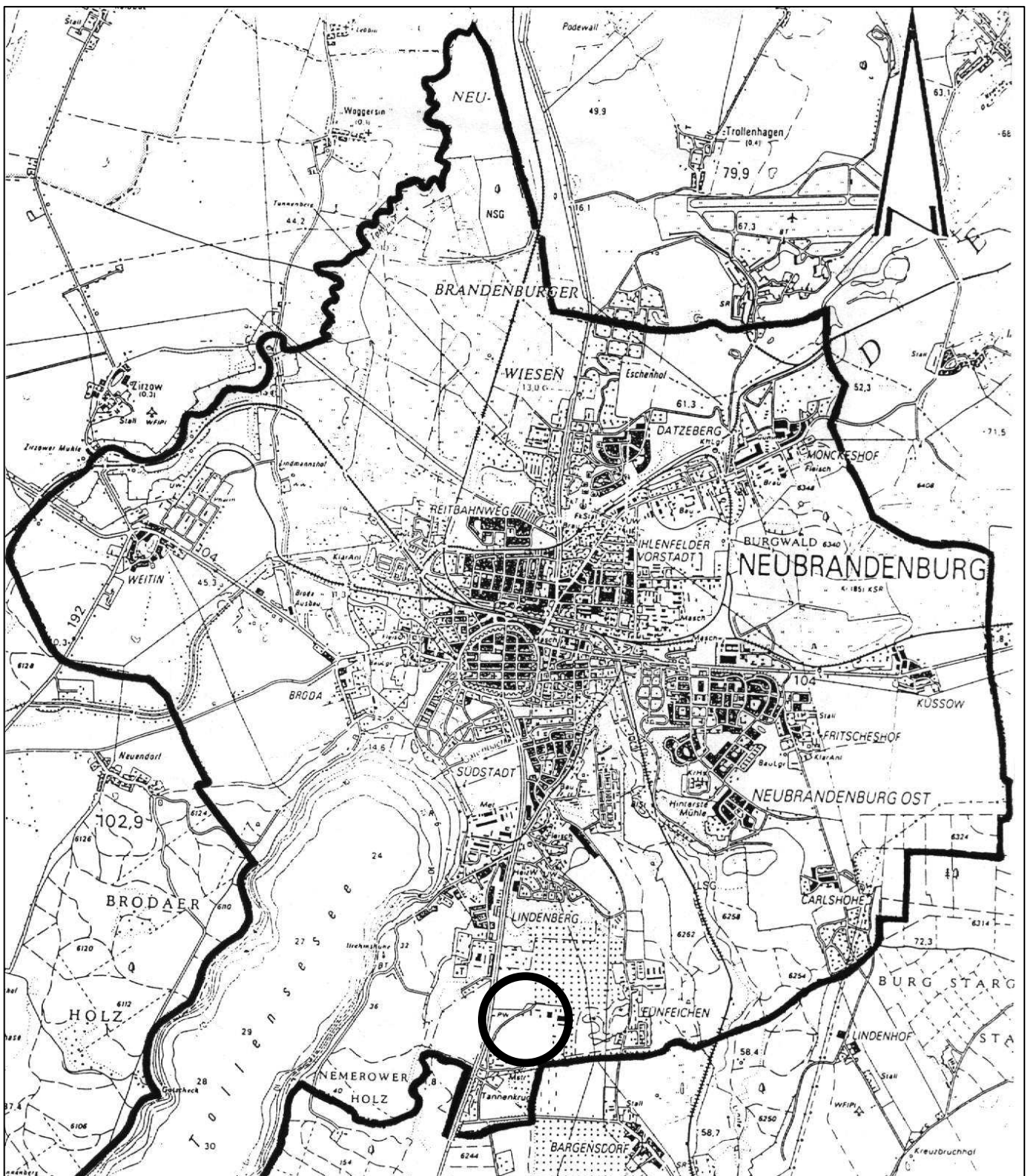
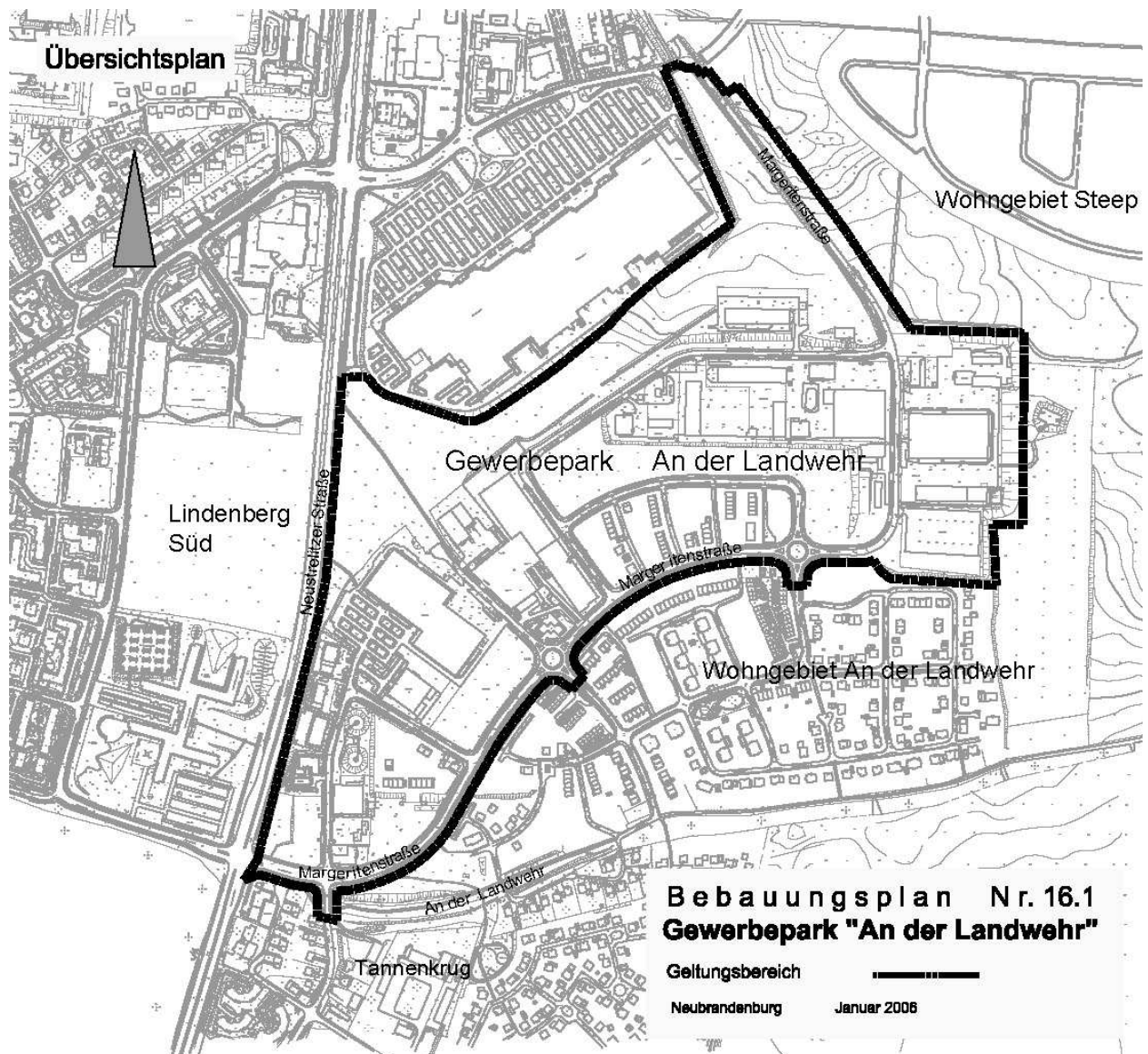




STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 16.1 *Gewerbepark „An der Landwehr“*

Begründung



Inhalt

- 1.0 Rechtsgrundlagen**
- 2.0 Geltungsbereich**
- 3.0 Lage im Raum**
- 4.0 Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**
- 5.0 Stand der Flächennutzung**
- 6.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Grund der Aufstellung
 - 6.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
 - 6.3 Auswirkungen
- 7.0 Situation im Plangebiet**
- 8.0 Konzept der Planung**
- 9.0 Städtebauliche Grundsätze für das Plangebiet**
- 10.0 Erschließung**
 - 10.1 Verkehrliche Erschließung
 - 10.2 Medien
 - 10.2.1 Trinkwasserversorgung
 - 10.2.2 Regenwasserableitung
 - 10.2.3 Schmutzwasserableitung
 - 10.2.4 Wärmeversorgung
 - 10.2.5 KfA-Erschließung
 - 10.2.6 Elektroenergieversorgung
- 11.0 Planinhalt und Festsetzung**
 - 11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 11.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 11.1.3 Bauweise
 - 11.1.4 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 11.1.5 Verkehrsflächen
 - 11.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 11.1.7 Leitungsrechte
 - 11.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - Lärmschutzmaßnahmen
 - 11.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 11.1.9.1 Straßenbepflanzung
 - 11.1.9.2 Pflanzgebote
 - 11.1.10 Nachrichtliche Übernahme
 - 11.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 11.2.1 Dachform
 - 11.2.2 Gestaltung der Abfall- und Wertstoffbehälter
 - 11.3 Hinweise
 - 11.3.1 Abfallwirtschaft
 - 11.3.2 Altlastenbewertung
 - 11.3.3 Immissionsschutz
 - 11.3.4 Bodendenkmalpflege
 - 11.3.5 Aufnahmepunkte
 - 11.3.6 Artenschutz
 - 11.3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 12.0 Flächenbilanz**

Anlagen – Positiv- und Negativliste der zulässigen/unzulässigen
Kern-, Neben- und Randsortimente im Sondergebiet
„Großflächiger Möbelmarkt“

Anlage 1 bis Anlage 4

Pflanzlisten – Anlage 5

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 16/1 sind:

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.05 (BGBl. I S. 1818)
- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (BGBl. I S.1359), in Kraft am 20.07.04
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz- LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.03 (GVOBl. M-V S. 690)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.03 (GVOBl. M-V 2004 S.2)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz- LUVPG M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 24.06.04 (GVOBl. M-V S. 302)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg- Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.01.98 (GVOBl. M-V S. 29, ber. S. 890), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.02.04 (GVOBl. M-V S. 61), in Kraft am 04.03.04
- 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 03.03.05, in Kraft am 24.03.05 (Stadtanzeiger Nr. 3, 14. Jahrgang)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 24.06.99
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)

Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- Teilpläne des Stadtkartenwerks der Stadt Neubrandenburg, M 1 : 500
- Vermessung des Büros Hoffmann & Partner

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 12.12.91 eingeleitet.

2.0 Geltungsbereich

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt:

- im Westen durch die Bundesstraße 96 und die nordwestliche Böschungskante zum Bethaniencenter
- im Norden durch die Böschungskante zum Bethaniencenter
- im Osten durch den Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 „Steep“ und die westliche Grenze der Flurstücke 126/66 und 126/64 der Flur 6
- im Süden durch den Anschluss des Bebauungsplanes Nr. 16.2 Wohnpark „An der Landwehr“

Der Planbereich beinhaltet Flurstücke der Gemarkung Neubrandenburg der Flur 7 und Flur 6.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 38 ha.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist mehrmals im Norden und im Osten geändert bzw. angepasst worden.

Grundlage bilden die Beschlüsse der Stadtvertretung:

1. öffentl. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr. 435/17/96) vom 25. 01.96
2. öffentl. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr. 97/07/00) vom 27.01.00
3. öffentl. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr. 508/29/02) vom 18.04.02

3.0 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Neubrandenburg östlich der B 96 auf einer Hochfläche östlich des Tollensesees, nördlich des Bebauungsplangebietes Nr. 16.2 Wohnpark „An der Landwehr“ und westlich des Bebauungsplangebietes Nr.82 „Steep“. Geologisch ist der Standort dem Gebiet der kuppigen Grund- und Randmoränen am unmittelbaren Rande des Tollensetales zuzuordnen. Die Höhenlage beträgt zwischen ca. 68 und ca. 78 m NN.

4.0 Bezug zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Neubrandenburg ist eine kreisfreie Stadt und zählte 67.700 Einwohner mit Stand vom 30.11.05. Damit ist sie die drittgrößte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns.

Die Stadt Neubrandenburg ist entsprechend des Ersten Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern vom 30.07.93 als Oberzentrum der Region „Mecklenburgische Seenplatte“ eingestuft. Damit bildet die Stadt Neubrandenburg das wirtschaftliche, soziale und kulturelle Zentrum ihres Ver-

flechtungsbereiches in der Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ in der 317.000 Menschen (Stand 2003) leben.

Oberzentren sind großräumig bedeutsame Standorte für Industrie- und Dienstleistungsbetriebe und halten Arbeitsplätze auch für die Bevölkerung des Umlandes vor. Als Oberzentrum hat Neubrandenburg die Versorgungsfunktion für seine Bewohner und die des Umlandes wahrzunehmen. Dies betrifft insbesondere die Versorgung mit Waren des hochwertigen und langfristigen Bedarfes.

5.0 Stand der Flächennutzung

Grundlage für den Bebauungsplan ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg. Im Flächennutzungsplan wurde die Fläche des Geltungsbereiches überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) und in Teilen als Mischgebietsflächen (M) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 16.1 trägt dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan besonders hinsichtlich der übergeordneten gesamtstädtischen Planungsziele und Leitsätze „Innen- vor Außenentwicklung“ und „Funktionsmischung vor Funktionstrennung“ Rechnung. Die Umnutzung der ehemaligen Gewächshausanlage war im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung folgerichtig als Nachnutzung bereits erschlossener Bauflächen.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16.1 entspricht somit den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 2. Änderung 2003 (rechtskräftig seit dem 14.07.04/15.05.05) und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

6.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

6.1 Grund der Aufstellung

Der Bebauungsplan hat gemäß § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Für die Umgestaltung des ehemaligen industriellen Gewächshauskomplexes Neubrandenburg - IGN zu einem Gewerbegebiet wurde am 12.12.91 ein Aufstellungsbeschluss (Nr. 16) gefasst. Der danach vorgelegte Bebauungsplanentwurf hatte bedeutende Mängel, die Weiterbearbeitung wurde nach Konkurs der Tannenkrug GmbH eingestellt. Es bestand kein Bedarf an der darin geplanten Nutzung. Die sinnvolle Umnutzung des Geländes einer Industriebrache setzte jedoch eine erneute Bepanung voraus. Erkenntnisse der Flächennutzungsplanung der Stadt zur Verteilung von Arbeits- und Wohnstätten in der Stadt und den daraus resultierenden Verkehrsströmen ergaben die Aufgabenstellung, verstärkt Wohnungsbau im Süden Neubrandenburgs anzusiedeln.

Gepaart mit der Neuordnung und Ergänzung des vorhandenen Gewerbes entstand das Vorhaben „Wohn- und Gewerbepark“. Für den Gewerbeanteil wird der Bebauungsplan Nr. 16.1 aufgestellt. Das gesamte Vorhaben fußt auf einem Beschluss der Stadtvertretung vom 05.10.95 zum Flächennutzungs- und Verkehrskonzept (Grundsatzlösung).

Mit der Bestätigung der Trasse der Ortsumgehung (OU) Neubrandenburg in der Variante 1, entfällt die Betroffenheit des Bebauungsplangebietes Nr. 16.1 durch die Variante 3, die das Plangebiet nordwestlich tangierte und vom Einkaufszentrum Bethanienberg trennte. Die für die Trasse der OU Neu-

brandenburg vorbehaltenden Flächen erweitern den Geltungsbereich des B-Planes in nördlicher Richtung. Mit der Wohngebietsplanung „Steep“ wurde die östliche Geltungsbereichsgrenze angepasst.

6.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Regelung der baulichen Nutzung und der Gestaltung des Gewerbetils des Wohn- und Gewerbeparks „An der Landwehr“.

Auf dem Standort eines ehemaligen industriellen Gewächshauskomplexes - IGN - begann bereits vor einigen Jahren die Entwicklung des Wohn- und Gewerbeparkes „An der Landwehr“. Der Wohnpark „An der Landwehr“ basiert auf dem Bebauungsplan Nr. 16.2 und ist zum größten Teil realisiert. Der nördlich angrenzende Gewerbepark „An der Landwehr“ entwickelt sich momentan zu einem funktionierenden Gewerbegebiet mit kleineren Mischgebietsflächen im südlichen Teilbereich. Die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen im Nordosten und Südwesten des Plangebietes wurden respektiert und sind in das Neuordnungskonzept einbezogen worden. Mit der Realisierung des 1. bis 3. BA wurde in den letzten Jahren die Erschließung des gesamten Gebietes abgeschlossen. Damit wurden auch die Bestandsgebäude an ein endgültiges öffentliches Netz angeschlossen.

In der baulichen Nutzung erfolgt eine Zonierung in Gewerbe-, eingeschränkte Gewerbe- und Mischgebietsflächen mit dem Ziel der Reduzierung von beeinträchtigenden Immissionen für das südlich angrenzende Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 16.2 Wohnpark „An der Landwehr“) und das östlich angrenzende Wohngebiet Steep (Bebauungsplan Nr. 82).

Der Planbereich wird durch eine Verkehrsstraße erschlossen, die zugleich den Wohnpark im Süden vom Gewerbepark im Norden trennt. Ausgehend von dieser Verkehrsstraße zweigen sowohl in nördliche als auch südliche Richtung Straßen in die Baufelder ab. Angebunden ist diese Verkehrsstraße an die Bundesstraße 96 (Neustrelitzer Straße) und führt in nördlicher Richtung vorbei am Bethaniencenter auf den Bethanienberg. Die Straße erhält damit Erschließungsfunktion für das Stadtgebiet Bethanienberg/An der Landwehr.

Der Bebauungsplan hat im Verlauf des Planungsverfahrens den Geltungsbereich und die Festsetzungen des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 21 integriert. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan um Flächen im nördlichen (ehemaligen Freihaltetrasse der Ortsumgehung Neubrandenburg) und östlichen Bereich (an der Verbindungsstraße zum Bethaniencenter) erweitert worden. Da die Flächen an der Verbindungsstraße im Außenbereich liegen, ist ein Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe zu schaffen. Die städtebaulichen Auswirkungen sind im Bebauungsplan zu bewältigen.

6.3 Auswirkungen

Mit der Neuordnung des Planbereiches wurde eine bisher brachliegende Fläche einer Bodennutzung entsprechend der Grundsätze der städtebaulichen Ordnung (BauNVO) umgestaltet. Die Fläche war zu fast 100 % versiegelt und mit einer monofunktionellen Nutzung auf ca. 60 ha in Stadtrandlage versehen (gärtnerische Intensivbewirtschaftung, bei industriemäßiger Betreibung).

Unter Beibehaltung und Neugestaltung vorhandener Böschungsbereiche entsteht ein gemäß den Zulässigkeiten der Baugebiete überbautes Gebiet mit Gewerbe- und Mischgebietsnutzung.

Beabsichtigt ist in diesem Gebiet und in dieser Art der Kopplung von verschiedenen Nutzungen eine enge Verbindung von Arbeiten, Wohnen (u. a. Bebauungsplan Nr. 16.2 Wohnpark), Einkauf (v. a. Bethaniencenter), Erholung und das jeweils in hoher Flexibilität und möglicher Vielfalt. Dabei wird die enge räumliche Beziehung zu Nachbargebieten berücksichtigt.

Die Umweltsituation wird durch die Neuordnung im Vergleich zu der bisherigen Nutzung verbessert (siehe Grünordnungsplan).

7.0 Situation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen industriellen Gewächshausanlage Neubrandenburg – IGN. Die Gewächshäuser und Freianlagen wurden zurückgebaut und damit die starke Versiegelung aufgehoben. Die ehemaligen Betriebsgebäude im Nordosten und Südwesten blieben im Bestand und wurden umgenutzt.

Die verkehrstechnische Erschließung einschließlich der Pflanzung von Straßenbäumen und der Ausweisung von öffentlichen Parkstellflächen wurde mit der Ausführung des 3. BA beendet. Planungsgrundlage für die technische Erschließung bildet § 125 BauGB.

Auf einem Teil der Flächen haben sich in den letzten Jahren Betriebe wie der Baustoffmarkt Jacob Cement und Einzelhandelsunternehmen (u.a. Möbelstadt Rück) angesiedelt. Im Bereich der ausgewiesenen Mischgebietsflächen im Süden des Plangebietes sind im Auftrag der Sparkasse Neubrandenburg-Demmin Reihenhäuser entstanden. Die Zulässigkeit dieser Bauvorhaben während der Planaufstellung basiert auf der Grundlage des § 33 BauGB.

Die nördlich angrenzenden Flächen einschließlich der im Bebauungsplan integrierten Flächen der ehemaligen Freihaltetrasse der OU Neubrandenburg sind zurzeit ohne bauliche Anlagen. Einzelne Gebäude aus dem Bestand der ehemaligen IGN stehen heute leer.

Das Plangebiet liegt auf einer Grundmoränenhochfläche, die letztmalig durch Gletscher während des Pommerischen Stadiums der Weichsel-Kaltzeit überfahren wurde. Als Hauptbodenart wird Geschiebemergel erwartet, der gelegentlich von geringmächtigen Sanden unterbrochen bzw. überlagert wird. Seine Mächtigkeit kann mehrere Meter betragen. Im Liegenden folgt der sogenannte untere Sand. In Teilflächen keilt der Geschiebemergel aus, und es steht der mehrere Meter mächtig werdende Sandkomplex bereits an der Geländeoberfläche an. Die genannten pleistozänen Böden stellen grundsätzlich einen geeigneten tragfähigen Baugrund dar. Zu beachten sind die im Zuge der Errichtung der Gewächshäuser und Nebenanlagen vorgenommenen Geländeänderungen. Die anthropogen umgelagerten Böden sind als Baugrund nur bedingt geeignet. Großräumig verbreitetes Grundwasser wird erst in > 5 m Tiefe erwartet. Oberflächennah kann saisonbedingt Stau-, Schicht- bzw. Sickerwasser auftreten.

In der Karte der Grundwassergefährdung M 1: 50.000 ist das Grundwasser des oberen Grundwasserleiters im Plangebiet als nur relativ geschützt ausgewiesen, bedingt durch den wechselhaften Aufbau der Versickerungszone. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Die Grundwasseroberfläche bzw. Druckfläche wird zwischen ca. 30 m NN im Nordosten und 40 m NN im Süden erwartet.

8.0 Konzept der Planung

Für den Gewerbepark „An der Landwehr“ wurde das Gebiet an der südlichen Stadtgrenze nördlich der Landwehr und des Wohnparkes „An der Landwehr“ vorgesehen. Es umfasst eine Fläche von ca. 65 ha vorrangig der Flur 7 und in kleinen Teilen der Flur 6. Das Gebiet der ehemaligen Industriebrä-

che -IGN- Flurstück 214/15, Eigentümer Sparkasse Neubrandenburg-Demmin hat dabei den überaus größten Flächenanteil; sie fungierte als Erschließungsträger.

Der Gewächshausbereich mit den dazugehörigen Versorgungsgebäuden der ehemaligen Industriebranche wurde völlig abgebrochen und bis auf gewachsenen Boden entsorgt. Die Bürogebäude, Hallenbauten und Werkstätten wurden z.T. modernisiert und zu gewerblichen Zwecken umgenutzt.

Mit den vorhandenen Gewerbegebäuden entsteht zwischen dem Bethaniencenter im Nordosten und der Haupteerschließungsstraße das neue Gewerbegebiet. Südlich davon entstanden Wohnungsbauten, die in Dichte und Geschossigkeit nach Süden und Osten hin abnehmen.

In der baulichen Nutzung erfolgt in südliche Richtung eine Zonierung in Gewerbe-, eingeschränkte Gewerbe- und Mischgebietsflächen mit dem Ziel der Reduzierung von beeinträchtigenden Immissionen für das südlich angrenzende Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 16.2 Wohnpark „An der Landwehr“).

Vom Abzweig B 96 „Knotenpunkt am Wäldchen“ durchzieht gem. Verkehrskonzept eine Haupteerschließungsstraße das Planungsgebiet in nordöstliche Richtung und schließt hinter dem Bethaniencenter an das vorhandene Straßennetz auf. Gleichzeitig bildet die Straße die Trennung zwischen dem Wohnpark im Süden und dem Gewerbpark im Norden.

In 3 Bauabschnitten wurde die bauliche Substanz der Bestandsstraßen sowie die Lage der Leitungen unter den ehemaligen Betonstraßen erneuert. Die Kreuzungsbereiche wurden neu ausgebaut und die Straßen mit einer Asphaltdecke versehen. Straßenbegleitend sind Bäume gepflanzt und öffentliche Parkstellflächen in einzelne Straßenkörper integriert worden.

Die Netze der Versorgungsleitungen sind neu geschaffen worden.

Die Regenentwässerung zu den Teichen Fünfeichen erfolgt für das gesamte Plangebiet.

Nach Flächennutzungs- und Verkehrskonzept der Stadt wurde eine Freihaltetrasse (Variante 3) für die Ortsumgehung Neubrandenburg nördlich des Plangebietes vorgesehen. Mit der Bestätigung der Trasse (Variante 1) entfällt die Freihaltetrasse und damit die Betroffenheit des Bebauungsplangebietes Nr. 16.1 durch die Ortsumgehung Neubrandenburg.

Der Geltungsbereich wurde um diesen Bereich erweitert und einer gewerblichen Nutzung zugeordnet.

Aus dem Planungsgebiet führt bereits eine Erschließung auf den ehemals geplanten Knotenpunkt alte B96/Ortsumgehung B96. Sie kreuzt die Haupteerschließungsstraße in einem Kreisverkehr zur Verkehrsberuhigung und führt als Nord-Süd-Achse in das südlich zur Landwehr liegende Gebiet.

Da dieser Knotenpunkt an der B 96 nicht mehr entstehen wird, dient die Straße lediglich zur Erschließung der Baufelder und endet mit einem Wendehammer.

Die Fuß- und Radwegeführungen, durch Stadtgrün begleitet, werden zur Innenstadt (vorhandener Weg an der B 96 und Verlängerung der Straße B), nach Süden in das Tannenkruggebiet und nach Osten über die Landwehr Richtung Burg Stargard aufgebaut.

Ost- West-Richtung soll zukünftig parallel zum Grünbereich (TB 4) ein Fußweg, der gleichzeitig der Bewirtschaftung dient, angelegt werden.

Für die Attraktivität des Gewerbeortes ist es wichtig, an der B 96 Gebäude zu errichten, die entsprechende Größe und gestalterische Durchbildung haben.

Der ehemalige Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 wird als Sondergebiet - großflächiger Möbelmarkt in den Bebauungsplan Gewerbepark „An der Landwehr“ integriert. Mit der Erweiterung des Plangebietes wird auch das Sondergebiet für mögliche Erweiterungen in nördlicher Richtung ausgedehnt.

An die Verbindungsstraße zum Bethaniencenter werden an der westlichen Straßenseite Bauflächen angelagert. Somit erhält diese Straße auch Erschließungsfunktion. Die Bereiche östlich der Verbindungsstraße sind nicht für Bauflächen vorgesehen. Auf diesen Flächen werden Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Außenbereich festgesetzt.

9.0 Städtebauliche Grundsätze für das Plangebiet

Thesen

- Revitalisierung einer Industriebrache (Innenbereich), die vollkommen erschlossen ist (äußere Erschließung), jedoch eine ökologisch bedenkliche Nutzung aufwies;
„Nachhaltige Stadtentwicklung“
- Beachtung der Stadtrandlage; Anschluss an städtische Räume sind herzustellen;
„Innen- vor Außenentwicklung“
- Entwicklung eines Wohn- und Gewerbe Parks, Mischung von Wohnen - Arbeiten - Erholung; Funktionsmischung bei Einhaltung der BauNVO.
„Funktionsmischung statt Funktionstrennung“

10.0 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über eine tangential geführte Hauptsammelstraße erschlossen, die die Anbindung an die B 96 im Südwesten direkt und über das Gewerbegebiet Bethanienberg-Süd im Nordosten indirekt schafft.

Die Trasse nimmt auch die Führung des öffentlichen Personennahverkehrs - ÖPNV - auf. Es gibt 3 Haltestellen. Die Erschließungsfunktion des Wohngebietes ist ebenfalls zu beachten. Anbindungen an das Wohngebiet für den Fahrzeugverkehr werden über kleine Kreisverkehrsplätze realisiert.

Die Parzellen des Gewerbegebietes werden über untergeordnete Erschließungsstraßen erreicht. Die Ausbildung der Profile zeigt die Hinweisdarstellung im Zeichnungsteil. Alle Straßen erhalten begleitende Fußwege. Der Radweg wird entlang der Hauptsammelstraße separat ausgebildet. Gemäß den zu erwartenden Verkehrsbelastungen jedoch nur im Abschnitt B 96 - westlicher Kreisverkehrsplatz (Grundlage Gutachten Prof. Biedermann).

Flächen für öffentliche Parkplätze

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden im Straßenraum eingeordnet. Dafür wird der je nach gewähltem Straßenprofil 2,00 m bzw. 2,50 m breite Streifen zwischen Fahrbahn und Rad-/Fußweg

genutzt. Hier wechselt die vorgesehene Pflanzung von Straßenbäumen mit der Anlage von Stellplätzen ab. Berücksichtigt werden in der Breite und Länge die Aufenthaltsmöglichkeit von Lastzügen.

10.2 Medien

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes wurde mit der Realisierung des 3. BA im Jahre 2000 zum Abschluss gebracht. Die z. T. neuen Versorgungsleitungen wurden mit dem Neubau der Erschließungsstraßen in den öffentlichen Straßenraum gelegt. Die ehemaligen Betriebsgebäude wurden an das öffentliche Netz angeschlossen.

10.2.1 Trinkwasserversorgung

Äußere Erschließung

Bei der äußeren Erschließung wurden folgende Einzelmaßnahmen durchgeführt:

- Umbau Druckstation Ost,
- Bau einer Druckstation mit Behälterausbau im Gewerbepark,
- Rohrleitungen ab Fünfeichen bis zur Druckstation Gewerbepark

Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist ab Nähe vorhandener Druckstation nach den vorgesehenen Bauabschnitten vorgenommen worden.

Mit der Erschließung der Straßen wurden nur die Versorgungsleitungen verlegt. Hausanschlüsse werden nach Antrag durch die einzelnen Bauherren hergestellt.

Die Berücksichtigung des Anteils Löschwasser durch Dimensionsvergrößerung sowie erforderlicher Hydranten erfolgt zu Lasten des Erschließungsträgers.

Das bestehende Leitungssystem hat zur Versorgung bereits in Nutzung befindlicher Gewerbeflächen Bestandsschutz. Mit Erschließung der einzelnen Bauabschnitte und Umschluss des alten auf das neue Versorgungsnetz erfolgt eine schrittweise Stilllegung der alten Leitungen.

Nach derzeitigen Angaben zur Bebauung ergibt sich folgender Gesamtspitzenwasserbedarf:

10,5 ha Nettogewerbefläche	0,5 l/s	=	5,25 l/s	18,9 m³/h
3000 E x 140 l/E.d x 1,6 x 0,12		=	22,40 l/s	80,6 m³/h
			27,65 l/s	99,5 m³/h

10.2.2 Niederschlagswasserableitung

Äußere Erschließung

Die NW-Ableitung für den Gewerbepark in den vorhandenen Sammler erfolgt an 2 Einleitstellen:

- das NW des 1. Teils des BA 16.1 wird über den geplanten Sammler DN 600 nördlich des „Kreises“ eingeleitet,
- das NW des 2. Teils des BA 16.1 sowie das BA 16.2 wird über den geplanten Sammler DN 900 am nordöstlichen Rand des Wohn- und Gewerbeparkes abgeleitet.

Es fließt dann über den vorhandenen Sammler DN 1000 in Richtung Fünfeichener Teiche, wo die Einleitung erfolgt. Die abzuleitende Menge darf die bisher durch das „Amt für Umwelt, Naturschutz und Stadtwirtschaft“ genehmigte Menge von $Q_{\max} = 2.250 \text{ l/s}$ nicht überschreiten.

Da jedoch ein geringerer Versiegelungsgrad der Oberflächen zu erwarten ist (entspr. bestätigtem Flächennutzungsplankonzept von Nov. 1994), wird die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers aus dem gesamten Rahmenplangebiet diese genehmigte Menge, die ehemals nur aus der Industriebranche IGN in die Fünfeichener Teiche geleitet wurde, nicht übersteigen.

Die Einleitgenehmigung in die Fünfeichener Teiche ist durch den Erschließungsträger vom Eigentümer einzuholen. Die NW-Ableitung ist vorhanden.

Innere Erschließung

Mit der Realisierung der Straßen im Plangebiet wurde jeweils ein neuer NW-Sammler verlegt, der sowohl der Straßenentwässerung als auch der Entwässerung der angrenzenden Grundstücke dient. Dementsprechend wurde die Dimensionierung der Sammler gewählt.

Nach Festlegung der Grundstücke erhält jeder Grundstücksbesitzer einen Anschluss an den Hauptsammler. Der Anschlusskanal in DN 150 wird bis zur Grundstücksgrenze verlegt und gehört zur inneren Erschließung. Die Kosten für den Anschluss trägt der Grundstücksbesitzer zu 100 %. Die Errichtung des Revisionsschachtes gehört nicht zur inneren Erschließung und hat in Verantwortung des Grundstücksbesitzers zu erfolgen. Das Niederschlagswasser des 1. Teils des BA 16.1 wird unmittelbar nördlich des Rahmenplangebietes in den vorhandenen Sammler eingeleitet. Damit wird vermieden, dass bereits in dieser Phase das Niederschlagswassersystem bis zur nordöstlichen Einleitstelle in den großen Dimensionen verlegt werden muss.

Das bestehende Leitungssystem hat zur Ableitung des Niederschlagswassers von noch in Nutzung befindlichen Gebäuden und Flächen Bestandsschutz. Erst nach Erschließung der einzelnen Bauabschnitte und Umschluss des alten auf das neue Ableitungssystem kann, soweit erforderlich, eine schrittweise Stilllegung erfolgen.

Der Grad der Versiegelung der Flächen ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte entsprechend § 39 Abs. 3 des Landeswassergesetzes M-V in Verbindung mit § 9 der Abwassersatzung der Stadt Neubrandenburg auf den Flächen, auf denen es anfällt, versickert oder verwertet werden. Voraussetzung dafür ist die Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Das anfallende Regenwasser für die Baufelder 44.1 und 44.2 und teilweise 43.1 und 43.2 kann in der Straße A3 abgeleitet werden. Das Baufeld 49 erhält eine max. Einleitmenge von 5 l/s ha in der Straße E1 und das Baufeld 35.3 eine max. Einleitmenge von 5 l/s ha in der Straße B. Aufgrund der im Bereich „An der Landwehr“ sehr wechselhaft anstehenden Boden- bzw. Baugrundverhältnisse (auch kf-Wert) ist die Versickerungsmöglichkeit der Baufelder 49 und 35.5 für jedes Vorhaben eigenständig zu untersuchen und zu planen. Vorteilhaft für eine Versickerung wären Rückstaukanäle und Dachbegrünungen.

10.2.3 Schmutzwasserableitung

Äußere Erschließung

Das Schmutzwasser aus dem 1. Teil des BA 16.1 wird über den vorhandenen Sammler DN 200 bis zum System der Neubrandenburger Stadtwerke abgeleitet, das in Höhe des ehemaligen Landesbauamtes beginnt (Übergabestelle). Für diese SW-Menge ist das Schmutzwasserkanalnetz der Stadtwerke ausreichend.

Mit der Realisierung des 2. Teils des BA 16.1 sowie des Bauabschnitts 16.2 wäre es durch die weitere Einleitung von Schmutzwasser zu Überlastungen in mehreren Haltungen im Kanalnetz gekommen.

Das hat die hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes der Stadtwerke für dieses Einzugsgebiet ergeben.

Um die SW-Abteilung aus dem 2. Teil des BA 16.1 und aus dem BA 16.2 zu sichern, wurde deshalb der Bau von Entlastungskanälen parallel zu den überlasteten Sammlern erforderlich. Diese Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung im vorhandenen Netz wurden anteilig vom Erschließungsträger finanziert.

Innere Erschließung

Der Bau der Schmutzwassersammler wurde, soweit erforderlich, in den neu gebauten Straßen realisiert. Dabei wird ein Teil des vorhandenen Netzes weiter genutzt, für das Bestandsschutz gewährleistet ist. Das betrifft die SW-Entsorgung der vorhandenen Gewerbestandorte sowie Wohnbebauung.

Im 1. Teil des BA 16.1 wurde, nach Umschluss der vorhandenen auf den neuen Sammler, ein Teil des vorhandenen Systems stillgelegt. Die Einleitung erfolgt nordöstlich in den vorhandenen SW-Sammler DN 200, der sich zurzeit in Rechtsträgerschaft des Erschließungsträgers befindet. Schnittstelle zum System der Neubrandenburger Stadtwerke ist erst in Höhe des ehemaligen Landesbauamtes. In diesen Sammler entwässern derzeit o. g. Gewerbestandorte und die Wohnbebauung (ca. 5 l/s). Für die im Rahmenplan vorgegebene Bebauung ergibt sich bei Berücksichtigung von 30 % Fremdwasser ein Schmutzwasseranfall von 20,7 l/s für alle 4 Bauabschnitte.

Bei einer Kapazität von ca. 25 l/s wäre die Ableitung über diesen vorhandenen Sammler möglich. Zu beachten ist aber, dass ab dem 2. Teil des BA 16.1 der Bau von Entlastungskanälen im Zusammenhang mit der äußeren Erschließung notwendig wurde.

Sollte sich eine wesentliche Verdichtung der Bebauung ergeben und dadurch der SW-Anfall die ermittelte Menge von 20,7 l/s übersteigen, wird die Verlegung eines neuen Sammlers erforderlich. Als Trasse bietet sich die Erschließungsstraße östlich des Grundstückes des Möbelmarktes an.

Jedes Grundstück erhält einen Anschlusskanal DN 150, der bis zur Grundstücksgrenze verlegt wird. Die Kosten trägt der Grundstücksbesitzer zu 100 %. Der Revisionsschacht ist in Verantwortung des Grundstücksbesitzers zu errichten, er gehört zur inneren Erschließung.

10.2.4 Wärmeversorgung

Das Gewerbegebiet „An der Landwehr“ ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen. Somit wurde die Zielstellung für die Wärmeversorgung, alle Abnehmer mit Fernwärme zu versorgen, realisiert.

Das Fernwärmenetz wurde soweit möglich in den öffentlichen Verkehrsraum gelegt. Jede zu bebauende Fläche hat einen Fernwärmeanschluss erhalten. Die Neuverlegung erfolgte als KMR-System.

Der Anschlusspunkt der äußeren Erschließung liegt östlich der B 96 in Höhe von km 112,6. Der Fernwärmeanschlusspunkt ist in einem Bauwerk in der Nennweite 2 x DN 200 vorhanden. Dieses Bauwerk ist gleichzeitig der Anschlusspunkt für die weitere innere Erschließung. Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Fernwärmeanschlusses beträgt 15,0 MW.

10.2.5 KFA-Erschließung

Äußere Erschließung

Die Anbindung des o. g. Wohn- und Gewerbegebietes an die bestehende TV-Anlage der Stadt Neubrandenburg ist technisch möglich und konnte innerhalb der letzten Jahre realisiert werden.

Die äußere Erschließung an das bestehende TV-Netz der Stadt Neubrandenburg ist technisch möglich und wurde innerhalb der letzten Jahre aus dem Bereich Lindenberg Süd realisiert. Inzwischen ist das TV-Netz seit 2004 zu einem modernen HFC-Netz mit multimedialen Diensten umgebaut worden, die auch in diesem B-Plangebiet zur Verfügung stehen. Im Zuge der Bebauung wird es erweitert. Über das inzwischen zur Verfügung stehende Lichtwellenleiternetz der Neubrandenburger Medianet KFA (Kabelfernsehanlagen) GmbH können für Gewerbetreibende auch breitbandige Datenanbindungen bereitgestellt werden.

10.2.6 Elektroenergieversorgung

Die ehemals vorhandenen Betriebsmittel (Transformatoren, Mittel- und Niederspannungskabel) des Gewächshauskomplexes waren in einem technisch überalterten Zustand und konnten den Bedarf von 7 MW (aus Unterlagen vom 26.07.95) nicht bereitstellen. Durch die neuen Bebauungsstraßen waren die Stationen nicht mehr frei zugänglich. Entsprechend wurde eine Neuerschließung des Plangebietes vorgenommen.

Äußere Erschließung

Aus dem Umspannwerk Fünfeichen wurde ein 20 kV-Kabel neu verlegt und in einer Schaltstation zusammengeführt.

Innere Erschließung

An das neu verlegte Kabel aus dem Umspannwerk Fünfeichen wurden die Transformatorenstationen eingeschleift. Die Transformatorenstationen wurden in den sich entwickelnden Lastschwerpunkten angeordnet (z.B. nahe Möbelstadt Rück).

Davon ausgehend wurde ein NS-Netz aufgebaut.

11.0 Planinhalt und Festsetzungen

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

11.1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1 gewerbliche Nutzungen neu geordnet. Abgeleitet wird das aus dem Flächennutzungsplan und dem Einzelhandelsgutachten (März 2000) der Stadt Neubrandenburg.

Der Bebauungsplan Nr. 16.1 legt nur solche Nutzungsbeschränkungen fest, welche negative Auswirkungen auf die Entwicklung des produzierenden Gewerbes im Plangebiet und auf die städtebaulichen Strukturen erwarten lässt.

Der Gesamtbereich „An der Landwehr“ soll als Wohn- und Gewerbepark gestaltet werden. Neben den Arbeitsstätten „An der Landwehr“ ist ein Wohngebiet „An der Landwehr“ in attraktiver Stadtrandlage entstanden.

Wie im Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg (Januar 2000) zu entnehmen ist, erfüllt die Stadt Neubrandenburg ihre Versorgungsfunktion als oberzentraler Ort in einem besonderen Maße. Insgesamt hat sich in Neubrandenburg eine Infrastruktur „Einzelhandel“ entwickelt, die für die Versorgung der Neubrandenburger und der Umlandbewohner hervorragend ist. Die gesamte Einzelhandels-

verkaufsfläche ist – gemessen an der Einwohnerzahl von Neubrandenburg – überdurchschnittlich hoch einzustufen, entspricht aber der besonderen zentralörtlichen Funktion.

Im Norden angrenzend an das Plangebiet Nr. 16.1 liegt das Bethaniencenter mit ca. 30.000 qm Verkaufsraumfläche. Hier befindet sich ein Branchenmix als Mischung aus Fachmarktzentren (insbesondere durch Real, Praktiker, Roller, Hammer) und Einkaufszentrum (insbesondere kleineren Fachgeschäfte).

Durch die entstandenen und geplanten Wohnungsbau- und Gewerbestandorte südlich und östlich des Bethaniencenters wie der Wohnpark „An der Landwehr“, das Wohngebiet „Am Waldrand“, das Wohngebiet „Steep“ und das Gewerbegebiet „An der Landwehr“ hat es zunehmend stadtgebietsversorgende Funktion des kurzfristigen Bedarfs übernommen. Es ist durch eine gute verkehrliche und fußläufige Anbindung an die benachbarten Gebiete erschlossen.

Das gesamte Plangebiet 16.1 soll vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Integriert im Plangebiet sind eine Sondergebietsfläche und Mischgebiets- und Gewerbeflächen. Für die Sondergebietsfläche gibt es gesonderte Festsetzungen zum Einzelhandel.

Mischgebiet/Gewerbegebiet

Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeiten gemäß § 6 BauNVO sind durch die Rücksichtnahme auf die angrenzenden Wohnstandorte um den Gewerbepark begründet. Es handelt sich im Plangebiet um beinahe ausschließliche Neubebauung bzw. Umnutzung vorhandener Substanz. Insofern ist auf Gemengelagen im Bestand keine Rücksicht zu nehmen.

Die Zulässigkeiten bei der Einzelhandelsentwicklung sind begrenzt, ebenso die maximale Verkaufsraumfläche. Hier soll eine Ausdehnung von Einzelhandelseinrichtungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Anschluss an das bestehende Gebiet Bethanienberg-Süd (Bethaniencenter) verhindert werden. Es erfolgt eine Begrenzung der innenstadtrelevanten Sortimente, um die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Innenstadt und Nebenzentren wie Kaufhof Süd, Lindenpark) nicht zu gefährden und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in diesen Wohngebieten zu sichern. Dies ist insbesondere für die nicht motorisierte Bevölkerung sehr wichtig.

Die Begrenzung der Verkaufsraumflächen in den Misch- und Gewerbeflächen soll eine maximale Auslastung der Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe ermöglichen. Im verträglichen Umfang können die Gewerbetreibenden am Standort ihre Produkte im Zusammenhang mit der Herstellung, Wartung, Reparatur und Kundendienstleistungen anbieten und veräußern. Mit der Größenordnung von maximal 500 m² Verkaufsraumfläche ist gewährleistet, dass sich der Verkaufsbereich einzelner Gewerbe im Ausnahmefall in einer nutzbaren Größe entwickeln kann, aber andererseits sich der Hauptproduktion des Gewerbes unterordnet. In der Regel haben Neubrandenburger Betriebe, die sowohl Dienstleistungen oder auch Produktionsleistungen in Verbindung mit Einzelhandel anbieten, weniger als 500 m² Verkaufsraumfläche zur Verfügung. Insofern ist mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsraumfläche auf maximal 500 m² eine hinreichende Entwicklungsmöglichkeit für die Betriebe hinsichtlich ihrer zukünftigen Produktions- und Vertriebsmöglichkeiten gegeben.

Die unmittelbare Nähe der Wohngebiete „An der Landwehr“ und „Steep“, erfordern weiterhin einen Schutzmechanismus vor Vergnügungsstätten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und um negative Auswirkungen auf das Umfeld zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Nr. 16.1 alle zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausgeschlossen. Die Lage der eingeschränkten Gewerbeflächen zur Wohnbebauung begründet ebenfalls den Ausschluss der sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten. In den anderen Gewerbeflächen sind nur solche sonst

ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, wie alle Arten von Einrichtungen mit einem überwiegenden Angebot an Sexdarstellungen, Sexkino, Peepshows, Bar- und Filmclub, Bordelle und bordellartige Betriebe.

Aufgrund der Lage und zulässigen Wohnnutzung im Mischgebiet wäre die nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen sonstigen Gewerbe, nur ausnahmsweise zulässig, um sie im Einzelfall nach der Art der Nutzung beurteilen zu können.

Im Baufeld 32/34 wird die Einschränkung hinsichtlich der Zulässigkeit (gem. § 6 BauNVO) von Wohngebäuden durch starke Lärmemissionen (Beurteilung siehe Lärmschutzgutachten) begründet. Neben der unmittelbaren Lage des Baufeldes 32/34 an einer Straße, die das Mischgebiet vom Sondergebiet Einzelhandel (Möbelstadt Rück) trennt, entsteht zusätzlicher Verkehrslärm im Zusammenhang mit dem Sondergebiet. Dabei handelt es sich insbesondere um Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der Lagergebäude sowie im südlich angrenzenden Stellplatzbereich des Sondergebietes.

Zur Sicherung der Mischgebietsnutzung ist ein gesonderter städtebaulicher Vertrag vom 31.05.96 (5. Nachtrag zum Erschließungsvertrag vom 10.11.99) vorhanden. Dieser trifft u.a. in den ausgewiesenen Mischgebietsflächen (u.a. BF 36 und 38) konkrete Festlegungen zu den Wohn- und Gewerbeflächen. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich dabei im Wesentlichen auf die Randbereiche und das Wohnen auf das Innere der Baufelder.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Mit dieser Festsetzung soll die Reduzierung von Immissionen erreicht werden. Ein Leitgedanke bei dieser Festsetzung ist dabei die unmittelbare Nachbarschaft des südlich angrenzenden Wohngebietes „An der Landwehr“ (Bebauungsplangebiet Nr. 16.2) sowie Mischgebietsflächen im Geltungsbereich der Satzung.

Um einer differenzierten Gestaltung der Nutzung in diesen Bereichen Rechnung zu tragen, wurde eine Lärmkontingentierung vorgenommen (siehe auch unter Pkt. 11.1.8 Lärmschutzmaßnahmen).

Sondergebiet

Um negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die ungebremsste Handelsentwicklung zu vermeiden, hat die Bauleitplanung planerische Aktivitäten auszulösen. Dazu gehört entsprechend dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg von 2000, eine dezierte Festlegung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Absatzformen im Rahmen der Bebauungsplanung. Die Abgrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen ist nicht bundeseinheitlich geregelt und unterscheidet sich von Stadt zu Stadt. Aufgrund der Vielzahl von Handelsformen in der Praxis wurde den Erfordernissen entsprechend für die Stadt Neubrandenburg eine besondere Gliederung angepasst (siehe Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg von 2000). Speziell für das Sondergebiet großflächiger Möbelmarkt ergeben sich hieraus Positiv- und Negativlisten der zulässigen und unzulässigen Kern-, Neben- und Randsortimente.

Die Zulässigkeitsbeschränkungen sollen die großflächige Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten, im Gefolge des Möbel- und Teppichfachmarktes, in dieser peripheren Randlage der Stadt Neubrandenburg verhindern. Ziel ist die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. Innenstadt) weiter zu stärken und nicht durch Verlagerung in die Stadtrandlagen zu untergraben (siehe auch Begründung Mischgebiet/Gewerbegebiet).

Der Möbel- und Teppichmarkt (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21) wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Möbelmarkt im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben den beiden Komplexsortimenten sind im Möbelfachmarkt maximal 2.000 m² und im Teppichfachmarkt maximal 15 % der gesamten Verkaufsfläche mit branchenüblichen Rand- und Nebensortimenten sowie ein Restaurant für Besucher der beiden Märkte zulässig.

Die Ausweisung des Sondergebietes bis an die Haupteerschließungsstraße schafft die Voraussetzung zur Erweiterung der baulichen Anlagen in diese Richtung.

11.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ der baulichen Anlagen in den Bauflächen entsprechen jeweils den Zulässigkeiten der BauNVO.

Im Sondergebiet (BF 35.1 und 35.2) wird die Zahl der Vollgeschosse mit zwingend 3 Vollgeschossen festgesetzt, um einen städtebaulich wirksamen Baukörper unmittelbar an der B 96 (Stadteingangssituation) entstehen zu lassen. Um auch auf der nördlich angrenzenden Fläche (BF 35.3) einen größeren, raumwirksamen Baukörper, analog der Bebauung Möbelstadt Rück anzusiedeln, wird die Gebäudehöhe auf ein Mindestmaß von 8 m und ein Höchstmaß von 15 m begrenzt.

Auf den übrigen Bauflächen im Gewerbe- und Mischgebiet wird die Gebäudehöhe mit maximal 12 m festgesetzt. Dies ist erforderlich um ausreichende Flexibilität bei der Errichtung von Gewerbeanlagen und Produktionsstätten zu haben und gleichzeitig das Stadtbild am südlichen Stadtrand durch unmaßstäbliche Gebäude zu beeinträchtigen.

11.1.3 Bauweise

Abweichungen sind hinsichtlich der Gebäudelänge und des Grenzabstandes möglich, um einen größeren gestalterischen Spielraum bei der Gebäudeausführung und deren Einordnung auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Auf den gewerblich genutzten Bauflächen und im Sondergebiet entfällt die Längenbeschränkung von 50 m, so dass auch spezifische, langgestreckte Baukörper für Produktion und Gewerbe entstehen können.

Im Mischgebiet soll sich die Länge der Gebäude am gegenüberliegenden Wohngebiet orientieren, damit wird die Gebäudelänge auf 30 m festgesetzt. Hiermit soll dem Charakter des Gewerbeparks entsprochen und ein fließender Übergang zwischen dem Wohn- und dem Gewerbestandort geschaffen werden.

11.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die Baufelder werden durch Baugrenzen großflächig festgesetzt, um hinsichtlich der Gebäude eine hohe Flexibilität zu erreichen. Innerhalb der Baugrenzen können die Baukörper variieren. Abweichungen bis zu 1,50 m außerhalb der Baugrenzen sind zulässig, wenn diese durch gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

Garagen und überdachte Stellplätze/Lagerflächen

Die Baufenster sind sehr groß gehalten. Außerhalb der Baugrenzen, also auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf die Errichtung von hochbaulichen Anlagen weitestgehend verzichtet werden. Lediglich in den MI-Gebieten sind die Garagen bzw. überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Damit soll der Nachfrage nach diesen baulichen Anlagen auf kleineren Grundstücken (Reihenhäusern) entsprochen werden.

Ebenso ist die Unzulässigkeit von Lagerflächen außerhalb des Baufensters begründet.

Ausschlaggebend sind gestalterische Aspekte.

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

Aufgrund der großzügigen Festsetzung der Baufenster sind im Gewerbe – und im eingeschränkten Gewerbegebiet außerhalb der Baugrenzen, also im Bereich zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze, keine Mülltonnenstandplätze zulässig.

11.1.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine Hauptsammelstraße, welche den Wohnpark nördlich und den Gewerbepark südlich tangiert, erschlossen. Über diese Straße erfolgt die Anbindung an die B 96 im Südwesten direkt bzw. im Nordosten über das Gewerbegebiet Bethanienberg-Süd indirekt. Anbindungen an das Wohn- und Gewerbegebiet werden über Kreisverkehrsplätze realisiert.

Mit dem Irisweg (Straße F) und der Begonienstraße (Straße E) verlaufen zwei Straßen parallel zur Haupterschließungsstraße - Margaritenstraße (Straße A1). Der Krokusweg (Straße D) und die Straße F1 enden mit einem Wendehammer. Alle Straßen im Plangebiet sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Straßen F1 bis F4 werden aufgrund der geringen möglichen Ausbaubreite und der untergeordneten Erschließungsfunktion im Mischgebiet als Mischverkehrsflächen festgesetzt.

Der bereits vorhandene Fuß- und Radweg zwischen BF 49 und 35.3 bleibt als kurze Verbindung in Verlängerung des Krokusweges und der B 96 nahe dem Bethaniencenter erhalten und wird als solcher mit einer Breite von 5 m festgesetzt. Östlich des BF 49 wird in Verlängerung der Begonienstraße nach Norden ein zweiter Fußweg als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dieser 5 m breite Weg führt bis an die Böschungskante des nördlich angrenzenden Bethaniencenters und dieser folgend in westlicher Richtung bis an die B 96. Mit dem neuen Weg soll die Durchlässigkeit für Fußgänger zwischen dem Wohngebiet „An der Landwehr“ im Süden und dem Bethaniencenter im Norden verbessert werden.

11.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kompensationsflächen

Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Grund des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 03.04.02 nach § 18 ff abgearbeitet.

Das trifft jedoch nach neuer Gesetzeslage ohne Einschränkung nur noch im Außenbereich zu. Bei dem vorliegenden Baugebiet (Industriebrache) handelt es sich baurechtlich um einen Innenbereich (§ 34 BauGB). Auch die Erweiterungsflächen im Norden (ehemalige Freihaltetrasse der OU Neubrandenburg) sind dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Fläche der Industriebrache wurde im Verlauf des Planverfahrens nordöstlich um einige Bauflächen an der Verbindungsstraße A 3 nach Norden erweitert. Diese Flächen liegen im Außenbereich. Der

Eingriff ist beurteilt worden (siehe GOP). Maßnahmen zur teilweisen Kompensation des Eingriffs sind ausgewiesen. Der gesamte Ausgleich ist auf diesen ganzen räumlichen Geltungsbereich der Satzung bezogen, unter dem Aspekt der Entsiegelung und Nutzungsänderung der ehemals industriell betriebenen Gewächshausanlage gesehen worden. Dem Innenbereich aus baurechtlicher Sicht stand zu Beginn der Planung ein durchaus gegensätzlicher visueller Eindruck gegenüber.

Auf der Grundlage des Entwurfes der Eingriffsregelung M-V wurde der Ausgleich im Außenbereich ermittelt. Im Eingriffsgebiet wurde eine Kompensationsfläche M1 ausgewiesen.

Niederschlagswasser

Die Festsetzung ist notwendig zum Erhalt des Wasserhaushaltes im Boden. Es wird jedoch bei einer GFZ von 0,8 in der Praxis nicht möglich sein, alles Niederschlagswasser auf dem betreffenden Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten. Außerdem fällt darüber hinaus auch Niederschlagswasser im Straßenbereich an.

Traditionell wird das Regenwasser des Gebietes in den Rohrbruchsee geleitet. Das Entwässerungssystem ist vorhanden und soll in Teilen weiterhin genutzt werden.

11.1.7 Leitungsrechte

Leitungsrechte wurden zugunsten von Versorgungsunternehmen (neu.sw auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Diese ergeben sich aus der Notwendigkeit, die bestehenden Leitungen in der Zugänglichkeit zu sichern und geplante Trassenführungen zu realisieren.

Zum Zweiten sind die Medien aus dem umliegenden Gebiet nicht in den öffentlichen Straßenraum des Plangebietes hineinzuführen, es müssen private Grundstücke gequert werden.

11.1.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Gewerbeparkes zum Wohngebiet „An der Landwehr“ (Bebauungsplan Nr. 16.2) und der innerhalb des Bebauungsplangebietes integrierten Mischgebietsflächen, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ergänzende schalltechnische Untersuchungen (Stand: 14.10.98) nach DIN 18005/2/ von der Fa. PLANIVER und eine Lärmimmissionsprognose (Stand: Februar 2002) von der Fa. SKH durchgeführt, um entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan Nr. 16.1 treffen zu können.

Diese ergänzende Lärmimmissionsprognose verfolgte das Ziel, die Geräuschemissionen gewerblich genutzter bzw. gewerblich zu nutzender Flächen (einschließlich der Sondergebietsflächen) durch Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP, gemäß Tab. 1.8) so zu kontingentieren, dass:

- schädliche Geräuscheinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete (Wohnpark „An der Landwehr“, Wohnen im Steep und Mischgebietsflächen) soweit wie möglich ausgeschlossen (§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz)
- und unnötige Einschränkungen für gewerbliche Nutzer vermieden werden.

Gewerbliche Unternehmen sind bei Verdacht einer Überschreitung der Richtwerte verpflichtet, im Rahmen von Genehmigungsanträgen, einen schalltechnischen Nachweis zu erbringen, in dem die Einhaltung der schalltechnischen Richtwerte nach Teilbeurteilungspegel am schutzbedürftigen Objekt bzw. IFSP des Baufeldes nachgewiesen wird

Werden die angegebenen IFSP pro m² (Lw'') bzw. die zugelassenen Richtwerte maßgebend durch eine gewerbliche Anlage überschritten, ist die Errichtung bzw. Betreibung der Anlage nicht zulässig.

11.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

11.1.9.1 Straßenbepflanzung

Durch die abgestufte Bepflanzung mit Bäumen wird die Rangordnung der Straßen betont (Dreiergruppen in den Hauptstraßen, Zweiergruppen in den Nebenstraßen). Diese Gruppen tragen wesentlich zur Identität des Baugebietes bei, sie bilden ein jeweils charakteristisches Straßenbild. Dadurch, dass sich Baumstandorte mit den Flächen für den ruhenden Verkehr abwechseln, ist kein gesonderter Geländestreifen für die Bäume notwendig. Die Breite des Straßenraumes konnte dementsprechend zugunsten der Grundstücksgröße gering gehalten werden.

Der Abstand von drei Parkplatzlängen zwischen den Baumgruppen bedeutet nicht, dass diese Parkplatzstandorte in jedem Falle ausgebaut werden. Wird auf den Ausbau verzichtet, so ist die betreffende Fläche - wie auch die Flächen unter den Bäumen - mit Rasen anzusäen.

Die Bepflanzung straßenbegleitender Grünflächen mit Bodendeckern im öffentlichen Bereich wird aufgrund der hohen Pflanz- und vor allem Pflegekosten ausgeschlossen.

Dabei wird auch in Ansatz gebracht, dass sich diese Bodendeckpflanzungen aus allochthonen Arten zusammensetzen und nur geringen ökologischen Wert besitzen.

Auch in der Artenwahl der Straßenbäume liegt eine gewisse Rangordnung. So dominiert in der Haupterschließungsstraße mit der Winterlinde ein Baum, welcher als heimisches, dabei relativ anspruchsloses Gehölz seit Alters her eng mit der Kultur unserer Siedlungen verbunden ist. Die mit Linden bepflanzte Straße bildet dann auch folgerichtig die Verbindung zwischen Misch- und Wohngebiet. Aus Gründen der Einheitlichkeit der Alleeebäume wird empfohlen, die Varietät *cordata „Erecta“* zu verwenden. Alle festgesetzten Straßenbaumarten sind Vertreter der heimischen Flora. Über die „normale“ Wohlfahrtswirkung des Straßengrüns für den Menschen hinaus haben sie auch ihre spezielle Bedeutung für das natürliche Gefüge. So bieten sie u. a. alle mit ihren Früchten Winternahrung für die Vogelwelt.

Pflanzqualität: Hochstämme, 3x 16/18 cm mit Ballen oder Drahtballen

11.1.9.2 Pflanzgebote

Anpflanzung im TB 4

Die ca. 5 m breite Baumhecke ist entlang der Hangoberkante zum Bethaniencenter zu pflanzen. Durch diese Grünverbindung wird der Gewerbepark visuell zum nördlich angrenzenden Bethaniencenter abgegrenzt. Gleichzeitig verbindet dieser lineare Grünzug den offenen Landschaftsraum im Osten mit dem Lindenberg im Westen. Parallel zur Baumhecke ist die Anlage eines 5 m breiten unbefestigten Weges zur Bewirtschaftung der Grünfläche möglich, der gleichzeitig als Fußweg genutzt werden kann.

Aufwertung vorhandener allochthoner Randpflanzungen

Die vorhandenen Böschungen, überwiegend mit allochthonen Gehölzen bewachsen, sind zwar keine natürlichen, aber gleichwohl grüne Gliederungen des Baugebietes. Zu den Prinzipien der städtebaulichen Gliederung dieses Gebietes gehört es, diese Böschungen zu erhalten. Sie sind es, die in gewisser Weise die Natur in das Wohngebiet hereinführen. Dies trifft besonders auf die Vogelwelt zu, für die eine Straßenquerung kein Hindernis darstellt. Damit sie aber ihre Funktion als „grüne Pfade“ opti-

mal erfüllen können, ist es notwendig, das Artenspektrum in Richtung auf einheimische Arten zu verschieben. Dieses geschieht bereits „von Natur aus“ durch Anflug von Weiden (*Salix caprea*) und stellenweise auch Zitterpappeln (*Populus tremula*). In Einzelfällen sind auch junge Eichenbüsche anzutreffen (in Waldnähe).

Gegenwärtige Artenzusammensetzung:

TB 1	Schneebeere (<i>Symphoricarpus albus laevigatus</i>) Fasanenspiere (<i>Physocarpus opulifolium</i>) Heckenkirsche (<i>Lonicera bella</i>) Sommerspiere (<i>Spiraea menziesii</i>) Pfeifenstrauch (<i>Philadelphus coronarius</i>) Eschenblattahorn (<i>Acer negundo</i>)
TB 2	Pyramidenpappel (<i>Populus nigra italica</i>) Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>) Erbsenstrauch (<i>Caragana arborescens</i>) Wildrose (<i>Rosa canina</i>)
TB 2	Teilfläche Spierstrauch (<i>Spiraea Van Houttei</i>)
TB 3	Erbsenstrauch (<i>Caragana arborescens</i>) Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) Weidenanflug (<i>Salix caprea</i>)
TB 5	Teilfläche Sanddorn (<i>Hippophae rhamnoides</i>)

Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Böschungen nicht durchgehend gleichmäßig bepflanzt sind. Die Bestandsdichte schwankt zwischen absoluter Flächendeckung und lockerem Einzelstrauchbestand. Aus dem Bestandsplan ist zu entnehmen, dass mitunter auch Gehölzflächen mit Brache abwechseln. Dementsprechend unterschiedlich ist auch die (meist ruderal geprägte) Gras- und Krautflora ausgebildet.

Pflanzungen auf Grundstücken

Diese Festsetzung gilt als Mindestforderung. Die Festsetzung der Baumarten soll eine hohe ökologische Wirksamkeit garantieren. Das bedeutet nicht, dass die Artenpalette nicht durch weitere Baumarten ergänzt werden kann. In einem solchen Fall handelt es sich dann aber um eine Zusatzpflanzung.

Wird durch diese Pflanzung - bezogen auf das Gesamtgrundstück - die Zahl von 1 Baum/500 m² Gesamtfläche überschritten, so ist die Artenwahl freigestellt. Nur in diesem Falle können auch kleinkronige Bäume gepflanzt werden.

Das Anpflanzen sowie die Art und Anzahl von Sträuchern auf den privaten Grundstücken wurde nicht festgesetzt, um eventuell gewünschte Gestaltungsmöglichkeiten nicht einzuengen. Um aber die bekannten „pflegeleichten“ (weil laublosen) und daher ökologisch nahezu unwirksamen Nadelstrauchmonokulturen zu vermeiden, wurde die Verwendung von Koniferen eingeschränkt.

11.1.9.3 Pflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Das Bebauungsgebiet Gewerbepark „An der Landwehr“ liegt nördlich des Wohnparkes „An der Landwehr“ mit visuellem Bezug zu diesem. Das Wohngebiet soll für Neubrandenburg von einer besonderen Attraktivität sein und hochwertiges Wohnen anbieten. Das bedeutet, dass auch im benachbarten Gewerbegebiet der stadtgestalterische Anspruch hoch angesetzt werden muss und entsprechende Pflanzungen erforderlich sind.

Im Bereich von Verkehrssichtfeldern darf die Höhe der zu pflanzenden Sträucher maximal 50 cm betragen. Ansonsten wird empfohlen, wenigstens 50 % der zu pflanzenden Sträucher aus Liste 3 zu entnehmen.

Fassadenbegrünung

Empfohlen wird, ungegliederte Fassaden von mehr als 50 m² Fassadenfläche aufgrund der visuellen Beziehungen vom attraktiven Wohnstandort „An der Landwehr“ und dem benachbarten offenen Landschaftsraum aus mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Ebenso können Zäune mit Kletterpflanzen bepflanzt werden, um Einblicke in gewerbliche Bauflächen durch Grün zu reduzieren.

11.1.10 Nachrichtliche Übernahme

An der B 96 ist lt. Bundesfernstraßengesetz ein ca. 20 m breiter Streifen aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

11.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBauO

11.2.1 Dachform

Zur Baugestaltung sind nur geringe Festsetzungen aufgenommen worden. Ziel ist eine höhenmäßige Begrenzung mit Rücksicht auf den Stadtrand.

Die Dachneigungsfestsetzungen auf den gewerblichen Flächen erlauben einen hohen Spielraum. Sie lehnen sich an gewerbegebietstypische Baumerkmale an, wie Flachdach und geringe Dachneigung, bis max. 20°, zur optimalen Ausnutzung der Geschossfläche.

Das Mischgebiet soll mit seiner zulässigen Bauweise optisch eigenständig erkennbar sein, sich aber gleichzeitig mit flachgeneigten Satteldächern (maximal 25°) an die gegenüberliegende straßenbegleitende Bebauung der Margeritenstraße anschließen.

Die Baufelder 32 und 34 im Südwesten des Plangebietes werden auch durch die Altbebauung im Einfahrtsbereich (Am Gartenbau) mit geprägt, so dass hier ein flexiblerer Gestaltungsspielraum bezüglich der Dachneigung (maximal 45°) eingeräumt wird. Die Baufelder 32 und 34 eignen sich unter anderem als Musterhaussiedlungen.

11.2.2 Gestaltung der Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter

„Um die Attraktivität des Plangebietes und der Nähe des Wohngebietes „An der Landwehr“ und der unmittelbaren Nachbarschaft der Wohnbebauung in den Mischgebieten nicht abzuwerten, sollten die einzelnen Gewerbebetriebe ihre Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) besonders zu öffentlich einsehbaren Bereichen abschirmen.“

11.3 Hinweise

11.3.1 Abfallwirtschaft

In der Stellungnahme des STAUN, Abt. Abfallbehörde werden folgende Hinweise gegeben:

„Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so dass kein Bodenaushub zu Abfall wird.“

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.“

In der Stellungnahme des AUNS der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Abteilung Stadtwirtschaft werden folgende Hinweise gegeben:

„Der Grundstückseigentümer bzw. von diesem bevollmächtigte Nutzer ist darauf hinzuweisen, dass mit Beginn der Nutzung der anfallende Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfall der Stadt Neubrandenburg zur Entsorgung anzudienen sind. Grundlage des Anschluss- und Benutzungszwanges bildet die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Neubrandenburg in der jeweils geltenden Fassung.

Danach sind die notwendigen geeigneten und ausreichenden Abfallbehälter bei der Stadtverwaltung, Abt. Umwelt-, Naturschutz und Abfallwirtschaft zu bestellen. Die Stellplätze der Abfallbehälter haben § 8 o. g. Satzung zu entsprechen. Nach § 11 der Abfallentsorgungssatzung sind Wertstoffe getrennt zu erfassen. Daher sind bei der Planung des Bebauungsgebietes in Abstimmung mit dem Städtischen Immobilienmanagement der Stadt und der Abteilung Inspektion der Abt. Umwelt-, Naturschutz und Abfallwirtschaft zentrale Standorte für das Aufstellen der Wertstoffcontainer (Glas, Papier, Gelbe Tonne) zu berücksichtigen und in den Plänen konkret auszuweisen.

Bezüglich der Einhaltung der geltenden Straßenreinigungs- und -gebührensatzung wird darauf hingewiesen, dass der jetzige Grundstückseigentümer verpflichtet ist, Verkäufe von Grundstücken unter Angabe des neuen Eigentümers bei der Stadt Neubrandenburg, Abt. Umwelt-, Naturschutz und Abfallwirtschaft anzuzeigen. Damit ist gewährleistet, dass der rechtmäßige Eigentümer zur Zahlung von Nutzungsgebühren herangezogen wird.“

11.3.2 Altlastenbewertung

Entsprechend der „Verordnung über die Zuständigkeit der Abfall- und Bodenschutzbehörde“ vom 12. Juli 1994, zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. April 2004, sind nach § 3 die Landräte und Oberbürgermeister der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung von altlastverdächtigen Flächen und Altlasten sowie deren Überwachung zuständig.

Im Rahmen dieser Zuständigkeit wurde die Fläche „Ehemaliges IGN-Gelände,“ als Altlastverdachtsfläche eingestuft und eine Erstbewertung im Dezember 1994 für ausgewählte Anbauflächen des ehemaligen Gewächshausbereiches, des PSM-Lagerbereiches sowie das Umfeld des Sammelbehälters auf diesem Gelände in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse der Bohrungen lagen unterhalb der Konzentrationen der jeweiligen Bestimmungsgrenzen, so dass die Aufhebung des Altlastenverdachts laut Gutachten empfohlen wurde.

Der noch vorhandene Sammelbehälter für PSM-haltige Abwässer und dessen Inhalt sind bei einem Rückbau ordnungsgemäß nach abfallrechtlichen Gesichtspunkten zu entsorgen.

Die Untersuchung wurde durch das chemische Laboratorium Dr. E. Weißling GmbH, Neubrandenburg, durchgeführt.

11.3.3 Immissionsschutz

Der Nachweis ausreichenden Schallschutzes gegenüber der Bundesstraße B 96 ist mit dem Bebauungsplan parallel erarbeitet worden („Ergänzende schalltechnische Berechnungen“ zum Wohn- und Gewerbepark „An der Landwehr“ in Neubrandenburg vom 14.05.96). Als Basis sind die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 verwendet worden.

Eine weitere Unterteilung der Baufelder und Neukontingentierung der BF 43.1 und 43.2 sowie 44.1 und 44.2 des Bebauungsplanes Nr. 16.1 erfolgte zugunsten der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte in Teilbereichen des unmittelbar östlich angrenzenden neuen Wohngebietes Steep (Bebauungsplan Nr. 82).

Dabei wurde darauf geachtet, dass lediglich die städtischen Flächen einer Kontingentierung und die bereits privat genutzten Flächen keiner weiteren Änderung unterlagen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms und der Genehmigung von Gewerbebetrieben auf den kontingentierten Flächen sind keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in den betroffenen Baufeldern des Bebauungsplanes Nr. 82 zu erwarten, wenn abzusehen ist, dass die IFSP nicht eingehalten werden können, ist seitens der Gewerbetreibenden mittels Lärmimmissionsprognose ein Nachweis zur Einhaltung der Teilbeurteilungspegel bzw. IFSP auf den Baufeldern nachzuweisen (gutachterliche Stellungnahme - Zusammenstellung aller Ergebnisse aus vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen vom Februar 2006)

Anschließend wird der Punkt 11.3.3 mit folgenden neuen Absätzen aus der Zusammenstellung aller Ergebnisse aus vorliegenden schallschutztechnischen Untersuchungen vom Februar 2006 ergänzt:

Der IFSP ist der flächenbezogene Schallleistungspegel der ausgehend von der Teilfläche/dem Baufeld am Immissionsort einwirkt und seinen Anteil am Gesamtbeurteilungspegel leistet. Die IFSP wurden insbesondere in Abhängigkeit des Abstandes der Teilfläche/dem Baufeld vom IO, der Größe der Teilfläche/dem Baufeld, und den durch weitere akustische Merkmale geprägten Aspekten bestimmt, so dass jeder weiteren Teilfläche ebenfalls eine Maximalschallleistung zugeordnet werden kann. D. h. sollte eine Industriehalle auf dem Baufeld errichtet werden, eine Linienschallquelle (bspw. Lieferweg) und eine Flächenschallquelle (bspw. Gabelstapler etc.) und eine Punktschallquelle (bspw. Lüfter) den Betrieb bestimmen, so sind alle Quellen in Abhängigkeit der Beurteilungszeit, der Einwirkzeit, der spezifischen akustischen Eigenschaften etc. auf die Fläche umgerechnet. Das heißt ein Einzelereignis wird durchaus über die Beurteilungszeit gemittelt und einzelne Geräusche können teilweise erheblich lauter sein als der IFSP als Zahlenwert ausdrückt.

Jede Teilfläche der im Gutachten zerteilten Gewerbefläche verursacht an einem bestimmten Immissionsort (Wohnhaus) einen Lärmpegel, der aufgrund seines Anteiles am Gesamtbeurteilungspegel (alle einwirkenden Gewerbeflächen im Immissionsort) im Teilbeurteilungspegel ausgedrückt wird. Teilbeurteilungspegel werden deshalb angegeben, weil unter Umständen der IFSP beispielsweise von 60 dB(A)/m² Tag/Nacht in Ausnahmefällen überschritten werden darf, wenn durch Betriebsanordnung (Gebäudestellung, Anordnung der Linienschallquellen hinterm Gebäude etc.) der Teilbeurteilungspegel am Immissionsort ausgehend von eben dieser Gewerbeteilfläche eingehalten werden kann. Dies wird in der Tabelle Teilbeurteilungspegel (ANLAGE 4) definiert, die immer dann heranzuziehen ist, wenn durch den Gewerbetreibenden der Einzelfläche (Baufeld) der IFSP nicht eingehalten bzw. nachgewiesen werden kann.

Sollte nun ein Antragsteller/Gewerbetreibender eine Anlage bspw. auf dem BF 42 errichten wollen, so ist als Erstes und immer dann im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis zu erbringen, wenn zu befürchten ist, dass die IFSP von 58/43 dB(A)/m² nicht eingehalten werden können. Kann dieser

Nachweis nicht erbracht werden, weil die Anlagen/Aggregate/Betriebsabläufe einen höheren IFSP erfordern, so kann der Teilbeurteilungspegel, der für das BF 42 definiert ist, an den maßgebenden Immissionsorten (hier IO 10/11/13/21) nachgewiesen werden (bspw. für den IO 10 beträgt der $L_{r,T}/L_{r,N}$ für das EG 35,4/20,4 dB(A)). Dazu ist dem Antragsteller/Gewerbetreibenden ein Auszug aus der Teilbeurteilungspegeltabelle, nämlich die ANLAGE 4 Blatt 16-18 (für IO 10), Blatt 19-21 (für IO 11), Blatt 24-25 (für IO 13) und Blatt 47-49 (für IO 21) zu übergeben. In diesen Tabellen ist ausschließlich der Teilbeurteilungspegel für das BF 42 maßgebend, alle anderen Werte sind nicht relevant. Können diese Werte nicht eingehalten werden, ist die Anlage nicht genehmigungsfähig.

11.3.4 Bodendenkmalpflege

aus Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 08.05.06

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet Bodendenkmale bekannt. Auf der jetzt ausgewiesenen Fläche (ca. 10x15m) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16.1 befindet sich eine ausgebaute Verkehrsstraße. Es ist nicht davon auszugehen, dass derzeit ein gesonderter Maßnahmenplan erforderlich wird (abgestimmt mit der unteren Denkmalschutzbehörde am 30.05.06).

Die Veränderungen oder Beseitigung dieses Bodendenkmals können nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale sind das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Wenn darüber hinaus in den anderen Bereichen des B-Planes bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so gilt § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff.).

11.3.5 Aufnahmepunkte

aus Stellungnahme des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.02

Die Aufnahmepunkte für das Verdichtungsnetz werden im Gegensatz zu den Festpunkten nicht in den Bebauungsplänen dargestellt. Vom zuständigen Kataster- und Vermessungsamt wird im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmenetz schrittweise erneuert. Diese neu geschaffenen Aufnahmepunkte (AP) sind entsprechend dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster Mecklenburg-Vorpommern (Verm. KatG) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

11.3.6 Artenschutz

aus Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern vom 29.05.02

Im Vollzug des Artenschutzrechtes wird auf die Verbotstatbestände des § 20f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hingewiesen.

- Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten,
- Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Es ist davon auszugehen, dass bei Eingriffsbeständen diese Sachverhalte im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die dafür zuständige Behörde ist in diesen Fällen die untere Naturschutzbehörde. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelungen gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotsbestände des § 20f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzung eines Eingriffs erfüllt (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird.)

11.3.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 245c Abs. 2 BauGB finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 03.08.01 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14.03.99 förmlich eingeleitet worden ist. In diesem Fall können die einzelnen Verfahrensschritte auch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Landwehr“ wurde am 12.12.91 gefasst. Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses in Bebauungsplan Nr. 16.1 Gewerbepark „An der Landwehr“ und Bebauungsplan Nr. 16.2 Wohnpark „An der Landwehr“ erfolgte am 05.10.95, somit entfällt die UVP-Pflicht. Weiterhin handelt es sich bei dem vorliegenden Baugebiet (Industriebrache - Gewächshausanlage) baurechtlich um einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Auch die Erweiterungsflächen im Norden (ehemalige Freihaltetrasse der OU Neubrandenburg), welche mit der 3. öffentlichen Auslegung (23.05. – 24.06.02) dazu kamen, wurden dem Innenbereich zugeordnet.

Mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 2. öffentlichen Auslegung (24.02. – 27.03.00) wurde der Geltungsbereich geringfügig erweitert. Diese Bauflächen befinden sich an der Verbindungsstraße A 3 nach Norden. Der Eingriff ist mit der 2. öffentlichen Auslegung beurteilt worden (s. GOP). Maßnahmen zur teilweisen Kompensation des Eingriffs wurden ausgewiesen. Der gesamte Ausgleich ist auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezogen, unter dem Aspekt der Entsiegelung und Nutzungsänderung der ehemals industriell betriebenen Gewächshausanlage, gesehen worden.

Mit der 4. öffentlichen Auslegung wird der Geltungsbereich im Bereich der Verbindungsstraße A 3 verkleinert, so dass die überbaubaren Flächen im Außenbereich weniger als 2 ha betragen. Damit ist eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 3 i.V. m. Anlage 1 Nr. 18.7 UVPg nicht erforderlich, da die Prüfwerte der allgemeinen Vorprüfung nicht erreicht werden.

12.0 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches

Fläche der Baufelder:	27,45 ha
Verkehrsfläche:	5,72 ha
Grünfläche:	4,71 ha

Gesamtfläche:	37,88 ha
---------------	----------

POSITIV- UND NEGATIVLISTE DER ZULÄSSIGEN/UNZULÄSSIGEN KERN-, NEBEN- UND RAND-SORTIMENTE IM SONDERGEBIET „GROSSFLÄCHIGER MÖBELMARKT“

Anlage 1

Positivliste 1

Im Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“ zulässige Sortimente entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB)

- Abgepasste Teppiche
- Textiler Bodenbelag als Bahnware
- Textile Bodenfliesen
- Nichttextile Bodenbeläge (ohne Bodenbeläge aus Holz, feinkeramische Bodenfliesen und andere mineralische Bauelemente)
- Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse
- Küchenschränke
- Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle
- Wohn- und Küchentische
- Schlafmöbel
- Ergänzungsmöbel
- Badezimmerschränke und ähnliches
- Korbmöbel
- Büromöbel
- Gestühl und Schulmöbel
- Ladeneinrichtungen und Schaufensterrückenbauten
- Möbelteile
- Heimtextilien
- Matratzen und verwandte Bettartikel

Anlage 2

Negativliste 1

Innenstadtrelevante Sortimente, die zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“ nicht geführt werden dürfen.

- Oberbekleidung, Unterbekleidung
- Wäsche (außer Bettwaren)
- Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spiel- und Sportwarenartikel
- Uhren (außer Wohnraumuhren)
- Schmuck

- Optik/ Fotoartikel
- Musikalien, Video, Musikinstrumente
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Auto Hifi
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerie und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Zoologischer Bedarf

Anlage 3

Positivliste 2

Innenstadtrelevante Sortimente, die als Rand- und Nebensortimente im Möbelfachmarkt des Sondergebietes „Großflächiger Möbelmarkt“ geführt werden dürfen:

- Glas/ Porzellan/ Keramik
- Kunstgewerbe
- Leuchten und Zubehör
- Uhren, soweit es sich um Wohnuhren handelt

Anlage 4

Positivliste 3

Rand- und Nebensortimente im Sondergebiet „Großflächiger Möbelmarkt“, die in gesonderten Verkaufsabteilungen geführt werden dürfen, entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik/WB).

- Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt, soweit diese das Hauptsortiment ergänzen
- Bettwaren

PFLANZLISTEN

Anlage 5

Liste 1 Baumarten für Einzel- und Gruppenpflanzung:

Großkronige Laubbäume:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Baumweide (*Salix alba*)

Mittelkronige Laubbäume:

- Weißbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Birke (*Betula pendula*)

Kleinkronige Laubbäume:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Wildapfel (*Malus domestica*)

Einzige Nadelbaumart:

- Waldkiefer (*Pinus sylvestris*)

Liste 2 Standortgerechte Straucharten:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Haferschlehe (*Prunus insititia*)
- Hundsrose (*rosa canina*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Strauchweiden (*Salix caprea*)
- Besenginster (*Sarothamnus*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Einzige Nadelstrauchart:

- Wacholder (*Juniperus communis*)

(Qualität: Bäume: Heister, 2 x v., o. B. 200/250, Sträucher: 2 x v, o. B.)

Liste 3 Artenliste Fassadenbegrünung:

Selbstklimmer

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* Engelmännii)
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* Veitchii)
Efeu (*Hedera helix*)

Spalierranker

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)
Klettermax (*Bilderdykia aubertii*)
Heckenkirsche (*Lonicera periclymenum*)
Blauregen (*Wistaria sinensis*)
Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)
Strahlengriffel (*Actinidia arguta*)