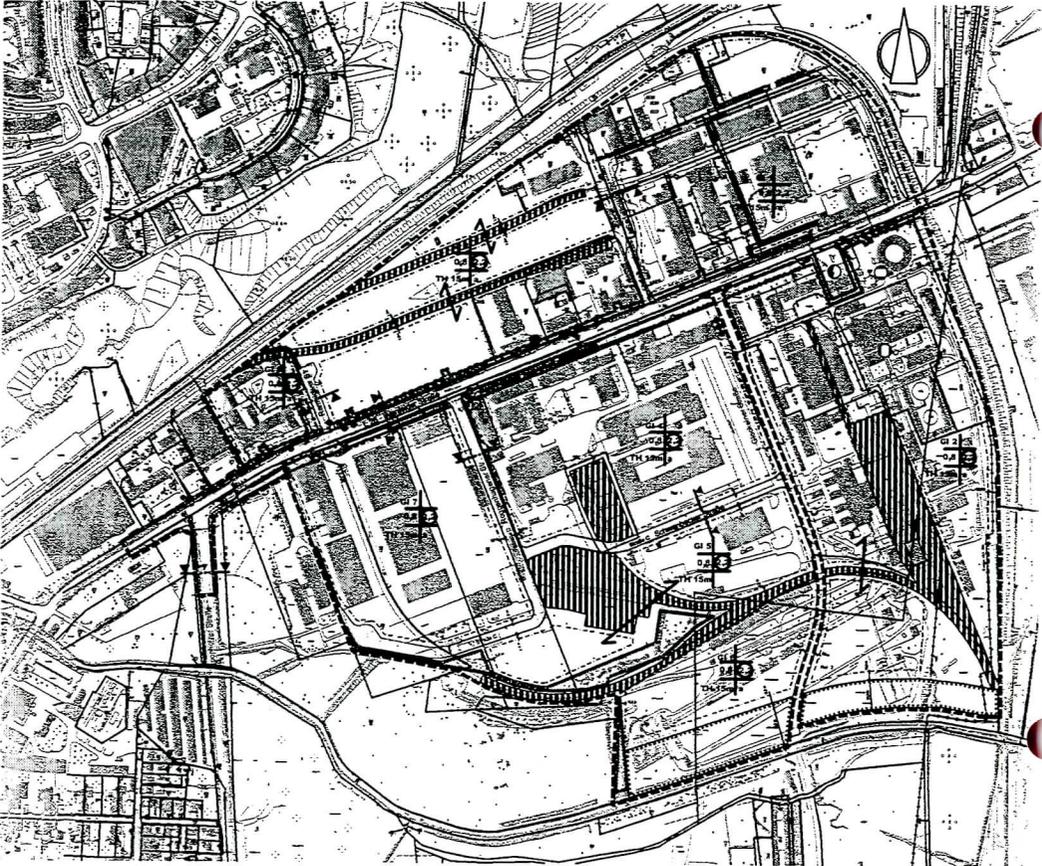


Übersichtsplan:



Inhaltsverzeichnis:

1. RECHTS- UND PLANUNGSGRUNDLAGEN	3
2. VERANLASSUNG	4
3. GELTUNGSBEREICH	4
4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
5. AUSGANGSSITUATION	4
6. PRÜFUNG DER UVP-PFLICHT	5
6.1. Merkmale des Vorhabens (Pkt. 1 der Anlage 2 UVPG)	5
6.2. Standort des Vorhabens (Pkt. 2 der Anlage 2 UVPG).....	5
6.3. Mögliche Auswirkungen (Pkt. 3 der Anlage UVPG)	5
7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	5
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
7.3. Erschließung.....	6
8. IMMISSIONSSCHUTZ	7
9. GRÜNDORDNUNG.....	7

1. Rechts- und Planungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (GS M-V Gl. Nr. 2130-3; BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnatorschutzgesetz - LNatG M-V) und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21. Juli 1998 (GS M-V Gl. Nr. 791-5; GVOBl. 1998 S. 647)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (3. ÄndG KV M-V) vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 634)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang)
- 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. August 2000
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil I Nr. 40, S. 1950)

2. Veranlassung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Revitalisierung und Sicherung von Gewerbe- und Industrieflächen im Nordosten der Stadt geschaffen werden. Durch Neustrukturierung des ehemaligen Industriegebietes sollen die vorhandenen Altbestandsflächen besser ausgenutzt werden und neue Möglichkeiten für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben erschlossen werden. Grundlage für den Bebauungsplan bildet eine neue Trassierung des öffentlichen Straßennetzes, die alle Grundstücke erschließt und vorhandene Nutzungen berücksichtigt. In Zusammenarbeit mit den Eigentümern und Nutzern wurde das vorliegende Erschließungskonzept erarbeitet. Zur Gewährung eines flüssigen Verkehrsablaufs auf der Ihlenfelder Straße - L 28 wurde die Anzahl der Zufahrten auf das notwendige Maß beschränkt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 umfasst ein ca. 64 ha großes Gebiet im Nordosten der Stadt Neubrandenburg. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Friedländer Bahntrasse
- im Osten: durch die Industrieanschlussbahn
- im Süden: durch den Bebauungsplan Nr. 68 „Glocksiner Straße“
- im Westen: durch das Flurstück 380 / 8 der Flur I und die Straßenbegrenzungslinien des Knotenpunktes Sponholzer Straße / Ihlenfelder Straße

Der vorliegende Bebauungsplan umgrenzt den Bebauungsplan Nr. 68 „Glocksiner Straße“, der südlich an die Ihlenfelder Straße - L 28 anbindet und in diesem betreffenden Bereich die reine Verkehrsstrasse zum Inhalt hat.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet sowie des Grünstreifens entlang der Datze als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes.

5. Ausgangssituation

Auf den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen stellt das Gewerbe- und Industriegebiet Ihlenfelder Straße eine der größten zusammenhängenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet dar. Vor 1990 war es das Hauptarbeitsstättengebiet in Neubrandenburg. Bis 1990 waren hauptsächlich Betriebe der Bauindustrie, der Nahrungsmittelindustrie und der Energieversorgung angesiedelt. Nach 1990 nahm die Intensität der Gewerbe- und Industrienutzung stark ab, der Anteil ungenutzter brachliegender und abzureißender Flächen vergrößerte sich. Mit dem Aufstellungsbeschluss von 1991 für den Bebauungsplan Nr. 20 wurde die städtebauliche Zielstellung der Erhaltung der Gewerbe- und Industrienutzung ausgewiesen. Gleichzeitig wurden großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. In der Vergangenheit wurden die Neuansiedlung von einzelnen Gewerbebetrieben und entsprechende Bauanträge mit dem Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt. Da neben der Beurteilung des Einfügens in die nähere Umgebung die gesicherte Erschließung ausschlaggebend ist, ist neben dem Planungsrecht

nach § 34 BauGB die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zum Nachweis der gesicherten Erschließung notwendig geworden. Im Sinne einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung ist das Gewerbegebiet als eine Einheit zu betrachten, wobei den einzelnen Grundstücken optimale Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen sind. Aufgrund der Neustrukturierung ist eine neue Trassierung des öffentlichen Straßennetzes Voraussetzung. Damit wird die Erschließung aller vorhandenen und zukünftigen Grundstücke gesichert.

6. Prüfung der UVP-Pflicht

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem bestehenden Industriegebiet. Somit handelt es sich um ein Vorhaben im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG ist nicht erforderlich, sondern eine allgemeine Vorprüfung entsprechend der Anlage 1, Ziffer 18.8 des UVPG. Die Anwendung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien zur Vorprüfung des Einzelfalls wurden für den vorliegenden Bebauungsplan geprüft.

6.1. Merkmale des Vorhabens (Pkt. 1 der Anlage 2 UVPG)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 54,2 ha und beinhaltet neben der Ihlenfelder Straße ein neues Erschließungsnetz im bestehenden Industriegebiet zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden Natur und Landschaft entlang der Datze. Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen bei ca. 43 ha.

6.2. Standort des Vorhabens (Pkt. 2 der Anlage 2 UVPG)

Es erfolgt keine Inanspruchnahme von Bauflächen über das bestehende Maß hinaus, sondern lediglich eine Neuordnung. Schutzgebiete werden nicht berührt.

6.3. Mögliche Auswirkungen (Pkt. 3 der Anlage UVPG)

Der Bebauungsplan hat keinerlei negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und führt zu keinen zusätzlichen Belastungen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan wird Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben Priorität eingeräumt. Um Einschränkungen als Gewerbe- und Industriegebiet zu vermeiden, werden bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen. Zur Sicherung einer gezielten Ansiedlungspolitik von Einzelhandelseinrichtungen werden diese im Gewerbe- und Industriegebiet nicht zugelassen. Der Einzelhandel soll im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten werden. Im Wege der Ausnahme sind nur solche Verkaufsstellen bis 500 m² zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und der gewerblich genutzten Fläche untergeordnet sind. Mit dem Ausschluss von Vergnü-

gungsstätten, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke in diesem Bereich soll die Gewerbe- und Industrieentwicklung nicht behindert werden. Im Sinne einer vernünftigen städtebaulichen Entwicklung entsprechend dem Flächennutzungsplan sind diese Nutzungsarten in geeignetere Gebiete zu lenken. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Im Sinne einer uneingeschränkten Gewerbe- und Industrieentwicklung wird auf weitergehende einschränkende Festsetzungen verzichtet.

7.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise weicht von der offenen Bauweise insofern ab, dass die Längenbegrenzung von 50 m entfällt. Der seitliche Grenzabstand ist einzuhalten. Zur Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten vorhandener und zukünftiger Betriebe wurden die Baugrenzen sehr großzügig angeordnet. Mit diesen großflächigen zusammenhängenden überbaubaren Flächen soll einer optimalen funktionsgerechten gewerblichen Nutzung entsprochen werden. Entsprechend den Zielstellungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wurde entlang der Datze ein großzügiger grüner Korridor berücksichtigt, der innerhalb des Geltungsbereiches ca. 40 m breit ist. Hier werden entsprechend der Zielstellung der Renaturierung entlang der Datze bauliche Anlagen aller Art ausgeschlossen.

7.3. Erschließung

Die Gewerbeflächen werden mit dem Bebauungsplan verkehrlich und stadtechnisch voll erschlossen. Zur Sicherung vorhandener Leitungstrassen wurden Flächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der öffentlichen Versorgungsträger festgesetzt. Die Ihlenfelder Straße ist eine bedeutsame und stark belastete Hauptverkehrsstraße der Stadt Neubrandenburg und stellt die Haupteerschließungsstraße des Gewerbe- und Industriegebietes des Bebauungsplanes Nr. 20 dar. Sie verläuft im Gewerbegebiet geradlinig von Südwest nach Südost. Dadurch wird das Plangebiet in einen kleineren Nord- und einen größeren Südteil getrennt. Berücksichtigt wird mit dem Bebauungsplan der geplante Ausbau der Ihlenfelder Straße. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit werden folgende Maßnahmen wirksam:

1. Ausbau zweistreifiger Querschnitt: 6,50 m
2. Schaffung von Linksabbiegestreifen und Aufstellbereichen
3. Neuordnung der Zufahrten
4. Grundhafter Ausbau der Straße

Zur Gewährleistung einer Anbindung der Grundstücke an ein öffentliches Straßennetz werden im nördlichen Bereich die Stichstraßen A und B und im südlichen Bereich neben der Glocksiner Straße die Straße D mit der Ihlenfelder Straße verknüpft. Zusätzlich soll eine parallel zur Ihlenfelder Straße geplante Straße C Grundstücke im Süden und das Grundstück Bundesvermögensamt / Hauptzollamt im Südwesten erschließen. Sie beginnt an der zukünftigen Glocksiner Straße. Um den Verkehr auf der Ihlenfelder Straße fließend zu gestalten, werden weitere als im Bebauungsplan dargestellte Grundstückszufahrten ausgeschlossen.

8. Immissionsschutz

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Städte und Gemeinden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sagt dazu aus, dass die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Geräuscheinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Eine Möglichkeit, um Immissionsrichtwerte von schutzbedürftigen Gebieten in der Nachbarschaft einzuhalten ist die Begrenzung und Kontingentierung von Lärmemissionen gewerblich genutzter bzw. zu nutzender Flächen durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) im Bebauungsplan.

Als schutzbedürftige Nachbarschaft (Immissionsorte), bei denen die gewerblichen Flächen immissionswirksam werden, sind insbesondere zu nennen:

- Wohngebiet Datzeberg (WA)
- Wohngebiet Ihlenfelder Vorstadt (WA)
- Kleingartenanlagen

Bei der Kontingentierung wurde von einem konstanten, maximal zulässigem Schalleistungspegel von 70 / 55 dB (A) m² für alle Gewerbeflächen ausgegangen. Die Berechnung der IFSP erfolgte unter dem Aspekt, dass bei Betrachtung vorhandener und geplanter Gewerbeflächen als Gesamtimmissionssituation maximal eine Überschreitung der Orientierungswerte von 1 dB (A) zu erwarten ist.

9. Grünordnung

Im Planungsgebiet findet neben der Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg und dem Landesnaturschutzgesetz M-V der Erlass zur „Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in M-V“ Anwendung. Mit dem Ausbau der Ihlenfelder Straße erfolgt der Ausbau des Knotenpunktes Ihlenfelder Straße / Sponholzer Straße. Aufgrund der Schaffung von zusätzlichen Linksabbiegespuren verbreitert sich die Fahrbahn um ca. 2 m. Aufgrund von Zwangspunkten (vorhandene Leitungen und Schachtbauwerke) ist das Fällen von 9 Bäumen notwendig. Hier ist ein Antrag auf Ausnahme entsprechend § 27 LNatG notwendig, da die vorhandene Baumreihe (Gleditsien) eine geschützte Allee darstellt. Erforderliche Ersatzpflanzungen und Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Planung für das Straßenbegleitgrün berücksichtigt und unmittelbar nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme realisiert. Mit dem Bebauungsplan findet der Schutz der Datzeniederung als Teil einer überregionalen Planung zur Erhaltung und Vernetzung der Biotope der Flusstalmoore Berücksichtigung. Entlang der Datze wird ein ca. 60 m breiter Korridor berücksichtigt und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 ist der Grünzug ca. 40 m breit. Neben der Renaturierung von Lagerflächen sind Entsiegelungsmaßnahmen und Beseitigung von Verkippungen vorrangige Aufgaben.