



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

10

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 09.09.10

Drucksachen-Nr.: V/256

Beschluss-Nr.: 158/11/10

Beschlussdatum 09.09.10
m:

Gegenstand: Einfacher Bebauungsplan Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

19.08.10 Hauptausschuss

23.08.10 Stadtentwicklungsausschuss

02.09.10 Hauptausschuss

Kulturausschuss

Finanzausschuss

Schul- und Sportausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Sozialausschuss

Jugendhilfeausschuss

Umweltausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 21.07.10

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 3 Abs. 2 Satz 1 und 3 i. V. m. § 13 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ für das Gebiet, begrenzt durch
 - im Norden: Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter, Straße „Am Eschenhof“, Kleingartenverein „Trockener Weg“,
 - im Osten: Kleingartenverein „Trockener Weg“,
 - im Süden: Straße „Trockener Weg“,
 - im Westen: Ostgrenze der Demminer Straße, Zufahrt zum Lebensmittel Discounter, Gewerbegrundstück (Flurstück 103/29),

wird beschlossen. Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ sowie die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Veranlassung:

Laut Beschluss des Verwaltungsgerichts Greifswald vom 16.11.2009 ist der B-Plan Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ für unwirksam erklärt worden. Insbesondere die Festsetzung Nr. 1, nach der Einzelhandel nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig sein sollte, ist unwirksam. Begründet wird die Aussage u. a. mit dem Nichtvorhandensein einer Gewerbeflächenkonzeption, einer Einzelhandelskonzeption sowie eines Flächennutzungsplanes zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes.

Die Stadt Neubrandenburg beabsichtigt die Heilung der Verfahrensfehler durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes, in dem die Festsetzungen zum Einzelhandel in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept stehen. Flächennutzungsplan mit Aussagen zur Gewerbeflächenentwicklung und Einzelhandelskonzept liegen mittlerweile vor.

Die Planungsziele des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ werden wie folgt formuliert:

Innerhalb des Plangebietes soll eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden. Dabei wird das Ziel verfolgt, die zu erschließenden Flächen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu sichern. Einzelhandelsnutzungen sind dabei bis auf die Möglichkeit zum sehr begrenzten Annexhandel ausgeschlossen. Dem vorhandenen Lebensmittel-Discounter soll dabei erweiterter Bestandsschutz eingeräumt werden.

Das Gewerbeflächenkonzept, verankert im Flächennutzungsplan (5. Änderung April 2010) weist das Gebiet als Bestandsgebiet mit Neuordnungs- und Verdichtungsbedarf aus.

Nach nunmehr 20 Jahren Stadtentwicklung ist es dringend geboten, der Rechtsprechung folgende Inhalte und Entwicklungsanpassungen in die gewerblichen Bebauungspläne einzuarbeiten.

Die wichtigsten Zielstellungen sind dabei, die in den 90'er Jahren begonnene Neuordnung und Verdichtung der gewerblichen Bauflächen fortzusetzen sowie die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im

Stadtgebiet auf der Grundlage des von der Stadtvertretung am 08.10.2009 beschlossenen Einzelhandels-konzepts vorzunehmen.

Wie planerisch Anfang der 90'er Jahre beabsichtigt, konnten in den zurückliegenden Jahren brachgefallene Gewerbegrundstücke aktiviert, Neuansiedlungen vorgenommen werden. Der Prozess ist im Plangebiet nach wie vor nicht abgeschlossen. Die Stadt ist immer noch mit der Sanierung und Erschließung von Altstand-orten/-flächen befasst. Hintergrund für die Maßnahme ist nicht vordergründig ein gestalterisches Anliegen sondern eine entsprechende Nachfrage nach verkehrstechnisch gut gelegenen Gewerbegrundstücken. Pro Jahr werden zwischen 4 bis 5 ha gewerbliche Bauflächen nachgefragt. Mangels alternativer Angebote insbesondere mit nachfragegerechter verkehrstechnischer Erschließung gilt es das Gewerbeflächenangebot im Plangebiet für gewerbliche Ansiedlungen außerhalb der Einzelhandelsnutzung zu sichern. Für letztere existieren hinreichende alternative Angebote.

Bei der Steuerung des Einzelhandels geht es vordergründig um die Sicherung der Entwicklung der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche sowie um die Sicherung einer verbraucher-nahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs.

Bereits jetzt ist durch den hohen Ausstattungsgrad mit Fachgeschäften/Fachmärkten mit innenstadt-relevanten Sortimenten sowie Nahversorgern im Stadtgebiet die Entwicklung einzelner zentraler Versorgungsbereiche gefährdet. Der Einzelhandelsgutachter spricht daher die eindringliche Empfehlung aus, weitere Fachgeschäfte/Fachmärkte mit innenstadtrelevanten Sortimenten sowie Nahversorger nur in den sogenannten zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Ein solcher definierter zentraler Versorgungs-bereich ist nicht im Plangebiet gelegen, eine Ansiedlung entsprechender Einzelhandelsbetriebe nicht gewollt.

Durch Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten und Waren des kurzfristigen Bedarfs im Plangebiet sollen insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Datzecer in ihrer Entwicklung gesichert werden. Letzteres ist sowohl durch Einzelhandelseinrichtungen als auch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote geprägt. Zunehmend hat der Versorgungsbereich mit Tragfähigkeitsproblemen zu kämpfen, die sich in erheblichen Leerständen niederschlagen. Die Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers im Plangebiet würde zu Kaufkraftumverteilungen führen, die wie gutachterlich mit Datum vom Oktober 2007 ausgeführt, die Tragfähigkeit insbesondere der Ankermieter des zentralen Versorgungsbereiches Datzecer gefährdet.

Da die Bewohner des Datzeberges im Durchschnitt ca. 1,5 km bis zu dem neuen Markt zurückzulegen hätten, wäre im Ergebnis des Prozesses mit einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Datzeberg-bevölkerung zu rechnen. Dies betrifft im besonderen Maße die nicht motorisierten Bevölkerungsschichten. Da der Datzeberg gerade durch ein hohes Durchschnittsalter von über 50 Jahren geprägt ist, ist ein versorgungs-technisches Problem zu befürchten. Diese Entwicklung soll durch entsprechende textliche Festsetzungen zum Einzelhandel vermieden werden.

Es sei im übrigen darauf hingewiesen, dass Gewerbegebiete nach städtebaulichen Grundsätzen gerade nicht dem Wohnen zugeordnet und folglich nach städtebaulichen Grundsätzen nicht als Standort für Einzel-handelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, geeignet sind (Fickert/Fieseler BauNVO 10. Aufl. S. 859). Das hier zu überplanende Gebiet ist nicht integriert, es fehlt eine zu versorgende Bevölkerung mit Wohnumfeld. Somit fehlt es an der planerischen Grundlage, weitere Einrichtungen der verbrauchernahen Versorgung zu zulassen.

Der Ausschluss von innenstadtrelevanten Sortimenten soll insbesondere die Funktionalität der Innenstadt als der zentrale Versorgungsbereich der Region Mecklenburgische Seenplatte mit Waren des hochwertigen und langfristigen Bedarfs sichern.

Da die Umweltprüfung ergeben hat, dass von der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, wird für den weiteren Verfahrensablauf das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet.

Gemäß § 13 BauGB kann zwischen öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und einer Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewählt werden. Da die

Bestimmung der betroffenen Öffentlichkeit nicht verfahrenssicher ist, soll im Verfahrensablauf der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes vorgenommen werden.