhebung der tatsächlichen IST-Verkaufsflächen durch imtargis vom Februar 2022 wich davon erheblich nach unter ab. Die Zunahme der Verkaufsflächen durch die Planung gegenüber dem Status Quo ist in zahlreichen Sortimenten demnach deutlich höher und würde bei deren Realisierung die Situation noch stärker verschärfen (5.1.5).</p> <p>Die aktuelle Erhebung im Bethaniencenter durch imtargis ergab erheblich geringere Verkaufsflächen als die von Markt und Standort angegebenen Bestandsflächen. Der Status Quo wurde von Markt und Standort zu groß angenommen, die Auswirkungen erscheinen folglich zu niedrig bzw. sind aufgrund der heutigen geringeren Ausgangsposition wesentlich höher zu erwarten (5.1.6).</p>	<p style="text-align: right;"><b>Öffentlichkeit 6</b> <span style="float: right;"><b>28.03.2022</b></span></p> <p>So verteilen sich Auswirkungen auf viele Standorte und sind ab einer Größenordnung an den einzelnen Standorten so gering, dass sie methodisch nicht mehr sinnvoll zu berechnen sind. Letztlich betrifft es die Sortimentsgruppen Gesundheits- und Körperpflege, Schuhe und Schreib- und Papierwaren, für die die Unterstellung außerordentlich hoher Raumleistung nichtzutreffend ist. Somit ist die gewählte Bagatellgrenze keineswegs willkürlich, sondern fachlich und methodisch gut begründet.</p> <p>Faktisch liegen die nicht berücksichtigten Sortimentsgruppen in den meisten Fällen deutlich unterhalb dieser Grenze (max. 84 m<sup>2</sup>). Nur die Gruppe der Schreib- und Papierwaren erreicht mit 225 m<sup>2</sup> nahezu die festgelegte Grenze.</p> <p>Nicht-Zentrerelevante Sortimente bedürfen keiner städtebaulichen Überprüfung. Sie unterliegen in vollem Umfang dem marktwirtschaftlichen Wettbewerb.</p> <p><b>Zu 6: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Zur Verwendung der Bestandsausgangsdaten wurde auf der Seite 1 dieser Stellungnahme ausreichend Stellung genommen.</p>

2.4 (Seite 5) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
<p>Methodische Schwächen (5.1.7): Die Auswirkungsanalyse sollte alle Warengruppen betrachten, auch die nicht-zentrenrelevanten. Zu große Verkaufsflächen dieser Warengruppen können sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung wesentlich auswirken.</p> <p>Die Beschränkung der Analyse auf Erweiterungen ab 250 m<sup>2</sup> pro Sortimentsgruppe erscheint willkürlich und nicht sachgemäß. Bei Branchen mit hohen Flächenproduktivitäten können durchaus relevante Auswirkungen übersehen worden sein (z. B. Apotheken). Durch die Aufteilung von Warengruppen mit über 250 m<sup>2</sup> Verkaufsflächenerweiterung in Sortimentsgruppen mit weniger als 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fallen relevante Warengruppen aus der Analyse heraus.</p> <p>Fazit: Die der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten IST-Verkaufsflächen des Bethaniencenters sind aufgrund der veränderten Angebotsstrukturen nicht mehr aktuell. Die Auswirkungsanalyse ist lückenhaft, nicht voll belastbar und damit nicht als Abwägungsgrundlage geeignet. Auch die ergänzenden Stellungnahmen beheben diese Mängel nicht (siehe Kapitel 5.2 und 5.3).</p>	<p style="text-align: right;"><b>28.03.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 6</b></p> <p><b>Zu 7: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> In Abstimmung mit dem Centermanagement werden die nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Zuge der Abwägung begrenzt. Ausschlaggebend ist der Erhalt des Nahversorgers und ein breiter Branchenmix. Daher werden für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente die Festsetzungen des Urplanes übernommen. Für Möbel und Einrichtungsbedarf werden somit maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und für Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf maximal 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Der Forderung nach einer explizierten Untersuchung dieser Sortimentsgruppen wird nicht nachgekommen. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigt die Übereinstimmung des 3. Entwurfs des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</p> <p>Zur Begründung der Bagatellgrenze siehe Anmerkung zu 5.1.5 (Seite 4 dieser Abwägung) beachten. Im Übrigen ist bereits eine Apotheke im Bethaniencenter ansässig, für die keine Erweiterung geplant ist.</p> <p>Es wurde bereits in der Argumentation zu 5.1.5 gezeigt, dass keine zentrenrelevanten Sortimentsgruppen aus der Betrachtung gefallen sind.</p> <p><b>Zu 8: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die nicht untersuchten Verkaufsflächenerweiterungen unterhalb der Bagatellgrenze sind genau das, Bagatellen, die keinen Einfluss auf das Ergebnis der Auswirkungsanalyse haben. Die Auswirkungsanalyse von Flächenausweitungen kann nicht hinter den genehmigten Bestand des Vorhabens zurückfallen. Damit würden Auswirkungen, die für den genehmigten Bestand bereits ermittelt wurden, möglicherweise doppelt gerechnet. <b>Zusammenfassend ist die vorgelegte Auswirkungsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH weder lückenhaft noch basiert sie auf falsche Bestandsdaten. Die ergänzenden Stellungnahmen dienen nicht dazu, Mängel zu beheben, sondern wurden aufgrund angepasster Anforderungen an die Fragestellung notwendig. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Auswirkungsanalyse die Gesamtverkaufsfläche des Bethaniencenters auf seinen derzeitigen Bestand festgeschrieben wurde.</b></p>

2.4 (Seite 6) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
<p><b>Aussagen zur Plausibilität der Fachlichen Stellungnahme vom 21.06.2021 der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (MuS:)</b></p> <p>Die Festsetzungsvorschläge der MEC vom 10.05.2021 weichen stark von denen der Auswirkungsanalyse vom 11.12.2020 ab. Sie sehen wesentlich mehr innenstadtrelevante Verkaufsflächen vor. MEC hat seine Nutzungsvorschläge anschließend erneut stark geändert (siehe Kapitel 5.3). Die in diesem Kapitel bewertete zweite Stellungnahme vom 21.06.2021 umfasst alle Warengruppen und ist Grundlage der dritten, ergänzenden fachlichen Stellungnahme vom 28.09.2021. Sie muss deshalb ebenfalls betrachtet werden. (5.2.1)</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg sieht folgende Arbeitsteilung zwischen A- und B-Zentren vor: Das A-Zentrum (Innenstadt) ist Schwerpunkt der oberzentralen Versorgungsstruktur. Zentrenrelevante Waren des aperiodischen Bedarfs und hoher Qualität sollen vorrangig im A-Zentrum angeboten werden.</p> <p>Aufgabe der B-Zentren ist vorrangig eine differenzierte Angebotspalette mit einem höherwertigen Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie einem niederwertigen Angebot in den innenstadtrelevanten Sortimenten.</p> <p>Grundsätzlich ist der Erhalt des Bethanien-Centers für die Versorgung der Stadt Neubrandenburg mit Einzelhandelsangeboten mit Fokus auf die Nahversorgung zielkonform. Dies muss in einem für alle für die Einzelhandelsversorgung der Stadt Neubrandenburg wichtigen Einkaufsstandorte, insbesondere für die Innenstadt, verträglichen Rahmen und im Sinne einer Arbeitsteilung entsprechend den Zielen des Einzelhandelskonzeptes geschehen.</p> <p>Es bestehen erhebliche Zweifel an der Feststellung von Markt und Standort, die von MEC gewünschten Verkaufsflächen seien verträglich (s. u.).</p>	<p style="text-align: right;"><b>28.03.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 6</b></p> <p><b>Zu 9: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Notwendigkeit von weiteren Untersuchungen wurde bereits unter dem Abwägungspunkt 2 erörtert. Anlass der hier geprüften Stellungnahme war die maßgebliche Veränderung der Vermietungskonzeption von MEC und die Einführung von Planungsvarianten. Gewünschte Flexibilisierungszuschläge wurden zusätzlich formuliert. Daraus ergaben sich veränderte Festsetzungsvorschläge in einigen Sortimentsgruppen, die im Rahmen der Stellungnahme überprüft wurden.</p> <p>Im Vergleich zur Auswirkungsanalyse ergaben sich in der Festsetzung der Verkaufsflächen keine Veränderungen. Die einzige Anpassung erfolgt bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, deren Flächenbegrenzung auf Wunsch der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg entfernt wurde. Angesichts der Gesamtdeckelung des Vorhabens waren nach gutachterlicher Einschätzung Flächenbegrenzungen für nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht notwendig.</p> <p><b><i>Die Aussage, dass im Rahmen der Stellungnahme die Verkaufsflächen erhöht worden seien, entspricht nicht dem Inhalt der Stellungnahme.</i></b></p> <p><b>Zu 10: Der Hinweis auf das Einzelhandelskonzept ist bei der Erarbeitung des 3. Entwurfs bereits beachtet worden.</b> Das Einzelhandelskonzept ist Beurteilungsgrundlage und muss nicht in einzelnen Passagen kommentiert werden. Die Interpretation, dass der Fokus des Bethaniencenters auf die Nahversorgung zu richten sei, ist nicht dem Einzelhandelskonzept zu entnehmen.</p> <p><b><i>Die Aussage, dass alle von MEC gewünschten Verkaufsflächen verträglich seien, gibt es nicht. Letztlich ist keiner der nachträglich vorgelegten MEC-Forderungen im Rahmen der Stellungnahme nachgekommen worden.</i></b></p> <p><b><i>Im Übrigen werden keine, über die ausgewiesenen Festsetzungen hinausgehenden Flexibilisierungszuschläge akzeptiert.</i></b></p>

2.4 (Seite 7) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
<p>Insbesondere die gewünschte Flexibilisierung der Festlegungen für das Bethaniencenter geht über das verträgliche Maß hinaus. Würden die von MEC gewünschten flexibilisierten Verkaufsflächen nach Sortimenten/Warengruppen genehmigt, würden diese Potenziale anderen schützenswerten Standorten dauerhaft entzogen, selbst wenn sie vorerst nicht vollständig umgesetzt würden. Insbesondere für innenstadtrelevante Sortimente würde damit die Entwicklung der Innenstadt in schädlicher Weise eingeschränkt (5.2.1).</p> <p>Beide Varianten können nur unter Anwendung einer hohen Flexibilitätsreserve der zulässigen Verkaufsflächen realisiert werden. Dies ist eine unübliche Vorgehensweise. Die zu genehmigenden Nutzungen sind nach Art und Maß der Nutzung in einem B-Plan festzulegen. Dazu gehört eine genaue Festlegung auf Sortimente und Verkaufsflächen. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Änderung der Nutzungen gewünscht werden, sind die Unschädlichkeit der geänderten Nutzungen zu prüfen, der Bebauungsplan ggf. zu ändern und ein neuer Bauantrag zu stellen (5.2.2).</p> <p>Die tatsächliche IST-Verkaufsfläche des Bethanien-Centers ist auf Basis der aktuellen Erhebung wesentlich geringer als die von Markt und Standort unterstellte IST-Verkaufsfläche. Daher sind deutlich höhere als die angenommenen Auswirkungen zu erwarten. Der B-Plan sollte in jedem Fall eine Höchstgrenze der Gesamtverkaufsfläche in der Höhe der im rechtsgültigen B-Plan festgesetzten Gesamtverkaufsfläche vorsehen. In dem vorliegenden 3. Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 10 wurden lediglich die zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt 21.500 m<sup>2</sup> begrenzt.</p> <p>Die Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente sollten ebenfalls auf ein für das zentralörtliche Gefüge unschädliches Maß begrenzt werden.</p> <p>Die geforderte Flexibilitätsreserve in Höhe von 7.000 m<sup>2</sup> entspricht rund 60 % der Verkaufsfläche des Marktplatz-Centers bzw. rund 32 % der Gesamtverkaufsfläche des ZVB Innenstadt.</p> <p>Eine innenstadtverträgliche Flexibilitätsreserve liegt deutlich unter 7.000 m<sup>2</sup> (siehe unten, Festsetzungsvorschlag von imtagis).</p>	<p style="text-align: right;"><b>28.03.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 6</b></p> <p><b>Zu 11: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Eine Flexibilisierung der Festsetzungen im Bebauungsplan durch Festlegung von Sortimentsobergrenzen bei gleichzeitiger Deckelung der Gesamtverkaufsfläche ist ein durchaus übliches Verfahren und dient dazu, den Aufwand andauernder Änderungsverfahren zu vermeiden.</p> <p><b>Zu 12: Der Hinweis wird teilweise beachtet.</b> Zum Umgang mit den aktuellen IST-Verkaufsflächen sind die Ausführungen auf Seite 1 der Abwägung zu beachten. Im Bebauungsplan werden die zentrenrelevanten Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 16.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, die nicht-zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Möbel und Einrichtungsbedarf sowie Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf werden mit jeweils 10.000 m<sup>2</sup> bzw. 12.000 m<sup>2</sup> maximaler Verkaufsfläche festgesetzt. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Begrenzung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente nicht erforderlich.</p> <p><b>Zu 13: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Flächenreserven werden in der imtagis-Stellungnahme argumentativ als realisierte Verkaufsflächen behandelt. Die erwähnte Flexibilitätsreserve von 7.000 m<sup>2</sup> ist nichts anderes als die Differenz zwischen der gedeckelten Verkaufsflächensumme und der Summe aller Sortimentsfestsetzungen, also der Flächenüberschuss, der aufgrund der Deckelung nicht realisiert werden darf. <b>Eine nicht realisierte Verkaufsfläche hat keine Auswirkungen.</b></p>

2.4 (Seite 8) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
<p>Insgesamt wird ein Flexibilisierungszuschlag zur Umsetzung der Vermietungskonzepte für nicht erforderlich erachtet.                      Auf den Flexibilisierungszuschlag sollte verzichtet werden, um keine Bevorzugung gegenüber anderen Einzelhandelslagen, in denen keine Flexibilisierungsmöglichkeiten bestehen, herzustellen.                      Fazit: Die Gesamtverkaufsfläche sollte auf 32.610 m<sup>2</sup> begrenzt sein (5.2.3).</p>	<p style="text-align: right;"><b>28.03.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 6</b></p> <p><b>noch zu 12:</b>                      Es ist nicht richtig, dass andere Standorte Flexibilitätsreserven nicht nutzen könnten. Das hängt vom jeweiligen Baurecht ab. Beispielsweise verfügt die Innenstadt per Definition grundsätzlich über unbegrenzte Flexibilitätsreserven, steht nicht spezifisches standortbezogenes Baurecht dagegen.</p>



2.4 (Seite 9) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
<p>Unter Punkt 5.2.5 wird für jede Sortimentsgruppe ein Plausibilisierungstext vorgelegt.</p>	<p style="text-align: right;"><b>Öffentlichkeit 6</b> <span style="float: right;"><b>28.03.2022</b></span></p> <p><b>Zu 13: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Diese Plausibilisierungen gehen nicht über die Kritik an den Wünschen der MEC-Hinweise auf die dritte Stellungnahme oder allgemeinen Interpretationen hinaus.</p> <p><b>13</b> Bezüglich der Bekleidungssortimente soll eine Ausweisung von 4.200 m<sup>2</sup> keinesfalls genehmigt werden. Diese Forderung verwundert, da sie nicht Gegenstand der vorgeschlagenen Festsetzungen von 3.800 m<sup>2</sup> ist.</p> <p>Hier kommen auch Widersprüche in der imtargis-Argumentation zu Tage. Die Interpretation der Aufgabe von B-Zentren der imtargis lautet folgendermaßen: <i>„Aufgabe der B-Zentren ist vorrangig eine differenzierte Angebotspalette mit einem höherwertigen Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie einem niederwertigen Angebot in den innenstadtrelevanten Sortimenten.“</i> (vergl. 5.2.1). Dem widerspricht die Aussage, dass das Sortiment Schuhe ausschließlich der Innenstadt vorbehalten sei. Nach der vorherigen Definition wäre das Sortiment Schuhe als „niederwertiges Angebot“ durchaus möglich. Zum anderen entspricht die Ausweisung der Verkaufsflächen für Schuhe, bis auf 80 m<sup>2</sup>, dem derzeitigen Bestand. Also gehen von der Festsetzung der Verkaufsfläche für Schuhe keinerlei zusätzliche Wirkungen für die Innenstadt aus.</p> <p>Bezüglich der Sortimentsgruppe Haushaltswaren, Glas, Porzellan wird die über den Wunsch des Betreibers hinausgehende Ausweisung von 1.600 m<sup>2</sup> als zu hoch kritisiert. Es bestand Einigkeit, dass nicht ausgenutzte und bereits genehmigte Bestandssortimente, deren potenzielle Auswirkungen bereits substituiert sind, als Flexibilisierungsreserve beibehalten werden. Sie führen aktuell zu keinerlei Auswirkungen. Das Gegenteil ist der Fall, wenn Sie nicht ausgenutzt werden.</p> <p>Gleiches gilt für die Ausweisung von Verkaufsflächen für Elektrowaren.</p>

2.4 (Seite 10) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
<p><b>Aussagen zur Plausibilität der Ergänzenden Stellungnahme vom 23.09.2021 der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (MuS):</b></p> <p>In der 3. Stellungnahme von MuS wurde nicht die Verträglichkeit der (erneut erhöhten) Verkaufsflächenerweiterung gegenüber dem Status Quo des Bethaniencenters begutachtet. Vielmehr wurde die Verträglichkeit der Auswirkungen der Überschreitungen der vertraglichen Verkaufsflächen analysiert, die in der Auswirkungsanalyse vom 11.12.2020 festgestellt worden waren. Diese Vorgehensweise ist methodisch in Frage zu stellen.</p> <p>Es wurde nur die Veränderung gegenüber der 2020 von Markt und Standort als städtebaulich verträglich festgestellten Verkaufsflächenobergrenze erneut bewertet. Hieraus wurden voraussichtliche Mehrumsätze anhand mittlerer Flächenproduktivitäten berechnet.</p> <p>Die zusätzlichen Auswirkungen dieser Mehrumsätze wurden mit einem nicht offengelegten Rechenmodell ermittelt. Methodisch sauber müssen die gesamten Auswirkungen der Veränderungen gegenüber dem Status Quo des Bethaniencenters ermittelt werden, nicht nur die zusätzlichen Auswirkungen gegenüber den bereits erhöhten Verkaufsflächen der Auswirkungsanalyse aufgrund der neuerlichen Verkaufsflächenerhöhung. Weiterhin muss mit Flächenproduktivitäten gerechnet werden, die dem von der Rechtsprechung geforderten „realistischen Worst-Case-Ansatz“ entsprechen. Mit welchen Flächenproduktivitäten gerechnet wurde, wurde nicht dargelegt. In der Summe führen die Verkaufsflächenerhöhungen gegenüber dem derzeitigen Status Quo zu wesentlich höheren Auswirkungen als in der 2. ergänzenden Stellungnahme dargelegt (5.3.2).</p>	<p style="text-align: right;"><b>28.03.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 6</b></p> <p>Aufgrund von Änderungen im Stand der Vermietungsverhandlungen wurde der Wunsch kleinerer Veränderungen der Sortimentsfestsetzungen an die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg herangetragen. Diese Änderungswünsche betreffen ausschließlich das Nahversorgungssortiment sowie Schreibwaren. Diese Veränderungen wurden im Rahmen der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses diskutiert und im Anschluss von MuS auf Ihre Verträglichkeit geprüft.</p> <p>Im Rahmen der ergänzenden Stellungnahmen wurde die Verträglichkeit der marginalen Ausweitungen begründet.</p> <p><b>Zu 14: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die vorgetragenen methodischen Mängel existieren nicht. Selbstverständlich wurden die veränderten Verkaufsflächenwerte mit den gleichen Worst-Case-Raumleistungen berechnet wie im ursprünglichen Modell. Alle anderen Parameter des Berechnungsmodells entsprechen ebenfalls den ursprünglichen Einstellungen. Insofern ist die Kritik, das Rechenmodell nicht offengelegt zu haben, nicht berechtigt. Entsprechende methodische Erläuterungen finden sich in der anfänglichen Auswirkungsanalyse. Natürlich ist für die Berechnung der Auswirkungen im Lebensmittelsektor wiederum die gesamte zu erweiternde Fläche zugrunde gelegt worden. Ebenso geschah dies bei den Berechnungen für die Sortimentsgruppen Gesundheits- und Körperpflegeartikel und Bücher und Schreibwaren. Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Berechnungstabellen in die Anlage dieser Stellungnahme angehängt (nicht Bestandteil dieses komprimierten Abwägungsvorschlages, aber bei Bedarf einsehbar).</p> <p><b>Diese Methodenkritik ist somit nicht nachvollziehbar.</b></p>

2.4 (Seite 11) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
<p>Der Plausibilisierungstext zu den geänderten Festsetzungsvorschlägen wiederholt bereits vorgebrachte Argumente (5.3.2)</p> <p>In Kapitel 6.1 wird eine eigene Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen dargestellt, die von den eigenen ermittelten Bestandsdaten im Bethaniencenter ausgehen.</p> <p>Festsetzungsvorschlag (6.2)</p> <p>Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sollte mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der eine Verlagerung von Anbietern aus der Innenstadt in das Bethaniencenter ausschließt. Hochwertige innenstadtrelevante Sortimente auf oberzentralen Niveau sind dem A-Zentrum (Innenstadt) vorbehalten. Auch dies sollte in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p>	<p style="text-align: right;"><b>Öffentlichkeit 6</b></p> <p style="text-align: right;"><b>28.03.2022</b></p> <p><b>Zu 15: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die geplanten Festsetzungen überschreiten die Verträglichkeitsgrenzen nicht.</p> <p>Es wurde eine erneute vollständige Berechnung der Auswirkungen vorgenommen.</p> <p>Belastbare Aussagen zu den Auswirkungen sind möglich. Zu den Bagatellflächen wurde bereits auf den Seiten 3 und 4 Stellung genommen.</p> <p><b>Zu 16: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Diese Bewertungen sind unrealistisch, weil Sie von viel zu großen Flächenzuwächsen ausgehen. Maßgeblich für die Wahl des Ausgangsbestandes ist die baurechtlich mögliche Nutzung bei Vollbelegung. Die Abrechnung von Leerflächen, die möglicherweise aufgrund der Fluktuation im Ver- oder Entmietungsprozess im Bethaniencenter entstehen, ist nicht sachgerecht und führt letztlich zu einer Reduzierung des bisherigen genehmigten Bestandes des Bethaniencenters.</p> <p><b>Zu 17: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Der Festsetzungsvorschlag von imtargis geht teilweise hinter den genehmigten Bestand zurück und kann so nicht akzeptiert werden.</p> <p><b>Zu 18: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b> Die Obergrenzen für maximal zulässige Verkaufsflächen werden mit dem Bebauungsplan geregelt und sind im Bauantragsverfahren bei Umstrukturierungsabsichten, Nutzungsänderungen oder Verkaufsflächenerweiterungen nachzuweisen. Die Flexibilisierungsspielräume für innenstadtrelevante Sortimente können nicht vollumfänglich ausgeschöpft werden, da eine Obergrenze festgesetzt ist. Die Notwendigkeit der zusätzlichen Regelung über einen städtebaulichen Vertrag besteht nicht. Die Neubrandenburger Liste des Einzelhandelskonzeptes umfasst die Hauptsortimentsgruppen. Die Kategorie - <i>hochwertige innenstadtrelevante Sortimente auf oberzentralen Niveau</i> - existiert nicht und kann vertraglich geregelt werden.</p>

2.4 (Seite 12) Öffentlichkeit 6 (vertiefende Stellungnahme am 28.03.2022 )	Abwägungsvorschlag
	<p data-bbox="1131 240 2141 276"><b>Öffentlichkeit 6</b> <span style="float: right;"><b>28.03.2022</b></span></p> <p data-bbox="1131 347 2141 512"><b>„Zusammenfassend sind die Ausführungen in der Stellungnahme der imtargis GmbH weder sachgerecht noch nachvollziehbar. Offensichtlich liegt das Ziel der Argumentation darin, die Festsetzungen in einigen Sortimentsgruppen hinter den derzeit genehmigten Größenordnungen zurückfallen zu lassen.</b></p> <p data-bbox="1131 533 2141 767"><b>Mit der gewählten Argumentation wird der Eindruck erweckt, im Rahmen des Bearbeitungsprozesses, sozusagen von Stellungnahme zu Stellungnahme, sei man dem Betreiber MEC zu weit entgegengekommen. <i>Das ist ausdrücklich nicht der Fall.</i> Letztlich haben sich im Rahmen der veränderten Anforderungen des Betreibers Veränderungen in drei Sortimentsgruppen ergeben, deren Auswirkungen sorgfältig geprüft und begutachtet wurden.</b></p> <p data-bbox="1131 788 2141 852"><b><i>Insofern sind alle vorgebrachten Kritikpunkte ohne Substanz und erfordern keine Anpassung der Festsetzungsvorschläge.“</i></b></p>

2.5 Öffentlichkeit 7 (07.12.2021)

Abwägungsvorschlag

**Lange, Regina**

**Von:** Renner, Frank  
**Gesendet:** Dienstag, 7. Dezember 2021 17:37  
**An:** Lange, Regina  
**Betreff:** WG: Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung zum 3. Entwurf der 1. Änderung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd"  
**Anlagen:** Stellungnahme Klosterstern 07122021.pdf; imtargis Stellungnahme Bethanien Center Neubrandenburg - 211205.pdf  
**Vertraulichkeit:** Privat  
**Kategorien:** B 10

**Von:** info@tore-auf.com <info@tore-auf.com>  
**Gesendet:** Dienstag, 7. Dezember 2021 15:18  
**An:** jan.kuhnert@igmetall.de; Renner, Frank <Frank.Renner@Neubrandenburg.de>  
**Betreff:** WG: Stellungnahme im Rahmen der Offenlegung zum 3. Entwurf der 1. Änderung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd"  
**Vertraulichkeit:** Privat

Sehr geehrte Herren,

wir unterstützen ausdrücklich die Stellungnahme seitens des Marktplatz-Centers (ECE) hinsichtlich Änderung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg Süd".

Liebe Größe aus der Neubrandenburger Innenstadt  
...TORE AUF - MEHR ERLEBEN!

Wolfgang Wander

Werbegemeinschaft Neubrandenburger Innenstadt e.V.  
Turmstraße 20  
17033 Neubrandenburg  
Tel: 0395-5666591  
Fax: 0395-5666592  
[info@tore-auf.com](mailto:info@tore-auf.com)  
[www.tore-auf.com](http://www.tore-auf.com)



Öffentlichkeit 7

07.12.2021

- siehe hierzu Seiten 1 - 7 der Abwägung zur Öffentlichkeit 4

2.5 Öffentlichkeit 7 (06.10.2022)

Abwägungsvorschlag

**Lange, Regina**

---

**Von:** info@tore-auf.com  
**Gesendet:** Donnerstag, 6. Oktober 2022 16:48  
**An:** Ranner, Frank; Lange, Regina  
**Cc:** OB Neubrandenburg  
**Betreff:** Stellungnahme  
**Anlagen:** Stellungnahme vierte Änderung Bebauungsplan Bethaniencenter 061022 NEU.pdf

**Kategorien:** 3 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten uns ausdrücklich der beigefügten Stellungnahme anschließen.  
Bei mehreren geführten Gesprächen im sämtlichen politischen Raum fanden wir hierfür den nötigen Rückhalt.

Liebe Grüße aus der Neubrandenburger Innenstadt  
...TORE AUF - MEHR ERLEBEN!

Der Vorstand

Werbegemeinschaft Neubrandenburger Innenstadt e.V.  
Turmstraße 20  
17033 Neubrandenburg  
Tel: 0395-5666591  
Fax: 0395-5666592  
[info@tore-auf.com](mailto:info@tore-auf.com)  
[www.tore-auf.com](http://www.tore-auf.com)



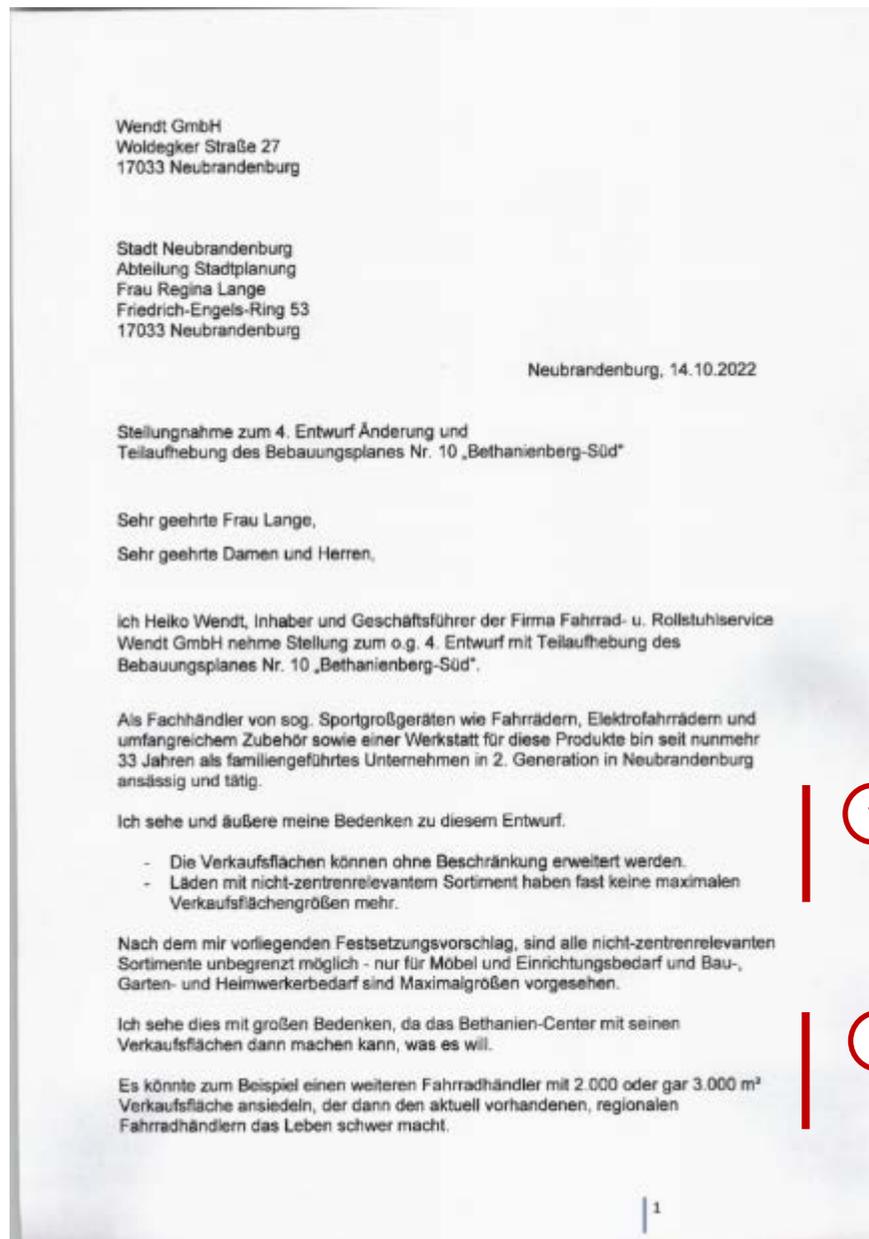
**Öffentlichkeit 7**

**06.10.2022**

**- siehe hierzu Seiten 1 - 8 der Abwägung zur Öffentlichkeit 5**

2.6 (Seite 1) Öffentlichkeit 8 (14.10.2022)

Abwägungsvorschlag



Öffentlichkeit 10

14.10.2022

**Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.**

**Zu 1: Der Hinweis wird teilweise beachtet.**

Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 33.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Grundsätzlich gilt die Dienstleistungsrichtlinie der Europäischen Union auch in Deutschland. Diese garantiert unter anderem die Ansiedlungsfreiheit von Unternehmen aus der EU in allen Ländern der EU. Insbesondere wird eine Diskriminierung von Unternehmen aufgrund ihrer Herkunft und weiterer Merkmale (Größe, Sortiment, Potenzial) untersagt. Der Normalfall in unserer Marktwirtschaft stellt genau das dar, die freie Ansiedlung von Unternehmen. Beschränkungen von Betriebsansiedlungen stellen Ausnahmen im marktwirtschaftlichen System. Im Falle der Einzelhandelsansiedlungen können diese nur aus städtebaulichen Gründen versagt werden. Da die Sortimentsgruppe Fahrräder und Zubehör als nicht-zentrenrelevantes Sortiment nicht reguliert wird, können städtebauliche Gründe schwerlich herangezogen werden.

Das nicht-zentrenrelevante Sortiment (Fahrräder und Zubehör) ist stadtweit städtebaulich nicht geschützt. Konkurrenzschutz vor neuen Wettbewerbern durch die Anwendung von Baurecht ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ein großer Fahrradfachmarkt könnte jederzeit im Stadtgebiet von Neubrandenburg an einem geeigneten Standort (z. B. in Gewerbegebieten, in Stadtteilzentren oder in der Innenstadt) eröffnen. Unabhängig vom Standort wären die Wettbewerbsswirkungen auf den bestehenden Fachhandel in Neubrandenburg die gleichen.

**Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Grundsätzlich sind im Einzelhandel inhabergeführte Fachhändler gern gesehen und wünschenswert. Dies wird im Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg auch positiv behandelt.

2.6 (Seite 2) Öffentlichkeit 8 (14.10.2022)

Dabei ist gerade dieses Vorhandensein regionaler Anbieter im kommunalen Einzelhandelskonzept – siehe z.B. auf Seite 93 – ausdrücklich als positiv erwähnt worden. Diese Entwicklung könnte durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplans wieder gefährdet werden.

3

In Anbetracht dessen ist mir bewusst, um welchen Händler es sich handeln könnte, der seine Tätigkeiten nach Neubrandenburg ausstrecken möchte.

Vorrang sollten der Schutz der Innenstadt und uns ansässiger Unternehmen mit seinen Angestellten haben. Die geplanten Festsetzungen sehe ich daher mit großem Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Heiko Wendt

Fahrradhandel Fahrrad- & E-Fahrrad-Service  
**WENDT** Wendt GmbH  
 Wollseiler Str. 22 • 17099 Neubrandenburg  
 Tel.: 03 81 286476 • Fax: 286474  
 www.wendt-gmbh.net • info@wendt-gmbh.net

**Öffentlichkeit 10**

**14.10.2022**

**noch zu 2:**

Allerdings sind regionale, örtliche, inhabergeführte Unternehmen städtebaulich nicht geschützt, wenn sie nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Deckelung der Gesamtverkaufsfläche auf 33.000 m<sup>2</sup> das Ausmaß nicht-zentrenrelevanter Sortimente begrenzt ist. Darüber hinaus ist die Nutzung durch zentrenrelevante genauestens geregelt. Insofern ist die Aussage, das Bethaniencenter könne machen was es will, nicht korrekt.

**Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.**

Die Aspekte der wohnungsnahen Versorgung und deren Schutz sind beschränkt auf das Thema Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs. Fahrräder, deren Zubehör und zugehörige Dienstleistungen sind zum aperiodischen Bedarf zu rechnen, wofür weitere Wege zumutbar sind und auch akzeptiert werden. Es steht jedem Fachhändler offen, diesen Vorteil der räumlichen Nähe strategisch und in seinem Marketingkonzept zu nutzen. Die öffentliche Hand kann und darf hier über das Baurecht keinen Konkurrenzschutz aufbauen.

2.7 (Seite 1) Öffentlichkeit 9 (16.10.2022)	Abwägungsvorschlag
<p>Rad Shop Tietz GmbH Sören Tietz Demminer Straße 27 17034 Neubrandenburg Tel.: 0395 777 5 999 E-Mail: <a href="mailto:radshop@tietz-online.de">radshop@tietz-online.de</a></p> <p>Stadt Neubrandenburg Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur, Abteilung Stadtplanung Frau Regina Lange Herr Felix Milbrandt Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg</p> <p style="text-align: right;">Neubrandenburg, 16.10.2022</p> <p><b>Stellungnahme zum 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ im Rahmen der Offenlage</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Lange, sehr geehrter Herr Milbrandt,</p> <p>zum o.g. Entwurf der geplanten Bebauungsplanänderung möchte ich als in Neubrandenburg ansässiger regionaler Einzelhändler gern Stellung nehmen.</p> <p>Seit 1897 gibt es das von meinem Vater gegründete und von mir fortgeführte Unternehmen. Wir vertreiben Fahrräder, E-Bikes sowie ergänzendes Zubehör und betreiben überdies eine Werkstatt, in der Kunden Durchsichten und Reparaturen ihrer Räder („Leistungs niveau“) vornehmen lassen können.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen im 4. Entwurf der 1. Änderung sind meiner Ansicht nach für die Entwicklung der Innenstadt sowie für regionale Händler durchaus als besorgniserregend einzustufen. Dabei soll Planungsziel eigentlich sein, gerade diese Bereiche des Neubrandenburger Einzelhandels zu schützen:</p> <p>„Die bisherigen Festsetzungen ermöglichen Umnutzungen, die negative städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen. Ansiedlungsbeschränkungen oder Erweiterungsmöglichkeiten für innenstadtrelevante Sortimente sind nicht hinreichend bzw. gar nicht geregelt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt sind grundsätzlich möglich.“</p> <p>Gemäß 4. Entwurf der Änderung des Bebauungsplans sollen insbesondere die Umsetzung der Ziele der bisherigen Stadtentwicklung, wie der Ausbau der Neubrandenburger Innenstadt zum urbanen und kulturellen Mittelpunkt der Region, die verbraucher-nahe Versorgung der Neubrandenburger Bevölkerung in den Stadtteilen gesichert und Fehlentwicklungen vermieden werden.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept, das ja der Leitfaden sein sollte, gibt zudem für das Bethaniencenter die folgende Entwicklungsempfehlung:</p>	<p style="text-align: right;"><b>16.10.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 9</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</b></p>

2.7 (Seite 2) Öffentlichkeit 9 (16.10.2022)	Abwägungsvorschlag
<p>„Innerhalb des B-Plans.“                      Nach meinem Verständnis: innerhalb <u>des zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts gültigen</u> B-Plans.                      „Das Bethaniencenter und die umgebenden Fachmärkte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Neuansiedlungen, soweit sie innenstadtrelevante Sortimente aufweisen, sollten in der Innenstadt angesiedelt werden... Die Ansiedlung oder Erweiterung bestehender Betriebe hat nur innerhalb der Zentrenabgrenzung zu erfolgen.“</p> <p>Meiner Einschätzung nach wird gerade den befürchteten „negativen Auswirkungen“ durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplans noch Vorschub geleistet. So ist z.B. überraschend, dass insbesondere die Beschränkung der Gesamt-Verkaufsfläche des Bethaniencenters aufgehoben werden soll. Dies könnte zu einer dramatisch verstärkten Konkurrenzsituation mit der Neubrandenburger Innenstadt führen.</p> <p>Darüber hinaus wäre der Vertrieb nicht-zentrenrelevanter Sortimente – ausgenommen Möbel und Baumarktsortimente – quasi uneingeschränkt möglich.</p> <p>In erster Linie gibt natürlich gerade dieser Punkt mir als regionalem Fahrradhändler Anlass zur Sorge. Nach den neuen Festsetzungen wäre z.B. die Ansiedlung eines Filialisten aus dem Fahrrad- und/oder Sport-Bereich in nahezu unbegrenzter Flächengröße möglich. Gegen einen solchen Anbieter könnten sich ortsansässige Händler höchstwahrscheinlich nicht durchsetzen. Gerade diese regionalen Händler wurden jedoch in einem der vorherigen Entwürfe als besonders schützenswert eingestuft.</p> <p>Aktuell findet nahezu jeder Einwohner Neubrandenburgs in „seinem“ Stadtteil einen Fahrradhändler, teilweise inklusive Werkstatt. Würde infolge der Bebauungsplanänderung ein einziger großer Händler im Bethaniencenter ansiedeln und daraufhin regionale Händler aufgeben müssen, wäre damit die wohnortnahe Versorgung der Einwohner – insbesondere mit Serviceleistungen – in Gefahr.</p> <p>Dieser möglichen Entwicklung sollten wir entgegenwirken.</p> <p>Ich würde mich freuen, wenn meine Ausführungen im weiteren Verfahrensverlauf Berücksichtigung finden würden.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Sören Tietz</p>	<p style="text-align: right;"><b>16.10.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 9</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird beachtet.</b>                      Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 33.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                      Nicht-zentrenrelevante Sortimente gehören nicht zu den städtebaulich geschützten Sortimenten und werden deshalb nicht, über die üblichen planungsrechtlichen Beschränkungen hinaus, begrenzt. Insofern können diese Sortimente an allen Standorten, die baurechtlich möglich sind, angesiedelt werden. Die zentrenrelevanten Einschränkungen zur Standortintegration oder Beeinträchtigung anderer Zentren gelten hier nicht. Insofern sind auch bei größeren Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente im Bethaniencenter keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.                      Es ist darauf hinzuweisen, dass durch die Deckelung der Gesamtverkaufsfläche auf 33.000 m<sup>2</sup> das Ausmaß nicht-zentrenrelevanter Sortimente ohnehin begrenzt ist.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                      Es geht um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment (Fahrräder und Zubehör), das stadtweit städtebaulich nicht geschützt ist. Ebenso wenig sind regionale, örtliche, inhabergeführte Unternehmen städtebaulich geschützt, die nicht-zentrenrelevante Sortimente anbieten. Konkurrenzschutz vor neuen Wettbewerbern durch die Anwendung von Baurecht ist ohnehin grundsätzlich ausgeschlossen. Ein großer Fahrradfachmarkt könnte jederzeit im Stadtgebiet von Neubrandenburg an geeignetem Standort (z. B. in Gewerbegebieten, in Stadtteilzentren oder in der Innenstadt) eröffnen. Unabhängig vom Standort wären die Wettbewerbswirkungen auf den bestehenden Fachhandel in Neubrandenburg die gleichen.</p> <p><b>Zu 4: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                      Die Aspekte der wohnungsnahen Versorgung und deren Schutz sind üblicherweise beschränkt auf das Thema Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs.</p>

2.7 (Seite 2) Öffentlichkeit 9 (16.10.2022)	Abwägungsvorschlag
	<p data-bbox="1122 240 2159 276"><b>Öffentlichkeit 9</b> <span style="float: right;"><b>16.10.2022</b></span></p> <p data-bbox="1122 316 2159 547"><b>noch zu 4:</b> Fahrräder, deren Zubehör und zugehörige Dienstleitungen sind zum aperiodischen Bedarf zu rechnen, wofür weitere Wege zumutbar sind und auch akzeptiert werden. Es steht jedem Fachhändler offen, diesen Vorteil der räumlichen Nähe strategisch und in seinem Marketingkonzept zu nutzen. Die öffentliche Hand kann und darf hier über das Baurecht keinen Konkurrenzschutz aufbauen.</p>

3.1 (Seite 1) Öffentlichkeit 8 (16.10.2022)	Abwägungsvorschlag
<p>Fahrradhaus Leffin                  Inh. Dipl.-Ing. Martina Leffin e.Kf.                  Friedrich-Engels-Ring 22                  17033 Neubrandenburg</p> <p>Stadt Neubrandenburg                  Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur                  Abteilung Stadtplanung                  Frau Regina Lange                  Friedrich-Engels-Ring 53                  17033 Neubrandenburg</p> <p>Per Mail: <a href="mailto:regina.lange@nsw.brandenburg.de">regina.lange@nsw.brandenburg.de</a>                  Neubrandenburg, 16.10.2022</p> <p><b>Stellungnahme zum 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Lange,</p> <p>bezugnehmend auf den 4. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ möchte ich Stellung nehmen.</p> <p>Ich bin Inhaberin des Fahrradhauses Leffin in Neubrandenburg und Fachhändlerin von sogenannten Sportgroßgeräten wie Fahrrädern, Elektrofahrrädern und umfangreichem Zubehör. Das Unternehmen ist seit 43 Jahren als familiengeführtes Unternehmen in 2. Generation in Neubrandenburg ansässig und tätig.</p> <p>Mein Unternehmen ist in stetiger Entwicklung, hat einen hohen Bekanntheitsgrad und trägt somit einen wichtigen Teil zur Erhaltung und Belebung der Innenstadt bei.</p> <p>Der 4. Entwurf der Änderung des Bebauungsplans enthält jedoch Festsetzungen, die uns als Händler der Innenstadt stark zusetzen können.</p> <p>So gibt es im vorliegenden Festsetzungsvorschlag <u>keinerlei Verkaufsflächenbeschränkung</u> für nicht-zentrenrelevante Sortimente. Lediglich für die Sortimente Möbel- und Einrichtungsbedarf und Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf gibt es Verkaufsflächenbeschränkungen. Diese beiden Sortimente sind auch bisher zulässig gewesen.</p> <p>Betrachtet man nun das Warenverzeichnis des nicht-zentrenrelevanten Sortiments, findet sich dort auch das Sortiment Fahrräder und Fahrradteile sowie Fahrradzubehör. Meiner Meinung nach, kann nun hier beliebig agiert werden ohne jegliche Beschränkungen.</p> <p>Hier sehe ich sowohl für alle Fahrradhändler als auch für die gesamte Innenstadt eine große Gefahr. Die Kunden werden noch mehr aus der Innenstadt herausgezogen und die Innenstadt dadurch massiv geschädigt.</p> <p>Das Bethaniencenter ist ein Fachmarktzentrum, das hauptsächlich nicht-zentrenrelevante Sortimente führen sollte und nicht durch die Führung von Innenstadtsortimenten zu einer massiven Schädigung</p>	<p style="text-align: right;"><b>16.10.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 8</b></p> <p><b>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</b></p> <p><b>Zu 1: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zur Steuerung des Einzelhandels. Ausschlaggebend für die Unterteilung sind städtebauliche Gründe. Es gilt, die im Einzelhandelskonzept der Stadt definierten zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zu sichern.                  Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg wurde eine speziell für die Stadt entwickelte Neubrandenburger Liste durch die Stadtvertretung beschlossen. Danach sind Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör den nicht-zentrenrelevanten Sortimente zugeordnet.                  Das Einzelhandelskonzept führt zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten aus: <i>„Dabei handelt es sich i. d. R. um solche Waren, die die zentralen Standorte nicht oder nicht mehr prägen. Zudem handelt es sich bei diesen Sortimenten oftmals um Angebote, die aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit (z. B. Möbel oder Baustoffe) nicht an integrierten Standorten angeboten werden können.“</i></p> <p>Diese Aussage trifft auf Fahrräder und Zubehör zu. Sie prägen nicht das Angebot in der Innenstadt (kein Fahrradgeschäft liegt innerhalb der Toplagen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und sind aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit für zentrale Versorgungsbereiche weniger geeignet (Handtaschensortiment). Der Betrieb des Fahrradhandels Leffin liegt zwar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, ist jedoch durch die begrünten Wallanlagen und den vierspurigen, stark frequentierten Friedrich-Engels-Ring deutlich getrennt von dem innerstädtischen Einkaufsgeschehen. Insofern liegt keine integrierte Innenstadtlage vor.</p>



3.1 (Seite 1) Öffentlichkeit 8 (16.10.2022)	Abwägungsvorschlag
<p>der Innenstadt beitragen sollte. Ich denke, es gibt genug Beispiele veröddeter Innenstädte in Deutschland, die durch eine bessere Planung hätten verhindert werden können.</p> <p>Aus diesen Fehlern sollten wir lernen.</p> <p>Noch haben wir kleinere, inhabergeführte Unternehmen in unserer Stadt, die individuell sind und als Magnet wirken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Martina Leffin</p> <div style="text-align: right; margin-top: 100px;">       </div>	<p style="text-align: right;"><b>16.10.2022</b></p> <p><b>Öffentlichkeit 8</b></p> <p><b>noch zu 1:</b>                  Den geforderten Schutz der Fahrradläden kann ein Einzelhandelskonzept nicht leisten, weil zum einen das Baurecht nicht für den Konkurrenzschutz bestimmter Betriebe oder Branchen missbraucht werden darf. Zum anderen wurde das Einzelhandelskonzept, einschließlich der Einstufung der Fahrräder als nicht-zentrenrelevante Sortimente, von der Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg beschlossen und ist somit eine der Grundlagen für die Bauleitplanung.</p> <p><b>Zu 2: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Mit der Einstufung als B-Zentrum ist ein begrenzter Anteil von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Bethaniencenter sinnvoll und für die Versorgung der Bevölkerung notwendig. Diese sind mit Recht zum Schutz der übrigen Zentren im Stadtgebiet begrenzt. Nicht-zentrenrelevante Sortimente müssen grundsätzlich nicht, da sie nicht relevant für die Zentren sind, begrenzt werden. Das hindert gleichzeitig niemanden, nicht-zentrenrelevante Angebote in der Innenstadt oder in anderen Zentren anzusiedeln. Dies gilt auch für das Bethaniencenter.</p> <p><b>Zu 3: Der Hinweis wird nicht beachtet.</b>                  Dem ist nicht zu widersprechen und die Steigerung des Anteils inhabergeführter Unternehmen wäre für die Einzelhandelslandschaft der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg positiv zu werten. Allerdings können solche Zielsetzungen nicht mit dem Baurecht und der Bauleitplanung erreicht werden. Es ist nicht möglich, durch das Baurecht bestimmte Betriebsformen zu schützen. Hier kann es nur um die Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche gehen.</p>

# VIER-TORE-STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 10 "Bethanienberg-Süd", 1. Änderung  
und Teilaufhebung", 4. Entwurf

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

---

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1.1 Amt Neverin, Gemeinde Blankenhof (12.07.2016)

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Blankenhof  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

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

Abt. Stadtplanung		L
Abt. Nr.		<input checked="" type="checkbox"/>
T	Erkundung am	<input type="checkbox"/>
R	18. Juli 2016	<input type="checkbox"/>
WVL		<input type="checkbox"/>
Arch.	Eng.-Nr. 916	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>

i. v. L.

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
hier: Vorentwurf B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, I. Änderung und Teilaufhebung

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Blankenhof am 12.07.2016 zur Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Blankenhof, 12.07.2016  
Ort, Datum

  
Hinz  
Bürgermeister



**Amt Neverin, Gemeinde Blankenhof**

**12.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Amt Neverin, Gemeinde Neuenkirchen (12.07.2016)

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Neuenkirchen  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

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

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.	Eingang am:	
T	18. Juli 2015	<input checked="" type="checkbox"/> M-E
R		<input type="checkbox"/>
WVL		<input type="checkbox"/>
Abw. Eing.-Nr.:	216	<input type="checkbox"/> i.V. h.

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
hier: Vorentwurf B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Neuenkirchen am 12.07.2016 zur  
Stellungnahme vor.

1. Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Neuenkirchen 12.07.2016  
Ort, Datum

  
Ritschel  
Bürgermeister



**Amt Neverin, Gemeinde Neuenkirchen**

**12.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Amt Neverin, Gemeinde Sponholz (19.07.20216)

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Sponholz  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

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

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> M-E
R	21. Juli 2016	<input type="checkbox"/> G
WVL		<input type="checkbox"/> V
Antw. Eing.-Nr.:	927	<input type="checkbox"/> F
		<input type="checkbox"/> D

i.v.R.

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
hier: Vorentwurf B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Sponholz am 19.07.2016 zur Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Sponholz 19.07.2016  
Ort, Datum

Schulz  
Bürgermeister



**Amt Neverin, Gemeinde Sponholz**

**19.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Amt Neverin, Gemeinde Trollenhagen (12.07.2016)

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Trollenhagen  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

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

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		I
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> MM-k
R	18. Juli 2016	<input type="checkbox"/> G
WVL		<input type="checkbox"/> V
Akt. Eing.-Nr.:	016	<input type="checkbox"/> F
		<input type="checkbox"/> D

i.V. h.

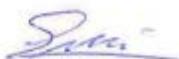
**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
hier: Vorentwurf B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Trollenhagen am 12.07.2016 zur Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Trollenhagen, 12.07.2016  
Ort, Datum

  
Enthaler  
Bürgermeister



**Amt Neverin, Gemeinde Trollenhagen**

**12.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Amt Neverin, Gemeinde Woggersin (12.07.2016)

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Woggersin  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

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

Abt. Stadtplanung		L.
Abt. Az.:		
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> PM-K
R	18. Juli 2016	<input type="checkbox"/> G
WVL		<input type="checkbox"/> V
Arzt	Eing.-Nr. 216	<input type="checkbox"/> F
		<input type="checkbox"/> D

/ v. B.

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
hier: Vorentwurf B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Woggersin am 12.07.2016 zur Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Woggersin, 12.07.2016  
Ort, Datum

*Ernst*  
Ernst  
Bürgermeister



**Amt Neverin, Gemeinde Woggersin**

**12.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Amt Neverin, Gemeinde Wulkenzin (14.07.2016)

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Wulkenzin  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

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

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.		
T	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> M-K
R	18. Juli 2016	<input type="checkbox"/> S
WVL		<input type="checkbox"/> V
Achse	Emp.-Nr.: 916	<input type="checkbox"/> F
		<input type="checkbox"/> D i. V. B.

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden  
hier: Vorentwurf B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Wulkenzin am 14.07.2016 zur  
Stellungnahme vor.

Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Wulkenzin, 14.07.2016  
Ort, Datum

Blank  
Bürgermeister



**Amt Neverin, Gemeinde Wulkenzin**

**14.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Amt Neverin, Gemeinde Zirzow (14.07.16)

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Zirzow  
über Amt Neverin  
Dorfstr. 36  
17039 Neverin

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

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		I
T	Einsendung am:	<input checked="" type="checkbox"/> M-L
E	18. Juli 2016	<input type="checkbox"/> S
WVL		<input type="checkbox"/> V
Abw.		<input type="checkbox"/> F
Eing.-Nr.:	916	<input type="checkbox"/> D

i. V. h.

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden**  
hier: Vorentwurf B-Plan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung

Der Entwurf zum o. g. Plan lag der Gemeinde Zirzow am 14.7.2016 zur  
Stellungnahme vor.

1. Wir haben gegen den o. g. Plan keine Bedenken.

2. Wir haben folgende Anregungen, um deren Berücksichtigung wir bitten:

Zirzow 14.07.2016  
Ort, Datum

*Nath*  
Nath  
Bürgermeisterin



**Amt Neverin, Gemeinde Zirzow (14.07.2016)**

**14.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Amt Neverin (20.12.2018)

Abwägungsvorschlag

## Amt Neverin

- Der Amtsvorsteher -

Samtgemeinschaft Gemeinden:  
Dremse, Dremse, Noddens, Noddenschen,  
Neverin, Nevern, Spöckitz, Trilkehofen,  
Rackendorf, Waggentin, Wilkenzin, Zirzow

Amt Neverin, Dahnstraße 25, 17238 Neverin

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



Abt. Stadtplanung	
Abt. Az.:	1
Eingang am:	21. Dez. 2018
Bereich:	Bau und Ordnung
Gemeinde:	V
Bearbeiter:	M. Diekow
Telefon:	03 95 06 / 25 122
Fax:	03 95 06 / 25 126
Email:	a.diekow@amtneverin.de
Internet:	www.amtneverin.de

Handwritten notes: "WVL", "i. U. K. S. S.", "Antr. Eing. Nr. 1022", "H. Diekow", "H. Diekow"

Ihre Nachricht vom 26.11.2018 (Posteingang)      Zeichen Ihres Schreibens      Unser Zeichen      Neverin, 20.12.2018

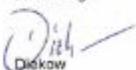
1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg Süd“  
hier: Stellungnahme der Gemeinden Blankenhof, Neuenkirchen, Sponholz, Trollenhagen,  
Woggersin, Wilkenzin und Zirzow im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden

Sehr geehrte Frau Strasen,

seitens der o.g. Gemeinden bestehen keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen zum  
vorliegenden Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10  
„Bethanienberg Süd“ mit Stand August 2018.

Von den o.g. Gemeinden zu vertretende Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Diekow  
Fachbereichsleiter Bau und Ordnung

**Sprechzeiten**  
Mo. und Mi. geschlossen  
Di., Do. und Fr. 07:30 bis 12:00 Uhr  
Di. 13:00 bis 17:30 Uhr  
Do. 13:00 bis 16:30 Uhr

**Bankverbindung**  
Deutsche Kreditbank AG  
BAN: DE25 1215 0000 0000 3061 36  
BIC: BVLADEN3301

Seite 1 von 1

Amt Neverin

20.10.2018

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1 Amt Neverin (03.06.2019)

Abwägungsvorschlag

**Amt Neverin**

**03.06.2019**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**Haddenbrock, Annekatrin**

**Von:** Diekow Alexander <A.Diekow@amtneverin.de>  
**Gesendet:** Montag, 3. Juni 2019 15:05  
**An:** Oberländer, Manfred  
**Betreff:** Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 10

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**  
 hier: Stellungnahme der Gemeinden Blankenhof, Neuenkirchen, Sponholz, Trofenhagen, Woggersin, Wulkenzin und Zirzow zum 2. Entwurf im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden

Sehr geehrter Herr Oberländer,

seitens der o.g. Gemeinden bestehen keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen zum vorliegenden zweiten Entwurf.  
 Von den o.g. Gemeinden zu vertretende Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Alexander Diekow  
 Leiter Fachbereich Bau und Ordnung

Amt Neverin  
 Dorfstraße 36  
 17039 Neverin

Tel.: 039608 251 22  
 Fax: 039608 251 26  
 Mail: [a.diekow@amtneverin.de](mailto:a.diekow@amtneverin.de)  
 Web: [www.amtneverin.de](http://www.amtneverin.de)

**VERTRAULICHKEITSHINWEIS:**

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und für den Nutzer der E-Mail Adresse bestimmt, an den die Nachricht geschickt wurde, sie kann darüber hinaus durch besondere Bestimmungen geschützt sein. Wenn Sie nicht der Adressat dieser E-Mail sind, dürfen Sie diese nicht kopieren, weiterleiten, weitergeben oder sie ganz oder teilweise in irgendeiner Weise nutzen. Wenn Sie diese E-Mail fälschlicherweise erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte den Absender, indem Sie auf diese Nachricht antworten.

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter <https://amtneverin.de/leistungen/alsidatenschutz>.  
 Dem schicken wir Ihnen diese auch zu.

**P** sparen Sie pro Seite Wasser und Holz:  
 Drucken Sie daher bitte nur, wenn es wirklich notwendig ist.



**Startklar für Investitionen!**  
 Perspektiven für Luft- und Raumfahrt,  
 Industrie und Zuliefergewerbe  
 Info: 039 608 / 251 22  
[flughafenregion-neubrandenburg.de](http://flughafenregion-neubrandenburg.de)

1.2 Amt Stargarder Land, Gemeinde Groß Nemerow (05.07.2016)

Abwägungsvorschlag

Amt Stargarder Land  
Der Amtsvorsteher



Amt Stargarder Land - Mühlenteich 30 - 17094 Burg Stargard Abt. Stadtplanung www.stargarder-land.de

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Az.:	L
T	<del>M-T</del>
R	G
W/VI	V
Achtw	F
Eing.-Nr.:	D 4.

Eingang am: 13. Juli 2016  
Ubr

589

Bearbeitet in Telefon E-Mail Datum  
Tilo Granzow 039603-25331 t.granzow@stargarder-land.de 5. Juli 2016

Stellungnahme der Gemeinde Groß Nemerow zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Groß Nemerow stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Tilo Granzow  
Bürgermeister

Amtsangehörige Gemeinden: Stadt Burg Stargard, Cöpin, Groß Nemerow, Heßdorf, Liedetal, Pragedorf

Kontakte  
Amt Stargarder Land, Mühlenteichstraße 30, 17094 Burg Stargard, Telefon 039603 2530, Telefax 039603 25342

Bankverbindung  
IBAN: DE48 1503 1732 0030 0140 85, BIC: NCLADE21MST

Amt Stargarder Land, Gemeinde Groß Nemerow

05.07.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.2 Amt Stargarder Land, Burg Stargard (11.11.2021)

Abwägungsvorschlag

**Amt Stargarder Land**  
Der Amtsvorsteher



Amt Stargarder Land - Mühlentstraße 30 - 17094 Burg Stargard

[www.stargarder-land.de](http://www.stargarder-land.de)

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

per E-Mail:  
[regina.lange@neubrandenburg.de](mailto:regina.lange@neubrandenburg.de)

BearbeiterIn	Telefon	E-Mail	Datum
Tilo Granzow	039603-25331	<a href="mailto:t.granzow@stargarder-land.de">t.granzow@stargarder-land.de</a>	11. November 2021

**Stellungnahme der Gemeinde Groß Nemerow zum 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Groß Nemerow stimmt gemäß § 2 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB dem 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu.

Es weitere keine nachbarlichen Belange berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Stegermann  
Bürgermeister  
Gemeinde Groß Nemerow

Amtsangehörige Gemeinde: Stadt Burg Stargard, Cöbzin, Groß Nemerow, Heßdorf, Lindetal, Pragsdorf

**Kontakt**  
Amt Stargarder Land, Mühlentstraße 30, 17094 Burg Stargard, Telefon 039603 2530, Telefax 039603 25342

**Bankverbindung**  
IBAN: DE48 1505 1732 0030 0140 02, BIC: NOLADE21MST

**Amt Stargarder Land, Burg Stargard**

**11.11.2021**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.3 Stadt Burg Stargard (11.07.2016)

Abwägungsvorschlag

Stadt Burg Stargard  
Der Bürgermeister



Stadt Burg Stargard · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard  
Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		www.burg-stargard.de	
Abbl. Az.:	L	PM-R	
T	Eingang am:	G	
ii	13. Juli 2016	V	
WVL	Ux	F	
Achr.	Eing.-Nr.: 888	D	f.

Bearbeiter/in: Herr Granzow      Telefon: 039603-25331      E-Mail: t.granzow@stargard-land.de      Datum: 13. Juli 2016

Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Lorenz  
Bürgermeister

Stadt Burg Stargard

11.07.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Kontakt  
Stadt Burg Stargard · Mühlenstraße 30 · 17094 Burg Stargard · Telefon (03 96 03) 2 63 -0 · Telefax (03 96 03) 2 63 42

Bankverbindung  
Konto-Nr. 300 145 60 - BLZ 150 617 00 - Sparkasse Mecklenburg-Vorpommern

IBAN = DE44 1505 1732 0030 0146 62  
BIC = NOLADE21MST  
GläubigerID = DE742220000004902

1.3 Stadt Burg Stargard (07.05.2019)

Abwägungsvorschlag

Stadt Burg Stargard  
Der Bürgermeister



Stadt Burg Stargard - Mühlenstraße 30 - 17094 Burg Stargard

Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich: Stadtplanung, Wirtschaft,  
Bauaufsicht und Kultur  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Burg Stargard	
Abt. Az.:		L	burg-stargard.de
T	Eingang am:	B	
R	10. Mai 2019	G	
WVL		V	
ArNr.	Eing.-Nr.:	F	
	482	D	

**Bearbeiterin** Herr Granzow      **Telefon** 039603-25331      **E-Mail** t.granzow@stargarder-land.de      **Datum** 7. Mai 2019

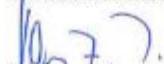
Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum 2. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB dem 2. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg zu.

Nachbarliche Belange werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Lorenz  
Bürgermeister

Stadt Burg Stargard

07.05.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



Kontakt  
Stadt Burg Stargard - Mühlenstraße 30 - 17094 Burg Stargard - Telefon (03 96 03) 2 53-0 - Telefax (03 96 03) 2 53 48

Bankverbindung  
Konto-Nr. 300 140 80 - BLZ 100 517 32 - Sparkasse Mecklenburg-Schles

IBAN = DE44 1505 1732 0030 0140 82  
BIC = NOLADE21MST  
GläubigerID = 067402290390034042

1.3 Stadt Burg Stargard (11.11.2021)

Abwägungsvorschlag

Stadt Burg Stargard  
Der Bürgermeister



Stadt Burg Stargard - Mühlenstraße 30 - 17094 Burg Stargard

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

per E-Mail:  
regina.lange@neubrandenburg.de

BearbeiterIn	Telefon	E-Mail	Datum
Herr Granzow	039603-25331	t.granzow@stargard-land.de	11. November 2021

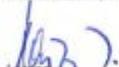
Stellungnahme der Stadt Burg Stargard zum 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Burg Stargard stimmt gemäß § 2 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB dem 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg zu.

Es weitere keine nachbarlichen Belange berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Lorenz  
Bürgermeister

Stadt Burg Stargard

11.11.2021

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



**Kontakt**  
Stadt Burg Stargard - Mühlenstraße 30 - 17094 Burg Stargard - Telefon (03 96 03) 2 53 0 - Telefax (03 96 03) 2 53 42

**Bankverbindung**  
Konto-Nr. 900 140 80 - BIC: 2512 0517 30 - Sparkasse Mecklenburg-Vorpommern

IBAN = DE48 1363 1332 0030 0140 81  
BIC = NOLADE21MST  
GläubigerID = DE7422Z0000004042

1.4 Gemeinde Feldberger Seenlandschaft (09.05.2019)

Abwägungsvorschlag



Gemeinde Feldberger Seenlandschaft  
Ordnung Feldberg - Pappelallee Straße 2 - 17258 Feldberger Seenlandschaft

Stadt Neubrandenburg  
Postfach 110265

17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L
Abl. Az.:	Eingang am:	B
T	14. Mai 2019	G
R		V
WVL		F
Anhw. Eing.-Nr.:	495	D

Ihre Zeichen

Mein Zeichen  
30.1102e

Datum  
Feldberg, 09.05.2019

Rückfragen bitte an  
Karin Zemin  
Planung/Bauordnung  
Tel.: 03 96 317 2 90 - 23  
zemin@feldberg.de

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ 2. Entwurf der Stadt Neubrandenburg  
hier: Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Feldberger Seenlandschaft hat keine Anregungen zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ 2. Entwurf der Stadt Neubrandenburg.

Die Belange der Gemeinde Feldberger Seenlandschaft werden durch die o.g. Planung nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

**Telefon:** Ordnung Feldberg - Pappelallee Straße 2 - 17258 Feldberger Seenlandschaft  
Telefon: 03 96 317 250 - 0; Telefax: 03 96 317 258 97; e-mail: info@feldberg.de; www.feldberger-seenlandschaft.de  
**Spezialzeiten:** Montag 8:30 bis 12:00 Uhr Bürgerbüro und Meldestelle; Dienstag 8:30 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr  
Dienstag 8:30 bis 12:00 und 13:00 bis 16:00 Uhr; Freitag 8:30 bis 12:00 Uhr  
**Sparkasse Mecklenburg-Südlich:** IBAN: DE83 1501 1730 0370 9424 2; BIC: MOLADE33WST  
**Deutsche Kreditbank AG - Niederlassung Neubrandenburg:** IBAN: DE44 120 300 000 000 1163 97; BIC: DTKDEM33HAN

Gemeinde Feldberger Seenlandschaft

09.05.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



1.5 Stadt Neustrelitz (14.12.2018)

Abwägungsvorschlag



# Stadt Neustrelitz

- Der Bürgermeister -

Stadt Neustrelitz, Postfach 1142, 17221 Neustrelitz

Stadt Neubrandenburg  
Frau Strasen  
Lindenstraße 63

Geschäftsbereich: Amt für Stadtplanung und  
Grundstücksentwicklung  
Auskunft erteilt: Frau Forberger  
Gz./Az.:

17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung  
Abt. Az.:

Eingang am:  
20. Dez. 2018

W.-Riefstahl-Platz 3  
17235 Neustrelitz

Telefon: (0 39 81) 25 3 - 0  
Telefax: (0 39 81) 25 96 57 5 oder 25 31 97  
E-Mail: stadtplanung@neustrelitz.de

Telefon durchwahl: 25 33 13 Datum: 04.12.2018

Bitte Zeichen Ihre Nachricht in unsere Zeichen. Unsere Nachricht in Ihre Zeichen.

**Entwurf 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**

Sehr geehrte Frau Strasen,

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Entwurf.

Nach Prüfung der Inhalte dieser Planung kommen wir zu der Einschätzung, dass Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz hierdurch nicht berührt werden. Zudem ergeben sich aus unserer Sicht keine eventuell zu berücksichtigenden Aspekte aufgrund aktueller Planungen der Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

Grund  
Bürgermeister

Gläubiger-ID: DE7522Z00998036938

Bankverbindungen:

	BLZ	KTO	IBAN	BIC
Sparbank Mecklenburg-Strelitz	15051732	39001510	DE75 1505 1732 0030 0098 16	NOLADE21MST
Rabobank Mecklenburger Seenplatte EG	15061615	421189	DE81 1506 1616 0000 4211 89	GENODEF33WRN

**Stadt Neustrelitz**

**14.12.2018**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.5 Stadt Neustrelitz (29.05.2019)

Abwägungsvorschlag



# Stadt Neustrelitz

- Der Bürgermeister -

Abt. Stadtplanung

Abt. Az.: L

Stad Neustrelitz, Postfach 1744, 17221 Neustrelitz

Stad Neubrandenburg  
Herr Oberländer  
Lindenstraße 83  
17033 Neubrandenburg

31. Mai 2019

Geschäftsbereich: Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung  
Auskunft erteilt: Frau Forberger

Objekt: W-Flächen- und Freizeitanlagen  
Eing.-Nr.: 570. Ein. Nr. 17235

Telefon: (0 39 81) 25 3 - 0  
Telefax: (0 39 81) 25 96 87 5 oder 25 31 97  
E-Mail: stadtplanung@neustrelitz.de

Ihre Zeichen/Ihre Nachricht	Unser Zeichen/Unsere Nachricht	Telefonsuchwahl	Datum
Fo	Fo	25 33 13	29.05.2019

**2. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Plans Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**

Sehr geehrter Herr Oberländer,

wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Entwurf.

Nach Prüfung der Inhalte dieser Planung kommen wir zu der Einschätzung, dass Entwicklungsabsichten der Stadt Neustrelitz hierdurch nicht berührt werden. Zudem ergeben sich aus unserer Sicht keine eventuell zu berücksichtigenden Aspekte aufgrund aktueller Planungen der Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

  
Grund  
Bürgermeister

Gläubiger-ID: DE7522200000015698	BLZ	KTO	IBAN	BIC
Bankverbindungen:	15051732	39001616	DE75 1505 1732 0039 0016 16	NOLADE21MST
SparKasse Mecklenburg-Strelitz	15051618	421189	DE81 1505 1618 0000 4211 89	GENCOEF1WRN
Rala Mecklenburger Seenplatte EG				

**Stadt Neustrelitz** **29.05.2019**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.5 Stadt Neustrelitz (15.12.2021)

Abwägungsvorschlag

# Residenzstadt Neustrelitz



Der Bürgermeister

Residenzstadt Neustrelitz, Postfach 1142, 17221 Neustrelitz

Geschäftsbereich: Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung  
Auskunft erteilt: Frau Forberger  
Gz./Az.: 21 07 03

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
Frau Lange  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung  
Erreichte  
21. Dez. 2021  
Anh. 705 i. V. 6  
Elek. Nr. 343

W.-Pfeftahl-Platz 3  
17235 Neustrelitz

Telefon: 03981 4534-0  
Telefax: 03981 4534-302  
E-Mail: stadtplanung@neustrelitz.de

Ihre Zeichen/Nr. Nachricht

Unsere Zeichen/Nr. Nachricht

Telefaxzeichenwahl

Datum

Fo

343

15.12.2021

### 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

Sehr geehrte Frau Lange,

durch die o. g. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans werden die Entwicklungsabsichten bzw. die Belange der Stadt Neustrelitz nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Grund  
Bürgermeister

Glaubiger-ID: DE79ZZZ00000035598

#### Bankverbindungen:

Sparkasse Mecklenburg-Strelitz  
Raiba Mecklenburger Scheckplatte EG

#### IBAN

DE75 1505 1732 0039 0016 16  
DE81 1506 1618 0000 4211 89

#### BIC

NOLADE21MST  
GENODEF1WRN

Stadt Neustrelitz

15.12.2021

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.6 Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz (06.07.2016)

Abwägungsvorschlag

**Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz**

**06.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

<b>AMT NEUSTRELITZ-LAND</b> Der Bürgermeister Gemeinde Blumenholz		<b>Amtsangehörige Gemeinden:</b> Birkensee, Blumenholz, Cargin, Godendorf, Grünow, Hohensietz, Klein Vielen, Kratzburg, Möllenbeck, Useln, Watzendorf, Wokuhl-Gabelow	
Amt Neustrelitz-Land, Maltenstraße 05, 17235 Neustrelitz		Telefon : 03961 / 457530 Telefax : 03961 / 457512 Dienststelle : Bauamt Zimmer : 34 Auskunft/Erhalt : Frau Jörvit Datum : 06.07.16 e-mail : kjuerf@amtsneustrelitz-land.de	
Stadt Neubrandenburg Der Oberbürgermeister Stadtplanung Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg		Abt. Siedlungsplanung Abt. Az.: Eingang am: 2. Juli 2016 WVL Abtl. Eing.-Nr.: 048 G V F D i.V.f.	

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß §2 Abs.2 BauGB**  
 hier: Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.10  
 „Bethanienberg Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blumenholz hat den Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des  
 Bebauungsplanes Nr.10 „Bethanienberg Süd“ zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.  
 Die Bauleitplanung der Gemeinde Blumenholz wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
 Schöck  
 Bürgermeister



**Konto der Amtskasse:**  
 Sparkasse Mecklenburg-Strelitz  
 BLZ 1506 1732 Konto-Nr.: 33 00 19 47

**Sprechzeiten des Amtes:**  
 Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr 13.00-18.00Uhr  
 Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr 13.00-18.30Uhr  
 Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

4.

1.6 Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz (20.12.2018)

Abwägungsvorschlag

**Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz**

**20.12.2018**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

<b>AMT NEUSTRELITZ-LAND</b> Der Bürgermeister Gemeinde Blumenholz		Amtsangehörige Gemeinden: Bankerssee, Blumenholz, Carpin, Oodendorf, Grünow, Hohenstettin, Klein Vieles, Kratzburg, Möllentzsch, Userrn, Woluhl-Dabelow	
Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neubrandenburg Stadt Neubrandenburg Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg		Telefon : 03981 / 457921 Telefax : 03981 / 457912 Dienststelle : FB II Bau und Ordnung : 32 : Frau Hahn : 20.12.2018 : ahahn@amtheustrelitz-land.de	
Abt. Stadtplanung		Dienststelle	
Abl. Az.:		L	erhalten
T	Eingang am:	1	
R	- 9. Mai 2019	e-Gis	
WVL	<i>WVL</i>	V	
Antw. Eing.-Nr.:	<i>476</i>	F	
		D	

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**  
Hier: Entwurf und Auslegung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ 2. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blumenholz hat den Entwurf und die Auslegung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ 2. Entwurf, der Stadt Neubrandenburg zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Blumenholz wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Schöck  
Bürgermeister



Konto der Amtskasse:  
Sparkasse Mecklenburg-Strelitz  
BLZ 1505 1732 Konto-Nr.: 33 00 19 47

Sprechzeiten des Amtes:  
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr 13.00-16.00 Uhr  
Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr 13.00-15.30 Uhr  
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

1.6 Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz (08.11.2021)

Abwägungsvorschlag

<b>AMT NEUSTRELITZ-LAND</b> Der Bürgermeister Gemeinde Blumenholz	Amtsangehörige Gemeinden: Blankensee, Blumenholz, Carpin, Godendorf, Grünow, Hohenrütz, Klein Vielen, Kratzburg, Möllenbeck, Userrn, Vhsuhl-Dabelow
Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Friedrich – Engels- Ring 53 17033 Neubrandenburg	Telefon : 03961 / 457531 Telefax : 03961 / 457512 Dienststelle : PB II Bau und Ordnung Zensur : 50 Auskunft : Frau Helm Datum : 08.11.2021 e-mail : shahn@amtneustrelitz-land.de



**Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Blumenholz**

**08.11.2021**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
 Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Blumenholz hat 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Blumenholz wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Reimers  
 Bürgermeister




Konto der Amtskasse:  
 Sparkasse Mecklenburg-Strelitz  
 BIC NOLADE21MST IBAN DE711506 17320633 00 19 47

Sprechzeiten des Amtes:  
 Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr 13.00-18.00Uhr  
 Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr 13.00-15.30Uhr  
 Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

1.6 Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Hohenzieritz (17.12.2018)

Abwägungsvorschlag

**Amt Neustrelitz-Land, Gemeinde Hohenzieritz**

**17.12.2018**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

<b>AMT NEUSTRELITZ-LAND</b> Der Bürgermeister Gemeinde Hohenzieritz		Amtsangehörige Gemeinden: Eberensee, Blumenholz, Caspin, Godendorf, Grönze, Hohenzieritz, Klein Vielen, Krasenburg, Möllersbeck, Useln, Wokuhl-Dabelow	
Amt Neustrelitz-Land, Marienstraße 05, 17235 Neustrelitz Stadt Neubrandenburg Abteilung Stadtplanung Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg		Telefon : 03961 / 457521 Telefax : 03961 / 457512 Dienststelle : FB 5 Bau und Ordnung Zimmer : 32 Auskunft erstellt : Frau Helm Datum : 17.12.2018 e-mail : stahn@amtsneustrelitz-land.de	
Abt. Stadtplanung Eingang am: 04. Jan. 2019		L X G V F D	
WVL Anw. Eing.-Nr.: 5		i.v.A.	

**Entwurf und Auslegung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Hohenzieritz hat den Entwurf und die Auslegung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg zur Kenntnis genommen.

Einwände sind nicht vorzutragen.

Die Bauleitplanung der Gemeinde Hohenzieritz wird von dieser Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Köhncke  
 Bürgermeister



Konto der Amtskasse:  
 Sparkasse Mecklenburg-Vorpommern  
 BLZ 1505 1732 Konto-Nr.: 33 05 19 47

Spezialzeiten des Amtes:  
 Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr 13.00-18.00Uhr  
 Donnerstag 08.00 - 12.00 Uhr 13.00-15.30Uhr  
 Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

1.7 Stadt Mirow (02.05.2019)

Abwägungsvorschlag

**Stadt Mirow**  
Städtisch angelegter Wohnort  
**Der Bürgermeister**



17332 Mirow, Rudolf-Breitscheid-Str.24

Stadt Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung

Abt. Az.: \_\_\_\_\_

Eingang am: 21. Mai 2019

WVL: *i. H. K. Sch...*

Anw. Eng.-Nr.: *535*

Ant Mecklenburgische Kleinrentzelle  
Postfach 11 40  
17232 Mirow  
Sachgebiet Bauen und Objektwartung  
Planungsabteilung bearbeitet:  
Frau Bätz  
Tel. 039433 28036  
Fax 039433 28032  
mailto:info@ant-mecklenburgische-kleinrentzelle.de  
www.mecklenburgische-kleinrentzelle.de

Ihre Zeichen      Ihre Nachricht      Unsere Zeichen      Datum  
02.05.2019

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**  
**2. Entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadt Mirow gibt es keine Hinweise und Bedenken zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10- "Bethanienberg-Süd". Planungsrechtliche Belange und Entwicklungsziele der Stadt Mirow werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

*Henry Tesch*  
Henry Tesch  
1. Stellv. Bürgermeister

Kontaktdaten:

Deutsche Kreditbank  
Kto. 38 90 80  
BLZ 120 309 00

Sparkasse Mecklenburg-Strelitz  
Kto. 3600 1815  
BLZ 130 517 32

Öffnungszeiten der Verwaltung:

Di: 09:00 – 12:00 Uhr, 13:00 – 17:00 Uhr;  
Do: 09:00 – 12:00 Uhr, 13:00 – 16:00 Uhr;  
Fr: 07:30 – 12:00 Uhr  
Montag und Mittwoch geschlossen!  
Termin außerhalb der Sprechzeiten sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

**Stadt Mirow**

**02.05.2019**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.8 Amt Woldegk (06.07.2016)

Abwägungsvorschlag



Windmühlenstadt  
**WOLDEGK**



Der Bürgermeister

**Amt Woldegk, K.-Jahnke-Platz 1, 17348 Woldegk**  
**Abt. Stadtplanung**  
 Stadt Neubrandenburg  
 Postfach 110255  
 17042 Neubrandenburg

**Abt. Az.:**  
 Eingang am: 13. Juli 2016

**Ansprechpartner:**  
 Dirk Niebe  
 0396329 66 17  
 0396329 66 66  
 stadt.woldegk@amt-woldegk.de

**Grüße:**  
 Bodenfelde, Carzow, Carstorf, Georgenhas, Gökren, Grausohagen, Groß Dabschow, Hejst, Hildebrandshagen, Heinrichshagen, Hornshagen, Mildenitz, Gartenhof, Ottschloff, Piesow, Rerberg, Vorheide

**WVL**  
**Anhe** Eing. Nr. 200

**Urteile Zeichen** **Datum**  
 6. Juli 2016

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**  
 hier: Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Woldegk hat im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg keine Anregungen vorzubringen.  
 Öffentliche Belange der Stadt Woldegk werden von der Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

  
 Unterschrift: Dienstsiegel  
 Bürgermeister Dr. Ernst-Jürgen Lode



**Bankverbindung**  
 Kontoinhaber: Amt Woldegk Bankinstitut: Sparkasse Mecklenburg-Schleitz  
 BIC: NOLADE21MST IBAN: DE82 150 517 32 0034 012 101

AL

**Amt Woldegk**

**06.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.9 Gemeinde Pripert (02.05.2019)

Abwägungsvorschlag

Gemeinde Pripert

02.05.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren



17352 Mauer, Rudolf-Deutschel-Str. 24

Abt. Stadtplanung		Postfach 11 40
Abt. Az.:		17350 Mauer
T	Eingang am:	<i>M. Oberländer</i>
R	20. Mai 2019	Am Mecklenburgische Kleinseeplatte
WVL	<i>M. Giesberg</i>	Ihre Angelegenheit bearbeitet Frau Bartz
Antw.	Eing.-Nr.: <i>519</i>	Stichtag: Bauz. und Objektverwaltung
		V Tel.: 039833-280 36
		F Tel.: 039833-280 32
		E-Mail: <a href="mailto:Bartz@ame-mecklenburgische-kleinseeplatte.de">Bartz@ame-mecklenburgische-kleinseeplatte.de</a>
		Web: <a href="http://www.ame-mecklenburgische-kleinseeplatte.de">www.ame-mecklenburgische-kleinseeplatte.de</a>

Ihre Zeichen      Ihre Nachricht      Unsere Zeichen      Datum  
02.05.2019

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 – „Bethanienberg-Süd“ 2. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Pripert gibt es keine Hinweise und Bedenken zur 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 – „Bethanienberg-Süd“, da planungsrechtliche Belange und Entwicklungsziele der Gemeinde Pripert nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

  
Manfred Giesberg  
Bürgermeister

Bankverbindung Deutsche Kreditbank Kto. 38 90 80 BLZ 120 309 00 Zustandsherrsching IBAN: DE39 1203 0000 0000 3890 80 SWIFT BIC: BYLADE33HAN	SparKasse Mecklenburg-Strelitz Kto. 3000 3815 BLZ 1505 1732 Zustandsherrsching IBAN: DE31 1505 1732 0030 0038 13 SWIFT BIC: NOIADE33HAN	Sprechzeiten Di 09:00 – 12:00 Uhr, 13:00 – 17:00 Uhr; Do 09:00 – 12:00 Uhr, 13:00 – 16:00 Uhr; Fr 07:30 – 12:00 Uhr Termine außerhalb der Sprechzeiten sind nach Vereinbarung möglich!
---	--	---

1.10 Stadt Wesenberg (02.05.2019)

Abwägungsvorschlag

# Stadt Wesenberg

Staatlich anerkannter Erholungsort

## Der Bürgermeister

17257 Mirow, Rathf. Draischke-Str. 24



Stadt Neubrandenburg  
Abt. Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		L	
T	Eingang am:	R	
R	17. Mai 2019	G	
WVL		V	
Anhw.	Eing.-Nr.: 517	F	
		D	

Amr Mecklenburgische Kleinseeplatte  
Postfach 11 40  
17250 Mirow  
Ihre Angelegenheit bearbeitet:  
Frau Baritz  
Südküsten Bauen und Objektverwaltung  
Tel.: 039633-20036  
Fax: 039633-29032  
baritz@amr-mecklenburgische-  
kleinseeplatte.de  
net: www.mecklenburgische-  
kleinseeplatte.de

Ihre Zeichen      Ihre Nachricht      Unsere Zeichen      Datum  
02.05.2019

### 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10- „Bethanienberg-Süd“ 2. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Stadt Wesenberg gibt es keine Hinweise und Bedenken zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Planungsrechtliche Belange und Entwicklungsziele der Stadt Wesenberg werden nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Helmut Hämig  
Bürgermeister

Briefverbindung:

Deutsche Kreditbank  
Kto. 10 90 80  
BLZ 220 309 00

Sparbank Mecklenburg-Vorpommern  
Kto. 3000 3815  
BLZ 150 511 12

Öffnungszeiten der Verwaltung:

Di: 09:00 – 12:00 Uhr, 13:00 – 17:00 Uhr;  
Do: 09:00 – 12:00 Uhr, 13:00 – 16:00 Uhr;  
Fr: 07:30 – 12:00 Uhr  
Montag und Mittwoch geschlossen!  
Termine außerhalb der Sprechzeiten sind nach Vereinbarung jederzeit möglich!

Stadt Wesenberg

02.05.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.11 Gemeinde Wustrow (02.05.2019)

Abwägungsvorschlag



**Amt Mecklenburgische Kleisenenplatte**  
 R. Steinfischel, Straße 24 17252 20020 Postfach 17140 17220 Mieritz

Abt. Az.	L
Stadt Neubrandenburg	Amt Mecklenburgische Kleisenenplatte
Abt. Stadtplanung	Sachbereich Bauen und Objektverwaltung
Postfach 11 02 55	Ihre Angelegenheit bearbeitet: Frau Bahls
17042 Neubrandenburg	
WWL	
Antw. Eing. Nr. 516	

Eingang am: 17. Mai 2019  
 Tel.: 039833 - 240 36  
 Fax: 039833 - 240 32  
 E-Mail: [beh@amt-mecklenburgische-kleisenenplatte.de](mailto:beh@amt-mecklenburgische-kleisenenplatte.de)  
 Internet: [www.mecklenburgische-kleisenenplatte.de](http://www.mecklenburgische-kleisenenplatte.de)

Ihre Zeichen      Ihre Nachricht      Unsere Zeichen      Datum  
 02.05.2019

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 – „Bethanienberg-Süd“  
 2. Entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Wustrow hat die Planungsunterlagen eingesehen und sich über die Planziele informiert. Seitens der Gemeinde gibt es keine Bedenken und Hinweise zu den Planungsabsichten.

Mit freundlichen Grüßen

  
 Heiko Kruse  
 Bürgermeister

Bankverbindung  
 Deutsche Kreditbank  
 Kto. 28 90 80  
 BLZ 120 380 00

Sparkasse Mecklenburg-Strelitz  
 Kto. 3100 3815  
 BLZ 1905 1732

Sprechzeiten  
 Di 09:00 – 12:00 Uhr; 13:00 – 17:00 Uhr;  
 Do 09:00 – 12:00 Uhr; 13:00 – 16:00 Uhr;  
 Fr 07:30 – 12:00 Uhr

Bankbuchverbindung:  
 IBAN: DE38 1203 0010 0000 1890 80  
 SWIFT BIC: BYLADE33HAN

Bankbuchverbindung:  
 IBAN: DE11 1905 1732 0030 0038 15  
 SWIFT BIC: NOLADE21MST

Termine außerhalb der Sprechzeiten sind nach Vereinbarung möglich!

**Gemeinde Wustrow**

**02.05.2019**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.12 Stadt Altentreptow (19.07.2018)

Abwägungsvorschlag

**Stadt Altentreptow**  
Der Bürgermeister



Stadt Altentreptow, Rathausstraße 1, 17067 Altentreptow

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

Abt. Bau-, Ordnungs- und Sozialamt  
Ansprechpartner: Fias Oswald  
E-Mail: f.oswald@altentreptow.de  
Telefon: 03961-2551-599  
Fax: 03961-2551-181  
Verwaltungsort: Tütpelz

By Zeichen: Ihre Nachricht vom: Mein Zeichen: os Datum: 19.07.2018

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

hier: Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.06.2018 wurden wir um Stellungnahme zum o. g. Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ und von der öffentlichen Auslegung in Kenntnis gesetzt.  
Es wurde um Stellungnahme gebeten.  
Der Planung wird zugestimmt.  
Es bestehen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
*G. Oswald*  
G. Oswald  
SB Bauleitplanung

Abt. Bau- und Sozialamt

Abt. Nr.:	Eingang von:	
T	22. Juli 2018	X 10-2
R		V
WVL		F
Anw. Eing.-Nr.:	956	D

*i.v.l.*

Seite 1 von 1

**Kontakt:**  
Stadtverwaltung Altentreptow  
Rathausstraße 1  
17067 Altentreptow  
Telefon: 03961 / 2551-0  
Web: www.altentreptow.de

**Bezeichnung:**  
DNB Neubrandenburg  
Kfz-Nr.: 30895  
B.L. 128 000 08  
IBAN: DE 94 12030000000000000000  
BIC: BFSW33HAN

**Bank für Neubrandenburg - Dienst:**  
Kto-Nr.: 091002147  
B.L. 100 000 08  
IBAN: DE 82 05200000000000000000  
BIC: BFSW33HAN

**Stadt Altentreptow**

**19.07.2018**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.13 Hansestadt Demmin (18.07.2016)

Abwägungsvorschlag

Hansestadt Demmin

18.07.2016

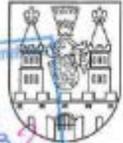
Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Hansestadt Demmin

- Der Bürgermeister -  
Bau- und Liegenschaftsamt

Hansestadt Demmin - Der Bürgermeister - Postfach 12 35 - 17102 Demmin

Sekretariat des Oberbürgermeisters  
Postfach 12 35  
18. Juli 2016  
Tagebuch-Nr. 2839  
Webadresse



Abt. Stadtplanung		Auskunft erteilt: Frau Jansen	
Abt. A3	Zimmer: 105	Telefon: (039 96) 2 56-0	
	Wahlraum	Durchwahl:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Bürger-Information	(039 96) 2 56- 341	
	<input checked="" type="checkbox"/> Handzettel		
	<input checked="" type="checkbox"/> Mailing		
	E-Mail: <a href="mailto:planung@demmin.de">planung@demmin.de</a>		<a href="http://www.demmin.de">http://www.demmin.de</a>
	Virtuelle Zeichen	Tag	
	KL1	18.07.2016	
	D: i.v.f.		

Finndung am: 23. Juli 2016  
W/ Ihre Nachricht vom: 29.06.2016  
Anw. Eing.-Nr.: 4392

Stellungnahme zum Vorentwurf der 1. Änderung und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd" der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrter Herr Witt,

zur Abgabe der Stellungnahme haben das Planwerk und die Begründung zum Vorentwurf der 1. Änderung und zur Teilaufhebung des o.g. Bebauungsplans vorgelegen.

Die Belange der Hansestadt Demmin werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen keine Einwände bezüglich der angestrebten 1. Änderung bzw. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 der Stadt Neubrandenburg.

Mit freundlichem Gruß  
In Vertretung

Engler  
stellv. Amtsleiter

Sanktionsbank  
SpK Neubrandenburg-Demmin  
BIC: NOLADE21HAN  
Volksbank Demmin  
BIC: GENODE33HAN  
SWB  
BIC: BYLADE33HAN

BLZ 14090000 Konto-Nr. 310000458  
IBAN DE 34 1505020071020458  
BLZ 18091876 Konto-Nr. 100009908  
IBAN DE 37 15091876100009908  
BLZ 10030000 Konto-Nr. 283505  
IBAN DE 57 1003000000283505

Öffnungszeiten:

Dienstag 09.00 - 12.00 und 13.00 - 17.45 Uhr  
Mittwoch 08.00 - 12.00 Uhr  
Donnerstag 08.00 - 12.00 und 13.00 - 16.00 Uhr  
Freitag 08.00 - 12.00 Uhr

1.13 Hansestadt Demmin (05.12.2018)

Abwägungsvorschlag

Hansestadt Demmin

05.12.2018

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Hansestadt Demmin

- Der Bürgermeister -  
Bau- und Liegenschaftsamt

Sekretariat des Oberbürgermeisters  
Posteingang am: **3311**  
**07. Dez. 2018**



Hansestadt Demmin - Der Bürgermeister - Postfach 12 86 - 17102 Demmin

Reg.-Buch-Nr.: Rathaus, Markt 1, 17108 Demmin

Abt. Stadtplanung

Abt. Az.: **332**

Wetterisierung

Abt. St. 106

Telefon: (0 38 86) 2 50 - 4

Durchwahl: 321

Eingang am: **10. Dez. 2018**

www.demmin.de

http://www.demmin.de

Tag: 05.12.2018

Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd" der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrter Herr Wit,

zur Abgabe der Stellungnahme haben das Planwerk und die Begründung zum Entwurf der 1. Änderung und zur Teilaufhebung des o.g. Bebauungsplans vorgelegen.

Die Belange der Hansestadt Demmin werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen keine Einwände bezüglich der angestrebten 1. Änderung bzw. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 der Stadt Neubrandenburg.

Mit freundlichem Gruß  
In Vertretung

  
Engler  
stellv. Amtsleiter

Fachbereich 2

Reg.-Nr.: **656 6a**

Eingang: **10. Dez. 2018**

Bearb./Erled. am: **2.20**

Rückpr./WV:

Kopie an:

**Bebauungsämter**

Spk Neubrandenburg/Demmin

BIC: NOLADE 21 NRS

Vollkreis Demmin

BIC: GENO221 244 1

DNB

BIC: DYLADEM 1001

BLZ 1909200

Konto-Nr. 310000408

IBAN: DE 34 15030000010000408

BLZ 19091614

Konto-Nr. 100000000

IBAN: DE 37 15091700100000000

BLZ 10030000

Konto-Nr. 255000

IBAN: DE 57 10030000000000000

**Öffnungszeiten**

Dienstag: 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:45 Uhr

Mittwoch: 09:00 - 12:00 Uhr

Donnerstag: 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 16:00 Uhr

Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr

1.13 Hansestadt Demmin (07.05.2019)

Abwägungsvorschlag

Hansestadt Demmin

07.05.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

Hansestadt Demmin

- Der Bürgermeister -

Bau- und Liegenschaftsamt



Sekretariat des Oberbürgermeisters  
Posteingang am:  
09. Mai 2019  
Tagebuch-Nr.: 1246  
Weiterleitung

Hansestadt Demmin - Der Bürgermeister - Postfach 12 08 - 17102 Demmin

Stadt Neubrandenburg  
Der Oberbürgermeister  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abf. Az.: **Abw. 702**  
T  
R  
WVL  
Anzahl: 105  
Eingang am: 15. Mai 2019  
Anzahl: 105  
Telefon: (0 39 98) 2 58 - 0  
Durchwahl: (0 39 98) 2 58 - 321  
www.hansestadt-demmin.de  
http://www.demmin.de  
Tag: 07.05.2019

Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. Änderung und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd" der Stadt Neubrandenburg

Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. Änderung und zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd" der Stadt Neubrandenburg

Sehr geehrter Herr Wit,

zur Abgabe der Stellungnahme haben das Planwerk und die Begründung zum 2. Entwurf der 1. Änderung und zur Teilaufhebung des o.g. Bebauungsplans vorgelegen.

Die Belange der Hansestadt Demmin werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen keine Einwände bezüglich der angestrebten 1. Änderung bzw. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 der Stadt Neubrandenburg.

Mit freundlichem Gruß

Schmidt  
Amtsleiter

Fachbereich 2  
Reg.-Nr.: 181.6  
Eingang: 14. Mai 2019  
Anzahl: 2.20  
Fächer/WV:  
Kopie an:

Bankverbindungen:  
SpK Neubrandenburg-Demmin  
BIC: NOLADE31HAN  
Vollbank Demmin  
BIC: GENODEF33HAN  
DBB  
BIC: BYLADEM1001

BLZ 1505200 Konto-Nr.: 310000458  
IBAN: DE 24 1505000000000458  
BLZ 15081574 Konto-Nr.: 100005905  
IBAN: DE 37 150916740100005905  
BLZ 10030000 Konto-Nr.: 303508  
IBAN: DE 97 100300000000303508

Öffnungszeiten:  
Dienstag 08:00 - 12:00 und 13:00 - 17:45 Uhr  
Mittwoch 08:00 - 12:00 Uhr  
Donnerstag 08:00 - 12:00 und 13:00 - 18:00 Uhr  
Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

1.14 Stadt Röbel/Müritz (11.12.2018)

Abwägungsvorschlag

**Stadt Röbel/Müritz**



Der Bürgermeister

Stadt Röbel/Müritz | Der Bürgermeister | Marktplatz 117081 Röbel/Müritz

Abt. Stadtplanung		Amt	
Stadt Neubrandenburg	Eingang am:	Bürgermeister	
Abteilung Stadtplanung	13. Dez. 2018	Kontakt: Frau Reincke	
Postfach 110255		P. 1. 06	
17042 Neubrandenburg		Zimmer	
		2.13	
		Vorwahl	
		039931	
		Durchwahl	
		102	
		Zentrale	
		Fax	
		E-Mail	
		g.reincke@amt-roebel-mueritz.de	
		D	
Ihre Zeichen	Anschr. von	Unser Zeichen	Röbel/Müritz, den
	26. November 2018	4-62-neu / pl...	11. Dezember 2018

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg gibt es seitens der Stadt Röbel/Müritz keine Anregungen und Hinweise.

Wahrzunehmende planungsrechtliche Belange und Entwicklungsziele der Stadt Röbel/Müritz werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*Neudeck*  
Neudeck

Internet: <a href="http://www.stadt-roebel.de">http://www.stadt-roebel.de</a>	post@amt-roebel-mueritz.de	Öffnungszeiten:
Gläubiger-ID: DE13ZZZ03000173365		Mo/Di: 9.00-12.30 Uhr
IBAN: DE28 1505 0100 0110 0803 19	IBAN: DE05 1506 1618 0001 0093 20	Di: 13.30-16.30 Uhr
BIC: NOLADE21WRN	BIC: GENDEF1WRN	Mi: geschlossen
		Do: 8.00-12.30, 13.30-17.30 Uhr
		Fr: 9.00-12.30 Uhr

Stadt Röbel/Müritz, geschäftsführend für die Gemeinden des Amtes Röbel-Müritz: Altenhof, Bälkewitz, Buchholz, Bülow, Fincken, Goltshun, Gostow-Selow, Groß Kelle, Kleve, Lärz, Leizen, Ludorf, Massow, Melz, Ribbin, Rechlin, Schwarz, Sietow, Stuer, Vipperow, Wriedentagen, Zaplow

**Stadt Röbel/Müritz**

**11.12.2018**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.14 Stadt Röbel/Müritz (14.05.2019)

Abwägungsvorschlag

**Stadt Röbel/Müritz**



Der Bürgermeister

Stadt Neubrandenburg · Der Bürgermeister · Marktplatz 110201 Röbel/Müritz

Abt. Stadtplanung		Abt.	
Abt. Az.:	Raum	Verantwortl.: Frau Neudack	
Stadt Neubrandenburg Abteilung Stadtplanung Postfach 110255 17042 Neubrandenburg	Eingang am: <b>15. Mai 2019</b>	B	
R		Vorwahl	Durchwahl
WVL	<i>LER</i>	039501	148
Anw.	Eing.-Nr.: <i>SDS</i>	Fax	E-Mail
		111	b.neudack@amt-roebel-mueritz.de
Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom 25. April 2018	Ordnr. Zeichen 4-62-neu/pl...	Röbel/Müritz, den 14. Mai 2019

**Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr.10 „Bethanienberg-Süd“ 2. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 2. Entwurf zur 1. Änderung und Teilaufhebung des B-Planes Nr. 101 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg gibt es seitens der Stadt Röbel/Müritz keine Anregungen und Hinweise.

Wahrzunehmende planungsrechtliche Belange und Entwicklungsziele der Stadt Röbel/Müritz werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
*Neudack*  
Neudack

Internet: <http://www.stadt-roebel.de> post@amt-roebel-mueritz.de Öffnungszeiten:  
 Gläubiger-ID: DE13ZZZ00000173365 Mo/Di: 9.00-12.30 Uhr  
 IBAN: DE23 1505 0100 0110 0803 19 IBAN: DE06 1506 1818 0501 0093 20 Mi: 13.30-15.30 Uhr  
 BIC: NOLADE21WRN BIC: GENODEF1WRN Ne: geschlossen  
 Do: 8.00-12.30, 13.30-17.30 Uhr  
 Fr: 9.00-12.30 Uhr

Stadt Röbel/Müritz, geschäftsführend für die Gemeinden des Amtes Röbel-Müritz: Altzehl, Sollewitz, Buchholz, Bölow, Finken, Gorthun, Grabow-Below, Groß Kark, Kiewe, Lärz, Leizen, Ludorf, Messow, Meitz, Pribram, Rechlin, Schwarz, Sebnitz, Stuer, Vipperow, Wredenhagen, Zepkow

**Stadt Röbel /Müritz**

**14.05.2019**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.14 Stadt Röbel/Müritz (10.11.2021)

Abwägungsvorschlag

**Stadt Röbel/Müritz**



Der Bürgermeister

Stadt Röbel/Müritz • Die Bürgerstadt • Marktplatz 1 • 17067 Röbel/Müritz

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

per Mail: [regina.lango@nesbrandenburg.de](mailto:regina.lango@nesbrandenburg.de)

Amt		
Bauamt		
Auskunft erteilt:		
Frau Neudeck		
Zimmer	Vorwahl	Durchwahl
3.5	039531-80	148
Zentrale	Fax	E-Mail
800	111	b.neudeck@amt-roebel-mueritz.de

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom  
04. November 2021

Unser Zeichen  
4-62-neu/pl

Röbel/Müritz, den  
10. November 2021

**3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg**  
Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg gibt es seitens der Stadt Röbel/Müritz keine Anregungen und Hinweise.

Wahrzunehmende rechtliche Belange und Entwicklungsziele der Stadt Röbel/Müritz werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
  
Neudeck  
SB Bauamt

Internet: <http://www.stadt-roebel.de>

post@amt-roebel-mueritz.de

Öffnungszeiten:

Gläubiger-ID: DE13ZZ20050173565  
IBAN: DE23 1555 0105 0110 0803 19  
BIC: NOLADE21WRN

IBAN: DE06 1506 1618 0001 0093 20  
BIC: GENODEF1WRN

Mo/Di: 9.00-12.30 Uhr  
Di: 13.30-15.30 Uhr  
Mi: geschlossen  
Do: 9.00-12.30, 13.30-17.30 Uhr  
Fr: 9.00-12.30 Uhr

Stadt Röbel/Müritz, geschäftsführend für die Gemeinden des Amtes Röbel/Müritz: Altenhof, Bolewick, Budnitz, Bitow, Eicketal, Findow, Götthan, Groß Kelle, Kiewe, Lärz, Leizen, Melz, Priborn, Rechlin, Schwarz, Siebow, Staw, Stödmüritz

Allgemeine Datenschutzinformationen: Der jeweilige, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Amt Röbel/Müritz ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art 6 Abs. 1 Buchst. e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 des Landesdatenschutzgesetzes (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.amt-roebel-mueritz.de/widerrufschutzinfos.php>

**Stadt Röbel/Müritz**

**10.11.2021**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.15 Amt Seenlandschaft Waren (29.06.2019)

Abwägungsvorschlag

Amt Seenlandschaft Waren

29.06.2019

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

# Amt Seenlandschaft Waren

aus den Gemeinden  
 Großvenhies, Groß Plänten, Hohen Wäggelin, Jabel,  
 Kergow, Klöck, Klöckzin, Kolbowe, Pechelaggen,  
 Schönewalden, Toppolowen See, Warchentin, Wollhartsunde

- Der Amtsvorsteher -

Amt Seenlandschaft Waren, Friedenstr. 11, 17192 Waren (Müritze)

Abr. Stadtplanung		Für Gemeinde:	
Az.		L	
Eingang am:		Abstempelt: BOA	
R	25. AUG. 2016	G	Ausgestellt erstellt: Frau Gäth
WVL	13r	V	Durchwahl: 628-116
Auth. Eing.-Nr.: 1120		F	
		D	ki

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
01.40.0	29.06.2016	gä	29.06.2016

Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
 Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
 hier: Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 29.06.2016 beteiligten Sie das Amt Seenlandschaft Waren im Rahmen der Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg mit der Bitte um Stellungnahme bis 04.08.2016. In Absprache mit Ihnen wurde um Terminverlängerung zur Stellungnahme gebeten.

Nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass keine Bedenken bestehen und das wahrzunehmende öffentliche Belange der Gemeinden durch die vorliegende Planung nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Marion Gäth  
 SB Bau- und Ordnungsamt

**Konto der Aemerkasse**

Märkte Spandau ABW  
 BLZ: 25090000  
 Kto: 440204779  
 IBAN: 2509 0000 4402 0477 99  
 BIC: ABW1333  
 Postfach/Waren 0630  
 BLZ: 26010010  
 Kto: 260213  
 IBAN: 2601 0010 2602 1300 0000  
 BIC: GEBW3333

**Anschrift**

17192 Waren  
 Friedenstr. 11  
 Telefon: 03991-6280  
 Fax: 03991-628122  
 e-mail: postfach@amw-aha.de  
 www.amw-aha.de

**Öffnungszeiten**

Montag 09.00 - 12.00 Uhr  
 Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr  
 Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr

1.15 Amt Seenlandschaft Waren (10.11.2021)

Abwägungsvorschlag

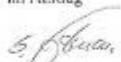
Lange, Regina

**Von:** Silvia Kunstmann <kunstmann@amt-slw.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 10. November 2021 13:49  
**An:** Lange, Regina  
**Betreff:** Beteiligung als Nachbargemeinde zum Planverfahren B-Plan Nr. 10 "Bethanienberg SÜd"  
**Anlagen:** 2021-11-08 Schreiben von Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wegen Einbeziehung der Nachbargemeinden in das Planverfahren gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB.pdf  
**Kategorien:** B 10

Sehr geehrte Frau Lange,

wie bereits telefonisch besprochen, ist das Amt Seenlandschaft bzw. sind die von uns verwalteten Gemeinden aufgrund der Entfernung und räumlichen Lage des B-Planes vom o.g. Verfahren nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



SB Bauleitplanung

**Amt Seenlandschaft Waren**  
Wareндorfer Str. 4  
17192 Waren (Müritze)  
Homepage: [www.amt-slw.de](http://www.amt-slw.de)  
Tel.: 03991/628-0  
Durchwahl: - 131  
Fax: - 132

**Amt Seenlandschaft Waren**

**10.11.2021**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.16 Stadt Dargun (02.08.2016)

Abwägungsvorschlag

Stadt Dargun

02.08.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**Stadt Dargun**

-Der Bürgermeister-



Stadt Dargun • Platz der Freiheit 6 • 17119 Dargun

Hausanschrift:

Stadt Dargun • Platz der Freiheit 6 • 17119 Dargun

Abt. Stadtplanung		L
Abt. A.z.	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/> 1035
Stadt Neubrandenburg -Der Oberbürgermeister- Stadtplanung Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg	09. AUG. 2016	<input type="checkbox"/> 1036
		<input type="checkbox"/> 1037
		<input type="checkbox"/> 1038
		<input type="checkbox"/> 1039
Antw. Eing.-Nr.:	1035	<input checked="" type="checkbox"/> 1040

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom  
61.40.0/frh/Bst/Gen

Ihrer Zeichen/Ihrer Nachricht vom

Dargun, 2016-08-02

**Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des  
Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nach-  
bargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Strasen,

wir erhielten von Ihnen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg einschließlich Begründung mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme.

Von der o.g. Planung werden Belange, die die Stadt Dargun zu vertreten hat, nicht berührt und es werden keine Einwände erhoben.

In der Anlage sende ich Ihnen die eingereichten Planungsunterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Kamps*  
Kamps

Öffnungszeiten:

Mi 13:00 - 15:00 Uhr  
Do/Fr 09:00 - 12:00 Uhr  
Di 13:00 - 16:00 Uhr  
Sa 13:00 - 18:00 Uhr

Bankverbindung:

Stadt Dargun  
BLZ 150 532 00  
IBAN: DE43 115 0200 0530 0324 69

Sparkasse Neubrandenburg-Osternitz  
Konto-Nr. 530 012 969  
SWIFT-BIC: NOLADE21HNS

1.16 Stadt Dargun (18.12.2018)

Abwägungsvorschlag

# Stadt Dargun

-Der Bürgermeister-



Abt. Stadtplanung		Amt: Ordnung-, Sozial- und Bauamt	
Abt. Nr.:		Adressiert erstellt: Frau Kamps	
Eingang am: 29. Dez. 2018		Postanschrift: Platz des Friedens 6, 17159 Dargun	
Postfach 11 02 55		Tel.: 039959253-25	
17042 Neubrandenburg		Fax: 039959253-75	
WVVL		E-Mail: maria.kamps@dargun.de	
Eing.-Nr.: A.2.83		Internet: www.dargun.de	

In Zeichen der Nachsicht  
Dargun, 2018-12-18

## L.Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

### Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Absatz 2 BauGB Stellungnahme der Stadt Dargun

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir erhielten von Ihnen den Entwurf zur 1. Änderung und Teilaufhebung des

Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg mit der Bitte um

Abgabe einer Stellungnahme.

Von der o.g. Planung werden Belange, die die Stadt Dargun zu vertreten hat, nicht berührt

und es werden keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*M. Kamps*  
M. Kamps

Seite 1 von 1

<b>Öffnungszeiten:</b>	<b>Bankverbindung:</b>	
Mo. 13:00 - 15:00 Uhr	Stadt Dargun	Sparbank Neubrandenburg/Danmähle
Di-Fr. 09:00 - 17:00 Uhr	BLZ 150 502 00	Konto-Nr. 530 002 660
Di. 13:00 - 16:00 Uhr	BANK 15045 1505 6030 0530 0024 60	SWIFT-BIC: NWK AIB 216035
Do. 13:00 - 17:30 Uhr		

Stadt Dargun

18.12.2018

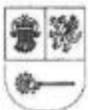
Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.16 Stadt Dargun (08.11.2021)

Abwägungsvorschlag

# Stadt Dargun

-Der Bürgermeister-



Neubrandenburg  
Lindenstraße 63  
17042 Neubrandenburg  
Fachbereich: Stadtplanung, Wirtschaft,  
Bauplanung und Kultur  
Abteilung: Stadtplanung  
z. Hd. Frau Lange

AN: A:	Art:	Buzeit:
11. Nov. 2021	Anschrift erstellt:	Herr Hempel
11. Nov. 2021	Postanschrift:	Platz des Friedens 8, 17159 Dargun
11. Nov. 2021	Telefon:	039699253-25
11. Nov. 2021	Fax:	039699253-75
11. Nov. 2021	E-Mail:	richard.hempel@dargun.de
11. Nov. 2021	Internet:	www.dargun.de
11. Nov. 2021		

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom                      Unser Zeichen/Unser Nachricht vom                      Dargun, 2021-11-08

**Betreff: Stellungnahme zum 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Bethanienberg-Süd"**

Sehr geehrte Frau Lange,

wir erhalten von Ihnen die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme für den 3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg.

Von der o.g. Planung werden Belange, die die Stadt Dargun zu vertreten hat, nicht berührt und es werden keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*R. Hempel*  
Richard Hempel

Seite 1 von 1

<b>Öffnungszeiten:</b>	<b>Bankverbindung:</b>	<b>Sparkasse Neubrandenburg-Osternia</b>
Mo: 11:00 - 15:00 Uhr	Stadt Dargun	
Do/Fr: 09:00 - 12:00 Uhr	IBAN: DE45 1505 0200 0530 0024 00	SWIFT-BIC: NOLAD333015
Di: 13:00 - 16:30 Uhr		
Do: 13:00 - 17:30 Uhr		

**Stadt Dargun**

**08.11.2021**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.17 Amt Treptower Tollensewinkel, Gemeinde Groß Teetzleben (05.12.2018)

Abwägungsvorschlag

**Amt Treptower Tollensewinkel, Groß Teetzleben**

**05.12.2018**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

### Amt Treptower Tollensewinkel

Der Amtsvorsteher  
handelnd für die Gemeinde: Groß Teetzleben

Stadt Altrentprow, Rathausstraße 1-12087 Altrentprow

Stadt Neubrandenburg  
-Stadtplanung-  
Lindenstraße 63  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung	
AM	Az.:
T	Eingang am:
R	11. Dez. 2018
WVL	
Antw.	Eing.-Nr.: 1172

Bau, Ordnung und Soziales  
Herr Holz  
k.holz@altrentprow.de  
03981 2551 670  
03981 2551 181  
Verwaltungsort: Tatzpätz

Ihr Zeichen:                      Ihre Nachricht vom:                      Mein Zeichen:                      Datum 05.12.2018

**Entwurf und Auslegung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“**  
hier: Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 26.11.2018 ist die Gemeinde Groß Teetzleben vom Entwurf und der Auslegung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten worden.

Der Gemeinde lagen der Entwurf des o.g. Verfahrens einschließlich Planzeichnung (Bearbeitungsstand August 2018) und Begründung (Bearbeitungsstand November 2018) vor.

Die Gemeinde Groß Teetzleben stimmt dem Entwurf und der Auslegung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ zu.

Es werden keine weiteren Hinweise und Anregungen gegeben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
K. Holz  
SB Bauleitplanung

Seite 1 von 1



1.18 Stadt Malchin (08.05.2019)

Abwägungsvorschlag

**STADT MALCHIN**  
-DER BÜRGERMEISTER-



Stadt Malchin Am Markt 1 17139 Malchin

Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauaufsicht u. Kultur  
Abteilung Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Amst. Bau und Liegenschaften  
Auskunft erteilt Herr Jennerjahn  
Zimmer-Nr.: 308  
Telefon: 03904-64033  
E-Mail: [bauplan@malchin.de](mailto:bauplan@malchin.de)

Per Zeichen: Ihre Nachricht vom 25.04.2019

Abt. Az.:	Eingang am:	L
T	10. Mai 2019	B
R		G
WVL	Grav. Zeichen: 40 Je	V
Arhw.	Eing.-Nr.: 448	F 08.05.2019
		D

**1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg**

hier: Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung im o.g. Bebauungsplanverfahren.

Die Stadt Malchin hat keine Einwände gegen den vorgelegten Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ der Stadt Neubrandenburg vorzubringen.

Belange, die die Stadt Malchin zu vertreten hat, werden von der Planung nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Jennerjahn

Hausanschrift:  
Stadt Malchin  
Am Markt 1  
17139 Malchin

Telefon:  
(0 39 94) 64 00  
Telefax:  
(0 39 94) 64 03 33  
E-Mail:  
[stadt.malchin@t-online.de](mailto:stadt.malchin@t-online.de)

Bankverbindung:  
Deutsche Kreditbank AG Konto-Nr.: 301127 (BLZ 120 300 00)  
IBAN-Nr.: DE 10 1203 0030 0000 301127  
Swift BIC: DK240034 1001  
Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Konto-Nr.: 51 000 4830  
(BLZ 150 992 00)  
IBAN-Nr.: DE 57 1505 0200 0010 0048 30  
Swift BIC: NOLADE 31 NBS

**Stadt Malchin**

**08.05.2019**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.19 Stadt Jarmen (13.07.2016)

Abwägungsvorschlag

**Stadt Jarmen**

**13.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**Stadt Jarmen**  
Der Bürgermeister

Haus- und Postanschrift  
Stadt Jarmen  
Der Bürgermeister  
Dr.-G.-Kohner-Str. 5  
17126 Jarmen



Internet  
http://www.amt-jarmen-tutow.de

Stadt Jarmen, Dr.-G.-Kohner-Str. 5, 17126 Jarmen

Abt. Stadtplanung		L		K	
Abt. Az.: Stadt Neubrandenburg Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg	Eingang am: 18. Juli 2016	X		Anmeldung	
WVL		G		Bürgermeister	
Ashw. Eing.-Nr.: 709		V		Nr. 40:	
		F		Herr Karp 039997 152 0	
		D		E-Mail-Adresse	
				a.karp@amt-jarmen-tutow.de	

Ihr Zeichen: 61.40.0/Inh.z.BeiGem  
Ihre Nachricht vom: 13.7.16  
Unser Zeichen: \_\_\_\_\_  
Datum: 13.07.2016

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**  
**Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10**  
**„Bethanienberg –Süd“**  
**-Stellungnahme der Stadt Jarmen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29.06.2016, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Vorhaben bitten.

Der Bebauungsplan Nr. 10 "Bethanienberg- Süd" soll geändert und die Bundesstraße B 96 einschließlich ihrer Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich entlassen werden.

Nach Prüfung der uns vorliegenden Planungsunterlagen ergeben sich aus Sicht der Stadt Jarmen keine Bedenken bzw. Hinweise zum jetzigen Planungsstand.

Mit freundlichem Gruß

*(Handwritten signature)*  
Karp  
Bürgermeister

**Sprechzeiten**

Dienstag 08:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 17:00 Uhr  
Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 16:00 Uhr

Telefon: 039997 152 0  
Telefax: 039997 152 88

**Deutsche Kreditbank Berlin**

Konto 312 882  
BLZ 129 200 00  
IBAN DE38 1202 0203 0000 3129 88  
BIC BKFLDE33HAN

1.20 Amt Jarmen-Tutow (13.07.2016)

Abwägungsvorschlag

**Amt Jarmen-Tutow**

**13.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

**AMT JARMEN-TUTOW**  
Der Amtsvorsteher

für die Gemeinden: Alt Töllin, Bentzin, Daberkow,  
Kruczkow, Tutow, Völschow

Haus- und Postanschrift  
Amt Jarmen-Tutow  
Der Amtsvorsteher  
17126 Jarmen



Amt Jarmen-Tutow, Dr.-G.-Kohnert-Str. 5, 17126 Jarmen

Stadt Neubrandenburg Postfach 11 02 55 17042 Neubrandenburg	Städteplanung	Amt Bauamt
Eingang am: 18. Juli 2016	Antw. Eing.-Nr.: 510	Ihre Ansprechpartnerin Frau Michaelis Telefon: 039997 152 52
Bitte senden Ihren Ansprechpartner Rathaus, Dr.-G.-Kohnert-Str. 5, Jarmen	E-Mail-Adresse E.michaelis@amt-jarmen-tutow.de	

Ihr Zeichen: 01.40.0/frühz/BelGem  
Ihre Nachricht vom: 13.07.2016  
Unser Zeichen: i.v.k.  
Datum: 13.07.2016

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**  
**Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10**  
**„Bethanienberg – Süd“**  
**-Stellungnahme des Amt Jarmen – Tutow**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 29.06.2016, mit dem Sie um Stellungnahme zum  
o. g. Vorhaben bitten.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg- Süd“ soll geändert und die Bundesstraße B 96  
einschließlich ihrer Nebenanlagen aus dem Geltungsbereich entlassen werden.

Nach Prüfung der Planungsunterlagen ergeben sich aus Sicht des Amtes – Tutow mit den  
amtsansässigen Gemeinden : Alt Töllin, Bentzin Daberkow, Kruczkow, Tutow und Völschow  
keine Bedenken bzw. Hinweise zum vorliegenden Planungsstand.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

*K. Bodemann*  
K. Bodemann

**Sprechzeiten**

Dienstag 08:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 17:45 Uhr  
Donnerstag 08:00 – 12:00 Uhr  
13:00 – 15:00 Uhr

Telefon: 039997 152 0  
Telefax: 039997 152 90

**Deutsche Kreditbank Berlin**

Konto: 512 402  
BLZ: 120 208 08  
IBAN: DE39 1203 0000 0000 1028 00  
BIC: 2112030301

1.20 Amt Jarmen-Tutow (09.11.2021)

Abwägungsvorschlag

**AMT JARMEN-TUTOW**  
Der Amtsvorsteher

Haus- und Postanschrift  
Amt Jarmen-Tutow  
Der Amtsvorsteher  
Lindenstraße 13  
17126 Jarmen



Amt Jarmen-Tutow, Lindenstraße 13, 17126 Jarmen

Vier-Tore-Stadt  
Neubrandenburg  
Postfach: 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Amt	
<b>Bauamt</b>	
Bitte Anredepartnern	Telefon
Herr Windmüller	039997 152 12
Sie finden Ihren Ansprechpartner	
Lindenstraße 13, Jarmen	
E-Mail-Adresse	
k.windmüller@amt-jarmen-tutow.de	

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
—	04/08.11.2021	Kw	09.11.2021

**3. Entwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.10 „Bethanienberg-Süd“**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinde gem. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 04.11.2021, eingegangen am 08.11.2021, teile ich Ihnen mit, dass es seitens des Amtes Jarmen-Tutow keine Bedenken, Hinweise oder Anregungen zu den o.g. Planungen der Stadt Neubrandenburg gibt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

K. Windmüller  
Bauamt

Servicezeiten

Dienstag 08:00 – 19:00 Uhr  
13:00 – 17:45 Uhr

Telefon: 039997 152 0  
Telefax: 039997 152 90

Deutsche Kreditbank Berlin  
Kontos 312 807  
BLZ 120 300 00  
IBAN DE26 1203 0000 0003 1120 02  
BIC BVLAD333

**Amt Jarmen-Tutow**

**09.11.2021**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.21 Hansestadt Anklam (14.07.2016)

Abwägungsvorschlag

# HANSESTADT ANKLAM

Der Bürgermeister

Das Tor zur Sonneninsel Usedom - Stadt des Flugpioniers Otto Lilienthal



Hansestadt Anklam - Markt 2 - 17301 Anklam

Stadt Neubrandenburg Postfach 11 02 55		Abt. Stadtplanung	Dienststelle:	Fachbereich I Bau u. Stadtentwicklung
17042 Neubrandenburg		Eingang am: 19. Juli 2016	L Ausdruck erstellt	Margarete Kriemann 835216
R			G Stempel (0:59:71)	m.kriemann@anklam.de
WVL			V E-Mail	
Ausw.	Eing.-Nr. 920		F	
In Zeichen		Am Nachbarn	D Antrag	Anklam am 14.07.2016

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch**  
hier: Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg – Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hansestadt Anklam hat die Planungsabsicht zur Kenntnis genommen.

Es bestehen keine Einwände, da die vorliegende Planung Belange der Hansestadt Anklam nicht berührt.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Sylvia Thurow  
Leiterin Fachbereich 1  
Bau und Stadtentwicklung

Hansestadt Anklam

14.07.2016

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

21

1.22 Amt Anklam-Land (12.07.2016)

Abwägungsvorschlag



**Amt Anklam-Land**  
Der Amtsvorsteher

Amtsangehörige Gemeinden:  
Bangschow, Briesewitz, Boldekow, Bugewitz,  
Bulzow, Duchenow, Iven, Krisin, Krusenfelde,  
Medow, Neerzow-Liepen, Neuenkirchen, Neu  
Kosow, Postow, Rossin, Sarnow,  
Spantekow, Stolpe an der Peene

Amt Anklam-Land, Rebelower Damm 2, 17392 Spantekow

www.amt-anklam-land.de	
<b>Gemeinde Boldekow</b>	
Abteilung Sachgebiet	
Bauamt	
Auskunft erteilt J. Krüger	
Telefon	Fax
039725-24311	039727-28548
E-Mail	
j.krueger@amt-anklam-land.de	

Stadt Neubrandenburg		Abt. Stadtplanung	
Stadtplanung			
Frau Marion Strasen			
Friedrich-Engels-Ring 53		Eingang am:	
17033 Neubrandenburg		18. Juli 2016	
R		X	M
		G	
		V	
		F	
		D	iv. h.
Anhw. Eing.-Nr. 9.15			

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom: Unser Zeichen: Abkennzeichen: Datum: 12.07.2016

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**  
hier: Vorentwurf der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Planungsunterlagen, eingegangen am 04.07.2016, hat die Gemeinde Boldekow zur Kenntnis genommen.

Bezüglich des o. g. Vorhabens bestehen seitens der Gemeinde Boldekow keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Vogel  
Bürgermeister

Deutsche Kreditbank  
IBAN DE 15 12030001000301242  
BIC 251203001

Sparkasse Vorpommern  
IBAN DE 73 180505000431000220  
BIC 251203001

Volksbank Raftenbank e. G.  
IBAN DE 48 15081830002300208  
BIC 251203001

**Amt Anklam-Land**

**12.07.2016**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.22 Amt Anklam-Land (08.05.2019)

Abwägungsvorschlag



**Amt Anklam-Land**  
Der Amtsvorsteher

**Amtsangehörige Gemeinden:**  
Bargischow, Bieschwitz, Bobschow, Bugwitz,  
Butzow, Ducharow, Iven, Krien, Krienerfeld,  
Lepen, Medow, Neetzow, Neuenkirchen, Neu  
Kosow, Postlow, Rössin, Samow,  
Spantekow, Stolpe an der Peene

Amt Anklam-Land, Rebelower Damm 2, 17392 Spantekow

[www.amt-anklam-land.de](http://www.amt-anklam-land.de)

E-Mail: [info@amt-anklam-land.de](mailto:info@amt-anklam-land.de)

Stadt Neubrandenburg  
Stadtplanung  
Postfach 11 02 55  
17042 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung

Abt. Az.:

Eingang am:

14. Mai 2019

T

R

WVL

Arbn

Eing.-Nr.: 426

Abteilung/Geschäftsbereich:

Abt. für Gemeindeentwicklung und

Liegenschaften

Personen erstellt: Herr Mosler

Tel.:

03972 25059

Fax:

039727 20226

E-Mail:

[k.mosler@amt-anklam-land.de](mailto:k.mosler@amt-anklam-land.de)

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom 23.04.2019      Unser Zeichen      Akteszeichen      Datum 08.05.2019

**Abstimmung der Bauleitpläne mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch**  
Hier: Entwurf und Auslegung der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ 2. Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Planungsunterlagen zu oben genanntem Planungsvorhaben sind bei uns am 14.04.2019 eingegangen.

Bezüglich des o.g. Vorhabens können derzeit keine Bedenken oder Anregungen erhoben werden.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Mosler unter oben angegebenen Kontaktdaten.

Mit freundlichen Grüßen

E. Luth  
Leiter des Amtes für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften

Deutsche Kreditbank  
IBAN DE 16120300900000301242  
BIC BYLADE33HAN

Sparasse Vorpommern  
IBAN DE 73150515000431000220  
BIC NOLADE21GRW

Volksbank Raiffeisenbank a.G.  
IBAN DE 4815061630002100206  
BIC GENODEF33ANK

**Amt Anklam-Land**

**08.05.2019**

Stellungnahme ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren