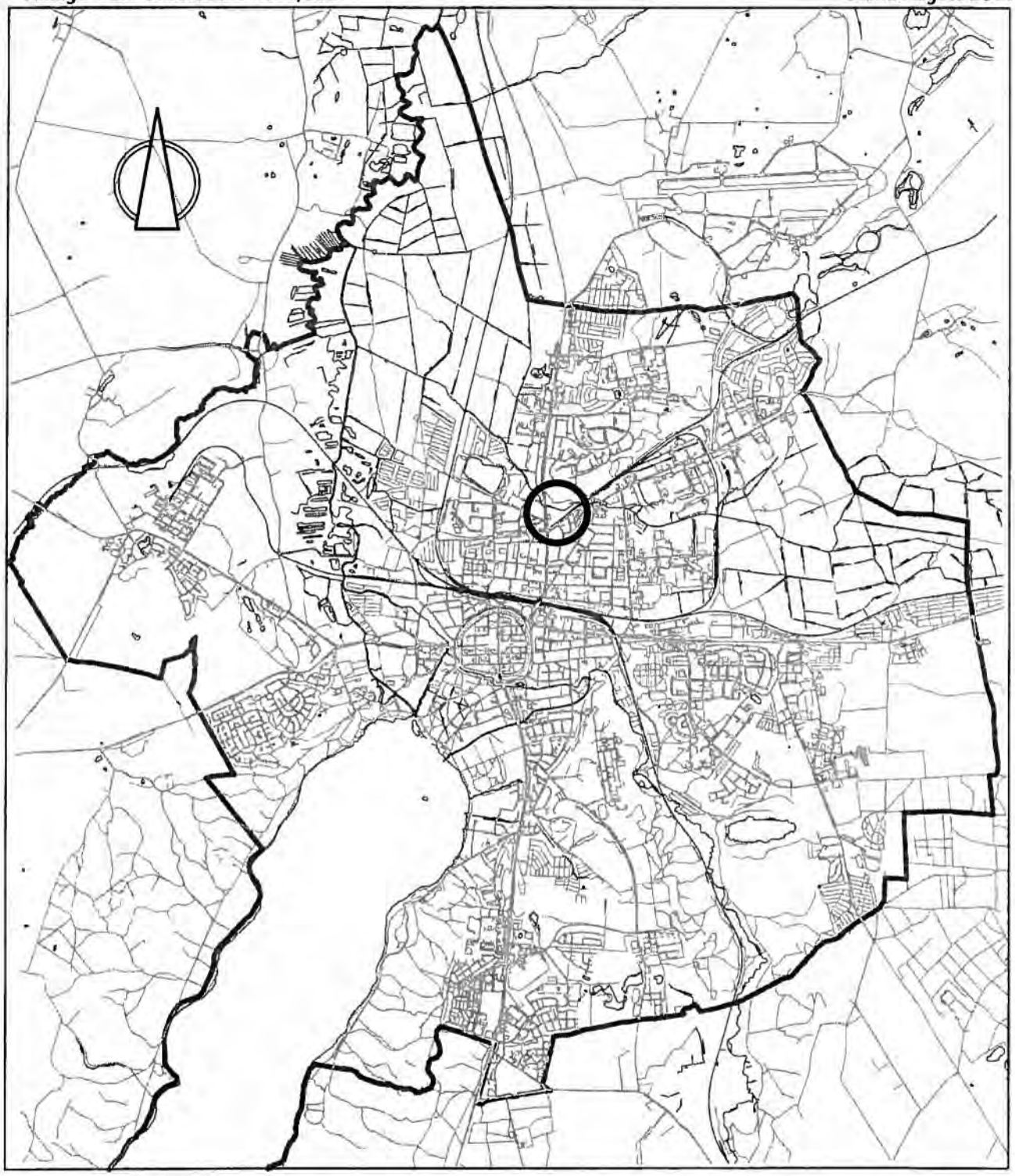


STADT NEUBRANDENBURG

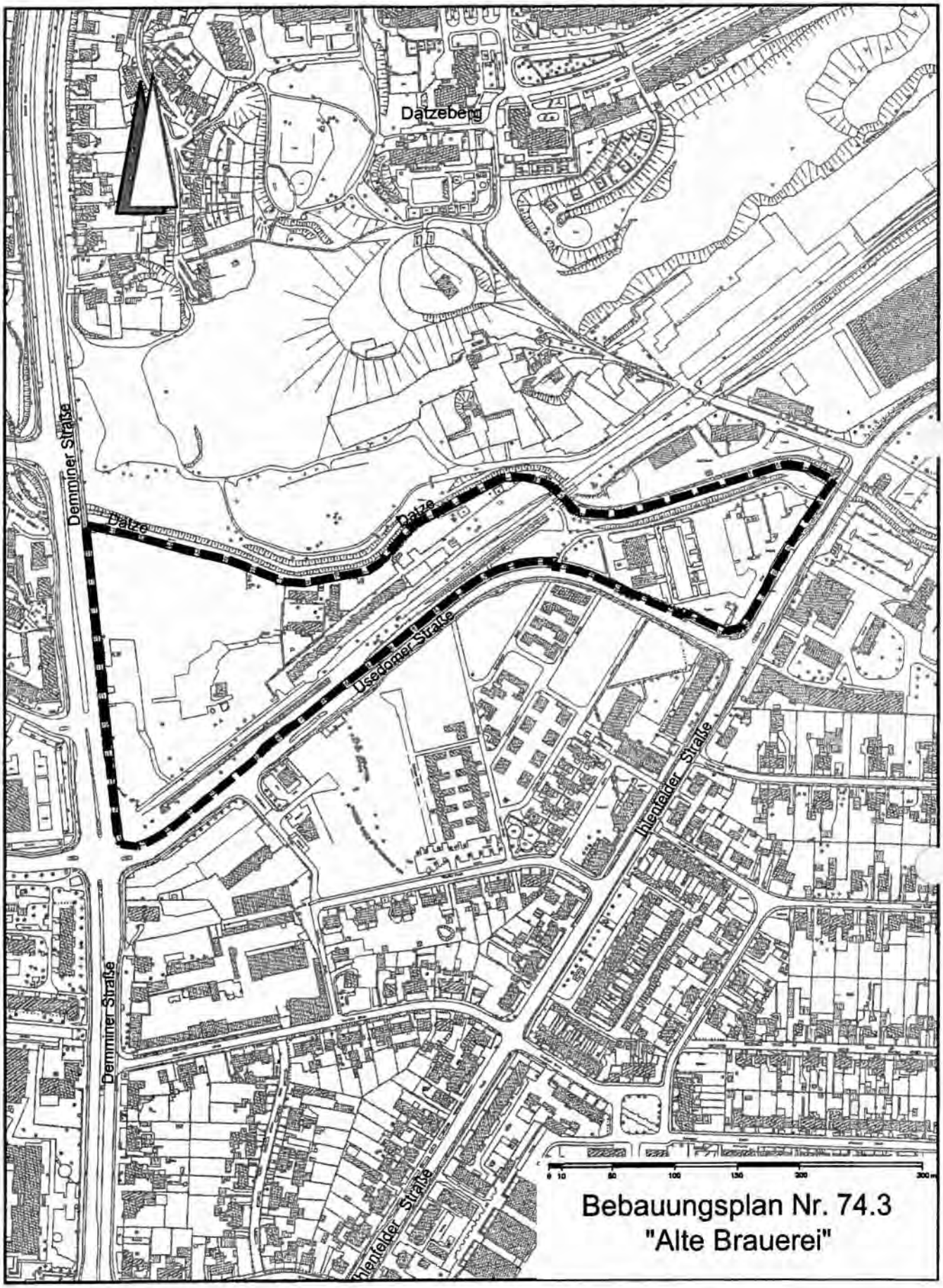
Einfacher Bebauungsplan Nr. 74.3

2. Entwurf

„Alte Brauerei"

Begründung

Lageplan


Datzeberg
Demminer Straße
Datze
Datze
Usedomer Straße
Ihlenfelder Straße
Demminer Straße
Ihlenfelder Straße
0 10 50 100 150 200 300 m
Bebauungsplan Nr. 74.3
"Alte Brauerei"

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

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 „Alte Brauerei"

Stand 2. 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
5.2 Planungsrechtliche Situation

6 Inhalt des Bebauungsplanes
6.1 Städtebauliches Konzept
6.2 Verkehrskonzept
6.3 Grün- und Freiflächenkonzept

7 Anlage: Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept)

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 28.05.09 auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die Aufstellung bzw. Änderung von diversen Bebauungsplänen beschlossen, um die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei" ist Bestandteil dieses Sammelaufstellungsbeschlusses vom 28.05.09.

Mit dem am 08.10.09 beschlossenen Kommunalen Einzelhandelskonzept verfügt die Stadt über ein aktuelles, fachlich fundiertes Instrumentarium, um zentrale Versorgungsbereiche zu schützen und um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu sichern. Bereits vor Beschlussfassung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt wurde eine Bauvoranfrage für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes positiv beschieden. Die Baugenehmigung für einen SB-Markt wurde am 2.02.11 erteilt.

Mit dem einfachen Bebauungsplan wird dieser Betrieb im Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes werden weitere Einzelhandelseinrichtungen rigoros ausgeschlossen, da das betreffende Gebiet im Einzugsbereich der Stadtteilversorgungszentren Reitbahnviertel/Traberallee, Datzeberg, Vogelviertel/Straußstraße und des Nahversorgungszentrums Reitbahnviertel/Ponyweg liegt.

Der einfache Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2a des BauGB entwickelt.

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 des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. 2010, S. 66)
- 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 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 am 23.02.10 (GVOBl. M-V, S. 238)
- 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 11.11.09, in Kraft am 26.11.09 (Stadtanzeiger Nr. 12, 18. Jahrgang)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)

- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.05 (GVOBl. M-V S. 535)
- 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)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. .I, Nr. 51, S. 2585 ff.)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.09 (GVOBl. M-V S. 760)
- Gesetz zur Bereinigung des Landeswasserrechts vom 23.02.10 (GVOBl. M-V, Nr. 4, S. 101)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abteilung Geodatenservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	Juli 1999 bis September 2009
Stand Kataster:	März 2011
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83
im Maßstab:	1 : 2.000

- Aufstellungsbeschluss einfacher Bebauungsplan, Beschlussnummer-Nr. 736/48/09

- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 08.10.09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Lage in ca. 1 km Entfernung nordöstlich der Innenstadt zwischen der Demminer und der Ihlenfelder Straße. Es liegt innerhalb der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Wolgaster Straße".

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden:	die Datze,
im Osten:	die Ihlenfelder Straße,
im Süden:	den Bebauungsplan Nr. 74.2 "Wolgaster Straße,
im Westen:	die Demminer Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 2.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 12 der Gemarkung Neubrandenburg:

210/039;	217/006,	219/002;	221/003;	221/004;	224/004;
228/006;	228/031;	228/032,	228/033;	235/003;	237/013;
237/028;	237/038;	358/010			

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.10). Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Vom für die Planung der Ortsumgehung B 96 Ortsumgehung Neubrandenburg zuständigen Planungsbüro (DEGES) wurde die mögliche Flächeninanspruchnahme für den Bau der Ortsumgehung notwendiger Areale zugearbeitet. Danach sind Flächen innerhalb der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes parallel zur Demminer Straße betroffen.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes nördlich der Usedomer Straße erfährt durch das vorhandene und in Betrieb befindliche Gleis der Industrieanschlussbahn Neubrandenburg-Trollenhagen eine starke Zäsur.
Leerstehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wurden im westlichen Bereich auf Veranlassung des Eigentümers beziehungsweise im östlichen Bereich im Auftrag des Entwicklungsträgers abgerissen.

Im Plangebiet befinden sich 3 Wohngebäude, ein Garagenkomplex und ein an eine soziale Einrichtung vermietetes Werkstattgebäude.

Das in den Wohngebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei anfallende Abwasser wird in eine alte Kläranlage mit Überlauf in die Datze geleitet. Da diese Kläranlage nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht, ist eine Planung zur Neuordnung der Abwasserentsorgung zwingend erforderlich. Der Grundstückseigentümer wird hierfür gesondert über die untere Wasserbehörde beteiligt.

Von der Landesforst wurde die Stadt Neubrandenburg nachrichtlich in Kenntnis gesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Waldfläche von ca. 1 ha auf privatem Grundstück widerrechtlich kahlgeschlagen und teilweise gerodet wurde.

Eine natürliche Sukzession der betreffenden Fläche steht dem Planungsansinnen des Bebauungsplanes entgegen, so dass die Möglichkeit einer dauerhaften Waldumwandlung genutzt werden soll. Vom Eigentümer gibt es zu diesem Sachverhalt noch keine Positionierung.

Das Grundstück der ehemaligen Brauerei ist als Altlastenverdachtsfläche registriert. Im Rahmen der "Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Wolgaster Straße" wurde im Juni 1997 eine detaillierte Erkundung von Bodenkontaminationen mit Ausgrenzungen der Lastkörper durchgeführt. Diese Untersuchungen zeigten lokal begrenzte Kontaminationen des Bodens mit Kohlenwasserstoffen (KW) oder KW-ähnlichen Verbindungen und Quecksilber auf einer Teilfläche des Standortes der ehem. Tischlerei. Für eine gewerbliche Nutzung kann die Bodenbelastung auf Grund der lokalen Ausdehnung toleriert werden. In dem Gutachten wird auf zwei Keller (Öl- und Laugenkeller) hingewiesen, die gegenwärtig auf Grund des damaligen Abbruchs nicht zugänglich sind. Es besteht der Verdacht, dass die Keller zum damaligen Zeitpunkt nicht beräumt waren.

Im Rahmen der Erschließung sind deshalb technische Maßnahmen zur Erkundung und Bergung der noch eventuell vorhandenen Ausrüstung und Chemikalien einzuleiten, um ein Restrisiko wie eine Gefährdung des Baustellenpersonals bei Tiefbauarbeiten auszuschließen.

Weiterhin gibt es Hinweise auf die Existenz einer Tankstelle, über die Art des Rückbaus gibt es keine Angaben. Zweckmäßig erweist sich eine Kontrollsondierung in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Standortes des Tankbehälters bzw. Zapfsäule auf lokale Mineralölkohlenwasserstoffbelastung (MKW-Belastung).

Ein Teil des Flurstückes 228/6 gehört zur Rüstungsaltlast „Ehemalige Mechanische Werkstätten Neubrandenburg" und ist unter der Ziffer 02000.02 beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz bzw. beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie erfasst.

Auf dem beplanten Gelände befinden sich 2 Brunnen, die der Brauerei als Produktionsbrunnen dienten. Sie sind ca. 77 und 90 Meter tief. Sie dürfen nicht überbaut werden. Die Standorte sind im Bebauungsplanvorentwurf eingetragen. Die untere Wasserbehörde wird sich mit dem Grundstückseigentümer zwecks Klärung der weiteren Nutzung/Stilllegung der Brunnen in Verbindung setzen.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 74.3 "Alte Brauerei" ist Teil des nach § 165 ff. BauGB förmlich festgelegten "Städtebaulichen Entwicklungsgebietes Wolgaster Straße".

Entsprechend § 13a BauGB werden in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche mittels einfachem Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB getroffen. Der vor der Beschlussfassung des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes genehmigte Markt wird nach § 1 Abs. 9 BauNVO in einem gesondert abgegrenzten Teilbereich (Gewerbegebiet 1) als Ausnahme festgesetzt.
Im Nordwesten des Planungsgebietes ist die Anbindung der Ortsumgehung B104/B96 an die Demminer Straße vorgesehen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebiets soll die Art der Nutzung klar definiert werden. Grundlage bildet das bestätigte Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg.
Der einfache Bebauungsplan ist für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nur hinsichtlich seiner Festsetzungen maßgebend, d. h. darüber hinaus gelten die Vorschriften des § 34 BauGB. Die Aussagen unter Punkt 5 der Begründung zum Bestand auf dem Gelände der alten Brauerei beruhen auf Zuarbeiten der Verwaltung. Hier ist der Eigentümer in der Verantwortung. Er wird gesondert über die zuständige Behörde aufgefordert, die Mängel zu beseitigen.

Planungsinhalt dieses Bebauungsplanes ist die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen und hier die Differenzierung in gewerbliche Bauflächen an den tangierenden Erschließungsstraßen (GE 1, GE 2 und GE 3) und eingeschränkten gewerblichen Bauflächen im Kernbereich nördlich der Usedomer Straße.

Die Ausweisung von eingeschränkten gewerblichen Bauflächen erfolgte, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (angrenzende Wohnbebauung südlich der Usedomer Straße) zu wahren. Als eingeschränktes Gewerbegebiet ist ein Gewerbegebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Hinsichtlich des Störungsgrades ist es einem Mischgebiet gleichzusetzen.

Planungsziele sind:

- Reaktivierung von Gewerbebrachen (Innen- vor Außenentwicklung)
- Verbesserung der Erschließung für bestehende Gewerbeflächen
- Erweiterung der Angebotsvielfalt
- Gewerbeflächen in innenstadtnaher Lage, zukünftig an der Ortsumgebung in noch attraktiverer Lage

Das Bebauungsplangebiet zeichnet sich durch eine zentrale Lage zwischen dem Wohngebiet Reitbahnviertel, der Brauereisiedlung, der Ihlenfelder Vorstadt und dem Datzeberg aus.

Folgendes Planungsziel wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für die 1.vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes (Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09) formuliert:

Zur Sicherung des Nahversorgungszentrums „Reitbahnviertel/Ponyweg" und des Stadtteilversorgungszentrums „Reitbahnviertel/Traberallee" und zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sind weitere Einzelhandelsbetriebe im Einzugsbereich auszuschließen.

Für das Baufeld GE 1 des Bebauungsplangebietes existiert eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Nahversorgers (SB-Markt) mit einer Verkaufsfläche von 800 m². Bei Errichtung nimmt dieser Discountmarkt Nahversorgungsaufgaben für die angrenzenden Wohngebiete "Ihlenfelder Vorstadt" und "Reitbahnviertel" war.

Der SB-Markt wird als Ausnahme im Bebauungsplan zugelassen. Zulässig sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste. Die vollständige Neubrandenburger Liste befindet sich im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan.

Mit dem in Rede stehenden Markt kann eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung der Ihlenfelder Vorstadt und des Reitbahnviertels mit Waren des kurzfristigen Bedarfs gesichert werden. Durch die zentrale Lage des Baufeldes können auch nicht motorisierte Bevölkerungsschichten die Angebote problemlos nachfragen. Ganz bewusst wurde die Ansiedlung von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs auf ein Baufeld und eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² begrenzt, um die Entwicklung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche in den Wohngebieten Vogelviertel, Reitbahnviertel, Ihlenfelder Vorstadt und Datzeberg durch Kaufkraftumverteilung nicht zu gefährden. Insbesondere soll durch die Festsetzung die Tragfähigkeit der Ankermieter der genannten zentralen Versorgungsbereiche gesichert werden. Dies wäre laut Einzelhandelsgutachten nicht gegeben, wenn großflächiger Einzelhandel mit Waren des kurzfristigen Bedarfs außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entstehen würde.

Zur einheitlichen Handhabe im Stadtgebiet sind entsprechend einer Empfehlung der Landesplanung zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche). Mit der Begrenzung der Aktionsware auf 20 % wird der Verkaufsfläche wird ortsüblichen Praxis Rechnung getragen.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass mit den Festsetzungen die Ansiedlung eines Discount- oder Supermarktes mit ergänzendem Back- und/oder Fleischwarenshop möglich ist. Die Festsetzungen bieten damit eine hinreichende wirtschaftliche Grundlage für den geplanten Nahversorger.

Die Definition einer speziell für den Neubrandenburger Einzelhandel aufgestellten, zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsliste ist entscheidender Bestandteil des vorliegenden Kommunalen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Neubrandenburg. Grundlagen der Neubrandenburger Liste sind Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die lokalen Gegebenheiten und die Entwicklungspotentiale des Neubrandenburger Einzelhandels.

Mit Ausnahme auf dem Baufeld GE 1 werden im gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nahversorgungsrelevante, zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste konsequent ausgeschlossen, u. a. um attraktive Flächenpotentiale an der zukünftigen Ortsumgehungsstraße für gewerbliche Nutzungen bzw. Ansiedlungen zu sichern.

Grundsätzliche Zielstellung ist die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Neubrandenburg auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes.

Mit der das Plangebiet abgrenzenden Usedomer Straße werden die südlich angrenzenden Wohnbauflächen der Bebauungsplangebiete Nr. 74.1 und 74.2 "Wolgaster Straße" erschlossen. Die Bahnanlage hat zwar ebenfalls eine trennende Wirkung, wird aber nur gering frequentiert. Aus Gründen der Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung werden Vergnügungsstätten im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Gewerbegebiet GE 3 ausgeschlossen. So werden mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm (Besucher, Zu- und Abfahrverkehr in den Ruhezeiten) vermieden und die Wohnruhe gewährleistet.
Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet GE 2. Das Baufeld ist bereits durch Verkehrslärm der Demminer Straße vorbelastet, liegt nördlich des geplanten Nahversorgers und damit in unbedenklicher Entfernung zur vorhandenen Wohnbebauung und soll durch die geplante Stichstraße erschlossen werden.

6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist durch die Bahntrasse der öffentlichen Industrieanschlussbahn von der südlich gelegenen Usedomer Straße getrennt. Die Stadt Neubrandenburg ist als Eigentümer in der Pflicht, das Gleis aufrechtzuerhalten.

Um den Kernbereich nördlich der Bahn zu erschließen, wird eine Stichstraße in Verlängerung der Karlshagener Straße geplant. Diese wird ab Anbindung Usedomer Straße bis zur Grenze der städtischen Flurstücke als öffentliche Straße, im Anschluss daran als Privatstraße mit einem Geh-Fahr- und Leitungsrecht

ausgewiesen. Diese soll einen Straßenquerschnitt von 9,50 m aufweisen (0,50 m Bankett, 6,50 m Fahrbahn, 2,50 m Gehweg).

Im Zuge der Entwurfsplanung für die neue Erschließungsstraße laufen Abstimmungen zur Verkürzung der Ausziehlänge des vorhandenen Gleises, um die Querung der Erschließungsstraße mit dem Gleis zu vermeiden.

Somit kann auf einen Bahnübergang mit umfangreichen technischen Sicherungsmaßnahmen und Ausnahmegenehmigungen für eine höhengleiche Kreuzung verzichtet werden.

Für den geplanten SB-Markt wird von der Straßenbauverwaltung ausschließlich einer verkehrlichen Erschließung über diese Anbindung zur Usedomer Straße zugestimmt. Diese Forderung wird ebenfalls auf die verbleibenden Gewerbeflächen nördlich des SB-Marktes übertragen, da Aussagen zum Verkehrsaufkommen gegenwärtig nicht möglich sind.

Untersetzt wird diese Forderung dadurch, dass beim Ausbau der Usedomer Straße bereits ein vierter Knotenpunktarm zum Plangebiet an der Einmündung zur Karlshagener Straße inklusive Linksabbiegestreifen vorgesehen wurde.

Im Westen ist eine Grundstückszufahrt an der Demminer Straße vorhanden. Diese liegt nach Bundesfernstraßengesetz im Erschließungsbereich von Ortsdurchfahrten. Aufgrund ihrer Lage ist es nur möglich, rechts rein rechts raus zu fahren. Mit der Realisierung der Ortsumgehung ist diese Zufahrt aufzugeben und die Erschließung der vorhandenen Wohngebäude und Garagen ist ausschließlich über die neue Straße zu sichern.

Im Osten, südlich der Bahnanlage, ist das Plangebiet durch Grundstückszufahrten an der Ihlenfelder und Usedomer Straße erschlossen.

Notwendige Stellplätze sind durch die jeweiligen Eigentümer gemäß § 49 der Landesbauordnung M-V auf dem Grundstück herzustellen.

6.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Bebauungsplangebiet wird durch den Verlauf der Datze begrenzt. Die Gestaltung des Grünzuges an der Datze war eine Fördermaßnahme im Rahmen des EU-Förderprogramms im URBAN II-Gebiet Nord, die bereits umgesetzt wurde. Der Grünzug einschließlich Fußwegebeziehungen liegt im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vorrangig nördlich der Datze, im östlichen Bereich südlich der Datze.

Entsprechend einer Empfehlung des mit der Planung der Ortsumgehung Neubrandenburg beauftragten Planungsbüros wird der Bereich der Datze aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgespart, da diese durch die Planung der Ortsumgehung betroffen sein wird (Brückenbauwerk im Bereich der Demminer Straße).

Auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 wird der Gewässerrandstreifen von 5 m im Bebauungsplan berücksichtigt. Er dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktion und ist notwendig für die Gewässerunterhaltung zur Sicherung des Wasserabflusses.

Innerhalb des Grünzuges Datzeniederung ist eine öffentliche Bewegungsfläche eingeordnet, die direkt an die Usedomer Straße grenzt. Der Bereich zwischen Usedomer Straße und Bahntrasse wird als Grünfläche festgesetzt und mündet in die vorgenannte Bewegungsfläche.

7 Anlage: Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept)

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, Computerteilen, peripheren 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 (52.54.3)	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 textilen 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