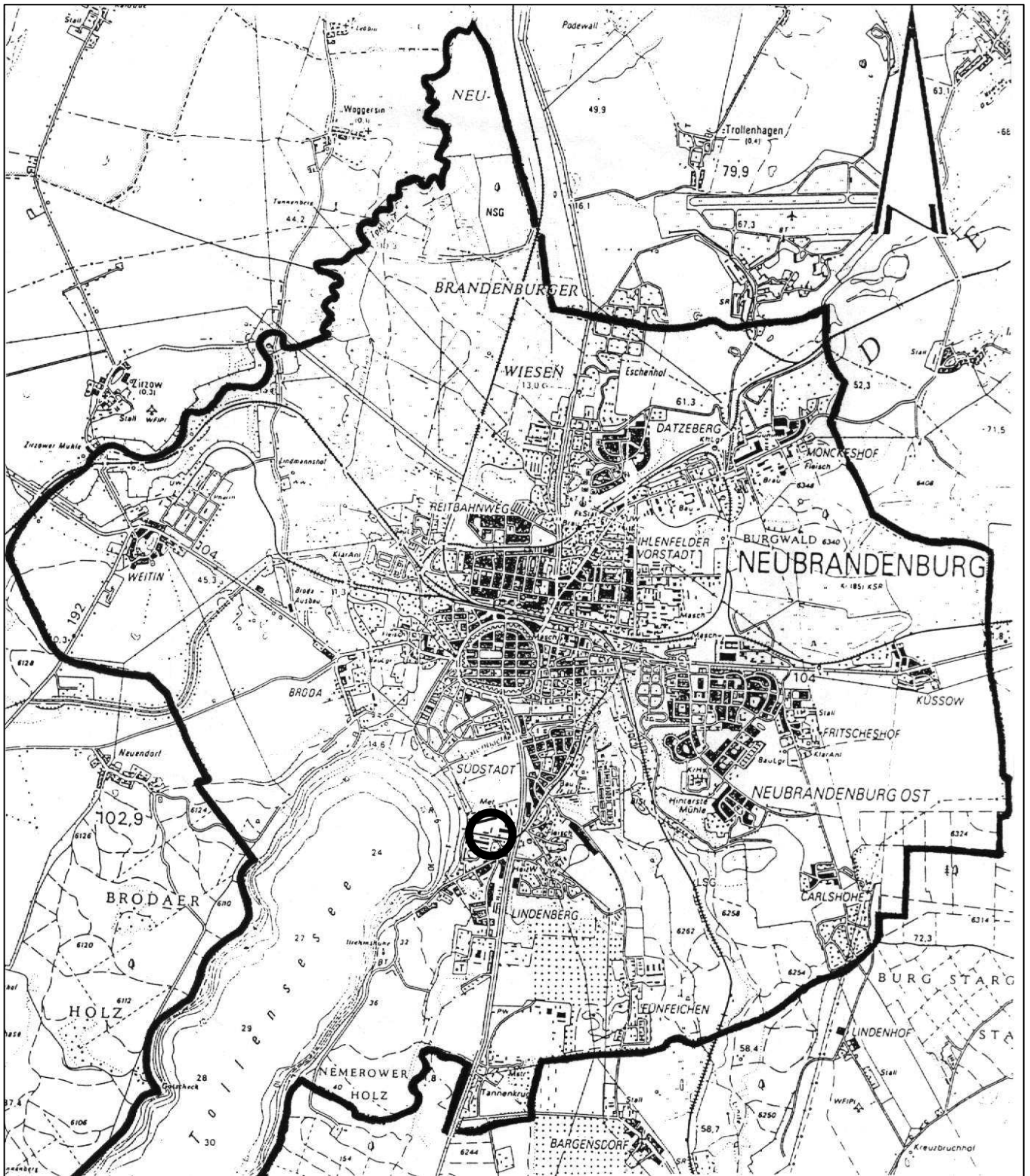


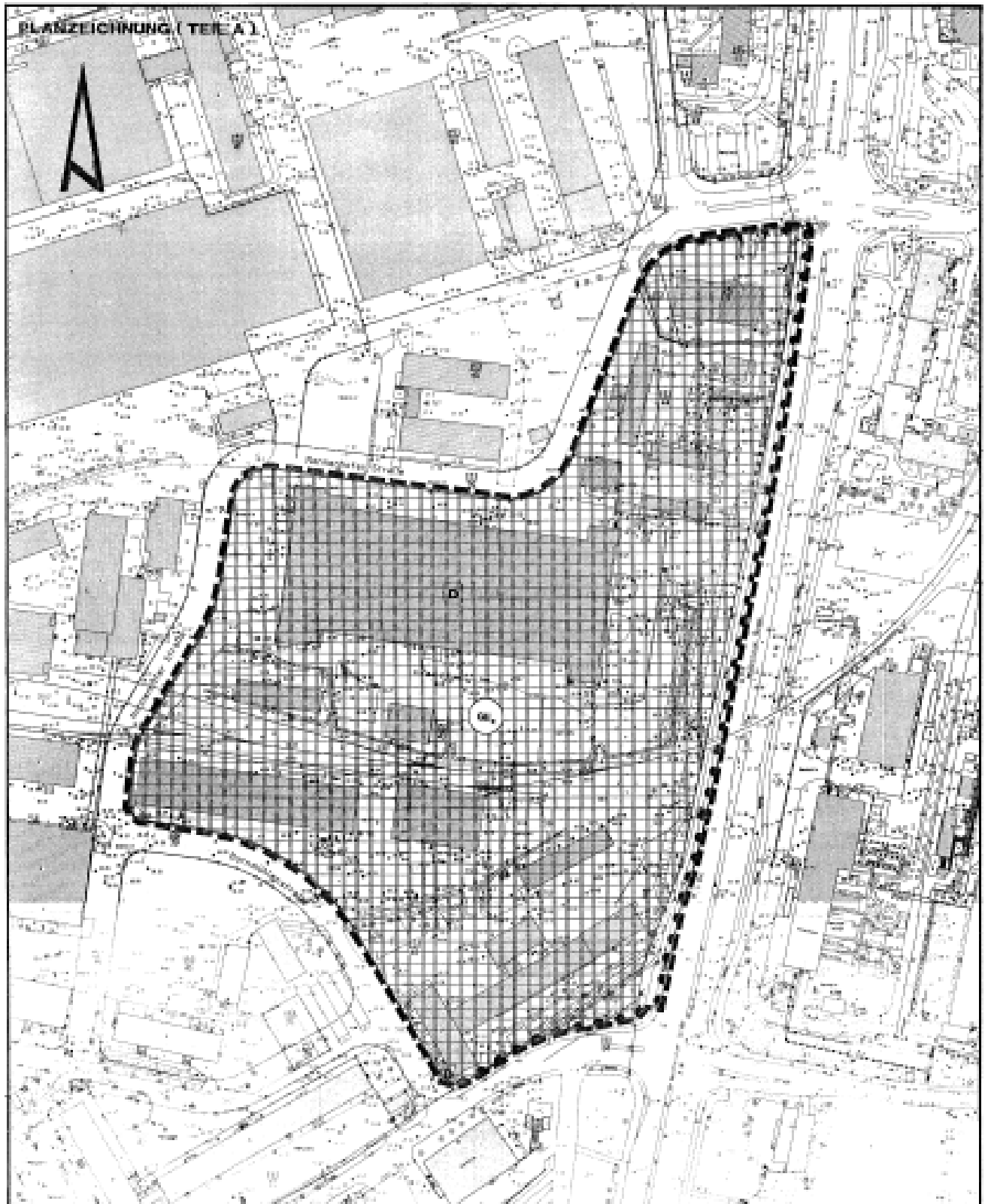


STADT NEUBRANDENBURG

Einfacher Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am
Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“

Begründung

Übersichtsplan:



Inhaltsübersicht

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. Auswirkungen des einfachen Bebauungsplanes

1. Veranlassung und Ziele

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32.2 liegt im Westteil des Geländes des ehemaligen Reparaturwerkes Neubrandenburg (RWN). Das ehemalige RWN beherbergt in den aufgegebenen Werkhallen und Betriebsgebäuden eine Anzahl Dienstleistungseinrichtungen, Handelsbetriebe und produzierendes Gewerbe, die in relativ langfristigen Pacht- oder Mietverhältnissen etabliert bzw. bereits privatisiert sind. Durch den in Aufstellung befindlichen einfachen Bebauungsplanes Nr. 32.1, der allein auf die Festsetzung eines öffentlichen und örtlichen Verkehrsnetzes - als Voraussetzung für die Teilung der bebauten Teile des ehemaligen Werksgeländes - gerichtet ist, erhält der Geltungsbereich die Grundlage für seine Eigenständigkeit. Das Hauptziel des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32.2 entsprechend § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich allein auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich, um an einer der wichtigsten Kommunikationsachsen der Stadt eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Fortentwicklung - im Sinne einer verantwortungsbewussten und gesamtstädtisch angelegten Kommunalpolitik - zu sichern.

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)
 - 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)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58)
 - 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)
 - 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 21. August 2002 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang)

2.2 Planungsgrundlagen

- Aufstellungsbeschluss (Nr. 13/21/91 vom 24. Oktober 1991) zum Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet des ehemaligen Reparaturwerkes Neubrandenburg „Am Stargarder Bruch“
- Kartengrundlage, hergestellt nach PROCART (grafisches Informationszentrum vom Stadtvermessungsamt Neubrandenburg)
- Stand Topografie: Januar 1998
- Stand Kataster: März 1998
- Komplexgutachten Altlastenerkundung Neumab GmbH November 1992
- Zustimmung gemäß § 125 Abs. 2 BauGB zur Herstellung der Erschließungsanlage des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes M-V vom 20. September 1996.
- „Auswirkungsanalyse mit Beurteilung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Neubrandenburg im Gewerbegebiet Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“, ICON Regio, März 2004
- Abwägungsbeschluss Nr. 307/17/01 vom 25. Januar 2001 zum Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“
- Satzungsbeschluss Nr. 308/17/01 vom 25. Januar 2001 zum Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“
- Entscheidung vom 17. Dezember 2003 des 3. Senats des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern in der Verwaltungsstreitsache (Az.: 3K6/01), hier Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“

3. Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Regionalplanung

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Regionalplanung Neubrandenburg vom 30. März 1992 wird die Übereinstimmung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 32 mit den Zielen der Raumordnung bestätigt. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.2 ist daraus zu entnehmen, dass hier die Einordnung nicht störender Gewerbearten vertretbar und sinnvoll ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Grundlage für den einfachen Bebauungsplan ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt in der Fassung der 1. Änderung vom 11. August 1999. Der überwiegende Teil der Fläche (ca. $\frac{2}{3}$) ist gemäß dem Flächennutzungsplan als „gewerbliche Baufläche“ deklariert, der kleinere, der Südtel als „gemischte Baufläche“ vorgesehen. Für die als gemischte Baufläche vorgesehene Fläche ist im Textteil des Flächennutzungsplanes ausdrücklich dargelegt, dass diese Flächen in den nächstfolgenden Planungsebenen, das heißt, in der verbindlichen Bauleitplanung in Bezug auf die Nutzungsart eine Präzisierung erfahren kann.

4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Straßenbegrenzungslinie Nonnenhofer Straße und der Grenze des Bebauungsplanes Nr. 32.1
- im Osten: durch die westliche Fahrbahnkante der Neustrelitzer Straße (B96)
- im Süden: durch die Straßenbegrenzungslinie Lindenstraße / Bornmühlenstraße und Grenze des Bebauungsplanes Nr. 32.1
- im Westen: durch die Straßenbegrenzungslinie Nonnenhofer Straße und Grenze des Bebauungsplanes Nr. 32.1

5. Charakteristik der vorhandenen Gegebenheiten im Geltungsbereich

Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.2 liegt ca. 1.300 m südlich der Innenstadt. Der Ostteil des Bereiches grenzt unmittelbar an die Neustrelitzer Straße (B 96) an, die auf der Ostseite von einer Straßen begleitenden Wohnhochhausbebauung geprägt ist und mit vielen Läden und Dienstleistungseinrichtungen in der Erdgeschosszone im gesamtstädtischen Gefüge kommunikative Funktionen ausübt.

Größe des Geltungsbereiches

Fläche GE _E	5,98 ha
<u>Verkehrsfläche B 96</u>	<u>0,22 ha</u>
<u>Gesamtfläche</u>	<u>6,20 ha</u>

Topografie und besondere Gegebenheiten

Das Baugebiet ist relativ eben, hat ein leichtes Gefälle in Richtung Westen (zum Tollensesee) und liegt durchschnittlich rund 3 m über dem Seespiegel des Tollensesees. Das Baugebiet wird nahezu mittig in Ost-West-Richtung von der Gleisanlage der ehemaligen Werksanschlussbahn durchschnitten, die heute noch aktiv ist.

Vorhandene bauliche Nutzung im Geltungsbereich

Grundsätzlich herrscht eine gewerblich geprägte Nutzung vor. Dominiert wird die vorhandene Bebauung durch eine 150 m lange, 60 bis 70 m breite und ca. 12 bis 15 m hohe ehemalige Werkhalle, die derzeit sowohl für den Motorsport als auch für die handwerkliche Berufsausbildung genutzt wird. Darüber hinaus befinden sich in vorhandenen ehemaligen Werksgebäuden Handels- und Dienstleistungseinrichtungen der Metallbranche. Im Nordteil entstand ein neues Autohaus (Volvo). Nicht mehr nutzbare gewerbliche Gebäude werden von den Eigentümern geräumt bzw. sind für den Abriss vorgesehen.

Baugrund, Altlasten

Grundsätzlich kann von normalen Baugrundbedingungen ausgegangen werden. Nach Archivunterlagen des Geologischen Dienstes stehen im Planungsgebiet Aufschüttungen an, die von geringmächtigen holozänen Sanden und schließlich von mächtigen pleistozänen Sanden (Talsand) unterlagert werden. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes können oberhalb des Talsandkomplexes auch organische Böden vorkommen. In Vorbereitung eventueller baulicher Maßnahmen wird die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen. Durch die Aufgabe des nördlich angrenzenden Wassergewinnungsgebietes, dessen Schutzzone II im Nordteil des Geltungsbereiches lag, ist mit einem allgemeinen Anstieg des Grundwasserstandes zu rechnen. Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte, Karte der Grundwassergefährdung, M 1:50.000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der gen. Karte teils ≤ 2 m und teils > 2 bis 5 m. Das Grundwasser fließt dem Tollensesee zu. Gemäß der Zusammenfassung des „Komplexgutachtens Altlastenerkundung NEUMAB GmbH“ vom November 1992 gibt es keinen akuten Handlungsbedarf für Gefahrenabwehrmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Weiterführende altlastseitige Untersuchungen werden erst im Ergebnis vertiefter Recherchen nutzungs- und standortspezifisch vorgeschlagen.

6. Bauliche Nutzung

Bei dem Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“ handelt es sich um eines der bedeutendsten Arbeitsstätten der Stadt Neubrandenburg. Der einfache Bebauungsplan ist allein darauf gerichtet, die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich zu definieren, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Die festgesetzte bauliche Nutzung - eingeschränktes Gewerbe (GE_E) - gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO leitet sich sowohl aus der vorbereitenden Bauleitplanung als auch aus der speziellen

Bauleitplanung ab. Das „eingeschränkte“ Gewerbegebiet bedeutet, dass nur solche Betriebe und Anlagen hier zulässig sind, die nach ihrem Störungsgrad auch im Mischgebiet zulässig wären. Dabei wurden einerseits das städtebauliche Umfeld, aber auch gesamtstädtische Bezüge, wie z. B. die Handelsnetzentwicklung der Stadt in Ansatz gebracht. Die unmittelbare Nähe des Wohngebietes Südstadt und das in der Nähe liegende Naherholungs- und Wassersportzentrum erfordern einen Schutzmechanismus vor Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter und hoher Störfrequenz, so dass diese im Planungsgebiet generell ausgeschlossen werden. Allerdings sollten diejenigen Vergnügungsstätten, die nicht als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ eingestuft werden, keinen größeren Einzugsbereich haben und nicht für eine größere und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen, im Einzelfall prüfbar und als Ausnahme zulässig werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind u. a. entsprechend § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesen und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (insbesondere der nichtmotorisierten Bevölkerungsgruppen) und die Sicherung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Beides würde durch die mögliche Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen im Planungsgebiet in Frage gestellt.

Der entsprechende Nachweis dieser städtebaulichen Auswirkungen wird in einem Einzelhandelsgutachten (Auswirkungsanalyse mit Beurteilung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Neubrandenburg im Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“, März 2004) wie folgt vorgenommen:

Nach einer ausführlichen Analyse zu den vorhandenen Märkten/Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum Stadtgebiet Süd und Lindenbergviertel (Verkaufsraumfläche, Sortimente, Qualität) und der vorhandenen Kaufkraft (incl. Kaufkraftzu- und -abflüsse) wurde über ein spezielles „Standortmodell“ (ökonomisches Modell, das die Kaufkraftverteilung auf der Basis der Attraktivität des Anbieters und der Distanzen zwischen Käufer und Anbieter simuliert) eine Auswirkungsermittlung vorgenommen, d. h. wie stellen sich die Umsätze der vorhandenen Anbieter im Untersuchungsgebiet ohne und mit Berücksichtigung eines geplanten Projektes einer Größenordnung von 700 m² Verkaufsraumfläche (Lebensmitteldiscounter) dar.

Für ein derartiges Projekt wurde ermittelt, dass es ca. 85 % seiner Umsatzerwartung aus den im Untersuchungsgebiet Stadtgebiet Süd und Lindenbergviertel vorhandenen Märkten rekrutieren wird. Die weiterhin detailliert ermittelten Umsatzumlenkungen nach Realisierung des Projektes ergeben erhebliche Umverteilungen im Untersuchungsgebiet (geschätzte ca. 4,5 Mill. € Umsatzverluste bei den Nahversorgern). Der für die Betriebsformen Discounter, Supermärkte und kleine Fachgeschäfte der Nahversorgungsstandorte anteilige Umsatzverlust am jeweiligen Gesamtumsatz beträgt jeweils 10 % und mehr.

Bei einer derartigen Größenordnung ist (auch nach einschlägiger Rechtssprechung der letzten Jahre) von einer erheblichen Beeinträchtigung der Versorgungsstruktur auszugehen, Betriebsschließungen wären die Folge. Damit würde die verbrauchernahe Versorgung im Untersuchungsgebiet gefährdet, insbesondere auch weil es sich bei allen bereits vorhandenen Discountern und Supermärkten im Gebiet um integrierte Standorte umgeben von Wohngebieten handelt.

Bei Betriebsaufgabe der Nahversorger, die gleichzeitig als Zentrenbildner/Magnetbetrieb eines kleineren Nahversorgungszentrums fungieren, besteht die Gefahr, dass den kleineren Geschäften in diesen Zentren gleichzeitig die Geschäftsgrundlage entzogen wird.

Damit werden diesen integrierten Standorten gleichzeitig Teilfunktionen und Möglichkeiten einer qualitativen Weiterentwicklung (auch bzgl. anderer Zentrenfunktionen wie z. B. Dienstleistungen, Gastronomie u. ä.) genommen. Diese sind unabdingbar zur Umsetzung gesamtstädtischer Entwicklungsziele bzgl. eines hierarchisch abgestuften Zentrenmodells (Flächennutzungsplan Neubrandenburg, Kap. 3.3). Als Nahversorgungszentren für den Untersuchungsraum (südl. Stadtbereich) sind vor allem „Kaufhof Süd“ (Südstadt) und „Lindenpark“ (Lindenberg-Süd) betroffen.

Unter Berücksichtigung dieser Problematik und um die dargelegten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu vermeiden, werden die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 32.2 „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“ unter Pkt. 1.1.2 und 1.1.3 des Text Teils B getroffen.

Der im Wege der Ausnahme zulässige Einzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von max. 300 m²-berücksichtigt den Bestand und die Lage des Standortes an einer der Hauptkommunikationsachsen der Stadt und ist städtebaulich orientiert.

7. Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch den in Aufstellung begriffenen einfachen Bebauungsplan Nr. 32.1 so gut wie gesichert, da die Nonnenhofer Straße - als Haupteerschließungsstraße für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes - bereits realisiert und die Bornmühlenstraße als befahrbare Fläche vorhanden ist. Um Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsflusses auf der B 96 aufrecht zu erhalten werden in den Knotenpunktbereichen Neustrelitzer Straße/Nonnenhofer Straße - ausgenommen ist hier die Ein- und Ausfahrt Autohaus Volvo - und Neustrelitzer Straße/Lindenstraße sowie auf der Westseite der Neustrelitzer Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgelegt. Die Zufahrten in das eingeschränkte Gewerbegebiet sind nur an den Stellen einzurichten, an denen uneingeschränkte Sicht auf die Bornmühlenstraße bzw. auf die Nonnenhofer Straße besteht.

7.2 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.2 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 und geplanten Anlagen nutzt. Neuanschlüsse an vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung bedürfen der Vertragsbeziehungen zu den einzelnen Medienträgern.

8. 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 unbekannten 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 eines wichtigen Teilbereiches der Stadt und wird dazu beitragen, die hier in Teilen vorhandene Industriebranche mit hohem Versiegelungsgrad und den daraus resultierenden Defiziten im lokalen Stadtbild schrittweise abzutragen.