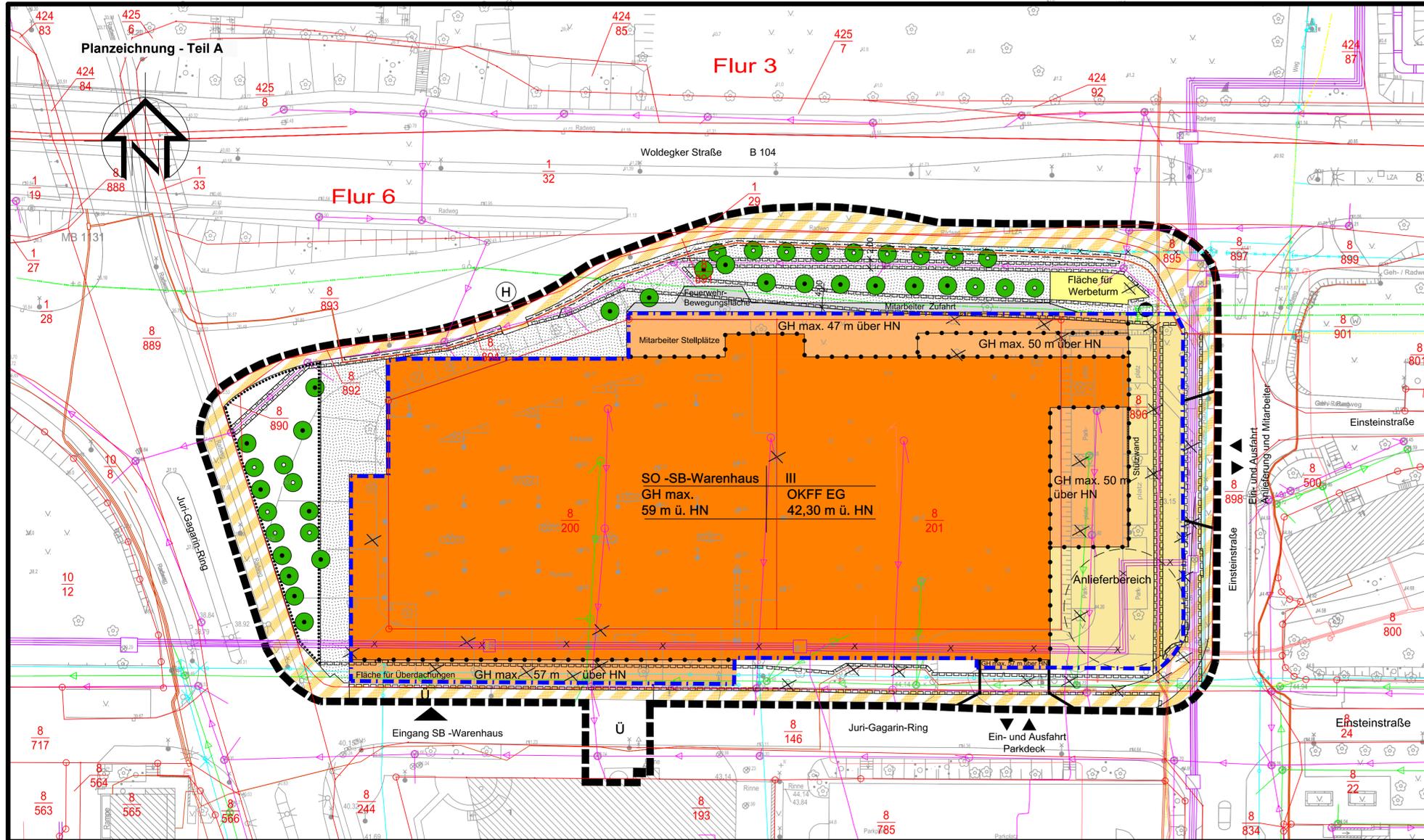




SATZUNG DER STADT NEUBRANDENBURG über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Citti-Markt Oststadt"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (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) sowie des § 86 der 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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.12.07 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 "Citti-Markt Oststadt", bestehend aus der Planzeichnung-Teil A und dem Text-Teil B, erlassen:



Text - Teil B

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet - SB Warenhaus (SO, § 11 Abs. 3 BauNVO)
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein SB-Warenhaus mit maximal 6.000 qm Verkaufsfläche und 200 qm Verkaufsfläche für Shops zulässig.

1.1.2 Das geplante 3-geschossige Gebäude ist wie folgt zu nutzen:
- Erdgeschoss SB Warenhaus
- 1. Obergeschoss Parkgeschoss mit max. 315 Parkstellplätzen
- 2. Obergeschoss Parkgeschoss mit max. 320 Parkstellplätzen
Hinweis: 193 der Einstellplätze (1. und 2. OG) sind ersatzweise für das Lindetal-Center (V-u. E-Plan Nr. 4) vorzuzahlen.

1.1.3 Für technische Aufbauten und Werbeanlagen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise zulässig.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Innerhalb der Baugrenzen ist das SB-Warenhaus mit seinen baulichen Anlagen und Nebenanlagen (bspw. Eingangsbereich, Anlieferungsbereich, Mitarbeiterstellplätze) zulässig. Innerhalb "der Fläche für Werbeturm" ist ein Werbeturm zulässig. Außerhalb der Baugrenzen findet der § 23 Abs. 5 BauNVO Anwendung.

1.2.2 In der mit Überbauung (Ü) gekennzeichneten Fläche ist ausnahmsweise eine Überbauung der öffentlichen Flächen zulässig.

1.3 Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

1.3.1 Leitungsrechte zugunsten der Stadt Neubrandenburg bzw. der Versorgungsträger. Die Überbauungen (Fläche für Überdachung, Mitarbeiterstellplätze, Anlieferungsbereich, Fläche für Werbeturm, Zufahrten) und Bepflanzung (Bäumen und Sträuchern) der Flächen mit Leitungsrechten sind nur nach Zustimmung der Berechtigten möglich. Andere im Durchführungsvertrag bestimmte Festlegungen zum Umgang mit Leitungsrechten haben Vorrang.

1.4 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1.4.1 Die Emissionen vom SB-Warenhaus sind so zu begrenzen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte für ein "Allgemeines Wohngebiet" von 55/40 dB(A) TAG/NACHT bzw. die Teilbeurteilungspegel gemäß Lärmimmissionsprognose von Mai 2007 in der schutzbedürftigen Nachbarschaft (Einsteinstraße und Juri-Gagarin-Ring) nicht überschritten werden.

1.4.2 Der Anlieferungsbereich östlich der Gebäudefassade des SB-Warenhauses ist komplett einzuhausen (Umfriedung mit Lärmschutzwand und schalldämmter Überdachung), wenn in der NACHT eine LKW-Anlieferung je Stunde erfolgen muss. Andere geeignete bauliche Maßnahmen werden zulässig, wenn die einzuhaltenden Richtwerte nicht überschritten werden.

1.5 Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)

1.5.1 An den festgesetzten Standorten sind Bäume als Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, nachfolgender Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen:
Ergänzung Baumreihe Woldegker Straße 4 Linden (Tilia cordata)
Ergänzung Baumreihe Juri-Gagarin-Ring 4 Mehlbeere (Sorbus aria 'Magnifica')
Böschung Juri-Gagarin Ring 2 Eichen (Quercus robur)
Die Standorte für die anzupflanzenden Bäume sind vor Ort abgegrenzt und gegebenenfalls örtlich anzupassen.

1.5.2 Zur Begrünung und Gliederung des Mitarbeiterparkplatzes sind 10 Hanbäume als Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.5.3 Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Bei Neugestaltung des westseitigen Böschung ist diese anschließend wieder mit Decksträuchern zu begrünen. Die im Planteil A dargestellten Baumfällungen sind frühestens im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 14. März) vor Baubeginn vorzunehmen.

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO-SB-Warenhaus Sondergebiet SB-Warenhaus und Nebenanlagen § 11 Abs. 3 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

GH max. Gebäudehöhe maximal

2. Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

3. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche, Geh- und Radweg, Straßenbegleitgrün

Ein- und Ausfahrtsbereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Gas § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

private Grünfläche

6. Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

zu erhaltender Baum

anzupflanzender Baum

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Fläche für Werbeturm

Bestandsangaben

Flurstücksgrenzen mit -nummer

Höhenpunkt auf NN bestimmt

eingemessener Baumbestand

zu fallender Baum

Haltestelle ÖPNV

A Regenwasser

A Schmutzwasser

FM Kabel

S Niederspannung

G Hochdruck

FW Heizkanal

FW Leitung

Trinkwasser

Trinkwasser

W Leitungsschutz

KFA Kabel

G Leitungsschutz

G Knoten

stillgelegte Leitungen

Darstellung ohne Normcharakter

Ü Überbauung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse

max. Gebäudehöhe Oberkante Fußbodenfläche Erdgeschoss

Hinweise

- Längemaße und Höhenangaben in Meter, Höhenangaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 sind auf NN bezogen.
Stand Topografie: April 2000 bis Februar 2004 (Vermessung ergänzt durch Vorhabenträger)
Stand Kataster: September 2007

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)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO-MV) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- 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)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) 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

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Einleitungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB) der Stadtvertretung vom 20.04.06. Die ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB i. V. m. § 15 der Hauptsatzung durch Abdruck im Stadtanzeiger am 17.05.06 erfolgt.
- Die für Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) am 24.04.06 beteiligt worden. In diesem Rahmen erfolgte gleichzeitig die Anzeige gemäß § 17 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG).
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 05.04.07 bis 20.04.07 durchgeführt worden.
- Die Abstimmung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den benachbarten Gemeinden ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 16.07.07 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.07.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 und 3 BauGB am 28.06.07 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 19.07.07 bis zum 20.08.07 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung Neubrandenburg, Friedrich-Engels-Ring 53, Abteilung Stadtplanung, gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.07.07 im Stadtanzeiger ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die ALK durch Digitalisierung des analogen Bestandes entstanden ist. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Neubrandenburg, 09.10.07
gez. i. A. Leschke
Referatsleiter Kataster & Vermessung
- Die durch die Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB am 16.07.07 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat die gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 4 Abs. 2 S. 1 und § 1 Abs. 7 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 20.12.07 geprüft. Das Ergebnis ist gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB mitgeteilt worden.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 20.12.07 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.12.07 gebilligt.
- Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit gemäß § 5 Abs. 4 S. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV-MV) ausgefertigt.

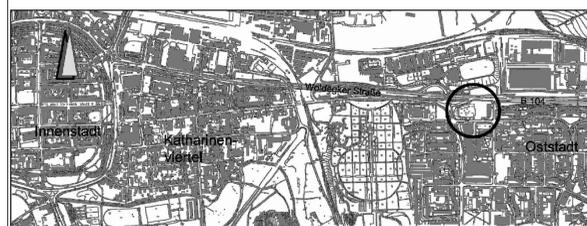
Geltungsbereichsgrenzen

im Norden: Bundesstraße B 104 (Woldegker Straße),
im Osten: Einsteinstraße,
im Süden: Juri-Gagarin-Ring,
im Westen: Juri-Gagarin-Ring.

Planungsgebiet: 1.87 ha

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhaltet den Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors. Ausgenommen sind die in der Planzeichnung Teil A dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen.

Übersichtsplan



STADT NEUBRANDENBURG Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Citti-Markt Oststadt"

Gemarkung Neubrandenburg Flur 6

Satzung M 1:500

FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abt. Stadtplanung