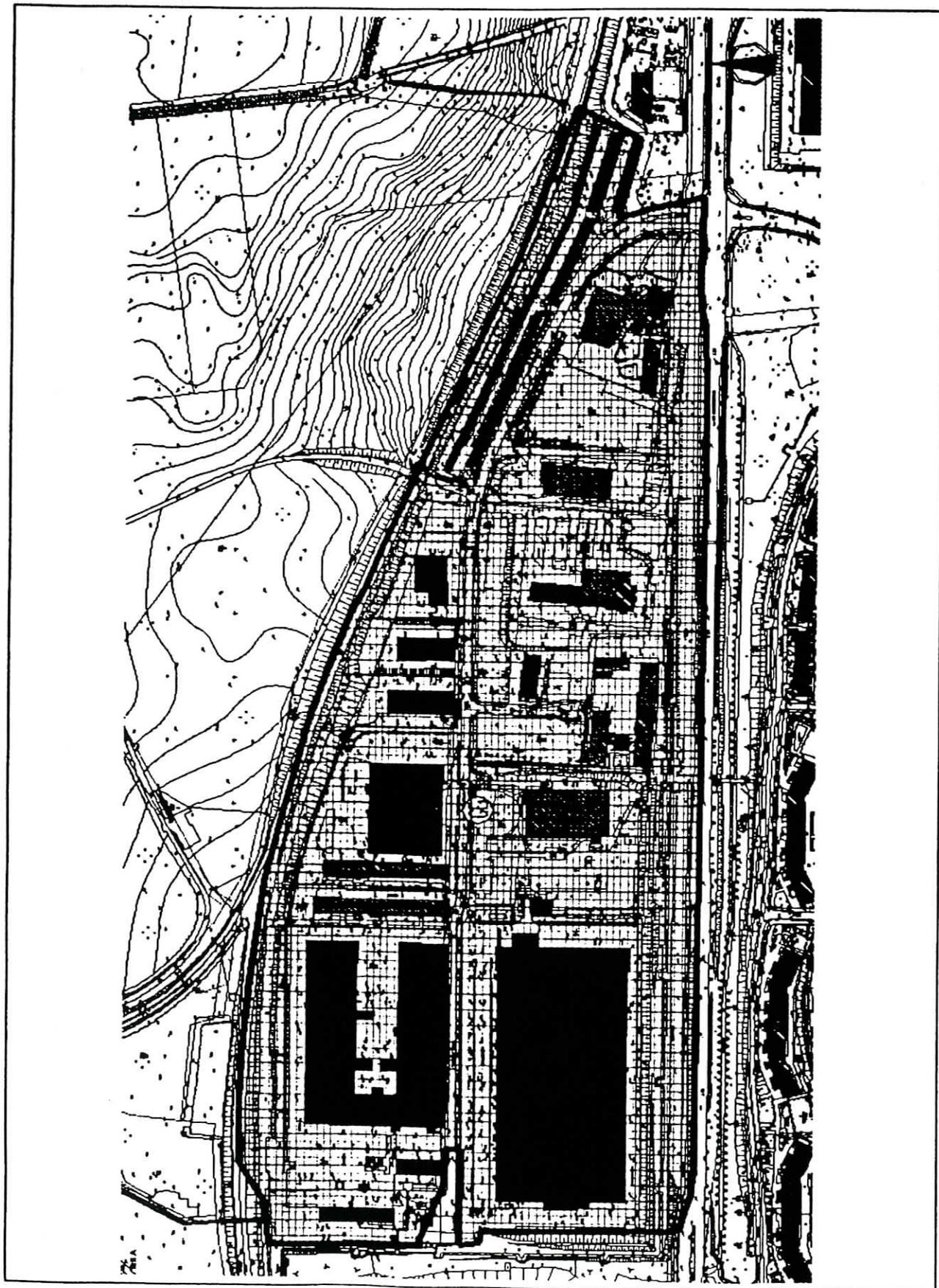


# STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 23.1 „Kruseshofer Straße“  
Begründung

Übersichtsplan:



1. Veranlassung und Ziele
2. Grundlagen des einfachen Bebauungsplanes
  - 2.1 Rechtsgrundlagen
  - 2.2 Planungsgrundlagen
3. Vorgaben, Rahmenbedingungen
  - 3.1 Raumordnung und Regionalplanung
  - 3.2 Flächennutzungsplan
4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
5. Charakteristik der vorhandenen Gegebenheiten im Geltungsbereich
6. Bauliche Nutzung
7. Erschließung
  - 7.1 Verkehrserschließung
  - 7.2 Anlagen der Ver- und Entsorgung
8. Umweltbericht
9. Auswirkungen des einfachen Bebauungsplanes
10. Hinweise - Nachrichtliche Übernahme

## 1. Veranlassung und Ziele

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Hauptziel des einfachen Bebauungsplanes Nr. 23.1 „*Kruseshofer Straße*“ entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich allein auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO im Geltungsbereich zur Vermeidung einer städtebaulichen Fehlentwicklung.

Durch einschränkende Festsetzungen für das Gewerbegebiet (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO) wie dem Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und der Bindung des sogenannten kleinflächigen Einzelhandels bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an Herstellungs-, Wartungs-, Kundendienst- und Serviceeinrichtungen sollen vorhandene und zeitlich neu etablierte Gewerbe am Standort erhalten und langfristig der angestrebte Gebietscharakter gesichert werden. Gleichzeitig wird damit der Forderung aus dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Neubrandenburg gefolgt und die städtebauliche Zielstellung, die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und damit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs veranlasst.

Im Wege der Ausnahme (gemäß § 1 Abs. 5) sind Verkaufseinrichtungen für Kraftfahrzeuge zulässig. Sie stehen den oben genannten Planungszielen nicht entgegen und werden als aufwertende Ergänzung für das Gewerbegebiet betrachtet.

## 2. Grundlagen des einfachen Bebauungsplanes

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997, Teil I, S. 2141; berichtigt BGBl. 1998, Teil I, S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. S. 1950),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. V. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
- Kommunalverfassung (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der 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 Vierte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (4. ÄndG KV M-V) vom 9. August 2000 (GVOBl. M-V 2000 S. 360)

- 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)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz-LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Mai 1998 (GS M-V Gl. Nr. 230-1; GVOBl. M-V S. 503)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. 2001, Teil I Nr. 40, S. 1950)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 1998 (Stadtanzeiger Nr. 26, 7. Jahrgang) zuletzt geändert durch die 3. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg (Stadtanzeiger Nr. 2 vom 31. Januar 2001, 10. Jahrgang).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468; berichtigt S. 612), zuletzt geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (1.ÄndG-LBauO M-V) vom 28. März 2001 (GVOBl. 2001 Nr. 3 S. 60 f.)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) in Kraft seit 24. Juni 1999

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluss (Nr. 379/22/01) zum Bebauungsplan Nr. 23.1 „Kruseshofer Straße“
- Kartengrundlage, hergestellt nach PROCART (graphisches Informationszentrum vom Stadtvermessungsamt Neubrandenburg)  
Stand Topographie: April 1998  
Stand Kataster: Januar 2001
- „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandels als Ergänzung zum Rahmenplan“, März 2000, icon Regio-Studie

## **3. Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### 3.1 Raumordnung und Regionalplanung

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 9. November 2001 wird die Übereinstimmung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 23.1 „Kruseshofer Straße“ mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den einfachen Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan der Stadt in der Fassung der 1. Änderung vom 11. August 1999. Die komplette Fläche ist gemäß dem Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ deklariert.

## **4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- |            |  |
|------------|--|
| im Norden: | durch die Bahngleisanlagen in Richtung Pasewalk,                               |
| im Osten:  | durch die Kruseshofer Straße,  |
| im Süden:  | durch die Bundesstraße B 104,  |
| im Westen: | durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“. |

## 5. Charakteristik der vorhandenen Gegebenheiten im Geltungsbereich

### *Lage im Stadtgebiet*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.1 liegt ca. 2,5 km östlich des Zentrums. Er liegt direkt an einer der wichtigsten Verkehrsverbindungen der Stadt, der B 104 (Woldegker Straße).

Westlich schließt das Gebiet an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 21 „Warliner Straße“ an. In diesem Bereich befinden sich Grünflächen und ein Sportplatz. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 21 ist hier außerdem eine wichtige innerstädtische Erschließungsstraße vorgesehen worden. Diese Straße soll künftig u.a. die Verknüpfung zwischen den drei Gewerbegebieten „Industriegelände“, „Warliner Straße“ und „Kruseshofer Straße“ optimieren, wobei ein direkter Anschluss des derzeitigen Westendes der Kruseshofer Straße geplant ist.

Die Woldegker Straße stellt die südliche Begrenzung des Gewerbegebietes zu den Gebäuden des größten Wohngebietes Neubrandenburgs, der Oststadt, dar.

Im Norden stößt das Gebiet an die freie Landschaft, hier ist der Verlauf der Ortsumgehung bzw. der Autobahnanschluss für die A 20 geplant.

Im Osten fügen sich noch weitere Gewerbeeinrichtungen an die Fläche des Bebauungsplanes an, u.a. eine Tankstelle.

### *Größe des Geltungsbereiches*

Das Gebiet umfasst ca. 21 ha.

### *Topographie und besondere Gegebenheiten*

Nahezu die gesamte Fläche des Areals liegt tiefer als die südlich verlaufende Bundesstraße. Bereits wenige Meter nördlich des Straßenverlaufs sind Höhensprünge von bis zu 10 m vorzufinden. Diese Gegebenheit bewirkt eine Einschränkung der optischen Wahrnehmbarkeit des Gewerbegebietes vom Hauptverkehrsraum aus.

Die Kruseshofer Straße, welche das Gebiet in West-Ost Richtung quert, weist in ihrem Verlauf kein auffallendes Gefälle auf. Ebenso ist der verbleibende Teil des Geländes nur schwach bewegt.

Anzumerken ist jedoch, dass verhältnismäßig viele, zumeist künstlich angelegte Böschungen die Topographie des Standortes zusätzlich prägen.

### *Vorhandene Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich*

Grundsätzlich wird das Gebiet gewerblich genutzt. Vorrangig produzierende Gewerbe (z. B. Spezialmaschinen- u. Werkzeugbau, Anlagenbau, Pulverbeschichtungen usw.), Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen (z. B. Lackiererei, Klempnerei usw.) sind hier angesiedelt. Singulär sind Einzelhandelseinrichtungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfes vorzufinden (Schreibwaren: Verkaufsfläche ca. 600 m<sup>2</sup>, Getränke: Verkaufsfläche ca. 350 m<sup>2</sup>). Diese Einrichtungen stehen unter Bestandsschutz. Ebenfalls vorhanden ist ein Autoforum, welches auf den Verkauf von KFZ ausgerichtet ist.

### *Vorhandenes Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich*

Die bestehende Bebauung wird im Westen des Gebietes durch mehrere sehr große Hallen dominiert (z. B. SMW-Halle bis 17.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, ca. 15 m Höhe). Die Kopfseiten dieser Hallen orientieren sich nach Westen bzw. Osten.

Im Osten befinden sich kleinere Hallen, Werks- und Bürogebäude (meist ein- bis zweigeschossig). Hervorzuheben sind ferner die Anlagen zweier Autohäuser (eines derzeit nicht genutzt), welche

0332

aufgrund einer höheren Qualität der Gebäude das Gebiet in gestalterischer Hinsicht positiv prägen.

Im nordöstlichsten Bereich des Plangebietes befindet sich außerdem eine ca. 1 ha große Garagenanlage, welche bereits vor 1989 errichtet wurde und den entsprechenden Standard aufweist.

Im allgemeinen liegt ein sehr hoher Versiegelungsgrad im Gebiet vor. Die baulichen Anlagen, Frei-, Stellplatz- und Lagerflächen sind zum größten Teil gepflegt. Die technische Infrastruktur des Gewerbegebietes entspricht den modernen Maßstäben.

#### *Baugrund und Alllasten*

Es wird von normalen Baugrundbedingungen ausgegangen. Der Stadt Neubrandenburg sind keine Alllasten oder sonstige widrige Baugrundbedingungen am Standort bekannt. Weiterführende altlastseitige Untersuchungen werden erst im Zuge eines entsprechenden nutzungs- und standortspezifischen Erfordernisses vorgeschlagen.

#### **6. Bauliche Nutzung**

Der einfache Bebauungsplan definiert die Art der baulichen Nutzung, innerhalb des Geltungsbereiches, um eine städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen für das Gewerbegebiet, wie der Ausschluss von großflächigem Einzelhandel und die Bindung des sogenannten kleinflächigen Einzelhandels an Herstellungs-, Wartungs-, Kundendienst- und Serviceeinrichtungen, begründen sich in der Betrachtung und Wertung des städtebaulichen Umfeldes, aber auch unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Bezüge, wie z. B. die Einzelhandelsentwicklung in Neubrandenburg.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind u. a. entsprechend § 1, Abs. 5, Nr. 3, und Nr. 8 BauGB die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Gegenwärtig verfügt das angrenzende Wohngebiet „Oststadt“ über ca. 18.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Davon entfallen auf den Bereich der Waren des kurzfristigen Bedarfes (wie bspw. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apothekersortiment usw.) ca. 8.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das Umsatzpotential der heutigen Wohnbevölkerung trägt unter dem Aspekt der regionalen Eigenversorgung ca. 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Entsprechend ist eine deutliche Überversorgung der Bevölkerung festzustellen. Bereits bestehende zentrale Versorgungsbereiche bzw. Nahversorger sind von Tragfähigkeitsproblemen betroffen.

Die derzeit vorhandene Kaufkraft begründet demnach keinen weiteren Einzelhandelsbetrieb im Bereich des kurz- oder mittelfristigen Bedarfs.

Eine Neuansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen im Gewerbegebiet „Kruseshofer Straße“ würde die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfes und die Sicherung der Entwicklung bzw. des Erhalts bereits bestehender zentraler Versorgungsbereiche gefährden.

Insbesondere für den nichtmotorisierten Anteil der Bevölkerung kann in der externen Lage des Gewerbegebietes und aufgrund der starken Barrierewirkung der Bundesstraße kein gleichwertiger Ersatz oder Ergänzung für die zentralen Versorger geschaffen werden. Zusätzliche, unnötige Verkehrs- (Einkaufs)ströme in das Gewerbegebiet wären die Folge. Ferner würde dies dem städtebaulichen Leitbild Neubrandenburgs „Stadt der kurzen Wege“ widersprechen.

Bei dem Gewerbegebiet „Kruseshofer Straße“ handelt es sich um eine wichtige Arbeitsstätte Neubrandenburgs. In Verantwortung der Stadt liegt es daher, durch mittel- und langfristige Flächensicherung im Gebiet dem klassischen Gewerbe (Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungsbetriebe) auch künftig Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten vorzuhalten.

Insbesondere wird dem Bereich des Kraftfahrzeughandels die Option eingeräumt sich auch weiterhin am Standort niederzulassen. Ebenso steht einer Entwicklung und Erweiterung entsprechend der hier betrieblichen Erfordernisse nichts entgegen.

Diesen Anliegen wird größeres Gewicht beigemessen, als den auf kurzfristige Verwertung angelegten Interessen einzelner Grundstückseigentümer.

Ferner wird im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten mit sexuellen Charakter im Planungsgebiet generell ausgeschlossen werden. Begründet ist dies durch den erforderlichen Schutz für die in der Nähe liegenden beruflichen Schulen und Gemeinbedarfsflächen, wie bspw. ein Sportplatz, welcher durch Jugendliche und Kinder genutzt wird.

## 7. Erschließung

### 7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist gesichert. Die Kruseshofer Straße kann Sicherheit und Leichtigkeit des aufkommenden Verkehrsflusses gewährleisten. Die Anbindung an die Bundesstraße 104 ist derzeit als ausreichend einzuschätzen.

### 7.2 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.1 ist mit allen Medien und Entsorgungsanlagen in unterschiedlicher Art und Weise ausgestattet und gilt im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB als erschlossen. Die vorhandenen Leitungssysteme im Geltungsbereich haben Bestandsschutz, solange der Medienträger diese für die Erschließung der vorhandenen oder geplanten Anlagen nutzt. Neuanlüsse an vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung bedürfen der Vertragsbeziehungen zu den einzelnen Medienträgern.

## 8. Umweltbericht

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen haben im übergeordneten Sinne keine ökologischen Auswirkungen, da lediglich Aussagen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden. Die hier zulässigen Nutzungen werden aller Voraussicht nach auch künftig kein verändertes Konfliktpotential hervorbringen. Aus diesem Grunde wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung als nicht notwendig erachtet.

## 9. Auswirkungen des einfachen Bebauungsplanes

Der einfache Bebauungsplan mit seiner geringen Festsetzungsdichte soll einerseits städtebauliche Fehlentwicklungen nicht zulassen, andererseits im Hinblick auf die bei der Planaufstellung noch unbekanntem Nutzer mit ihren spezifischen Anforderungen die Festsetzungen für bauliche Anlagen und deren Gestaltung relativ offen halten. Der einfache Bebauungsplan enthält kein nennenswertes städtebauliches Konfliktpotenzial. Er wird die planungsrechtliche Grundlage sein für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

## 10. Hinweise - Nachrichtliche Übernahme

1. Eingriffe, d. h. Veränderung oder Beseitigung, in Bodendenkmale bedürfen nach § 7 DSchG M-V der Genehmigung. Diese kann erteilt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sichergestellt ist. Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des jeweiligen Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege und die untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.
2. Im Planungsgebiet befindet sich der Landeshöhenfestpunkt 149. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes über die Funktionalreform vom 05. Mai 1994 (GVOBl. M-V S. 566) gesetzlich geschützt.