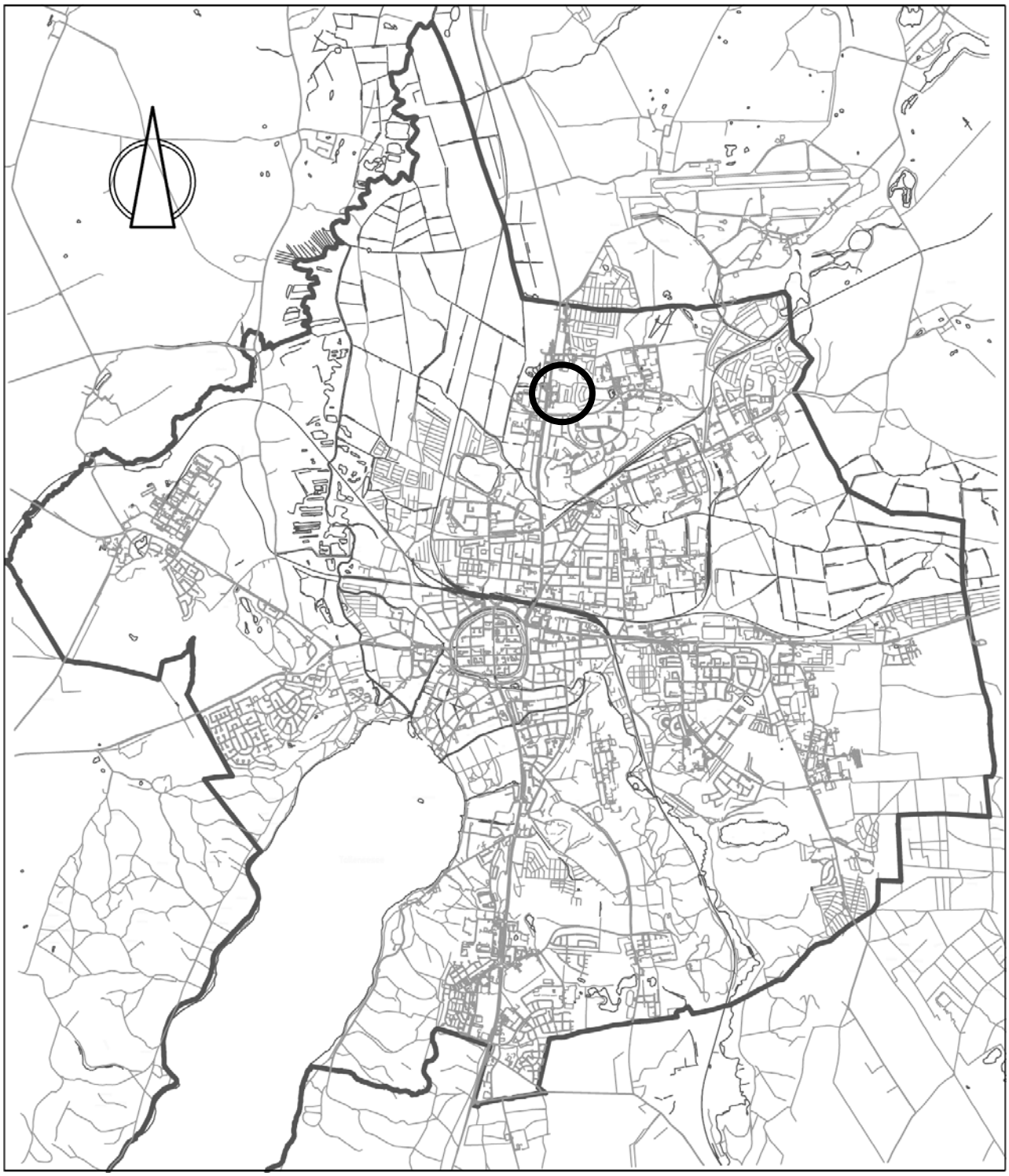
Anlage 1 zur Drucksache Nr. V/256 Stand Juli 2010

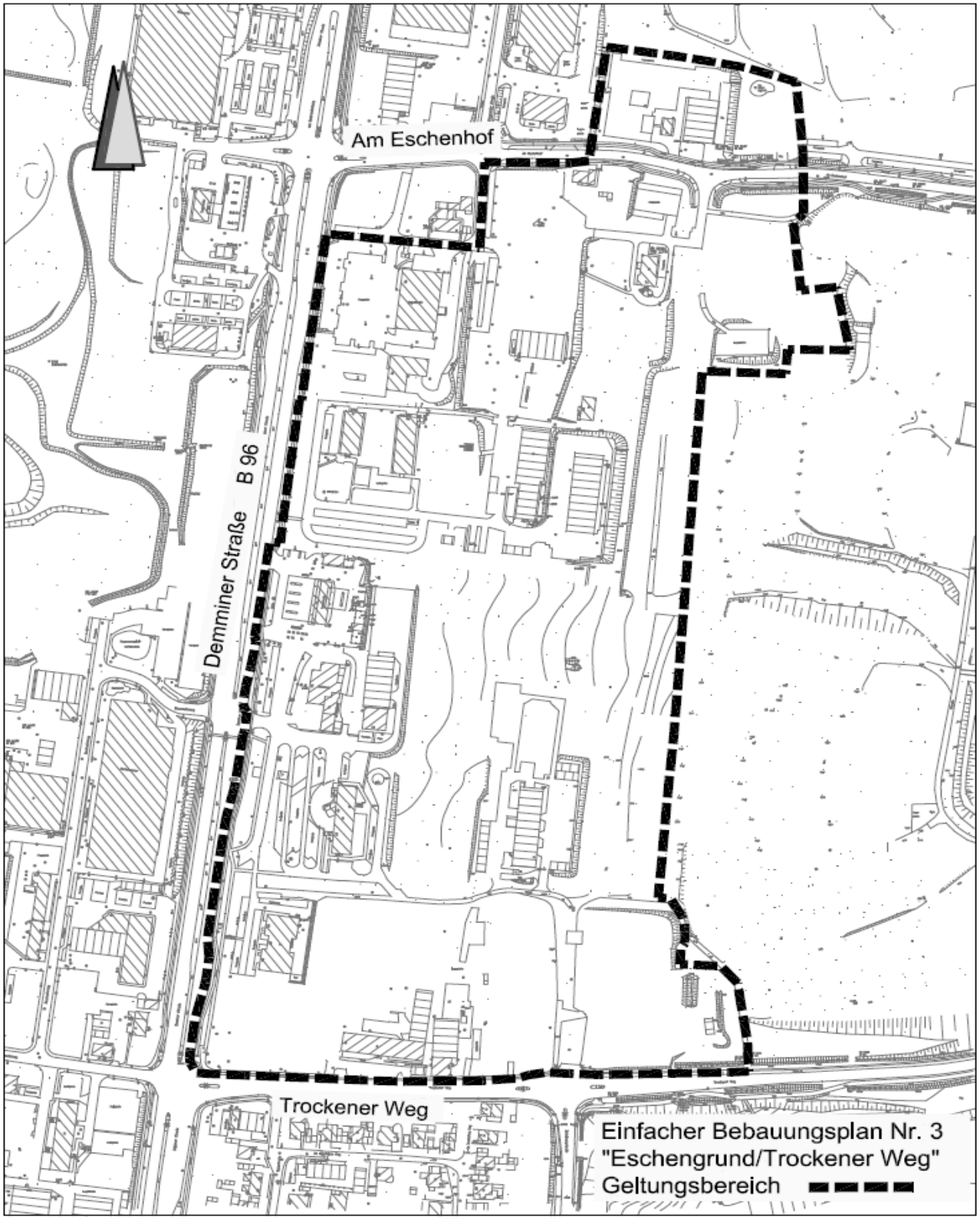


STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 3
„Eschengrund/Trockener Weg“

Begründung

Lageplan


Am Eschenhof
Demminer Straße B 96
Trockener Weg
Einfacher Bebauungsplan Nr. 3
"Eschengrund/Trockener Weg"
Geltungsbereich

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales, Abt. Stadtplanung

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“

Stand Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass
2 Grundlagen der Planung
2.1 Rechtsgrundlagen
2.2 Planungsgrundlagen
3 Räumlicher Geltungsbereich
4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
5 Beschaffenheit des Plangebietes
5.1 Ausgangssituation
6 Inhalt des Bebauungsplanes
6.1 Städtebauliches Konzept
6.2 Art der baulichen Nutzung
7 Flächenbilanz
8 Umweltbericht

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

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 Kundendiensteinrichtungen 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 für den Planbereich die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Gewerbegebiets mit entsprechenden Angaben zur Art der Nutzung, insbesondere auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Neubrandenburg. Flächennutzungsplan mit Aussagen zur Gewerbeflächenentwicklung und Einzelhandelskonzept liegen mittlerweile vor.

Der am 17.12.2009 gefasste Beschluss zur Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 soll absichern, dass Vorhaben, die den in der Veränderungssperre genannten Planungszielen zuwider laufen, nicht zugelassen werden.

In diesem Verfahren zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes werden weitere Änderungen nicht berücksichtigt. So soll z. B. die Einarbeitung der geänderten Straße „Am Eschenhang" und „Mittelweg" erst im anschließenden Aufstellungsverfahren eines qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen.

Die Einzelhandelslandschaft in Neubrandenburg hat sich seit der Erarbeitung des vorläufigen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1999 gewandelt. Dies betrifft weniger die räumliche Verteilung und den Umfang der Verkaufsflächen als vielmehr strukturelle Veränderungen im Bereich der Betriebsformen und Sortimente. Dabei sind sowohl gesamtstädtische Überversorgungstendenzen als auch lokale Versorgungsdefizite zu beobachten.

Die Stadt Neubrandenburg wird vor diesem Hintergrund zunehmend mit Reaktionen des ansässigen Einzelhandels konfrontiert, die sich vor allem in Veränderungen der Sortimentsstrukturen durch Ausweitungen von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenanteilen und durch Verlagerungen an verkehrsorientierte Standorte mit gleichzeitiger Flächenausweitung manifestieren. Aber auch eine in einigen Branchen nach wie vor ungebremste Neuansiedlungsexpansion (v. a. Lebensmitteldiscounter) erfordert die Schaffung aktueller Entscheidungsgrundlagen für die Stadt Neubrandenburg.

Die Umsetzung der Ziele der bisherigen Stadtentwicklung, wie der Ausbau der Neubrandenburger City zum urbanen und kulturellen Mittelpunkt der Region, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung (auch für nicht motorisierte Bevölkerungsteile) und die Sicherung des bestehenden Gewerbeflächenpotenzials für das produzierende Gewerbe und das Handwerk sind ohne effektive Steuerung der beschriebenen Entwicklung gefährdet.

Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Neubrandenburg ist das durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg am 08.10.2009 beschlossene aktualisierte Einzelhandelskonzept sowie eine Untersuchung zur Nahversorgung. Beide Themenbereiche sind in einem Zentrenkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zusammengeführt worden.

Damit besitzt die Stadt Neubrandenburg ein fachlich fundiertes Instrumentarium, um bei der Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet den praktischen Anforderungen zu genügen. Hier stehen insbesondere die steigenden Anforderungen der Rechtsprechung an Begründungen in den Bebauungsplänen zur Debatte. Sie brauchte deshalb eine aktualisierte Einzelhandelskonzeption, die sowohl räumlich als auch hinsichtlich der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsformen des Einzelhandels differenzierte Aussagen zur vergangenen Entwicklung, zur aktuellen Situation und zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in allen räumlichen Versorgungseinheiten des Stadtgebietes trifft.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I, Nr. 51, S. 2542)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410, 413)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 03.06.10, in Kraft am 01.01.10 (Stadtanzeiger Nr. 6, 19. Jahrgang)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.06 (GVOBl. M-V S. 576)

2.2 Planungsgrundlagen

Stadtkartenwerk der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Juli 1991 – März 2009
Stand Kataster:	April 2010
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
im Maßstab:	1 : 1000

„Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen" - Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen vom April 2009

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 18,4 ha.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 1 nördlich des Stadtzentrums unmittelbar angrenzend an die B 96/Demminer Straße zwischen Straße „Am Eschenhof" im Norden und „Trockener Weg" im Süden.
Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden:	Zufahrt zum Lebensmittel-Discounter, Straße „Am Eschenhof", Kleingartenverein „Trockener Weg IV"
im Osten:	Kleingartenvereine „Trockener Weg II – IV"
im Süden:	Straße „Trockener Weg"
im Westen:	Ostgrenze der Demminer Straße, Zufahrt zum Lebensmittel-Discounter, Gewerbegrundstück (Flurstück 103/29).

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.2010). Damit entspricht der vorliegende Entwurf des einfachen Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 15 m. Das Gelände steigt von West (17,5 m an der Demminer Straße) nach Ost (32,5 m an der Grenze der Kleingartenanlage) an und weist in der Fläche eine mäßig bewegte Topografie auf.

Der vorhandene Nutzungsbestand wird von gewerblichen Betrieben geprägt, ein vorhandener Lebensmittel-Discounter genießt Bestandsschutz. Weitere Betriebe sind Stadtwirtschaft GmbH, eine Tankstelle, zwei Autohäuser, Baurep GmbH, Wohnungsbaugenossenschaft (Neuwoba), Bürogebäude und weitere kleine Baubetriebe. Andere Flächen (ehemals Grünanlagen- und Sportplatzbau GmbH, Mecklenburger Bauunion, Teilflächen des Grundstücks Baurep) sind nicht genutzt.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Folgendes Planungsziel soll planungsrechtlich abgesichert werden:

Die Stadt Neubrandenburg hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 gefasst, um innerhalb des Plangebietes eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei wird das Ziel verfolgt, die zu erschließenden Flächen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe zu sichern. Einzelhandelsnutzungen sollten dabei ausgeschlossen werden bis auf die Möglichkeit zum sehr begrenzten Annexhandel. 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 Rechtssprechung 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 Einzelhandelskonzepts vorzunehmen.

Wie planerisch Anfang der 90'er Jahre beabsichtigt, konnten in den zurückliegenden Jahren brach gefallene 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 Altstandorten/-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 Erhaltung und Entwicklung der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche sowie um die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Dieses Planungsziel hat Vorrang vor der uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke. 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.

Bereits jetzt ist durch den hohen Ausstattungsgrad mit Fachgeschäften/Fachmärkten mit innenstadtrelevanten 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 Versorgungsbereich 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 Datzecenter 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 Datzeberg gefährdet.

Da die Bewohner des Wohngebiets Datzeberg 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 Datzebergbevölkerung zu rechnen. Dies betrifft im besonderen Maße die nicht motorisierten Bevölkerungsschichten. Da das Wohngebiet gerade durch ein hohes Durchschnittsalter von über 50 Jahren geprägt ist, ist ein versorgungstechnisches 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 Einzelhandelsbetriebe, 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.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO GE (Gewerbegebiet) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet soll im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf max. 200 m² pro Betriebseinheit und deren Bindung an Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen einerseits der Vertrieb der in den Handwerks- und Gewerbebetrieben erzeugten Produkte ermöglicht *(Annex-Handel, Werksverkauf),* andererseits die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs durch Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente nach Tabelle A des Einzelhandelskonzepts (Zentrenrelevante Sortimente gemäß Neubrandenburger Liste, s. Festsetzung Nr. 1.1.1) nicht gefährdet werden. Zudem können die Bauflächen der Einordnung gewerblicher Betriebe dienen, die zum einen aus einem „Hauptbetrieb" (gewerbliche bzw. handwerkliche Produktion bestimmter Waren) sowie zum anderen aus einem angegliederten untergeordneten Betriebsteil (Verkauf eben dieser selbst produzierten Waren) bestehen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist ortstypisch für den als zulässig festgesetzten Werksverkauf und entspricht marktüblichen Gegebenheiten.

Im Annex-Handel soll der Verkauf von selbst hergestellten oder bearbeiteten Produkten, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbebetrieb zulässig sein. Die funktionale Zuordnung ist dann gegeben, wenn allein solche Produkte erfasst sind, die im betreffenden Betrieb selbst hergestellt worden sind, ggf. im Rahmen eines Handwerks jedenfalls selbst bearbeitet worden sind. Die räumliche Zuordnung ist dann gegeben, wenn die Verkaufsstätte an den Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein.

Bei zentrenrelevanten Annex-Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m² betragen.
Die Begrenzung der Verkaufsfläche ist ortstypisch für den als zulässig festgesetzten Einzelhandel mit zent-

renrelevantem Annex-Sortiment und entspricht den Gegebenheiten, die vor Ort bereits anzutreffen sind.

Ausgenommen von den Einschränkungen ist der Handel mit Kfz und Kfz-Zubehör, da er in Gewerbegebieten zulässig ist und nicht zum zentrumstypischen Sortiment gehört.

Ausnahmsweise zulässig sind Tankstellenshops mit einer Verkaufsfläche bis zu 150 m². Damit wird der vorhandene Tankstellenshop planungsrechtlich abgesichert.

Im GE sind Vergnügungsstätten nicht zulässig, um zu gewährleisten, dass die Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes zur Verfügung stehen.

Der auf den Flurstücken 110/14, 117/3 und 121/26 vorhandene Lebensmittel-Discounter hat erweiterten Bestandsschutz.
Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser nach B-Plan unzulässigen Nutzung sind nur zulässig in Verbindung mit technischen Verbesserungen und wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Datzecenter ausgehen.

7 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18,4 ha und gliedert sich in

Gewerbeflächen	14,4 ha)	davon Versorgungs-
Straßenverkehrsflächen	2,4 ha)	flächen 0,3 ha
Grünfläche	1,6 ha	

Gesamtfläche **ca. 18,4 ha**

8 Umweltbericht

Planungsziel des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg" ist die Konkretisierung der Festsetzungen zum Einzelhandel zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in den angrenzenden Wohngebieten und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche. Gleichzeitig sollen die Entwicklung des produzierenden Gewerbes im Plangebiet und die bestehenden städtebaulichen Strukturen der Versorgung im Stadtgebiet gesichert werden

In der Umweltprüfung zum Vorentwurf sind gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB die für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 S. 3 BauGB).

Da die Umweltprüfung für das Planungsziel des einfachen Bebauungsplanes ergeben hat, dass nach der Realisierung der Planung nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben, kann der einfache Bebauungsplan Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weitergeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Das Monitoring entfällt.