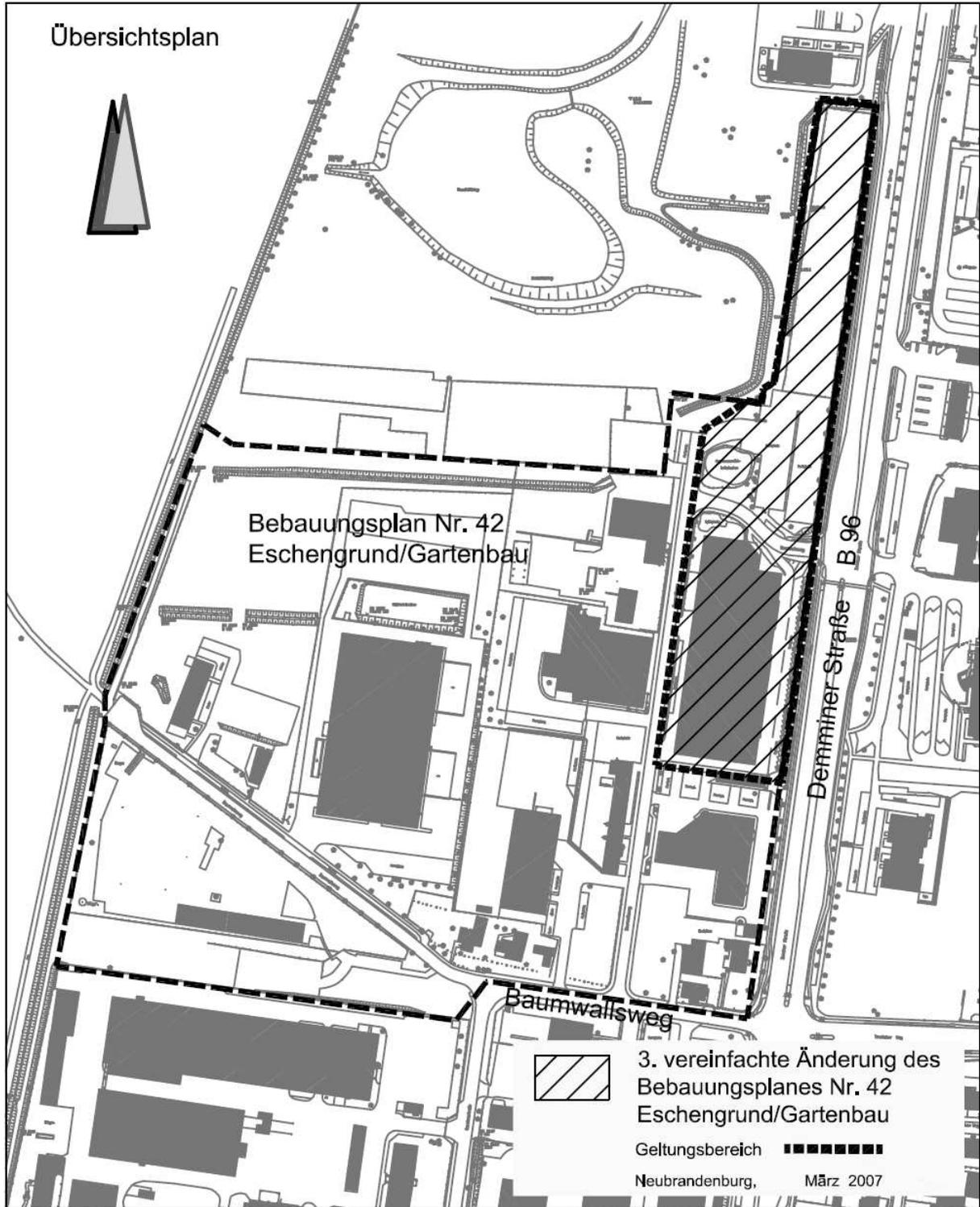


STADT NEUBRANDENBURG

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 42 „ESCHENGRUND/GARTENBAU“

Begründung



Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Abt. Bauleitplanung

Begründung zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Eschengrund/Gartenbau“

Stand Satzung

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**
- 5 Beschaffenheit des Plangebiets der 3. vereinfachten Änderung**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6 Inhalt des Bebauungsplans**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Grünkonzept
 - 6.5 Verkehrskonzept
 - 6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBauO M-V
- 7 Abfallentsorgung, Altlasten**
- 8 Ver – und Entsorgung, Regenwasserableitung**
- 9 Bodendenkmale**
- 10 Umweltbericht**
- 11 Flächenbilanz**

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 15.03.07 beschlossen, den seit dem 30.12.92 rechtskräftigen und größtenteils bereits realisierten Bebauungsplan Nr. 2 „*Eschengrund/Gartenbau*“ im Bereich des ehem. Pluta-Gartenmarktes im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB zu ändern.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „*Eschengrund/Gartenbau*“ sollen die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung der ehemals als Gartencenter Pluta genutzten Flächen für investitionswillige Gewerbetreibende angepasst und leerstehende ungenutzte Flächen einer Nachverdichtung unterzogen werden. Damit kann der städtebauliche Missstand des Leerstands mit allen seinen negativen Erscheinungsbildern an einer der wichtigsten Hauptstraßen der Stadt beseitigt und das leerstehende Gartencenter einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt 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 - LPIG) 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 - LUVPG 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)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg
Stand Topografie: 04/1998 – 12/2003
Stand Kataster: 01/2007
Höhenbezugssystem: HN
Lagebezug: System Neubrandenburg
im Maßstab: 1 : 1.000
- Bebauungsplan Nr. 42 „*Eschengrund/Gartenbau*“, rechtskräftig seit dem 30.12.92

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flurstücke der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg: 21/3, 15/12, 24/33, 24/34, 24/39.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Stadtzentrums unmittelbar angrenzend an die Demminer Straße und umfasst das Gelände des ehemaligen Pluta-Gartencenters.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden: Raststätte McDonald`s,
- im Osten: Böschungsunterkante zur Demminer Straße (B 96),
- im Süden: Grundstück des Autohauses,
- im Westen: Baumwallsweg, Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung.

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 4. Änderung (wirksam seit dem 22.08.07) stellt den Änderungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Gartencenter“ und Grünfläche nach § 11 BauNVO dar. Mit der 3. vereinfachten Änderung nach § 13 a BauGB sollen die Sonderflächen in Gewerbeflächen geändert werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung, soweit sie aus dem Flächennutzungsplan und sonstigen Entwicklungsabsichten hervorgeht, wird bei der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt. Mit dem Angebot eines erweiterten gewerblichen Nutzungsspektrums wird insbesondere den Leitsätzen des Flächennutzungsplanes zur Gewerbeflächenentwicklung entsprochen (u. a. Innen- vor Außenentwicklung/Revitalisierung bestehender Gewerbegebiete, Strukturverbesserung). Gleichzeitig werden Planungsziele zum Einzelhandel lt. Flächennutzungsplan umgesetzt. Speziell im Bereich Eschengrund vom großflächigen Einzelhandel nicht mehr benötigte Flächen sind einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der Änderungsplanbereich ist durch zurzeit nicht genutzte brachliegende Sondergebietsflächen auf Flurstück 24/33 (ehemals Gartencenter Pluta) und durch das ungenutzte Flurstück 24/39 (PKW-Stellflächen und Freigelände des ehem. Gartencenters) gekennzeichnet. Das ungenutzte Gelände unmittelbar an der Demminer Straße stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Planungsziel ist die Sicherung einer gewerblichen Nachnutzung des Areals. In diesem Zusammenhang soll an diesem Standort auch die Ansiedlung weiterer nicht zentrumstypischer Einzelhandelssortimente ermöglicht werden. Aus städtebaulichen Gründen soll die als Freigelände festgesetzte Fläche des ehemaligen Gartencenters nicht bebaut werden. Das im Westen unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet Tollenseniederung kann so als Landschaftsraum bis an die B 96 heran optisch wirksam werden. Das Freigelände steht bei Einordnung eines Gartencenters zur Verfügung.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Gewerbegebiet GE

Für die Bauflächen wird als Art der geplanten baulichen Nutzung „GE – Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Um den innenstadtrelevanten Einzelhandel nicht zu gefährden, werden Betriebe des Einzelhandels zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen und mittelfristigen Bedarfs der Branchen Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Schuhe und Lederwaren, Spiel- und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel, Musikalien und Tonträger, Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel, Radios, HiFi- Geräte, Fernseher und Car- HiFi, Schreibwaren und Bücher, Drogerieartikel und Arzneimittel, Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Gebäudehöhe wird mit 12 m angegeben. Bezugspunkt ist der an das Grundstück angrenzende Gehweg am Baumwallsweg.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Durch die Festsetzung der Bauflächen wird ein zusammenhängendes Baufeld ermöglicht, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sichert.

6.4 Grünkonzept

Innerhalb des Planbereichs sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen vorgesehen:

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit landschaftstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen,
- Fassadenbegrünung für geschlossene Wandflächen ab 50 m²,
- Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher,
- Parkstellflächen sind so zu gliedern, dass auf 5 Stellplätze 1 Baum entfällt.

6.5 Verkehrskonzept

6.5.1 Ruhender Verkehr

Die zurzeit vorhandenen ca. 125 Stellplätze sind auf den Grundstücken zur Abdeckung des Bedarfs für den ruhenden Verkehr auch für die geplanten Nutzungen vorzuhalten.

6.5.2 Fließender Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der einzelnen Grundstücke wird durch die Erschließungsstraße (Baumwallweg) gesichert. Die äußere Erschließung ist durch die Demminer Straße (B 96) mit der Anbindung an den Baumwallweg gegeben.

6.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 LBauO M-V

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch den § 86 der Landesbauordnung M-V gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften zur Zulässigkeit von Werbeanlagen als Festsetzung aufgenommen. Damit sollen für diesen Stadtraum zur Erhaltung des Ortsbildes Werbeanlagen nur auf Sammelaufstellern an den Hauptzufahrten des Plangebietes zusammengefasst möglich sein. Die Höhengvorgabe bei der Errichtung von Zäunen, Hecken und Sichtschutzwänden soll eine harmonische Einordnung in das Ortsbild ermöglichen.

7 Abfallentsorgung, Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird. Private Container sind auf den eigenen Grundstücken aufzustellen. Die Wertstoffcontainer sind so aufzustellen, dass Sichtbehinderungen für die Kraftfahrer ausgeschlossen sind.

8 Ver- und Entsorgung, Regenwasserableitung

Mit der Realisierung erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen in den ausgewiesenen Leitungstreifen kann die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas sowie die fernmeldetechnische Versorgung und die Schmutz- und Regenwasserableitung sichergestellt werden.

Für die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Grün- und unbefestigte Freiflächen ohne Baumpflanzungen
- unbefestigte oder mit Rasengitterplatten o. ä. befestigte Stellplätze.

Die Pflege und Unterhaltung dieser Flächen obliegt den jeweiligen Eigentümern bzw. Anliegern.

8 Bodendenkmale

Im Bereich der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist ein Bodendenkmal bekannt. Die Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann nach § 7 Denkmalschutzgesetz M-V genehmigt werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt werden:

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals sichergestellt werden. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sind die untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V.

10 Umweltbericht

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „*Eschengrund/Gartenbau*“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, ist gemäß § 13 a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „*Eschengrund/Gartenbau*“ ein Umweltbericht nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	<u>ca. 1,8 ha</u>
Gewerbegebietsflächen	12.410 m ²
Private Grünfläche	4.700 m ²
<u>Straßenflächen</u>	<u>740 m²</u>
gesamt	17.850 m ²