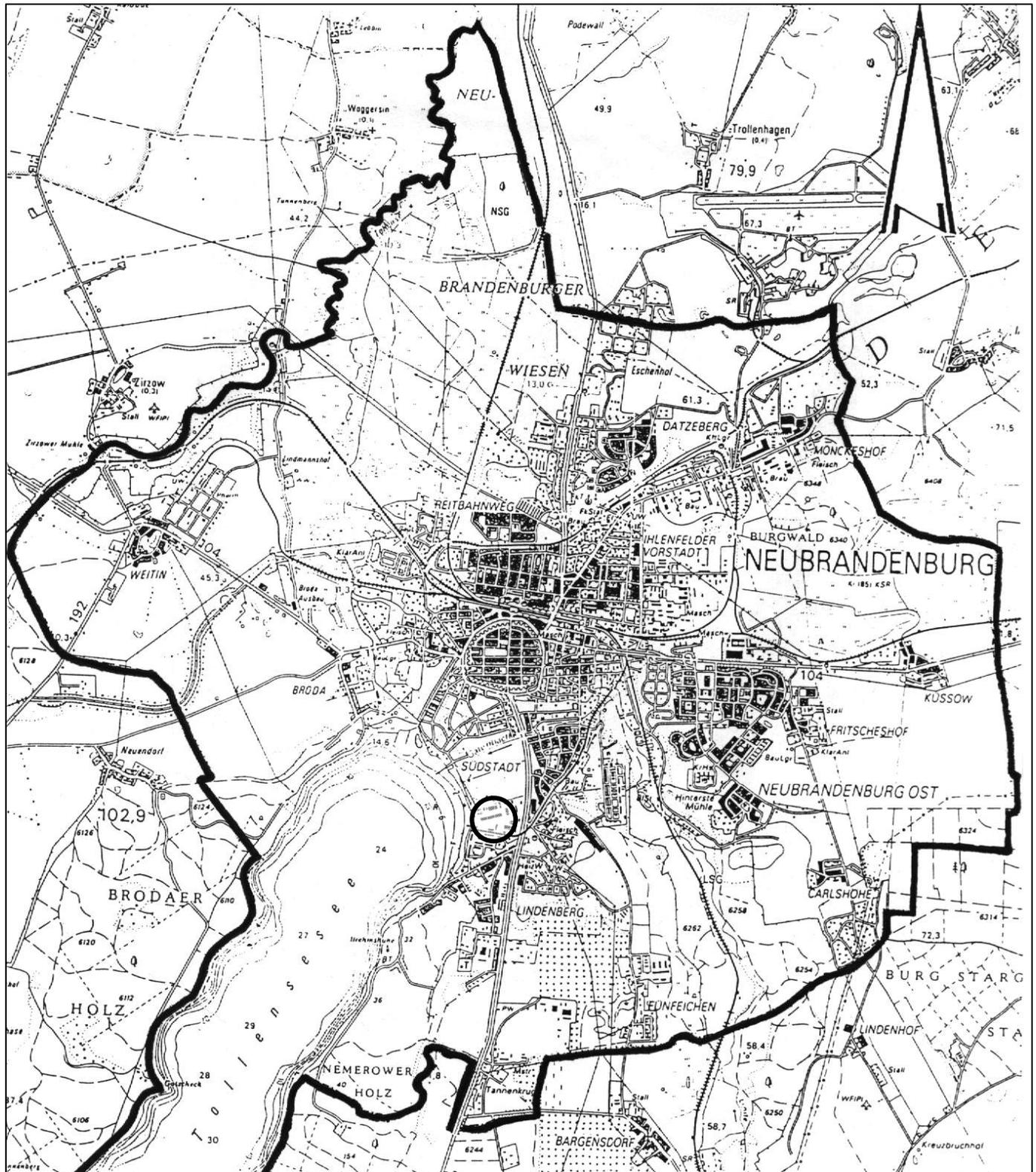
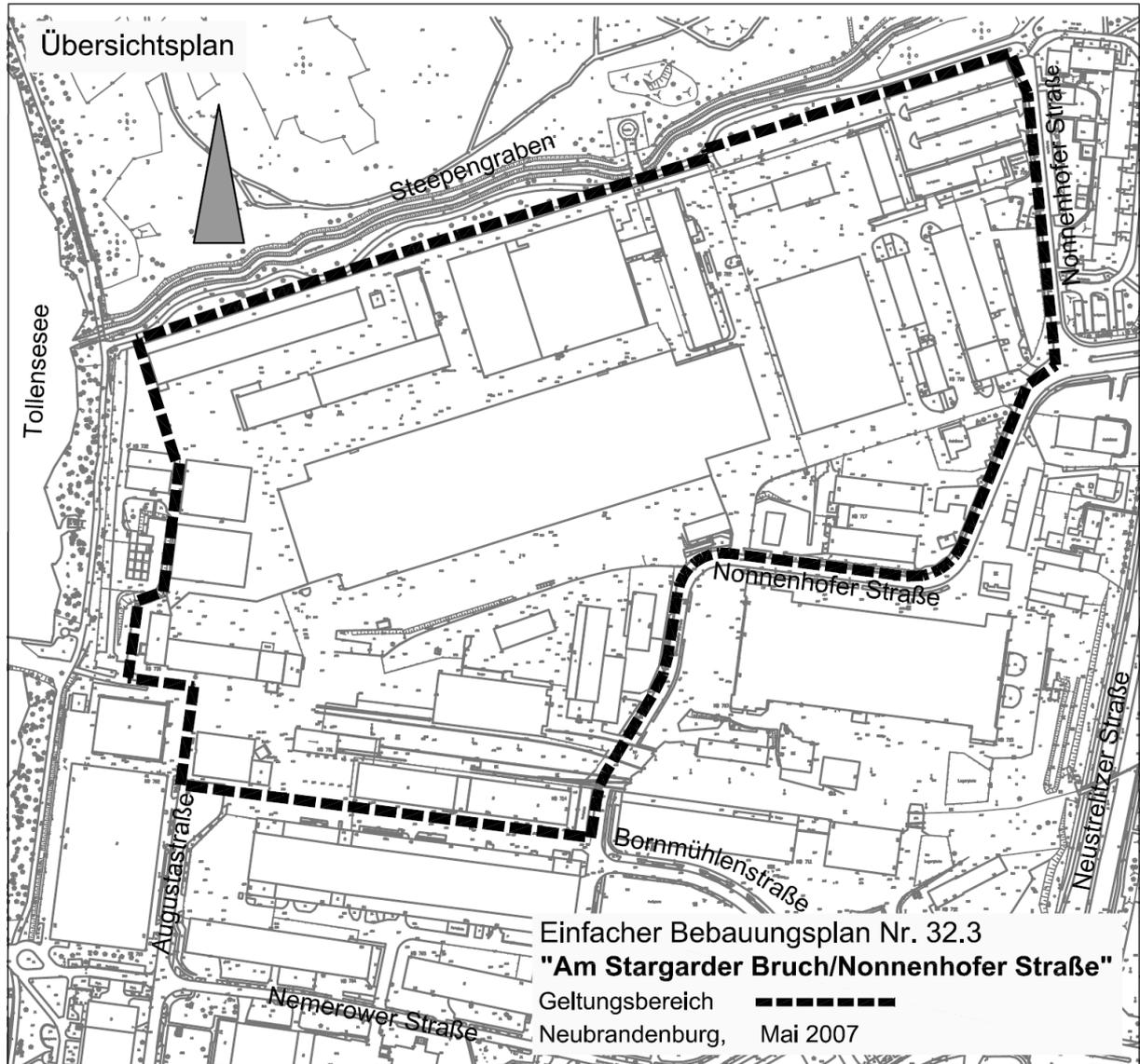


Stand: August 2007



STADT NEUBRANDENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 32.3
„Am Stargarder Bruch/ Nonnenhofer Straße“
Begründung



Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Abt. Bauleitplanung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32.3 „Am Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße“

Satzung

Stand: August 2007

Inhaltsverzeichnis

- 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass**
- 2. Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen
- 3. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**
 - 4.1 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Rahmenplan
- 5. Beschaffenheit des Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung
 - 6.3 Erschließung
 - 6.3.1 Verkehrserschließung
 - 6.3.2 Anlagen der Ver- und Entsorgung
 - 6.3.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 7. Grünordnung**
 - 7.1 Grünordnerische Festsetzungen
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Umweltbericht**
 - 9.1 Beschreibung des Planvorhabens
 - 9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 9.3 Zusätzliche Angaben
- 10. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise**

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 11.11.04 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße“ beschlossen. Derzeit kann in diesem Teil des unbeplanten Innenbereiches die städtebauliche Ordnung über § 34 BauGB nicht mehr gewährleistet werden.

Planungsanlass für die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes ist die mittel- und langfristige Flächensicherung für gewerbliche Anlagen, Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für klassisches Gewerbe wie Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungsbetriebe und damit die Sicherung der Arbeitsplätze im Plangebiet. Weiterhin soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten) in ihrer städtebaulichen Funktion gesichert werden.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- 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 10.05.07 (BGBl. I S. 666)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.05 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.06 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20.05.98 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- 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 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVP M-V) vom 09.08.02 (GVOBl. M-V S. 531, 631), geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- 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 22.06.06
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmälern in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)

- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.10.05 (GVOBl. M-V S. 535)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.05 (GVOBl. M-V S. 574)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V 2006, S. 568)

Digitale Stadtkarte der Abt. Geodaetnservice der Stadt Neubrandenburg

Stand Topographie:	April 2005 bis April 2006
Stand Kataster:	März 2007
Längen- u. Höhenbezugssystem:	Meter (m) und HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
Maßstab:	1 : 1.000

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 12,9 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 7 der Gemarkung Neubrandenburg:

- Flurstücke 153/48, 153/69, 153/19, 153/49, 153/54, 153/58, 153/57, 153/56, 153/72, 128/13 und
- Teilflächen der Flurstücke 153/73 und 128/11.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die nördlichen Grenzen der Flurstücke 153/19, 153/56, 128/13 und teilweise 128/11; der Flur 7 Gemarkung Neubrandenburg
- im Osten: die westliche Grenze der Nonnenhofer Straße
- im Süden: die nördliche Grenze des Flurstückes 153/37 (Wendeanlage Augustastraße), die südliche Grenze des Flurstückes 153/72 und die Verlängerung in Richtung Osten durch das Flurstück 153/73; der Flur 7 Gemarkung Neubrandenburg
- im Westen: die östliche Grenze des Flurstückes 153/35; der Flur 7 Gemarkung Neubrandenburg

Im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 32.3 wurde die östliche Geltungsbereichsgrenze bis an die Neustrelitzer Straße (einschließlich Wohnbebauung) festgelegt. Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, dass eine Nutzungsänderung der Wohnbaufläche an der Neustrelitzer Straße nicht absehbar ist, da trotz der Lärmbelastung (Verkehrslärm) kaum Wohnungsleerstand besteht und die Fläche mit Wohnfunktionen (bspw. Parken, Grün, Fußwegeverbindungen) funktionstüchtig ist. Der Wohnstandort soll derzeit nicht geändert oder über einen Bebauungsplan gesichert werden.

Mit der 1. öffentlichen Auslegung wurde die östliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis an die westliche Grenze der Nonnerhofer Straße geändert.

Mit der 2. öffentlichen Auslegung des einfachen Bebauungsplanes werden weiterhin die Geltungsbereichsgrenzen im Westen und Süden präzisiert und den Darstellungen aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg angepasst.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für den einfachen Bebauungsplan ist der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg. Im Flächennutzungsplan wird auf den unlösbaren Konflikt zwischen Arbeitsplatzsicherung in Bestandsgebieten einerseits und andererseits langfristig anzustrebenden Nutzungen (bspw. touristische Infrastruktur) hingewiesen. Derzeit genießen die gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich Bestandsschutz.

Die Geltungsbereichsfläche ist als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Am Westrand tangiert sie geringfügig eine als Grünfläche ausgewiesene Fläche. In dieser Uferrandzone ist ein Streifen als bauliches Potential für Erholung/Sport/touristische Aktivitäten integriert, so dass die Möglichkeit besteht, den Gebäudebestand im Geltungsbereich umzunutzen.

Im Süden wird eine kleine Randfläche im Geltungsbereich als Gewerbefläche integriert. Im Flächennutzungsplan stellt sie den Beginn einer als „gemischte Baufläche“ ausgewiesenen Fläche dar. Diese Abweichung vom Flächennutzungsplan ist geringfügig und schützt den derzeitigen Gewerbebestand.

Der vorliegende Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 32.3 entspricht somit den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 4. Änderung (rechtskräftig seit dem 22.08.07) und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Lage im Stadtgebiet: Das ausgewiesene Plangebiet „Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße“ grenzt westlich an die Uferrandzone des Tollensesees und nördlich an den Naturraum „Stargarder Bruch“. Im Süden wird es durch weitere Gewerbebauten und östlich durch eine kleine Gruppe Geschosswohnungsbau (ca. 144 WE) begrenzt. Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Nonnenhofer Straße im Osten und im Süden über die Nemerower Straße und Augustastraße.

Größe des Geltungsbereiches: Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 32.3 umfasst 12,9 ha und ist mit Gewerbebauten und gewerbliche Anlagen bebaut. Im Planbereich befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

Vorhandene bauliche Nutzungen im Geltungsbereich: Das Plangebiet ist gewerblich geprägt. Hier befinden sich im Bestand größere Werkhallen (bspw. 280 m x 70 m) und Gewerbebauten, die ausschließlich gewerblich genutzt werden. Im nördlichen Planbereich wird ein Großteil der Gebäude und Flächen durch einen holzverarbeitenden Betrieb in Anspruch genommen. Des Weiteren befinden sich hier Produktion-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen verschiedener Branchen, Transportunternehmen, Lager und Büronutzungen. Insgesamt befinden sich im Plangebiet ca. 70 Unternehmen mit ca. 790 Beschäftigten.

Topografie: Topografisch gesehen ist das Plangebiet relativ eben und liegt ca. 3 m über dem Seespiegel des Tollensesees.

Baugrund: Grundsätzlich kann von relativ normalen Baugrundbedingungen ausgegangen werden. Nach vorliegenden Archivunterlagen aus den 80er Jahren 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, kam es zu einem allgemeinen Anstieg des Grundwasserstandes. 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 geologischen Karte teils ≤ 2 m und teils $> 2 - 5$ m. Das Grundwasser fließt in Richtung Tollensesee und dem Stargarder Bruch zu.

Altlasten: 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 (im Genehmigungsverfahren) vorgeschlagen. Durch die einschränkenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im einfachen Bebauungsplan Nr. 32.3 ergibt sich kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

Abfallentsorgung: Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet wurde bisher über § 34 BauGB bestimmt, so dass die Abfallentsorgung mit der Baugenehmigung geregelt wurde. Der einfache Bebauungsplan Nr. 32.3 regelt im Plangebiet nur die Art der baulichen Nutzung (eingeschränkt wurden Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungsstätten). Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Überbauung der Grundstücke richten sich weiterhin nach dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Durch den einfachen Bebauungsplan werden keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Immissionsschutz: Das Plangebiet ist gewerblich genutzt. Lärmintensivere Nutzungen finden größtenteils innerhalb der Werkgebäude statt. Im Plangebiet ist eine Wohnnutzung (Betriebsinhaber, Hausmeister) bekannt. Östlich des Planbereiches und außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein kleiner Wohnkomplex an der Neustrelitzer Straße mit ca. 144 WE (ca. 330 EW) im Bestandsschutz. Trotz der hohen Lärmbelastung durch die vierspurige Bundesstraße 96 im Osten und das Gewerbegebiet im Westen besteht hier kaum Wohnungsleerstand. Derzeit werden Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf die nachbarschaftliche Verträglichkeit Wohnen neben Gewerbe geprüft. Der Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Wohnen wird durch den Bebauungsplan Nr. 32.3 und seine einschränkenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht verstärkt.

Denkmalschutz: Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege M-V hat eingeräumt, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand im nordwestlichen Plangebietsrand Bodendenkmale bekannt waren. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der starken Überprägung des Geländes keine archäologischen Strukturen erhalten haben. Es können jedoch bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Daher ist die untere Denkmalschutzbehörde mindestens 1 Woche vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren, damit Mitarbeiter zugegen sein können, um ggf. Funde zu bergen bzw. zu dokumentieren. Unabhängig davon gilt § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.).

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des einfachen Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das „Stargarder Bruch“ ist eines der ältesten Gewerbe- und Industriestandorte der Stadt Neubrandenburg. Das Gelände wurde vom ehemaligen Reparaturwerk Neubrandenburg (RWN) als Produktionsstätte genutzt. Mit der Wiedervereinigung Deutschlands wurde dieser Betrieb infrage gestellt, so dass die Notwendigkeit einer Prüfung und Neuordnung der städtebaulichen Situation erforderlich wurde. Da hier nach DDR-Recht eine gewachsene Struktur entstanden war, mussten mit der Neuordnung neue Strukturen entwickelt werden und das bundesdeutsche Baurecht Anwendung finden. Deshalb gab es bereits 1991 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 32 „Am Stargarder Bruch“ für das gesamte Gebiet. Zielstellung dieses einfachen Bebauungsplanes „Am Stargarder Bruch“ war es, an diesem Standort den Charakter des Gewerbegebietes zur Arbeitsplatzsicherung zu erhalten und von einer militärischen zu einer zivilen Nutzung zu entwickeln. Dabei sollten die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Unternehmen in ihrem Bestand gestärkt werden.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 32 wurde von der Genehmigungsbehörde 1997 versagt, da es zu diesem Zeitpunkt keine Lösung für die umwelt- und wasserrechtlichen Belange und Altlasten gab. Mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplanentwurfes Nr.32 wurde aber ein städtebauliches Konzept mit einer Zielstellung für den gesamten Gewerbe- und Industriestandort geschaffen, welches nicht nur als Richtschnur und für die Einordnung von gewerblichen Unternehmen im Gebiet dient, sondern auch als Planungsgrundlage fungiert.

Aus dem Zuwendungsbescheid für das Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch“ vom Ministerium für Wirtschaft und Angelegenheiten der Europäischen Union Mecklenburg-Vorpommern vom 21.12.95 geht hervor, dass die Mittel für den Zweck der Wiederherstellung der Industriebrache und der Verbesserung der Standortbedingungen für die bereits angesiedelten und in Zukunft noch anzusiedelnden förderfähigen Unternehmen zu verwenden sind. Gleichzeitig wird auf ein Rückforderungsrecht der Fördermittel bei der Ansiedlung von nicht förderfähigen Gewerben hingewiesen. Um den Charakter eines produzierenden Gewerbegebietes zu erhalten, wurden im Bebauungsplan Nr.32.2 ebenfalls Festsetzungen zu Nutzungseinschränkungen getroffen.

Derzeit kann im nördlichen Teil des unbeplanten Innenbereiches die städtebauliche Ordnung über § 34 BauGB nicht mehr gewährleistet werden. Zielstellung dieses einfachen Bebauungsplanes Nr. 32.3 ist wiederum die mittel- und langfristige Flächensicherung für Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für klassisches Gewerbe (Bestand ca. 70 Produktions-, Handwerks-, Dienstleistungsbetriebe) und damit die Sicherung von derzeit ca. 790 Arbeitsplätzen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und zur Vermeidung von Fehlentwicklungen wird es als ausreichend angesehen, wenn innerhalb des Plangebietes nur die Nutzungsarten der Flächen neu geordnet werden. Der einfache Bebauungsplan ist allein darauf gerichtet, die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich zu definieren. Die gewerbliche Nutzung wird gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO eingeschränkt und leitet sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

Neubrandenburg und der Auswirkungsanalyse mit Beurteilung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Neubrandenburg im Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“ (März 2004) ab.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 32.3 legt nur solche Nutzungsbeschränkungen fest, welche negative Auswirkungen auf die Entwicklung des produzierenden Gewerbes im Plangebiet und auf die städtebaulichen Strukturen der verbrauchernahen Versorgung im Bereich Südstadt erwarten lassen.

Eines der Hauptziele der Stadtentwicklung von Neubrandenburg ist das Tollenseseeufer mit seinen gestalteten Grünflächen, Strandbädern und naturnahem Uferpartien näher an das Stadtzentrum heranzuziehen und funktionell zu verbinden. Der Tollensesee soll für die Bürger und Besucher Neubrandenburgs erlebbar sowie touristisch attraktiver werden. Derzeit besteht hier noch ein großes Entwicklungspotential. Deshalb werden die sonst im Gewerbegebiet zulässigen Gewerbe aller Art und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in bestimmten Arten eingeschränkt. Durch diese Nutzungseinschränkungen soll die Attraktivität der Seegrundstücke und die positive Wahrnehmung gestärkt werden.

Die unmittelbare Nähe der Wohngebiete Südstadt und Lindenstraße, der vielbegangene öffentliche Seeuferweg und das in der Nähe liegende Strandbad sowie das Naherholungs- und Wassersportzentrum erfordern einen Schutzmechanismus vor Vergnügungsstätten mit sexuellem Charakter und hoher Störfrequenz. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und um negative Auswirkungen auf das Umfeld zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Nr. 32.3 „Am Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße“ im Gewerbegebiet gemäß § 1 (5) u. (9) BauNVO unter Punkt 1.1.2 Textteil B Bordelle und bordellartige Betriebe und unter Punkt 1.1.4 alle Arten von Vergnügungsstätten mit einem überwiegenden Angebot an Sexdarstellungen, Sexkinos, Peepshows, Bar- und Filmclubs mit Sexcharakter u. a. ausgeschlossen.

Allerdings sollen diejenigen Vergnügungsstätten, die nicht als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ (9. Aufl. 1998 Kommentar BauNVO Kohlhammer) eingestuft werden, keinen größeren Einzugsbereich haben und nicht für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein, im Einzelfall prüfbar und gegebenenfalls zulässig werden.

Ein besonderer städtebaulicher Grund für diesen Bebauungsplan ist die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Kaufschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfs im Wohngebiet Südstadt. Die vielbefahrene und mehrspurige Bundesstraße 96 (Neustrelitzer Straße) trennt das Gewerbegebiet vom Wohngebiet Südstadt. Die trennende Wirkung der Neustrelitzer Straße wird dadurch verstärkt, dass Neubrandenburg über keine Umgehungsstraße verfügt und jeglicher Verkehr aus Richtung Berlin kommend nach Norden B 96 (Stralsund), nach Osten B 104 (Richtung Autobahn) und nach Westen B 104 und B 192 (Richtung Rostock und Schwerin) über diese Straße verläuft. Zur Gewährleistung der Leichtigkeit des Verkehrs wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 60 km/h festgelegt, d. h. 10 km/h über der Regelgeschwindigkeit innerorts. Aus Sicht der Verkehrsbehörde hat die Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Straßenabschnitt Vorrang. Die wenigen vorhandenen gesicherten Querungsmöglichkeiten für Fußgänger werden deshalb als ausreichend angesehen. Auf Grund der Verkehrsbelegung der B 96 Neustrelitzer Straße ist zur Gewährleistung der Sicherheit der Fußgängerverkehr nur an signalisierten Querungsstellen zulässig.

Der Lebensmittelpunkt der Südstadtbewohner (ca. 7.300 Einwohner) befindet sich östlich der Neustrelitzer Straße. Hier befinden sich nicht nur soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Einrichtungen (Schule, Kindereinrichtungen, Schwimmhalle, Sporthalle, Sport- und Spielplätze) sondern auch Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen mit Angeboten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Die Verbrauchermärkte östlich der Bundesstraße sind integriert in die Wohnbebauung. Zwei

der Märkte sind Vollsortimenter und in verbrauchernahe Zentren eingebunden. Sie werden mit einer Ladenstraße entlang der Neustrelitzer Straße über Erdgeschossnutzungen in den mehrgeschossigen Gebäuden (Funktionsunterlagerungen) verbunden. Ergänzt wird diese verbrauchernahe Versorgung nicht nur durch Bäcker und Fleischer, sondern auch Drogerien, Zoohandlung, Buchhandlung, Blumenläden, Ärzte, Apotheken, Sanitätshaus, Optiker, Friseur- und Kosmetiksalon, Fahrradladen, Versicherungsbüros, Shops von Quelle, Otto, Hermes, Kopiershop, Zeitschriftenkiosk, Getränkeshop, An- u. Verkauf von Gebrauchsgüter, DVD-Studio, Aquaristikfachgeschäft, kleinere Gaststätten und andere kleinere Dienstleister. Die Infrastruktur und die Erreichbarkeit auf kurzen Wegen ist in diesem Wohngebiet besonders wichtig, da hier ca. 2.200 ältere Bürger über 65 Jahre selbständig wohnen und leben (ohne Alten- und Pflegeheim). Bezogen auf das gesamte Stadtgebiet Neubrandenburgs lebt hier ein besonders hoher Anteil alter Menschen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind u. a. entsprechend § 1 Abs. 6 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 Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen. Dazu gehört als besonderer städtebaulicher Grund die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs (insbesondere der nichtmotorisierten Bevölkerungsgruppe) und die Sicherung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Beides würde durch die mögliche Neuansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen im Planungsgebiet in Frage gestellt. Bei der Einschätzung wurden einerseits das städtebauliche Umfeld, aber auch gesamtstädtische Bezüge, wie z. B. die Handelsnetzentwicklung der Stadt in Ansatz gebracht.

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“ (ökonometrisches 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. EUR Umsatzverluste bei den Nahversorgern). Der für die Betriebsformen Discounter, Supermärkte und kleine Fachgeschäfte der Nahversorgungsstandorte anteilige Umsatzverlust am jeweiligen Gesamtumsatz beträgt ca. 10 % und mehr.

Bei einer derartigen Größenordnung ist (auch nach einschlägiger Rechtsprechung 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.

Im Ergebnis der „Auswirkungsanalyse mit Beurteilung der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters“ wurde festgestellt, dass eine Ansiedlung von Discountern und/oder Supermärkten im vorgenannten Gebiet zu Umsatzverlusten von 10 % und mehr in den Nahversorgern der Wohngebietszentren Südstadt (Kaufhof Süd) und Lindenberg (Kirschenallee und Platanenstraße) führt. Die damit verbundenen Tragfähigkeitsprobleme lassen Betriebsschließungen und damit die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung vermuten. Da die Untersuchungsergebnisse auf das Plangebiet kopierbar sind, sind zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die vorgenommenen Einschränkungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Problematik und um die dargelegten negativen städtebaulichen Auswirkungen zu vermeiden, werden die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel im Bebauungsplan Nr. 32.3 „Am Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße“ im Textteil B getroffen.

Einzelhandelseinrichtungen der Branchen Nahrung und Genuss, Textilien und Bekleidung, Schuh- und Lederwaren, Spiel- und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Foto- und Optikartikel, Musikalien und Tonträger, Glas, Porzellan und Geschenkartikel, Radios, HiFi-, TV-, Telefon- und Faxgeräte, Drogerie- und Apothekenbedarf, Bücher und Schreibwaren werden im Gewerbegebiet (gemäß § 1 Abs. 9) ganz ausgeschlossen.

Die vorgenommene Differenzierung soll eine maximale Auslastung der Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe ermöglichen. Im vertraglichen 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 300 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 300 m² Verkaufsraumfläche zur Verfügung. Insofern ist mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsraumfläche auf maximal 300 m² eine hinreichende Entwicklungsmöglichkeit für die Betriebe hinsichtlich ihrer zukünftigen Produktions- und Vertriebsmöglichkeiten gegeben.

6.3 Erschließung

6.3.1 Verkehrserschließung

Das gesamte Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch“ ist verkehrlich erschlossen. Die Erschließung für das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 32.3 „Am Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße“ erfolgt über die Nonnenhofer Straße, Nemerower Straße und Augustastraße.

Die Zufahrten in das Gewerbegebiet sind nur an den Stellen einzurichten, an denen uneingeschränkte Sicht auf die anliegenden öffentlichen Straßen besteht.

6.3.2 Anlagen der Ver- und Entsorgung

Mit dem einfachen B-Plan Nr. 32.3 erfolgt keine Neuregelung der technischen Erschließung. Der Geltungsbereich ist mit allen Medien und Entsorgungsanlagen in unterschiedlicher Art und Weise ausgestattet und gilt im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB als erschlossen. Im Geltungsbereich hat das vorhandene Leitungssystem Bestandsschutz, solange der Medienträger diese für die Erschließung der vorhandenen Anlagen nutzt. Neuanschlüsse an vorhandene Anlagen der Ver- und Entsorgung bedürfen der Vertragsbeziehungen zu den einzelnen Medienträgern.

Der Brandschutz- und Rettungsdienst geht seit 1995 von einer der DVGW Richtlinie 405 entsprechenden Löschwasserversorgung von 192 m³/h aus. Durch die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH (neu.sw als Versorgungsträger) wurde diese Menge ursprünglich zugesichert, aber bis heute nicht umgesetzt (Schreiben der Feuerwehr v. 09.06.05). Aus der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH vom 23.01.06 und 20.06.07 ist zu entnehmen, dass über das im Bebauungsplangebiet vorhandene Trinkwassernetz nur eine Löschwassermenge von 48 m³/h = 13,3 l/s über einen Zeitraum von 2 Stunden mit einem Mindestdruck von 1,5 bar zugesichert werden kann.

In der Stellungnahme der Abteilung Brandschutz und Rettungsdienst (04.06.07) wird mitgeteilt, dass laut Brandschutzgesetz die Gemeinde die Aufgabe hat, in ihrem eigenen Wirkungskreis den abwehrenden Brandschutz und die technische Hilfsleistung in ihrem Gebiet sicherzustellen (insbesondere die Löschwasserversorgung). Zur Absicherung dieses Grundschutzes wird die bestehende Löschwasserentnahmestelle am unmittelbar angrenzenden Tollensesee und die Feuerwehrezufahrt vom Gewerbegebiet im Bebauungsplan (außerhalb des Geltungsbereiches) zeichnerisch dargestellt. Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass die Baugenehmigungsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Branddienststelle feststellen kann, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandschutzgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist. Hieraus könnten sich Forderungen über zusätzliche Einrichtungen (beispielsweise Behälter, Zisternen, Löschwasserteiche) für die Besitzer, Eigentümer, Nutzungsberechtigten oder Gewerbetreibenden ergeben.

6.3.3 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die schädlichen Umweltbelastungen sollen durch die Festlegungen des einfachen Bebauungsplanes in der nebeneinander gewachsenen Situation Wohnbebauung neben Gewerbe nicht verstärkt werden.

In der erarbeiteten Lärmimmissionsprognose (Gutachten SKH, Juni 05, Ergänzung Juli 06 u. April 07) wurden die tatsächlichen imitierten Tag- und Nachtwerte der Gewerbebetriebe ermittelt und die zulässigen Lärmimmissionswerte als flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) festgelegt. Diese können von den ansässigen Gewerbetreibenden aufgrund des Abstandsschutzes auch ausnahmsweise überschritten werden.

Die Vorbelastung ist dabei ohne oder mit Bebauungsplan zu berücksichtigen. Mit Bebauungsplan hat es sowohl für die Gemeinde (Immissionsschutzbehörde) als auch für den Gewerbetreibenden den Vorteil, es gibt Fakten und Zahlen. Gibt es keinen Bebauungsplan, gibt es bei der Gemeinde möglicherweise Unsicherheiten oder Forderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes, welche für die Gewerbetreibenden höhere Kosten für den schalltechnischen Nachweis verursacht, weil der Umfang derartiger Untersuchungen größer wird. Im Übrigen wurde den Gewerbetreibenden mit der nur als

Mischgebiet bewerteten Wohnnachbarschaft (60/45 dB(A) anstatt 55/40 dB(A) T/N) aufgrund der historisch nebeneinander gewachsenen Situation (Gewerbe neben Wohnbebauung bzw. umgekehrt) bereits entgegen gekommen. Durch die nochmalige Umverteilung der IFSP-Kontingente auf den Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes konnten Flächen mit unmittelbarer Wohnnachbarschaft angehoben werden. Weiter westlich liegende Gewerbeflächen konnten mit 60/50-53 dB(A)/m² sogar weit über dem von der EU und den angepassten nationalen Vorschriften und Regelwerken für Gewerbegebiete definierten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) ausgewiesen werden.

Bei neue Nutzungen im Gewerbegebiet wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren gemäß § 34 BauGB unter anderem auf die nachbarschaftliche Verträglichkeit Wohnen neben Gewerbe geprüft. Durch die Festlegungen der IFPS im einfachen Bebauungsplans erfolgt keine Änderung. Die Gewerbeflächen sind in Abhängigkeit des Abstandes zum Immissionsort kontingentiert.

Die Baugenehmigungsbehörde prüft weiterhin die Verträglichkeit bei Nutzungsänderungen oder neuen Nutzungen von Gewerbeanlagen. Allerdings ist jetzt der Lärmimmissionsrahmen (flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP)) bekannt und nicht wie bislang ständig neu zu ermitteln. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Lärmimmissionspronose für das Plangebiet erstellt (Gutachten SKH, Juni 2005, Ergänzungen von Juli 06 und April 07). Die Lärmimmissionsprognose verfolgt das Ziel, immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) so zu kontingentieren, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräusche soweit wie möglich für die nächste schutzbedürftige Nachbarschaft ausgeschlossen werden (§ 50 BImSchG) und
- unnötige Einschränkungen für die gewerblichen Nutzer soweit wie möglich vermieden werden und demnach die notwendige Plansicherheit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegeben ist.

Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose wurden für die gewerblich genutzten bzw. gewerblich zu nutzenden Flächen immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Für gewerbliche Ansiedlungen oder Änderungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens (immissionsschutzrechtlich und baurechtlich) ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der nutzungsspezifischen Richtwerte an maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm dann zu erbringen, wenn Unverträglichkeiten zu befürchten sind. Im Rahmen dieser Lärmimmissionsprognose fanden Korrekturfaktoren nach der TA Lärm keine Berücksichtigung, dürfen jedoch im Rahmen der Genehmigung nicht vernachlässigt werden. Ist im Nachweisverfahren die Einhaltung der maßgeblichen IFSP nicht möglich, sind weitere Maßnahmen (z. B. Einschränkung der Nutzungszeit, Einschränkung im Betriebsablauf, aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück, lärmindernde Anordnung der Betriebsgebäude und lärmrelevante Quellen etc.) auf den gewerblichen Flächen zum Schutz der Nachbarschaft zu berücksichtigen und gegebenenfalls nachzuweisen. Kann der IFSP nicht eingehalten werden, sind die Teilbeurteilungspegel aus der Lärmimmissionsprognose maßgebend.

Mit der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich im Norden geringfügig erweitert und im Westen und Süden verkleinert.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen im Norden (ca. 1.300 m²) werden die kontingentierten IFSP nicht geändert. Im Rahmen der Abwägung sollte die eine ermittelte geringfügige Überschreitung (0,1 dB(A) in der Nacht) im Rahmen der Abwägung zu Gunsten der Gewerbebetriebe entschieden werden.

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches im Westen und Süden ergeben sich an den Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten keine relevanten Änderungen. Eine Heraufsetzung der IFSP der verbleibenden Baufelder des Geltungsbereiches ist nicht ableiten. Dies ist

darin begründet, dass diese schon sehr hoch kontingentierten Gewerbeflächen dann der Vorbelastung zuzuordnen sind und lärmtechnisch in dieser Größenordnung wirksam bleiben. Erneute lärmtechnische Ausbreitungsberechnungen werden aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

7. Grünordnung

Das Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße“ besteht aus einer gewerblich gewachsenen Struktur mit einem hohen Versiegelungsgrad. Im Plangebiet sind bis auf kleinere private Grünflächen keine weiteren Grünstrukturen vorhanden. Der Bestand an heimischen, standortgerechten Gehölzen im Gebiet ist als schutzwürdig einzustufen.

Zielstellung des Landschaftsplanes ist die langfristige stärkere Durchgrünung des stark versiegelten Gewerbegebietes. Diese Zielstellung kann planungsrechtlich über den einfachen Bebauungsplan als vorrangig bestandssichernden Plan nicht verfolgt werden.

Der wenige vorhandene schutzwürdige und stadtbildprägende Baumbestand soll erhalten werden. Längerfristig ist der Großgrünbestand im Gebiet entsprechend Zielstellung des Landschaftsplans zu erhöhen.

7.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt ordnungswidrig, wer die festgesetzten Bäume beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört. Eine stärkere Durchgrünung des Gebietes ist längerfristig im Einvernehmen mit den Grundstücksbesitzern anzustreben.

8. Flächenbilanz

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im einfachen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Öffentliche Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 12,9 ha.

9. Umweltbericht (3. Fassung vom August 2007)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Umweltprüfungspflicht gilt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB grundsätzlich für alle Bebauungspläne. Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ist der Umweltbericht im Bauleitplanverfahren gesonderter Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 32.3 vorgenommen, in welchem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen geprüft wurden. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Der Umweltbericht wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt.

9.1 Beschreibung des Planvorhabens

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort

Das Gebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich, in dem eine städtebauliche Ordnung nicht über § 34 BauGB gewährleistet werden kann.

Das Planungsziel hat zur Folge, dass einschränkende Festsetzungen zu den sonst zulässigen Nutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet getroffen werden. Der einfache Bebauungsplan regelt im Plangebiet nur die Art der baulichen Nutzung (eingeschränkt wurden Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungsstätten). Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Überbauung der Grundstücke richten sich weiterhin nach dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB.

b) Darstellung der planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes und die Art, wie diese Ziele und der Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden:

Der Bebauungsplan Nr. 32.3 befindet sich in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg. Das Plangebiet besteht aus einer gewachsenen gewerblich genutzten Struktur. Mit dem einfachen Bebauungsplan werden hier einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. Damit hat die Planung mehr bestandssichernden Charakter und dient vorrangig der Erhaltung und Stärkung bestehender gewerblicher Nutzungen.

Das Plangebiet befindet sich im baulichen Innenbereich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie die Regelungen zum 100 m Gewässerschutzstreifens des Tollensesees (§ 19 Abs. 1 LNatG M-V) finden deshalb keine Anwendung.

Nach § 50 BImSchG sind „bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf... besonders empfindliche Gebiete ... soweit wie möglich vermieden werden.“

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und derzeitiger Umweltzustand, einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden:

Menschen, Gesundheit

Das Plangebiet grenzt im Osten an Geschosswohnungen mit ca. 144 Wohneinheiten. Zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen wurde eine Lärmimmissionsprognose erstellt, um einerseits schädliche Umwelteinwirkungen auf angrenzende Wohnnutzungen soweit wie möglich auszuschließen und andererseits unnötige Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung zu vermeiden.

Pflanzen, Tiere

Im Plangebiet befinden sich geschützte Alleen/Baumreihen, die in der Planzeichnung nicht dargestellt sind (junge Lindenreihen am Fußweg vom Parkplatz in Richtung Gebäude TFA, Nonnenhofer Straße). Sie unterliegen dem Schutz des § 27 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Bis auf diese Bäume und einige Einzelbäume sind keine schutzwürdigen Grünstrukturen vorhanden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ziehen aufgrund ihrer bestandssichernden Ziele keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere nach sich. Hinsichtlich besonders geschützter Tierarten gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzgesetzes im Bebauungsplangebiet unmittelbar. Bei baulichen Veränderungen im Plangebiet ist insbesondere zu beachten, dass nach § 42 Abs. 1 BNatSchG Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden dürfen (z. B. Fledermäuse, gebäudenistende Vogelarten).

Boden

Das Gewerbegebiet „Am Stargarder Bruch/Nonnenhofer Straße“ besteht aus einer gewerblich gewachsenen Struktur mit einem hohen Versiegelungsgrad. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Überbauung der Grundstücke richtet sich weiterhin nach dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB.

Gewässer/Grundwasser

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 teils ≤ 2 m und teils $> 2 - 5$ m. Das Grundwasser fließt in Richtung Tollensesee und dem Stargarder Bruch zu. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für den Grundwasserhaushalt des Gebietes ohne Relevanz.

Klima/ Luft

Das Untersuchungsgebiet ist im Klimagutachten der Stadt als Gebiet mit Industrieflächenklima und mäßigem Belastungspotenzial eingestuft. Mit den einschränkenden Festsetzungen zur Nutzungsart im einfachen Bebauungsplan ist von keiner Änderung auszugehen.

Landschaftsbild

Im Landschaftsplan ist der Uferstreifen zum Tollensesee in einer Breite von 100m als zu begrünender Bereich mit langfristigem Gestaltungserfordernis dargestellt und bewertet. Das Landschaftsbild ist gewerblich geprägt und wird nur punktuell durch Bäume aufgelockert. Die getroffenen Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan Nr. 32.3 stehen der angestrebten Durchgrünung des Gewerbegebietes nicht entgegen.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet besteht aus einer gewachsenen gewerblich genutzten Struktur. Mit dem einfachen Bebauungsplan werden hier einschränkende Festsetzungen zur Art der Nutzung getroffen. Diese Festlegung ist ausschlaggebend für die umweltrelevanten Auswirkungen. Die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel trägt dazu bei, schädliche Umwelteinwirkungen für angrenzende Wohnnutzungen zu kontingentieren und Planungssicherheit für die gewerbliche Nutzung zu schaffen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Lärmimmissionsschutzes zu berücksichtigen: Deshalb wurde eine Lärmimmissionspronose für das Plangebiet erstellt (Gutachten SKH, Juni 05, Ergänzungen Juli 06 und April 07). Die Lärmimmissionsprognose verfolgt das Ziel, immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) so zu kontingentieren, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen durch gewerbliche Geräusche soweit wie möglich für die nächste schutzbedürftige Nachbarschaft ausgeschlossen werden (§ 50 BImSchG) und
- unnötige Einschränkungen für die gewerblichen Nutzer soweit wie möglich vermieden werden und demnach die notwendige Plansicherheit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gegeben ist.

Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose wurden für die gewerblich genutzten bzw. gewerblich zu nutzenden Flächen Festsetzungen von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) getroffen. Für gewerbliche Ansiedlungen oder Änderungen im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens (immissionsschutzrechtlich und baurechtlich) ist ein schalltechnischer Nachweis zur Einhaltung der nutzungsspezifischen Richtwerte an maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm dann zu erbringen, wenn Unverträglichkeiten zu befürchten sind.

d) in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind standortbezogen und besitzen bestandssichernden Charakter. Planungsalternativen bestehen nicht.

9.3 Zusätzliche Angaben

Beschreibung von Merkmalen bzw. Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Aufgrund der Zielstellung des einfachen Bebauungsplanes und den getroffenen Festsetzungen wurden keine besonderen Verfahren bei der Umweltprüfung notwendig. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben bestanden nicht.

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Aufgrund der Zielstellung des einfachen Bebauungsplanes und den getroffenen Festsetzungen haben sich keine planungsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen ergeben, welche Maßnahmen zur Überwachung erfordern.

Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Der einfache Bebauungsplan Nr. 32.3 dient der Erhaltung und Stärkung bestehender gewerblicher Nutzungen und der mittel- und langfristigen Flächensicherung für Gewerbebetriebe. Dieser einfache Bebauungsplan regelt im Plangebiet nur die Art der baulichen Nutzung (eingeschränkt wurden

Einzelhandelseinrichtungen und Vergnügungsstätten). Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Überbauung der Grundstücke richten sich weiterhin nach dem Einfügungsgebot in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Seine einschränkenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lassen keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen. Aufgrund der geringen Festsetzungsdichte wurde in der Umweltprüfung auf eine detaillierte schutzbezogene Bestandsaufnahme verzichtet. Erforderliche Maßnahmen zur Überwachung wurden nicht festgestellt.

10. Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

Denkmalschutz/Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V: Bodendenkmale: Die Veränderungen oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann 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 Bebauungsplanes bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, so gilt § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.98, S. 12 ff.).

Gehölzschutzsatzung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB: Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung) anzuwenden. Etwaige Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Neubrandenburg abzustimmen.

Kataster- und Vermessungsamt: Von dem 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 (VermKatG) zu schützen. Im Zuge der Bauausführung ist bei Verlust bzw. abzusehendem Verlust der Aufnahme- und Grenzpunkte Mitteilung zu machen.

Munitionsbergungsdienst: Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munitionen aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.