



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

8

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 16.06.11

Drucksachen-Nr.: V/474

Beschluss-Nr.: 290/19/11

Beschlussdatum 16.06.11
m:

Gegenstand: 1. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplanes
Nr. 23.1 „Kruseshofer Straße“
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Auswirkungen auf den neuen Landkreis

Ja

Nein

Beratung im:

19.05.11 Hauptausschuss

23.05.11 Stadtentwicklungsausschuss

01.06.11 Hauptausschuss

Kulturausschuss

Finanzausschuss

Schul- und Sportausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Sozialausschuss

Jugendhilfeausschuss

Umweltausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 10.05.11

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage

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

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Abstimmung und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23.1 „Kruseshofer Straße“ und seiner Begründung in der Zeit vom 03.02.11 bis zum 04.03.11 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

Inhaltsverzeichnis:

I.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB)	Nr. lt. TÖB-Liste:
Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von		
1.1	Untere Denkmalschutzbehörde (25.01.11)	
15.3		
1.2	Straßenbauamt Neustrelitz (22.02.11)	
	2.3	
1.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (22.02.11)	
	5.5	
1.4	Landesamt für Bodendenkmalpflege (23.02.11)	15.2
2.	Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren	
2.1	Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (24.02.11)	
	4.4	
2.2	Handwerkskammer Neubrandenburg (PE 10.02.11)	
13.1		
2.3	IHK zu Neubrandenburg (09.02.11)	
13.2		
2.4	Ostseeland Verkehr GmbH, Schwerin (25.01.11)	
	2.9	
2.5	Betrieb für Bau und Liegenschaften (03.02.11)	
12.4		
2.6	Untere Straßenbaubehörde (11.02.11)	
2.12		
2.7	Untere Naturschutzbehörde (14.02.11)	
	8.3	
2.8	Untere Verkehrsbehörde (24.01.11)	
	2.5	
2.9	Einzelhandelsverband Nord e. V. (02.03.11)	
	18.4	
3.	Keine Antwort gaben	
3.1	Bundesnetzagentur	
3.3		

II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der 1. öffentlichen Auslegung

1. Berücksichtigt wird eine Stellungnahme von

1.1 Herrn Eckhardt Gellrich, Robinienstr. 61, 17033 Neubrandenburg (01.02.11) 20

III. Abstimmung mit den Nachbargemeinden

1. Stellungnahmen ohne Hinweise zum Bebauungsplanverfahren

1.1	Gemeinde Neverin (09.02.11)	2.4
1.2	Gemeinde Sponholz (24.02.11)	2.5

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

Im Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Anregungen, in der öffentlichen Auslegung, in den Abstimmungen mit den Abteilungen der Stadtverwaltung und dem Städtischen Immobilienmanagement sowie den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange wurden redaktionelle Änderungen im Planentwurf und in der Begründung erforderlich.

- in der Planzeichnung - Teil A:

Auf dem Bebauungsplan wurden folgende Ergänzungen vorgenommen:

- Nachrichtliche Übernahme der Messstelle des Landesmessnetzes (gewässerkundlicher Mess- und Beobachtungsdienst) und Erläuterung in der Zeichenerklärung
- Präzisierung der Lage der eingetragenen Bodendenkmale
- Nachrichtliche Übernahme der Vorbehaltsfläche für den Ausbau der B 104 und Erläuterung in der Zeichenerklärung

- im Text – Teil B:

Die textlichen Festsetzungen im Punkt 1.1.3 - Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im GE zulässig - wurden wie folgt redaktionell geändert:

Alte Fassung:

Auf den mit der Ordnungszahl **1** (Flurstück 424/40), **2** und **3** (Flurstück 424/11) und **4** (Flurstück 424/42) gekennzeichneten Grundstücken haben die hier genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz. *Unter folgenden Voraussetzungen sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser unzulässig bleibenden Nutzung zulässig:*

Neue Fassung:

Auf den mit der Ordnungszahl **1** (Flurstück 424/40), **2** und **3** (Flurstück 424/11) und **4** (Flurstück 424/42) gekennzeichneten Grundstücken haben die hier genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz. **Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind unter Beachtung folgender Maßgaben zulässig:**

Alte Fassung:

Ordnungszahl **1** (Flurstück 424/40) – Getränkemarkt:

Die zulässige Verkaufsfläche ist auf 700 m² festgesetzt.

Die zulässigen Sortimente entsprechen dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003):

- 52.25.1 - Einzelhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen und
- 52.25.2 - Einzelhandel mit sonstigen Getränken.

Neue Fassung:

Ordnungszahl **1** (Flurstück 424/40) – Getränkemarkt:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 700 m² begrenzt.

Zulässige Sortimente sind entsprechend dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) die Warengruppen:

- 52.25.1 - Einzelhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen und
- 52.25.2 - Einzelhandel mit sonstigen Getränken.

Alte Fassung:

Ordnungszahl **2** (Flurstück 424/11) - Lebensmittel-Discounter/Nahversorger:

Die zulässige Verkaufsfläche ist auf 800 m² festgesetzt.

Die zulässigen Sortimente entsprechen dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg, Punkt 1.2 Lebensmittel-Discounter.

Neue Fassung:

Ordnungszahl **2** (Flurstück 424/11) - Lebensmittel-Discounter/Nahversorger:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 800 m² begrenzt.

Die zulässigen Sortimente entsprechen dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg, Punkt 1.2 Lebensmittel-Discounter.

Alte Fassung:

Ordnungszahl **3** (Flurstück 424/11) - Backshop:

Die zulässige Verkaufsfläche ist auf 40 m² festgesetzt.

Die zulässigen Sortimente entsprechen dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003):

- 52.24.1 - Einzelhandel mit Backwaren.

Neue Fassung:

Ordnungszahl **3** (Flurstück 424/11) - Backshop:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 40 m² begrenzt.

Zulässige Sortimente sind entsprechend dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) die Warengruppen:

- 52.24.1 - Einzelhandel mit Backwaren.

Alte Fassung:

Ordnungszahl **4** (Flurstück 424/42) - Einzelhandel mit Büromöbeln, maschinen, -material und – artikeln:

Die zulässige Verkaufsfläche ist auf 600 m² festgesetzt.

Die zulässigen Sortimente entsprechen dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003):

- 52.49.5 - Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software.

Zulässig sind auf maximal 200 m² der Gesamtverkaufsfläche (von 600 m²) Sortimente, die dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) entsprechen:

- 52.47.1 - Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln.

Neue Fassung:

Ordnungszahl **4** (Flurstück 424/42) - Einzelhandel mit Büromöbeln, maschinen, -material und – artikeln:

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 600 m² begrenzt.

Zulässige Sortimente sind entsprechend dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) die Warengruppen:

- 52.49.5 - Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software.
- 52.47.1 - Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln.

Entsprechend der Abwägung werden folgende Festsetzungen gestrichen:

*„Punkt 1.1.5 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE unzulässig:
Von den im GE zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind
Kleinwindkraftanlagen als Hauptanlagen unzulässig.*

*Punkt 1.1.6 - Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind im GE unzulässig:
Im Gewerbegebiet sind Kleinwindkraftanlagen als Nebenanlagen unzulässig.“*

- in der Begründung

Entsprechend der Abwägung wurden in der Begründung des einfachen Bebauungsplanes redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die geänderten Textpassagen wurden in der Begründung (siehe Anlage Satzungsbeschluss) gekennzeichnet.

- Punkt 6.1 - Art der baulichen Nutzung – wurden die Absätze 10 und 11 wie folgt geändert und ergänzt.

Absatz 10

Aufgrund der besonderen Lage und Funktion im Wohngebiet Oststadt ist das Nahversorgungszentrum Einsteinstraße als D-Zentrum langfristig zu erhalten und zu sichern. Durch eine weitere Ansiedlung eines Nahversorgers oder durch eine erhebliche Erweiterung bestehender Einrichtungen im Gewerbegebiet „Kruseshofer Straße“ ist die Tragfähigkeit der Ankermieter insbesondere im D-Zentrum, Einsteinstraße gefährdet. Die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches wäre damit nicht gesichert, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zumindest für die nicht motorisierte Bevölkerung gefährdet. Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg muss hier städtebaulichen Missständen vorgebeugt werden. ~~Kleinste~~ Veränderungen außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche können sich hier besonders auf die Ankermieter auswirken. Neuansiedlungen im Einzugsbereich sind unbedingt auszuschließen. Die Auswirkungen der bestehenden Einzelhandelseinrichtungen auf das D-Zentrum dürfen nicht verschärft werden.

Absatz 11 (1. und 2. Satz)

Planungsanlass ist die Sicherung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Oststadt sowie in der Innenstadt als auch die Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs. Das Gewerbegebiet „Kruseshofer Straße“ liegt im Einzugsbereich des D-Zentrums Einsteinstraße. Zur Wahrung der räumlichen Angebotsstruktur im Stadtgebiet von Neubrandenburg und speziell im Wohngebiet Oststadt sind die bestehenden Festsetzungen zum Einzelhandel und die zulässigen Optionen zu präzisieren.

- Punkt 6.1 - Art der baulichen Nutzung – wird der letzte Absatz ganz gestrichen.

~~Im Gewerbegebiet können Kleinwindkraftanlagen als Hauptanlage unter dem Gebot der Rücksichtnahme und als Nebenanlage (funktional und sichtbar untergeordnet) zulässig werden. Die Lage des Gewerbebestandes „Kruseshofer Straße“ an der Bundesstraße B 104 im Eingangsbereich zum Stadtgebiet von Neubrandenburg hat eine besondere Ausstrahlung auf die Umgebung. Die prägende Wirkung erfordert eine städtebauliche Neuordnung und den Ausschluss dieser Anlagen. Weitere Ausweichstandorte stehen im Stadtgebiet zur Verfügung.~~

- Punkt 9 - Hinweise – Nachrichtliche Übernahme - wird mit folgendem 4. Absatz ergänzt:

Gewässerkundlicher Mess- und Beobachtungsdienst

Im Plangebiet befindet sich eine Messstelle des Landesmessnetzes für den gewässerkundlichen Mess- und Beobachtungsdienst. Diese ist grundbuchlich gesichert. Sie ist zu erhalten, nicht zu

überbauen und zugänglich zu halten (Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU)
Mecklenburgische Seenplatte).

Stellungnahme des Straßenbauamtes Neustrelitz vom 22.02.11

Durch den geplanten Ausbau der Woldegker Straße als 4-streifige Straße mit beidseitigen Geh- und Radwegenanlagen ist zurzeit nicht auszuschließen, dass die künftige Straßenanlage der B 104 an die Randflächen des Bebauungsplangebietes grenzt bzw. auch in diese hineinreicht (Flurstück 425/25). Deshalb wurde dieses Flurstück in der Planzeichnung - Teil A als Vorbehaltsfläche für den Ausbau der B 104 gekennzeichnet.

- Punkt 10 – wird mit der Anlage wie folgt ergänzt:

Zum Schutz und zur Erhaltung der Grund- und Nahversorgungszentren sowie der zentralen Versorgungsbereiche sind im Bebauungsplan Nr. 23.1 „Kruseshofer Straße“ folgende Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig:

Auszug:

Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen

Erarbeitung: Beratergesellschaft mbH Markt und Standort

(Beschluss der Stadtvertretung Neubrandenburg vom 08.10.09)

Abbildung 112 Neubrandenburger Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel (52.11.1), Getränke (52.25), Tabakwaren (52.26.0), Obst (52.21.0), Kartoffeln (52.21.0), Gemüse (52.21.0), Fleisch (52.22.0), Fleischwaren (52.22.0), Geflügel (52.22.0), Wild (52.22.0), Fisch (52.23.0), Meeresfrüchte (52.23.0), Fischerzeugnisse (52.23.0), Backwaren (52.24.1), Süßwaren (52.24.2), Wein (52.25.1), Sekt (52.25.1), Spirituosen (52.25.1), sonstige Getränke (52.25.2), Reformwaren (52.27.1))	52.1 52.2
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren (52.47.1), Schul- und Büroartikel (52.47.1), Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare (52.47.1)	52.47.1
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und –chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3 52.44.4 52.44.6
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u. ä. (52.48.6)	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien (52.45.3)	52.45.3

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und –herde, Kühl- und Gefrierschränke und –truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und –tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilem Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohpapier (52.48.1)	
Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9