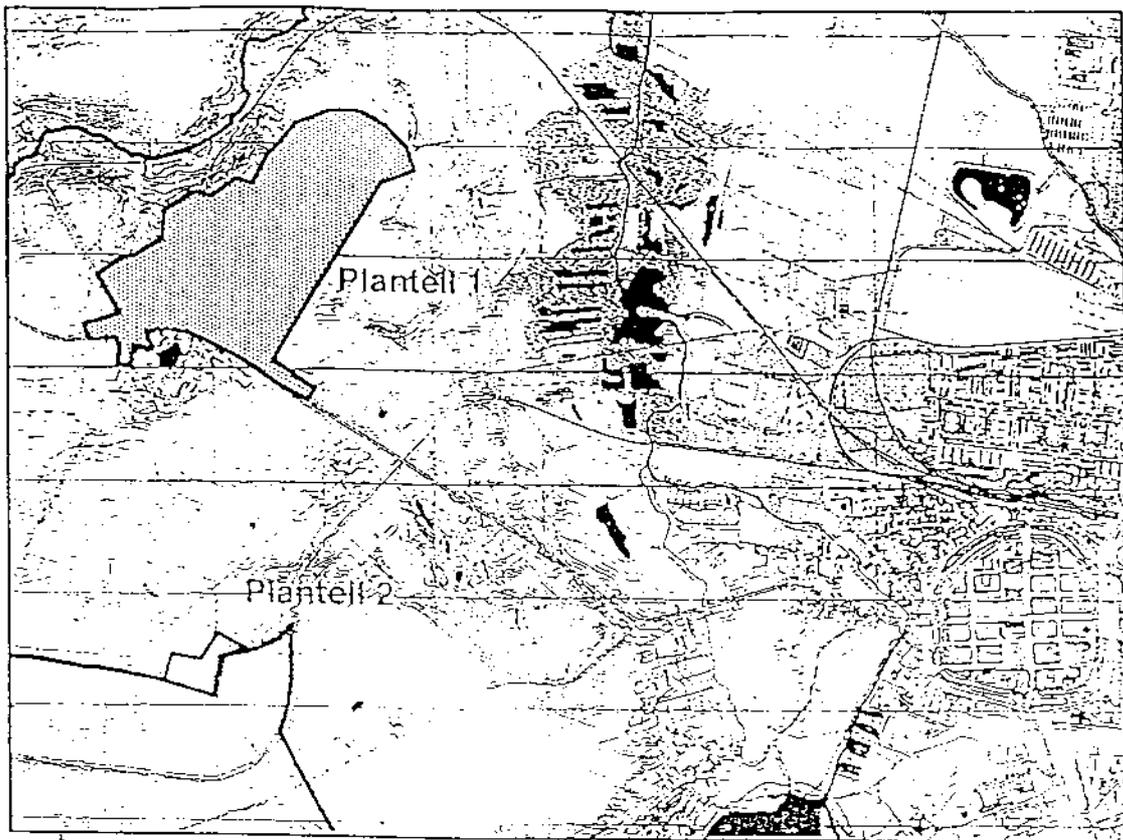


Anlage I zur Drucksache Nr. II / 2340



Stadt  
Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr.34  
Gewerbegebiet  
Weitin / Neubrapharm  
Begründung

## Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 34

### 1. Allgemeines

#### 1.1. Geltungsbereich

Das Gewerbegebiet "Weitin/Neubrömm" hat folgende Grenzverläufe,

im Norden:

nördliche Grenze des Flurstücks 28/7 (Industriebahn); nordwestliche Grenze des Flurstücks 21/82; nördliche Grenze des Flurstücks 21/82; ca. 10 Meter parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 21/82; im Abstand von 10-20 Metern entsprechend der Topographie (und Lage der Landschaftsschutzgrenze) um das Grundstück der Kläranlage; 30 Meter parallel zur Verbindung südliche Grenze von Flurstück 21/54 zur nördlichen Grenze von Flurstück 11/14; im Abstand von ca. 45 Metern von der Grenze des Flurstücks 11/3 in einem 45°-Schwenk nach Westen; 20 Meter parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 11/3 und Verlängerung über das Flurstück 10 (Zirzower Straße) bis zur Grenze des Flurstücks 7/2.

Im Westen:

westliche Grenze des Flurstücks 10 (Zirzower Straße) in Richtung B 104; ca. 10 Meter parallel zur nördlichen Grenze der Flurstücke 29/2 und 1/1 (B 104) nach Westen; im Abstand von ca. 80 Metern von der Grenze des Flurstücks 9/3 senkrecht über das Flurstück 1/1 (B 104); an den süd-westlichen Grenzen der Flurstücke 1/1 und 2/2.

Im Süden:

ca. 100 Meter südlich des Grenzpunktes Flurstück 7/1 und 18/17 senkrecht über das Flurstück 3/1 (Wulkenziner Straße), in einem nach Norden, Osten und Süden verlaufenden Bogen auf den Flurstücken 7/1 und 7/2, ca. 35 Meter südlich der Grenze des Flurstücks 8/3 senkrecht über das Flurstück 18/17 (Dorfstraße), von dort auf der östlichen Grenze des Flurstücks 18/17 ca. 80 Meter in Richtung B 104 und nach Norden auf dem Flurstück 8/4 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 29/3 (B 104), auf der südlichen Grenze der Flurstücke 29/3 und 73/1 (B 104); im Abstand von ca. 75 Metern von der Grenze vor der Grenze des Flurstücks 10 Verziehung auf das Flurstück 12/9; ca. 3 Meter parallel zur südlichen Grenze des Flurstücks 73/1 nach Osten in Richtung Neubrandenburg.

Im Osten:

im Abstand von ca. 185 Metern von der westlichen Grenze des Flurstücks 72/10 senkrecht über das Flurstück 73/1 (B 104) auf die südliche Grenze des Flurstücks 31/2; ca. 20 Meter parallel zur nördlichen Grenze des Flurstücks 73/1 in Richtung Otto-von-Guericke-Straße; ca. 8 Meter parallel zur westlichen Grenze der Flurstücke 31/2, 30/11, 30/12 und 28/9; auf der Verlängerung bis zur Grenze des Flurstücks 45; nördliche Grenze des Flurstücks 44/1; Verlängerung über das Flurstück 28/7 (Industriebahn) bis zu seiner östlichen Grenze.

#### 1.2. Anlaß der Planaufstellung (1. Auslegung)

Mit der begonnenen Aufteilung des ehemaligen Pharmabetriebsgeländes zur Ansiedlung neuer Gewerbe im Zusammenhang mit dem Konkursverfahren und dem neuen Konzept der Betriebsgesellschaft, Gewerbepark Neubrandenburg GmbH, wonach die Infrastruktur durch die Kommune bzw. die Stadtwerke übernommen werden soll, ist eine Planung für das Gebiet in Form eines Bebauungsplanes erforderlich.

Dabei sind an diesem Standort die Belange der Wirtschaft, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplan wird die Erschließung der einzelnen Grundstücke aufgezeigt, die Übernahme der Infrastruktur bauplanungsrechtlich unterstützt und Angaben zum gesetzlichen Vorkaufsrecht geschaffen. Aussagen zu bis jetzt unbebauten Flächen sind erforderlich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

### 1.3. Anlaß für weitere Auslegungen

#### 1.3.1. 1. Änderung (2. Auslegung)

Die Bedenken und Anregungen der Bürger, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die Neugründung der Stadtwerke, die Ergänzung und Fortschreibung des Katasterplanes, die Änderung der Nutzung sowie die Festlegung des Landschaftsschutzgebietes "Malliner Bach und Seenkette" (Amtl. Bekanntmachung am 17. August 1994) und die Neufassung des § 8a BNatSchG mit der "Ausgleich für Eingriffsregelung" (1. Mai 1993) führten zur wesentlichen Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes, die gem. § 3 Abs. 3 BauGB die Grundzüge der Planung berührte. Daher wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt.

#### 1.3.2. 2. Änderung (3. Auslegung)

Die Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührte, ist sie gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB eine "vereinfachte Änderung": Daher wurde der Entwurf des Bebauungsplanes und seiner Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut ausgelegt, jedoch mit verkürzter Auslegungsdauer und nur mit Beteiligung der durch die Änderung betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange.

#### 1.3.3. 3. Änderung (4. Auslegung)

Die Bedenken und Anregungen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange führten zur Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplan und seine Begründung werden gemäß § 3 Abs. 3 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt, jedoch mit einer verkürzten Auslegungsdauer von zwei Wochen. Anregungen können dann nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Weiterhin wird den berührten Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 4 i. V. m. § 13 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme in angemessener Frist gegeben.

#### 1.4. Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, in dem das Gebiet als Baufläche für Gewerbe ausgewiesen ist.

#### 1.5. Grundlagen des Bebauungsplanes

##### 1.5.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466)
- Planzeichenverordnung i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (GS M -V Gl. Nr. 2130-3)
- Landesbauordnung Mecklenburg -Vorpommern (LBauO M -V) vom 26. April 1994 (GS M -V Gl. 2130-3), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Deregulierung des Bau-, Landesplanungs-, und Umweltrechtes (BLUDerG) vom 27. April 1998 (GS M -V Gl. 2130-6)
- 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 für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG. KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S 78).
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 25. Mai 1995 (Beschluß Nr. 173/08/95 vom 6. April 1995), zuletzt geändert durch die Zweite Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 18.06.1998

### 1.5.2. Planungsgrundlagen

- Vermessungs-und Katasterplan vom Mai 1996
- Schalltechnische Untersuchungen für das geplante WeitIn/Neubra-pharm vom 21.11.1995 und vom 02.04.1996.  
Verfasser: PLANIVER  
Planungsbüro für Ingenieurbauwerke  
und Verkehrsanlagen GmbH  
Warliner Straße 5  
17034 Neubrandenburg
- Studie Umgehungsstraße WeitIn-B 104 vom 30.11.1995  
Verfasser: Ingenieurgesellschaft  
Schäfer, Krentzlin, Hamann mbH  
Helmut-Just-Straße 8  
17036 Neubrandenburg
- Studie Anschlußgleis WeitIn vom 18.12.1995  
Verfasser: B V Ü GmbH  
Bauvorbereitungs-und Überwachungsgesellschaft mbH  
Südbahnhof 4  
17033 Neubrandenburg
- Hydraulische Berechnung Malliner Wasser vom April 1995.  
Verfasser: Ingenieurbüro Wasser und Umwelt Stralsund  
NL der Prowa-Consulting GmbH  
Frankendamm 45  
18439 Stralsund
- Gutachten zur Bewertung der Regenwasserleitung im Raum  
WeitIn und durch Bautätigkeit geplante Erhöhung der Ableitmenge  
in das Malliner Wasser.  
Verfasser: Gesellschaft für Naturschutz  
und Landschaftsökologie e.V.  
Projektbüro  
Dorfstraße 31  
17237 Kratzeburg
- Gewerbegebiet WeitIn, koordinierter Leitungsplan vom 11.08.1995,  
11.04.1996 und vom 22.04.1996.  
Verfasser: BAUPLAN CONSULT GmbH  
Architektur-undIngenieurbüro  
17012 Neubrandenburg

- Geologische-, Ingenieurgeologische- und Baugrundgutachten aus den 70er Jahren (Fermentationsbetrieb)

Verfasser:

Bezirksstelle für Geologie beim Rat des Bezirkes Neubrandenburg

Rat des Bezirkes Neubrandenburg, Abt. Geologie

VEB Baugrund, Produktionsbereich Stralsund

(Archive des Geologischen Landesamtes M-V, Außenstelle Neubrandenburg,

und der Baugrund Stralsund Ingenieurgesellschaft mbH,

C. Heydemann-Ring 55, 18437 Stralsund).

## 2. Bebauung

### 2.1. Einordnung (Lage) des Gebietes

Das Gewerbegebiet liegt nordöstlich des Ortsteils Weitin auf einem künstlich geschaffenen Plateau, von welchem das Gelände in Richtung Malliner Bach und in Richtung Tollense-See abfällt.

Es wird im Süd-Osten durch die bestehende Otto-von-Guericke-Str. (Erschließungsstraße des ehemaligen Industriearials Neubrapharm) bzw. deren Verlängerung nach Nord-Osten bis zum Gleisbogen der Industriebahn begrenzt. Die süd-westliche Begrenzung bildet die B 104 (südlicher Straßenrand) und die Zirzower Straße (südlicher Straßenrand). Im Nord-Osten läuft die Grenze auf dem äußeren Bogen des Geländeeinschnitts der Industriebahn. Im Nord-Westen folgt der Grenzverlauf den Grundstücksgrenzen der Industriebahn, der Kläranlage und der bestehenden Gewerbegebiete einschließlich eines Grünstreifens von ca. 20-30 Metern Breite.

Die beiden Kreuzungspunkte der B 104, im Westen an der Zirzower Straße und im Osten an der östlichen Erschließungsstraße sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einbezogen

### 2.2. Städtebauliche Konzeption

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf hat die Aufgabe, bei der Umstrukturierung der ehemaligen Industrieanlage "Neubrapharm" in ein parzelliertes Gewerbegebiet die Funktionsfähigkeit für die künftige Nutzung zu gewährleisten und eine rechtliche Grundlage für die bereits einsetzende Bautätigkeit zu schaffen.

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist es, dieses Gewerbegebiet nördlich des Stadtgebietsteiles Weitin, auf einem künstlichen Plateau zwischen Malliner Tal und Tollense-Niederung gelegen, in die vorhandene Bau- und Landschaftsstruktur einzubinden und zu einem attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandort aufzuwerten.

Diesen Aufgaben und Zielen werden folgende Maßnahmen gerecht:

- Die B 104 wird aus Weitin an den Rand der Bebauung verlegt. Dadurch ist nicht nur der vierspurige Ausbau und der Bau eines aktiven Lärmschutzes zum Schutz der Bewohner von Weitin möglich, sondern auch eine geordnete Entwicklung von Gewerbe und Kleinsiedlung gewährleistet.

- Durch Zurücknehmen der Baugrenzen und Abnahme der Gebäudehöhen an den Rändern des Gewerbegebietes werden maßstäbliche Übergänge zum Stadtgebietsteil Weitin und zur Landschaft geschaffen.
- 10-30 Meter breite Grünstreifen entlang der westlichen Gebietsgrenze sichern eine harmonische, landschaftsräumliche Einbindung der Bebauung zum Malliner Tal.
- Die öffentlichen Straßenräume werden durch Pflanzung groß- und mittelkroniger Bäume in unterschiedlicher Dichte hierarchisiert und betonen so die Erschließung als markantes Führungs- und Gliederungselement für das gesamte Gewerbegebiet.  
Zusätzlich wird durch Ausbildung durchgehender Grünflächen auf den Firmengrundstücken entlang der öffentlichen Erschließung ein großzügiges und klares Erscheinungsbild der Gesamtanlage erreicht.
- Festsetzungen für Begrünung der Dächer, Fassaden, von Stellplätzen, von Garagen und sonstigen freien Flächen, für Einfriedungen aus Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken, verbessern das Kleinklima und zugleich das Image dieser Gewerbeansiedlung.

### 2.3. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan beinhaltet 3 Zonen unterschiedlicher Nutzung entsprechend dem Entwurf zum Flächennutzungsplan (Mai 1998).

Der als Wohnbauland ausgewiesene Stadtgebietsteil Weitin soll nach dem Wunsch der Bürger seine heutige offene und kleinteilige Bebauung mit seinen Nutzgärten auch in Zukunft behalten.

Aus diesem Grund ist die zum Stadtgebietsteil Weitin gehörende Fläche zwischen der bestehenden B 104 (Stavenhagener Straße) und der verlegten B 104 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) ausgewiesen.

Städtebaurechtlich ist für das Kleinsiedlungsgebiet typisch das Wohnen in Verbindung mit einer nebenberuflichen intensiven Gartenbaunutzung. Kleintierhaltung ist in diesem Gebiet möglich.

Das als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Gebiet nord/östlich der verlegten B 104 ist auch im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE1) festgelegt.

Um das Nutzungsangebot zu erweitern, sind im nördlichen Teil des Gebietes entlang des vorhandenen und des geplanten Industriebahn-gleises auch Flächen für Industrieanlagen (GI) ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe werden entsprechend dem Flächennutzungsplan (Mai 1998) von Neubrandenburg in dem Gewerbe- und Industriegebiet nicht zugelassen. Der Flächennutzungsplan sieht zur Stärkung und Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt keine Einordnung von großflächigem Einzelhandel in bestehenden Gewerbegebieten bzw. in peripheren Lagen vor.

In den Geltungsbereichen der Nutzungen GE2 und GE3 sind ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen, wenn ihre Sortimente den Positivlisten (Anlage 1,2,3) oder der Negativliste (Anlage 4) entsprechen. Die zugelassenen Sortimente konkurrieren nicht mit den Sortimenten des Einzelhandels im Zentrum von Neubrandenburg.

Die zulässigen Verkaufsflächen sind festgelegt.

Ein seit 1991 existierender Einzelhandelsbetrieb wird im Geltungsbereich der Nutzung GE4 geduldet, da er aus baurechtlichen Gründen Bestandsschutz hat. Die zulässige Verkaufsfläche entspricht dem Bestand. Nur die Betriebsform eines SB-Warenhauses genießt Bestandsschutz. Eine Entwicklung zu einem peripheren Einkaufszentrum mit verschiedenen Fachmärkten und Geschäften wird durch entsprechende Festsetzungen verhindert, um eine weitere Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zu vermeiden.

#### 2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die baurechtlichen Festsetzungen für den Stadtgebietsteil von Weitin zwischen bestehender und verlegter B 104 sollen gewährleisten, daß sich die Bebauung in Maßstab und Form der vorhandenen Bebauung in Weitin anpaßt. Eine wesentliche Festsetzung ist die zulässige Traufhöhe von 3,50 m über OK Straße.

Die Grundflächenzahl 0,2 soll eine offene und lockere Bebauung garantieren, nach der z.B. für ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von 100 qm ein Grundstück von 500 qm benötigt wird.

In dem Gewerbe- und Industriegebiet sind unterschiedliche Gebäudehöhen vorgesehen. Während im Kernbereich des Gewerbegebietes eine höhere Bebauung zugelassen ist (H= 18,0 m), wird in den Teilen die zur Landschaft im Nordwesten orientiert sind bzw. nach Süden zum Stadtgebietsteil Weitin die Bebauung auf eine geringere Bauhöhe begrenzt (H= 11,0 m, und H= 8,5 m) s. Punkt 2.2.

## 2.5. Bauweise

Um Maßstäblichkeit und Durchlüftung im B-Plangebiet zu sichern wird eine offene Bauweise festgesetzt, die baurechtlich eine Grenzbebauung ausschließt und die zulässige Gesamtlänge auf 50,0 Meter beschränkt.

Im Kleinsiedlungsgebiet (Stadtgebietsteil Weitin) wird für eine bessere Maßstäblichkeit eine abweichende Bauweise festgelegt, die die zulässige Gebäudelänge auf 25,0 Meter verkürzt (Planeinschrieb a1). Im Gewerbe- und Industriegebiet wird ebenfalls eine davon abweichende Bauweise festgelegt, die für größere Gebäude die Längenbeschränkung aufhebt (Planeinschrieb a2).

## 2.6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

### 2.6.1. Baugrenzen

Die Baugrenzen kennzeichnen die Bereiche, welche durch eine Bebauung nicht überschritten werden dürfen. Durch 5,0 m breite Abstandsflächen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind großzügige Straßenräume sichergestellt.

Die 20-30 Meter breiten Abstandsflächen entlang der Grundstücksgrenzen zur Landschaft, an der Zirzower Straße und an der verlegten B 104 sollen einen harmonischen Übergang der Bebauung zur freien Landschaft und zum Stadtgebietsteil Weitin schaffen.

### 2.6.2. Stellplätze

Die privaten Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig. In der durch Baugrenzen geregelten Abstandsfläche von 5,0 Metern sind keine Stellplätze zulässig, um mit einem durchgehenden Grünband in diesem Bereich einen attraktiven Straßenraum zu gewährleisten.

Garagen:

Um eine geordnete und ruhige Bebauung zu sichern, sind oberirdische Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 2.6.3 Lagerflächen

Die nicht überbaubaren Flächen regeln die Übergänge der Bebauung zu den Verkehrsflächen, zur Landschaft und zum Stadtgebietsteil Weitin.

Sie sind als Lagerflächen unzulässig, weil in diesen Bereichen Begrünungen zur Unterstützung der Übergänge vorgesehen sind.

## 3. Verkehr

### 3.1. Äußere Erschließung

Die B 104 wird aus der Ortslage heraus an den Rand der Bebauung verlegt, so daß sie künftig zwischen dem Gewerbegebiet und dem als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesenen Stadtgebietsteil Weitin verläuft.

Es ist sichergestellt, daß diese neue Trasse auch vierspurig geführt werden kann.

Das Gewerbegebiet wird über 2 Knotenpunkte an der B 104 und über eine nachrangige Straße im Norden an die Straße nach Woggersin angeschlossen.

Der Stadtgebietsteil Weitin ist nach der Verlegung der B 104 im Westen über die Dorfstraße / Wulkenziner Straße und über eine neue parallel zur bestehenden Tankstelle geführten Straße im Osten an die B 104 angeschlossen.

Ein Fuß- und Radweg führt vom Stadtgebietsteil Weitin über den westlichen Knotenpunkt zum Gewerbegebiet.

Als 1. Ausbaustufe wird die Verlegung der B 104 zweistreifig realisiert. Weitin erhält eine provisorische Anbindung über das Flurstück 74/1 (Flur 1) bis zur Realisierung der Anbindung über das Wohngebiet Schlehenhecke (B 104 - Tankstelle - zur Dorfstraße).

### 3.2. Innere Erschließung

Das Straßennetz ist so festgelegt, daß einerseits eine wirtschaftliche Erschließung der einzelnen Grundstücke gegeben ist, andererseits die auf dem Gebiet bestehenden Betonstraßen in die neue Trassenführung eingebracht werden können.

Die bestehende B 104 wird zu einer 10 Meter breiten Mischfläche für Fahrzeuge (erlaubt gem. StVO nur "Schrittempo") und Fußgänger umfunktioniert. Sie hat für den Fahrverkehr keine Verbindung zur neuen B 104.

### 3.3. Gleisanschluß

Das vorhandene Industriegleis bleibt bestehen. Es kann über die unmittelbar angrenzenden Grundstücke hinaus, über einen Ladeplatz, auch von anderen Betrieben im Gewerbegebiet genutzt werden.

Im Gleisbogen ist das Grundstück der Industriebahn um ca. 10,0 Meter von der Kante des Geländeeinschnittes aus erweitert worden. Durch diese Maßnahme soll die Verlegung eines neuen Industriegleises zur Erschließung von Gewerbe- und Industriegrundstücken gesichert sein.

Am Ladegleis zwischen der Justus-von-Liebig-Straße und der Ernst-Abbe-Straße ist die Fläche bis zum Flurstück Nr. 21/42 erweitert worden, da eine befestigte Fläche als Ladestraße für den Güterumschlag vorgesehen ist.

### 3.4. Fuß- und Radwege

Entlang der Otto-von-Guericke-Straße (von der B 104 bis zur Ernst-Abbe-Straße) liegt auf der Gewerbegebietsseite ein kombinierter Fuß- und Radweg. Der von Neubrandenburg kommende Radweg wird ab dem Knoten B 104/Otto-von-Guericke-Straße über die Stavenhagener Straße (alte B 104) zum Knoten B 104/Wulkenziner Straße geführt.

Nach Abwägung der Kriterien Verkehrssicherheit, Verkehrsaufkommen und Ökologie sind an allen übrigen Straßen nur Fußwege vorgesehen.

### 3.5. Ruhender Verkehr

Die öffentlichen Parkplätze für Pkw und Lkw sind parallel zu den öffentlichen Straßen angeordnet. Die privaten Stellplätze liegen ausnahmslos auf den privaten Grundstücken. Um einen attraktiven öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten, ist durch baurechtliche Festsetzungen die Ausweisung der privaten Stellplätze direkt an der Grundstücksgrenze nicht möglich.

### 3.6. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über eine Buslinie gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Buslinie soll von dem östlichen Kreuzungspunkt (B 104/Otto-von-Guericke-Straße) bis zum westlichen Kreuzungspunkt (B 104/Gustav-Kirchhoff-Straße) das Gewerbegebiet durchfahren. Die 5 Haltestellen (Einzugsradius einer Haltestelle ca. 300 m=5 min.) an den Hauptverkehrsstraßen (Haltestellen beidseitig angeordnet) berücksichtigen das Gewerbegebiet "Neubrapharm" und das Kleinsiedlungsgebiet Weitin.

## 4. Ver-und Entsorgung

### 4.1. Bestand

Die vorhandenen Leitungssysteme der Stadt Neubrandenburg können zum Teil genutzt werden.

Für die Leitungen, die in den privaten Grundstücken liegen, sind Leitungsrechte festgesetzt. Die Stadt Neubrandenburg und die öffentlichen Versorgungsträger erhalten in den dafür vorgesehenen Flächen das Recht unterirdische Ver-und Entsorgungsleitungen zu betreiben und erforderlichenfalls zu sanieren.

Die Stadt Neubrandenburg und die öffentlichen Versorgungsträger erhalten außerdem Fahrrechte zu den vorhandenen Trafostationen in den dafür vorgesehenen Flächen.

### 4.2. Trinkwasser

Zur Gewährleistung der Trinkwasserversorgung wird ein nicht mehr in Nutzung befindlicher Brauchwasserbehälter umgerüstet und eine Druckerhöhungsstation errichtet. Ab Kreuzung B 104 erfolgt die Verlegung einer Behälterfölleitung.

Die Trinkwasserversorgung des Gewerbeparks erfolgt im wesentlichen über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Leitungsnetz.

Neue Versorgungsleitungen werden verlegt:

- ab Druckerhöhungsstation bis zur Kreuzung B 104
- im Erweiterungsgebiet der Friedrich-Schott-Straße
- im Erweiterungsgebiet der Isaac-Singer-Straße.

Die Löschwasserversorgung steht im bestehenden alten Rohrnetzsystem nach vollständiger Umrüstung der Druckstation und Behälter mit 192 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Für die Grundstücke an der Friedrich-Schott-Straße zwischen Gustav-Kirchhoff-Straße und Zirzower Straße sowie an der Isaac-Singer-Straße und Carl-Scheele-Straße steht Löschwasser mit 96 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung.

Ist mehr Löschwasser erforderlich (z.B. GI = 192 m<sup>3</sup>/h), wird ein zweiter Anschluß aus dem bestehenden alten Rohrnetzsystem vorgesehen.

#### 4.3. Fernwärme

Durch das Gewerbegebiet Weitin wird eine Gashochdruckleitung in Richtung Wohngebiet Schlehenhecke verlegt.

Über diese Leitung wird das Heizhaus im Gewerbegebiet mit Erdgas versorgt.

Die Wärmeversorgung im Gewerbegebiet hat über das Heizhaus zu erfolgen.

Zur Gewährleistung der weiteren Fernwärmeversorgung am Standort Weitin erfolgt 1996 die Modernisierung der Erzeugerstätte (Heizwerk).

Der Brennstoff schweres Heizöl wird durch Erdgas ersetzt, und die Kesselanlage auf reine Heißwassererzeugung umgestellt. Damit entfallen die Anlagen für Dampferzeugung.

Bei der Fernwärmeverteilung wird das vorhandene Netz weitestgehend weitergenutzt. Bei erforderlichen Neuanschlüssen erfolgt die Verlegung neuer Rohrleitungen, in der Regel erdverlegte Kunststoffmantelrohrleitungen.

Die Kapazitäten werden so ausgelegt, daß Erweiterungen ohne weiteres möglich sind

#### 4.4. Elektrizität

Im B-Plangebiet befinden sich das UW Zirzow 4Stk. Transformatorstationen für die öffentliche Stromversorgung und eine kundeneigene Trafostation (Großkauf). Über diese Stationen kann der derzeitige Leistungsbedarf abgedeckt werden.

Im Zuge des Ausbaus der B 104 ist die Trafostation Weitin LPG durch eine neuzuerrichtende Kompaktstation zu ersetzen.

#### 4.5. Kabelfernsehen

Ein KFA-Verteilnetz ist im B-Plan-Gebiet nicht vorhanden, eine diesbezügliche Erschließung nicht vorgesehen.

Mit der Verlegung des 20 kV Kabelsystems wurden parallel dazu bis zur Schaltanlage UW Zirzow ein Glasfaserkabel vom Typ A-D2(ZN)B2, Single Mod 9/125 (12 Fasern zu 2x6) und ein Fernmeldekabel vom Typ A 2 YF (L) 2Y 50x2x0,8 mitverlegt.

Die Kabel dienen der Bedarfsabdeckung zukünftig bereitzustellender Übertragungskanäle für Objekte der NSW GmbH oder auch Dritter im Gewerbegebiet sowie umliegender Wohn- und Gewerbebestände.

#### 4.6. Schmutzwasser

Im B-Plangebiet befindet sich ein bestehendes Schmutzwasserleitungsnetz. Hierdurch wird das Planungsgebiet teilweise erschlossen. Die Ableitung des südlichen Bereiches bis zur Justus-von-Liebig-Straße erfolgt über Freigefälleleitungen mit Anschluß an die Kläranlage.

Im Bereich nördlich der Justus-von-Liebig-Straße befindet sich ebenfalls ein Freigefälleleitungssystem. Dieses System schließt über eine zwischengeschaltete Hebestation ebenfalls an die Kläranlage an. Die Hebestation befindet sich in Verlängerung der Ernst-Abbe-Str. an der Gleisanlage.

Die Kläranlage dient der Reinigung der anfallenden Abwässer. Das gereinigte Abwasser wird in das Malliner Wasser geleitet.

Für die bisher nicht erschlossenen Bereiche sind in der Carl-Scheele-Straße, der Isaac-Singer-Straße, der Siemens-Straße und der Friedrich-Schott-Straße neue Schmutzwassersammler zu verlegen, die an das bestehende Leitungsnetz anschließen.

#### 4.7. Regenwasser

Im B-Plan-Gebiet befindet sich ein Regenwasserableitungssystem, welches den Planbereich nur teilweise erschließt. Das bestehende System gliedert sich in 2 Entwässerungsrichtungen.

Der südliche Bereich, begrenzt durch die Justus-von-Liebig-Straße, die Gustav-Kirchhoff-Straße und die Otto-von-Guericke-Straße, entwässert in Richtung Tollense. Der restliche Bereich, ausgenommen die Flächen nördlich Isaac-Singer-Straße, westlich Werner-von-Siemens-Straße bis Ernst-Abbe-Straße sowie Flächen an der Friedrich-Schott-Straße zwischen Gustav-Kirchhoff-Straße und Zirzower Landstraße entwässert in Richtung Malliner Wasser.

Entsprechend geführter hydraulischer Nachweise ergibt sich, daß das vorhandene Leitungssystem kapazitätsmäßig ausgelastet ist. Demzufolge ist für die bisher nicht erschlossenen Gebiete ein neues Leitungsnetz zu verlegen, dessen Entwässerungsrichtung aufgrund der topographischen Höhenverhältnisse und der Nähe zum Vorfluter Malliner Wasser führt.

Die Regenwassereinleitmenge in das Malliner Wasser wurde durch die Untere Wasserbehörde begrenzt. Das bedeutet, daß das neu zu verlegende Leitungssystem in eine Regenrückhalteanlage mündet, deren Ablauf an die bestehende Leitung zum Malliner Wasser anschließt. Als Standort für die Regenwasserrückhaltung wurde die Fläche nördlich der Kläranlage vorgesehen.

#### 4.8. Müll

Die Müllabfuhr ist durch ein städtisches Unternehmen gesichert. Für die Aufstellung von Recycling-Containern ist im Bereich der Kläranlage an der Justus-von-Liebig-Straße eine Fläche von 3,0 x 10,0 m ausgewiesen.

#### 5. Folgeeinrichtungen

In Anbetracht der geringen Wohnbevölkerung (nur im Stadtgebiets- teil Weitin) und der relativen Nähe zum Zentrum von Neubrandenburg sind keine Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindergarten und Schule vorgesehen.

## 6. Umweltschutzbelange

### 6.1. Natur-und Landschaft

#### Bestandsituatuion:

Die zur Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Fläche, zwischen dem ehemaligen Pharmabetriebsgelände und dem Gleisbogen der Industriebahn, mit insgesamt ca. 11,3 ha besteht ausschließlich als Ackerland und besitzt keine naturschutzfachlich relevanten Biotopstrukturen. Lediglich im Bereich des Wegeinschnittes im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein sehr wertvoller flächenhafter Gehölzbestand aus Großsträuchern.

Unter klimatischem Aspekt kommt der Fläche für den Stadtgebiets- teil Weitin oder den Stadtraum Neubrandenburg keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder Frischluftkorridor zu. Wegen seiner exponierten Lage auf dem Plateau einer Grundmo- räne ist das Plangebiet dagegen als ein landschaftlich sehr sensi- bler Bereich zu werten.

#### Eingriffserheblichkeit:

Der zu erwartende Eingriff umfaßt also primär den Funktionsverlust an Boden durch Überbauung und Flächenversiegelung, den Verlust des Entwicklungspotentials der Ackerfläche für Belange des Natur- schutzes sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes zum Ausgleich un vermeidbarer Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb einer be- stimmten Frist verpflichtet.

Über den Ausgleich und Ersatz ist nun abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.

#### Ausgleich und Ersatz:

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen sind Maßnahmen zur Neu- anlage und Entwicklung von Biotopstrukturen vorgesehen.

So werden im Plangebiet auf öffentlichen und privaten Flächen ins- gesamt ca. 13.900 qm Gehölzpflanzungen unterschiedlicher Ausprä- gung und Funktion entstehen (Pg3, Pg4, Pg5, F1, M1, M2).

Hinzu kommt die Anlage von Offenlandbereichen (Grasfluren) auf ca. 3.900 qm (F1, F2) und Pflegemaßnahmen zur Entwicklung von Halbtrockenwiesen auf ca. 36.000 qm (M3).

Desweiteren ist die Ergänzung und Neuanlage von Feldhecken auf dem Flurstück 56 und die Ergänzung einer Feldhecke auf dem Flurstück 54/6, Flur 1 der Gemarkung Weitin außerhalb des Plangebietes vorgesehen (M4).

#### 6.2. Luft/Klima

Um einen Ausgleich von Temperaturextremen im kleinklimatischen Bereich zu schaffen, Staub zu binden und die Luftfeuchtigkeit zu erhöhen, werden Festsetzungen getroffen für extensive Dachflächenbegrünung, für Fassadenbegrünung geschlossener Fassadenflächen, für Begrünung von unbefestigten Flächen, für flächenhafte Randpflanzungen im Eingangsbereich und für Einzelbäume.

#### 6.3. Lärm

Durch die Umlegung der B 104 wird der Verkehr aus dem Ortsteil Weitin heraus an den Rand verlegt. Bereits durch die Verlagerung wird die Immissionsbelastung für die Bewohner verringert.

Der Verkehrslärm von der B 104 überschreitet dennoch die Orientierungswerte für Kleinsiedlungsgebiete. Aus diesem Grunde ist

parallel

zur Straße zum Ortsteil Weitin hin eine Fläche ausgewiesen für ein Lärmschutzbauwerk bestehend aus einem Erdwall von 3,0 m Höhe und einer Wand von 2,0 m Höhe. Außerdem wurden ergänzende Maßnahmen als passiver Lärmschutz festgesetzt für Ausbauteile von Aufenthaltsräumen entlang der B 104 für Gebäude im Ortsteil Weitin (1.OG), im Gewerbegebiet und außerhalb des B-Plans.

#### 6.4. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen wie Straßen (öffentlichen und privaten), Andienung, Lagerung und Parkplätzen wird in geschlossenen Regenwasserleitungen gesammelt. Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird ebenfalls in geschlossenen Leitungen abgeführt, da eine ausreichende Versickerung auf Grund des im Gebiet anstehenden Geschiebelehms, mit sehr geringer Wasserdurchlässigkeit (Kf-Werte von  $10^{-6}$  bis  $10^{-9}$  m/sec) nicht möglich ist.

Um einen kontrollierten Abfluß zum Malliner Tal zu gewährleisten, wird das Niederschlagswasser über ein Rückhaltebecken (Bereich Kläranlage) in die bestehende Regenabflußleitung zum Malliner Bach geführt.

Eine Klärung des Niederschlagswassers erfolgt über ein Absetzbecken, das dem Rückhaltebecken vorgelagert ist.

#### 6.5. Boden

Im Planungsgebiet steht durchweg Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel der Grundmoräne an, der in stark schwankendem Umfang und unterschiedlichen Tiefen mit rolligen Einlagerungen (Sand, Schluff Kies) durchsetzt ist. Mittels Bohrungen sind Mächtigkeiten der Geschiebehorizonte von 5 m bis mehr als 20 m nachgewiesen.

Aufgrund des geologischen Aufbaus besteht die Bodenoberfläche fast ausschließlich aus stark bindigen, wasserstauenden Sedimenten. Es ist daher großflächig mit Staunässe durch die mäßige Versickerung von Niederschlägen zu rechnen.

Der Standort wurde als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt, was auch mit der Ausbringung mineralischen Düngers verbunden sein dürfte. Altlasten sind nicht bekannt, wegen der bisherigen Nutzung des Gebietes ist ein Vorkommen mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Gem. Bodengutachten (s. Punkt 1.5.2. der Begründung) ist der Baugrund in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans für Gewerbe- und Industriebauten geeignet.

Nur im Westen der Friedrich-Schott-Straße (gem. Eintrag in der Planzeichnung) existiert eine Baugrundschwächezone (ca. 3 ha), da hier ab ca. 7,5 Meter Tiefe mehrere mächtige organische verunreinigte und organische Böden (Mudde, Torf) nachgewiesen wurden. Vor Ausführung von Hochbaumaßnahmen sollte daher in diesem Bereich sicherheitshalber der Baugrund von einem Gutachter geprüft werden.

~~Im Nordwesten der Friedrich-Schott-Straße (gem. Eintrag in der Planzeichnung) liegt eine abgeteufte Deponiebohrung mit folgenden Rechts- und Hochwerten (Gauß-Krüger-Abbildung; Bezugsfläche: Bessel-Ellipsoid (RD/83)):~~

<del>Name der Bohrung</del>	<del>Rechtswert</del>	<del>Hochwert</del>
<del>Dp Neubrandenburg 001/82</del>	<del>4579835</del>	<del>5838471</del>

~~Die Bohrung ist nicht verfüllt und bergmännisch verwahrt. Um diese Bohrung in Zukunft bergbausicher verfüllen zu können ist für die Zu- und Abfahrt und für die Montage eine Arbeitsfläche und für die Menschen ein Sicherheitsabstand von 55 Metern (1,1-fache der Gerüsthöhe + 5,0 Meter) um den Bohransatzpunkt notwendig. Bis zu diesem Zeitpunkt ist deshalb in diesem Bereich eine Bebauung nicht zulässig.~~

7. Bodenordnung

Der überwiegende Teil des ehemaligen Pharmabetriebsgeländes ist an ansässige Firmen verkauft. Die mit technischer Infrastruktur überbauten Grundstücke (Kläranlage, Trinkwasserpumpstation, Trinkwasserbehälter, Umspannstation und Trafostation) sind von den Stadtwerken übernommen worden.

Die Fläche zwischen nördlicher Grenze des ehemaligen Pharmabetriebsgeländes und dem Gleisbogen befindet sich in privater Hand.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Neuordnung der Grundstücke bilden.

Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grenzen auf den unverkauften Nettobaulandflächen sind rechtlich unverbindlich. Sie sollen helfen eine geordnete, ökonomische und nutzungsorientierte Grundstücksordnung an den Straßen und zum Teil an der Industriebahn zu sichern.

8. Zeitliche Abwicklung

Die Realisierung von Bauvorhaben unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist nur auf den Grundstücken möglich, die von den existierenden Straßen, den Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen sind.

9.	<u>Kostenschätzung</u>	
9.1.	<u>Baumaßnahmen</u>	
	- Straßenbau (innere Erschließung)	8,5 Mio DM
	- Ausbau der B 104	2,5 Mio DM
	- Trinkwasserversorgung	0,8 Mio DM
	- Regenwasserableitung	4,6 Mio DM
	- Schmutzwasserableitung	1,5 Mio DM
	Gleisanlage	0,8 Mio DM
	Gasversorgung	0,4 Mio DM
		-----
		19,1 Mio DM
9.2.	<u>Bepflanzung</u>	
	(Stadt Neubrandenburg)	
	Bäume (Straßen einschl. B104)	342 000,00 DM
	Straßenbegleitgrün (einschl. Boden)	222 000,00 DM
	öffentliche Grünflächen (F1,F2)	39 000,00 DM
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und und Landschaft (M1, M2 M3, M4)) und Flächen für Pflanzgebote (Pg6)	320 000,00 DM
		-----
		923 000,00 DM

Stand: Juni 1996

10. Städtebauliche Daten10.1. Flächenbilanz

Flächenart	ha	%
Kleinsiedlungsgebiet (WS)	1,46	1,9
Gewerbegebiet (GE)	34,78	45,1
Industriegebiet (GI)	12,29	16,0
Technische Infrastruktur	4,78	6,2
- Kläranlage	1,60	
- Heizwerk	0,89	
- Umspannstation	1,32	
- Wasserbehälter	0,85	
- Pumpstation	0,12	
Industriebahnanlage	6,07	7,9
Verkehr (Straßen, Mischfläche, Rad- und Fußwege, Straßenbegleitgrün, öffentliche Parkplätze, Recyclingcontainer)	12,27	15,9
öffentliche Grünfläche (F1, F2)	0,69	0,9
öffentliche Pflanzgebotsflächen (Pg6)	0,72	0,9
öffentliche Flächen zur Erhaltung von Pflanzen und Gehölzen	0,30	0,4
öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung von Natur und Landschaft einschl. Rückhaltebecken (M1, M2)	3,72	4,8
Bruttobauland	77,08 ha	100,0 %

10.2. Ruhender Verkehr

private Stellplätze:

Richtzahl gem. der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) § 48 in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (VVLBauO M-V).

öffentliche Parkplätze:

Richtzahl für Pkw-Parkplätze:

15% der notwendigen privaten Stellplätze,

Richtzahl für Lkw-Parkplätze:

1 Lkw-Parkplatz/10 Betriebe.

## Anlage 1

(Positivliste1)

Abgrenzung des Sortiments für ein Gartencenter entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB).

Das Sortiment eines Gartencenters umfaßt folgende Wirtschaftsklassen:

<u>aus WZ 433 15</u>	<u>Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektrotechnische Erzeugnisse, Schneidwaren)</u>
WB 640	Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen, an.n.g. (einschl. Campingmöbel)
WB 643	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kw und Landmaschinen)
WB 644	Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land- und Forstwirtschaft, a.n.g., Stiele
WB 647	Drahtgeflechte, -gewebe, und -zubehör
<u>aus WZ 436 61</u>	<u>Drogerien (einschließlich Einzelhandel mit pharmazeutischen Erzeugnissen und Chemikalien a.n.g.)</u>
WB 845	Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel)
<u>aus WZ 439 10</u>	<u>Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen</u>
WB 971	Baumschulpflanzen (ohne Containerpflanzen und Stauden)
WB 972	Containerpflanzen (Pflanzen in Containern ab 1,5 l Rauminhalt)
WB 973	Freilandstauden, Wasserpflanzen (ohne Schnittblumen, und -grün)

WB 974	Topf-und Beetpflanzen als Halbfertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden und Wasserpflanzen)
WB 975	Topf-und Beetpflanzen als Fertigware (ohne Ziergehölze, Freilandstauden, und Wasserpflanzen)
WB 976	Schnittblumen und -grün, frisch
WB 978	Getrocknete Blumen u. a. Pflanzen und Pflanzenteile für Binde-und Zierzwecke a.n.g., fertige Blumenbindereierzeugnisse
WB 979	Blumenbinderei-und Gärtnereibedarf, a.n.g.
<u>aus WZ 439 20</u>	<u>Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, lebenden Tieren, Sämereien</u>
WB 970	Samen, Zwiebeln, Knollen, u.ä. von Blumen, Zier-und Baumschulpflanzen
WB 980	Saatgut von Gemüse und Hülsenfrüchten zur Aussaat
WB 981	Anderes Saatgut zur Aussaat (ohne Saat-und Pflanzgut für Blumen, Zier-u. a. Baumschulpflanzen)
WB 989	Düngemittel (ohne Düngemittel in Tabletten, Pastillen u.ä. oder in Packungen von 10 kg oder weniger, Blumen-und Rasendünger)

Abgrenzung des Sortiments für einen Bau- und Heimwerkermarkt entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB)

Das Baumarktsortiment umfasst folgende Wirtschaftsklassen:

<u>aus WZ 432 73</u>	<u>Einzelhandel mit Bodenbelägen (ohne Teppiche)</u>
WB 212	Textiler Bodenbelag als Bahnware
WB 214	Textile Bodenfliesen
WB 215	Nichttextile Bodenbeläge (ohne Bodenbeläge aus Holz, feinkeramischen Bodenfliesen und andere mineralische Bauelemente wie Linoleum, Kunststoffbodenbelag, Kautschukbodenbelag)
<u>aus WZ 433 13</u>	<u>Einzelhandel mit Schrauben, Kleineisenwaren, Werkzeugen, Bauartikeln und ähnlichem</u>
WB 597	Draht und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht)
WB 610	Zangen, Scheren (ohne Scheren zur Verwendung in der Landwirtschaft, Küchen- und Tafelscheren)
WB 611	Fäustel, Hämmer, Ambosse, Schraubstöcke, Ausbeul-, Handniet-, Stemm-, Bolzensetzwerkzeuge und ähnliches
WB 612	Schraubwerkzeuge, Abziehvorrichtungen (ohne Elektrowerkzeuge)
WB 613	Beitel, Hobeisen, Hobel, Schnitzwerkzeuge, Feilen, Raspeln, Äxte, und Beile
WB 614	Sägen, Sägeblätter (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)
WB 615	Zieh-, Abdreh-, Kodierwerkzeug und ähnliches, Bohr-, und Schleifapparate, Ölkännchen, Fettspritzen und dergleichen (ohne Hartmetall- und Diamantwerkzeuge und Elektrowerkzeuge)
WB 616	Maschinenmesser (ohne solche für Küchenmaschinen, Hartmetall- und Diamantwerkzeuge)

WB 617	Hartmetall-und Diamantwerkzeug
WB 618	Montage-und Sonderwerkzeuge, anderweitig nicht genannte Werkzeugzusammenstellungen (ohne solche aus 610 bis 617, Spezialschutzbekleidung, Anreiß- und Meßzeuge, Feinmeßzeuge und Arbeitsmesser)
WB 619	Einfache Anreiß-und Meßzeuge für Handwerker (einschließlich Maßstäbe, aber ohne Feinmeßzeuge, Präzisionsmeßstäbe und Zeicheninstrumente)
WB 620	Maschinen-und Präzisionswerkzeuge für die Metallzerspannung (ohne Sägeblätter, Maschinenmesser, Hartmetall-und Diamantwerkzeuge)
WB 621	Maschinenspannzeuge, -vorrichtungen, Maschinenschnitt-, -stanz-und Formwerkzeuge anderweitig nicht genannt (ohne Hartmetall-und Diamantwerkzeuge)
WB 622	Sonstige Maschinen-und Präzisionswerkzeuge, anderweitig nicht genannt (ohne Hartmetall-und Diamantwerkzeuge)
WB 623	Elektrowerkzeuge bis 2 kw
WB 624	Werkstatteinrichtungen, Rgalsysteme
WB 625	Baugeräte, anderweitig nicht genannt, Laternen
WB 626	Gerüste, Leitern
WB 627	Handtransportgeräte (ohne Spielwaren, Tee-, Servier- und Kinderwagen)
WB 629	Lager-, Transport-und ähnliche Behälter aus Kunststoff bis 100 m (ohne Verpackungsmittel, Bürobehälter, Spezialbehälter für die Landwirtschaft, Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte)
WB 630	Fensterbeschläge
WB 631	Tür-und sonstige Baubeschläge (ohne Fensterbeschläge)
WB 632	Möbel-und Zierbeschläge
WB 633	Sonstige Beschläge, anderweitig nicht genannt (ohne Waggon-, Weichen-, sanitäre und Fahrzeugbeschläge)

- WB 634 Schlösser, Schloßbestandteile, Schlüssel (ohne Fahrzeugschlösser und -schlüssel; diese siehe 7750 und 7879)
- WB 635 Schrauben, Scheiben, Kegel-und Kerbstifte, Splinte
- WB 636 Stifte, Nägel, Nieten (ohne Büroklammern, Kegel-, Kerb-Dekorationsstifte, Stahlnägel, Bilderhaken und Befestigungsmaterial)
- WB 637 Drahtkurzwaren, Befestigungsmaterial anderweitig nicht genannt Gardinenstangen, -bretter)
- WB 638 Transport-und sonstige Rollen, Federn (ohne Uhrfedern, Bau-und Möbelbeschläge)
- WB 6392 Buchstaben, Zahlen, Schriften aus Metall und Kunststoff (ohne Preiszahlen und -schilder)
- WB 650 Spielgeräte für Garten und Spielplatz (ohne bewegliche Spielwaren)
- WB 698 Bauelemente und sonstige Bauteile aus Metall und Kunststoff (ohne Kunststoffplatten)
- WB 6980 Bauprofile aus Metall und Kunststoff
- WB 6982 Fenster, Fensterzargen, Fensterbänke, aus Metall und Kunststoff z.B. Wohnraum-, Dach-, Büro-, Keller-, Industriefenster
- WB 6983 Türen, Tore, Türzargen aus Metall und Kunststoff z.B. Zimmer-, Hauseingangs-, Balkon-, Keller-, Feuerschutz-, Flügel-, Hebe-, Schiebe-, Dreh-, Falt-, Pendel-, Aufzugstüren, Garagen-, Kipp-, Schwingtore
- WB 6984 Fertigtreppen und Treppenelemente aus Metall und Kunststoff
- WB 6985 Wand-und Deckenverkleidungen aus Metall z.B. Innenwand-, Außenwandverkleidungen, Fassadenverkleidungselemente
- WB 6986 Innenwände aus Metall und Kunststoff z.B. Unterkonstruktionen, leichte Trenn-, Falt-, Schrank-, Lichtwände (transparent) Deckenanschlüsse

- WB 6987 Sonnenschutz-und Verdunkelungsanlagen aus Metall und Kunststoff (auch Rollos und Markisen aus textilen und anderen Stoffen) z.B. Jalousien, Jalousetten, Rollläden, Klappläden, Sonnenschutzblenden
- WB 6989 Sonstige Bauelemente und Bauteile aus Metall und Kunststoff, anderweitig nicht genannt z.B. Briefkastenanlagen, Fußabstreifgitterroste, Lichtschächte, Geländer Haustürvordächer, Kamin-, Heizkörperverkleidungen, Profil-, Sockl-, Abschluß-, Treppenstufenleisten
- aus WZ 433 15 Einzelhandel mit Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoff (ohne Öfen, Herde, elektronische Erzeugnisse, Schneidwaren
- WB 640 Balkon-, Terrassen-und Garteneinrichtungen, an.n.g. (einschl. Campingmöbel)
- WB 643 Bodenbearbeitungs-und verwandte Geräte, Schneidgeräte für Garten, Land-und Forstwirtschaft (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kw und Landmaschinen)
- WB 644 Sonstige Bedarfsartikel für Garten, Land-und Forstwirtschaft, a.n.g., Stiele
- WB 646 Ketten (ohne Schmuck, Gleitschutz-, Stahlgelenk-und Hundeketten)
- WB 647 Drahtgeflechte, -gewebe, und -zubehör
- aus WZ 433 40 Einzelhandel mit Möbeln (ohne Büromöbel)
- WB 4983 Badezimmerschränke und ähnliches
- aus WZ 433 70 Einzelhandel mit Tapeten
- WB 76 Tapeten (einschließlich Wand-und Deckenbeläge)

aus WZ 433 80 Einzelhandel mit Installationsbedarf für Gas, Wasser und Heizung

- WB 680 Sanitäre Becken und Wannen, deren Zubehör (ohne Armaturen, Becken und Wannen aus Beton)
- WB 681 Wasserheizer für Zentral-und Einzel-Warmwasserbereitung, Badeöfen
- WB 682 Wasserbehandlungsgeräte, Wasserzähler
- WB 683 Armaturen für die Wasserinstallation (ohne Schlauch- und Feuerlöscharmaturen)
- WB 684 Öl-und Gasarmaturen, Armaturen für die Heizungsinstallation
- WB 685 Heizkörper, -kessel, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Öl-und Gaszähler
- WB 687 Haltevorrichtungen, Dichtungs-und Isoliermaterial für Installationszwecke (ohne Isolierbänder und Bautenschutzmittel)
- WB 688 Dachrinnen, Kanalartikel aus Metall und Kunststoff
- WB 689 Sanitärzellen, Installationswände, Schwimmbecken, Saunen

aus WZ 433 90 Einzelhandel mit Holzwaren, anderweitig nicht genannt Korb-, Kork-und Flechtwaren, Kinderwagen

- WB 517 Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke

aus WZ 434 11 Einzelhandel mit elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt

- WB 380 Elektromotoren und -generatoren (ohne Schweißstromerzeugungsaggregate und Fahrmotoren für Kraftfahrzeuge)

- WB 381 Transformatoren, Stromrichter (ohne Übertrager und Drosselspulen für die Nachrichtentechnik, Dreh-, Schweißtransformatoren, Schweißstromrichter und Spielzeugtransformatoren)
- WB 382 Akkumulatoren und -batterien, Primärelemente, Starkstromkondensatoren (ohne Akkumulatoren und Batterien für Fahrzeugantrieb und -beleuchtung, Starkstromkondensatoren der Fernmelde- und Hochfrequenztechnik)
- WB 384 Hoch- und Niederspannungsschaltgeräte und -anlagen
- WB 385 Installationsgeräte bis 1000 Volt
- WB 387 Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Kabelgarnituren, Frei- und Fahrleitungsarmaturen (ohne Fahrzeugkabel und -kabelsätze)
- WB 390 Elektrische Geräte für Gewerbe, anderweitig nicht gen. (ohne Elektrowerkzeuge bis 2 kW, Heißwasserbereiter, Friseur-, Dental- und Laborgeräte)
- WB 394 Glüh- und Entladungslampen (ohne Foto-, Kino- und Fahrzeuglampen)
- WB 3987 Elektrische Zeitauslöser und Zeitschaltgeräte
- aus WZ 434 20 Einzelhandel mit Leuchten
- WB 3933 Batterie- und Dynamoleuchten (ohne Kraftfahrzeug- und Fahrradleuchten)
- WB 3935 Sonstige Leuchten (ohne Foto- und Kinoleuchten, Elektronenblitzgeräte, Kraftfahrzeug- und Fahrradleuchten, Wohnraumwand- und Deckenleuchten, andere Wohnraumleuchten z.B. Flutlichtstrahler, Werbe-, Signal- und Unterwasserleuchten, Christbaumketten)
- WB 3939 Zubehör, Einzel- und Ersatzteile für elektrische Leuchten anderweitig nicht genannt (ohne solche für Foto-, Kino-, Fahrzeugleuchten und Elektronenblitzgeräte)

<u>aus WZ 436 65</u>		<u>Einzelhandel mit Feinseifen, Wasch-, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren</u>
WB 1596		Haushaltsbürsten und -besen (auch Staubwedel und ähnliches, aber ohne Stiele z.B. Toilettenbürsten)
<u>aus WZ 436 80</u>		<u>Einzelhandel mit Lacken, Farben</u>
WB 72		Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben, Lacke und Lackfarben)
WB 73		Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
WB 74		Lacke, Lackfarben (einschließlich Politur- und Mattierungen)
WB 75		Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel, und -bürsten, (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben und -malmittel)
<u>aus WZ 438 15</u>		<u>Einzelhandel mit Kraftwagenteilen, -zubehör und -reifen</u>
WB 774		Elektrische Betriebsausrüstung für Verbrennungsmotoren und Kraftwagen, Tachometer und ähnliche feinmechanische Kraftwagenteile
WB 775		Andere Kraftwagenteile, anderweitig nicht genannt (ohne Bereifungen)
WB 777		Bereifungen (ohne solche für Kraft- und Fahrräder)
WB 778		Kraftwagenzubehör, anderweitig nicht genannt
WB 779		Autopflegemittel
<u>aus WZ 438 50</u>		<u>Einzelhandel mit Zweirädern, Zweiradteilen, -zubehör und -reifen</u>
WB 783		Andere Kraftradteile und Zubehör, anderweitig nicht genannt
WB 785		Elektrische Ausrüstung, Tachometer und ähnliches, Bereifungen für Fahrräder
WB 787		Andere Fahrradteile und Zubehör, anderweitig nicht genannt

aus WZ 439 91	<u>Einzelhandel mit sonstigen Waren anderweitig nicht genannt (ohne Gebrauchsgüter, anderweitig nicht genannt)</u>
WB 4105	Arbeitsschutzbrillen
WB 593	Walzstahl (ohne vorgewalztes Stahlhalbzeug und Oberbaumaterial für Feld- und Industriebahnen)
WB 594	Weiterverarbeiteter Walzstahl
WB 595	Stahl- und Kunststoffrohre (einschließlich Rohrverbindungsteile, aber ohne Elektro-, Guß-, Ofen- und Regenrohre)
WB 598	Schmiedehalbzeug, Schmiedestücke, anderweitig nicht genannt aus Stahl
WB 599	Eisen-, Stahl- und Tempergußzeugnisse, anderweitig nicht genannt, Preß-, Zieh- und Stanzteile aus Stahl, anderweitig nicht genannt
WB 602	Halbzeug aus Leichtmetall und -legierungen
WB 603	Halbzeug aus Kupfer und -legierungen
WB 604	Halbzeug aus anderen NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußzeugnisse)
WB 605	Gußzeugnisse aus NE-Metallen und -legierungen (ohne Edelmetallgußzeugnisse)
WB 690	Rohholz, auch entrindet oder grob zugerichtet; imprägnierte Stangen, Masten, Pfähle
WB 692	Schnittholz, Schwellen, Schwarten, Spreißel, Späne, Hackschnitzel, verleimte Balken, Zäune, Schalungstafeln aus Vollholz
WB 693	Hobelware, Wand- und Deckenverkleidungen aus Holz und Kunststoff (ohne Bodenbeläge)
WB 694	Furniere, Sperrholz, Holzfasern und Holzspanplatten, Kunststoffplatten, anderweitig nicht genannt (ohne Wand- und Deckenverkleidungen)
WB 696	Bauelemente und sonstige Bauteile aus Holz, anderweitig nicht genannt (ohne Holzplatten)

- WB 70 Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilebauten und ähnliches
- WB 840 Hanf- und Hartfasererzeugnisse, anderweitig nicht genannt
- WB 841 Schläuche, technische Gummi-, Lederwaren, anderweitig nicht genannt (ohne Bereifungen und chirurgische Schläuche)
- WB 842 Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel (ohne Diamantschleifkörper)
- WB 843 Sonstiger technischer Bedarf, anderweitig nicht genannt
- WB 844 Halbzeug aus Kunststoff, anderweitig nicht genannt
- WB 8496 Bautenschutzmittel (ohne Holzschutz-, Brandschutz- und Isolieranstrichmittel) z. B. Betonschutzmittel, Putzhärter, Entschalungsmittel, Spachtel-, Vergußmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
- WB 8497 Wachse und Wachswaren anderweitig nicht genannt (ohne Kerzen)
- WB 8499 Sonstige chemisch technische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt, z. B. Kautschukhilfs-, Schweißhilfsmittel, Härter und Stabilisatoren für Kunststoffe, Feuerlöschmittel, Isoliermassen für die Elektrotechnik, Säurekitt, Anlaß-, Glüh- und Härtesalze
- WB 9048 Pflanzliche und tierische Fette und Öle, bearbeitet (ohne Firnisse, Öle und anderes für Anstrichfarben, technische Fettsäuren)
- WB 9295 Bitumen und Bitumenemulsionen

**Anlage 2**

(Positivliste 2)

Zulässige Sortimente entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB):

WB 210	Abgepaßte Teppiche
WB 212	Textiler Bodenbelag
WB 214	Textile Bodenfliesen
WB 215	Nichttextile Bodenbeläge (ohne Bodenbeläge aus Holz, feinkeramische Bodenfliesen und andere mineralische Bauelemente)
WB 389	Büromöbel
WB 490	Gestühl, Schulmöbel
WB 491	Ladeneinrichtungen, Schaufenstereinbauten
WB 492	Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse
WB 493	Küchenschränke
WB 494	Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle
WB 595	Wohn- und Küchentische
WB 497	Schlafmöbel
WB 498	Ergänzungsmöbel
WB 499	Möbelteile
WB 4983	Badezimmerschränke und ähnliches
WB 5150	Korbmöbel

**Anlage 3**

(Positivliste 3)

Rand- und Nebensortimente die in gesonderten Verkaufsabteilungen geführt werden dürfen (entsprechend der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ) und dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB)):

WB 67	Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt, soweit diese das Hauptsortiment ergänzen
WB 197	Bettware
WB 198	Matratzen und verwandte Bettartikel

**Anlage 4**

(Negativliste)

Innenstadtrelevante Sortimente, die zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht geführt werden dürfen:

- Oberbekleidung
- Wäsche (außer Bettwaren)
- Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren- und Sportartikel
- Uhren (außer Wohnraumuhren)
- Schmuck
- Optik/Fotoartikel
- Musikalien, Video, Musikinstrumente
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Auto HiFi
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerie und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genußmittel
- Zoologischer Bedarf