



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32

„*Citti-Markt-Oststadt*“

Begründung

Fachbereich Stadtplanung und Umwelt, Abt. Bauleitplanung

Begründung:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.32 „Citti Markt-Oststadt“

Stand: Oktober 2007/Dezember 2007

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 Plangebietes**
 - 5.1 Ausgangssituation
- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept
 - 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 6.4 Verkehr
- 7 Grünordnung**
- 8 Abfallentsorgung, Altlasten**
- 9 Immissionsschutz**
- 10 Ver- und Entsorgung**
- 11 Denkmalschutz**
 - 11.1 Bodendenkmalpflege
- 12 Umweltbericht**
 - 12.1 Einleitung
 - 12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 13 Nachrichtliche Übernahme/Hinweise**

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 20.04.06 beschlossen, für die Fläche, begrenzt im Norden durch die Woldegker Straße (B104), im Osten durch die Einsteinstraße, im Süden und Westen durch den Juri-Gagarin-Ring, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Einleitung des Verfahrens erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers, der GK Einkaufspark Neubrandenburg GmbH, zwecks Errichtung eines SB-Warenhauses als Ersatz für das aufgegebene SB-Warenhaus in peripherer Lage in Weitin.

Bis zu seiner Schließung im September 2005 war der Citti-Markt in Weitin das zweitgrößte SB-Warenhaus sowohl in Neubrandenburg als auch in der Mecklenburgischen Seenplatte. Durch die Kombination mit dem Großhandelslager erschloss sich der Markt nicht nur den Einzelhandelskunden, sondern auch der Gastronomie, Großküchen sowie diversen Dienstleistungseinrichtungen. Für Letztere war er der einzige Vollversorger in der Region. Nicht zuletzt fanden 100 Arbeitnehmer in ihm eine Arbeit.

Der geplante Neubau soll bei unwesentlicher Änderung der Verkaufsraumfläche und der Sortimentsstruktur in der Oststadt, nördlich des Lindetal-Centers, realisiert werden. Durch die unmittelbare Nähe zum Lindetal-Center soll der neue Standort in einen zentralen Versorgungsbereich integriert werden.

Das Lindetal-Center dient der Neubrandenburger Oststadt als Stadtteilzentrum mit stadtgebietsversorgender Funktion zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Es hat einen hohen Einzelhandelsbesatz und Fachgeschäfte von gesamtstädtischer Bedeutung. Durch Umsatzrückgänge durch Kaufkraftrückgang und Konkurrenzdruck, auch innerhalb des Stadtteils, scheint die Tragfähigkeit des Lindetal-Centers auf Dauer gefährdet. Der geplante Citti-Markt soll nicht als solitäres SB-Warenhaus fungieren, sondern wird durch die Anbindung an das Lindetal-Center in diesen zentralen Versorgungsbereich integriert. Er stellt für das Lindetal-Center eine Ergänzung dar und wird voraussichtlich das Stadtteilzentrum in seiner Funktion stärken. Der periphere Standort in Weitin wird damit in einen integrierten in der Oststadt gewandelt.

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)
- Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes in der Stadt Neubrandenburg (Gehölzschutzsatzung), in Kraft seit 22.06.06 (nur bei einfachen B-Plänen)
- 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 01.08.06 (GVOBl. M-V 2006, S. 634)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte der Abt. Geoinformation und Vermessung der Stadt Neubrandenburg
- Stand Topographie: April 2000 bis Februar 2004 (März 2007 Vermessung ergänzt durch den Vorhabenträger)
 - Stand Kataster: März 2007
 - Höhenbezugssystem: HN
 - Lagebezug: System Neubrandenburg
 - im Maßstab: 1 : 500

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,87 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 6 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstücke 8/200, 8/201 und Teilflächen dem Flurstück 8/194.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Neubrandenburg am Rande des Stadtteiles Oststadt. Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

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

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

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 4. Änderung (rechtskräftig seit dem 22.08.07). Innerhalb des angestrebten Zentrenmodells ist der Bereich „Lindetal-Center“ als Stadtteilzentrum mit stadtgebietsversorgender Funktion zur Deckung des mittelfristigen Bedarfs eingeordnet. Mit dem geplanten SB-Warenhaus wird eine Stärkung der stadtgebietsversorgenden Funktionen und somit eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches für das Stadtgebiet Ost angestrebt. Damit entspricht der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Das ausgewiesene Plangebiet „Citti-Markt-Oststadt“ befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Neubrandenburg unmittelbar im Eingangsbereich zum Stadtteil Oststadt an der Bundesstraße 104 (Woldegker Straße). Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten und Süden über den Juri-Gagarin-Ring.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 überplant einen Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Oststadt-Center“. Bisher wurde die Fläche vorwiegend als Parkplatz für das Lindetal-Center (ca. 193 Stellplätze) und für öffentliche Parkstellplätze (ca. 38 Stellplätze) genutzt.

Innerhalb des Gebietes liegen die Höhenunterschiede bei ca. 7,5 m. Das Gelände weist eine leicht abfallende Topographie mit stark geneigten Böschungen nach Norden und Westen auf.

6 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Um-

welt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Innerhalb des Plangebiets soll die Nutzung der Fläche neu geordnet werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Citti-Markt-Oststadt“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet SB-Warenhaus im Anschluss an das Lindetal-Center geschaffen werden.

Die Neubrandenburger Oststadt ist eines der am besten versorgten Wohngebiete der Stadt Neubrandenburgs. In ihr sind 20 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt konzentriert. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs ist überall gesichert. Mit dem Lindetal-Center verfügt das Wohngebiet über ein Stadtteilzentrum mit stadtgebietsversorgender Funktion zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Mit ca. 13.000 m² Verkaufsraumfläche ist es das drittgrößte der Stadt.

Das Lindetal-Center ist gekennzeichnet durch einen insgesamt hohen Einzelhandelsbesatz mit einem hohen Anteil an innenstadtrelevanten Sortimenten. Seine Fachmärkte und Fachgeschäfte haben gesamtstädtische Bedeutung (Spielwaren, Sportwaren, Babyartikel, Kinderbekleidung) und dadurch eine bedingte, teilweise überregionale Versorgungsfunktion. Zunehmend hat es Schwierigkeiten gegeben, den durch die allgemeine Kaufkraftentwicklung in der Region und erhöhten Konkurrenzdruck sowohl aus der Innenstadt als auch dem Wohngebiet selbst eingetretenen Umsatzrückgang zu kompensieren. Die Tragfähigkeit des Centers scheint auf Dauer gefährdet.

Mit dem geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 werden teilweise Flächen des nördlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 4 überplant. Derzeit werden diese Flächen als Stellplätze für das Lindetal-Center (ca. 193 Stellplätze) und als öffentliche Stellplätze (ca. 38 Stellplätze) genutzt. Der Vorhabenträger, die GK Einkaufspark Neubrandenburg GmbH, plant, diese Grundstücke von der Stadt Neubrandenburg und von der BEB Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Lindetal-Center oHG zu erwerben und sie einer neuen Nutzung zuzuführen.

Generell bleibt festzustellen, dass am Standort Neubrandenburg im Bereich der Waren des kurzfristigen Bedarfs fast doppelt soviel Verkaufsfläche vorhanden ist, wie das Umsatzpotential trägt. Der Überbesatz zieht sich durch alle Betriebsformen, ist aber insbesondere durch das nach wie vor anhaltende Wachstum der Betriebsform Discounter und Supermarkt begründet. Leidtragende dieser Situation sind in der Regel Anbieter wie die Citti Handelsgesellschaft mbH & Co. KG mit einer hohen Sortimentsbreite und -tiefe und einem hohen Standard im qualitativen Bereich insbesondere bei den Frischewaren. Sie haben perspektivisch nur eine Überlebenschance, wenn sie zusätzlich Umsatz generieren können. Dies ist am Standort Weitin nicht zu erwarten.

Als Ersatzbau für ihren aufgegebenen Markt in Weitin plant die Citti Handelsgesellschaft mbH & Co. KG in der Oststadt auf der nördlich vom Lindetal-Center befindlichen Parkierungsanlage ein SB-Warenhaus mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 8.500 m², einer Verkaufsfläche von ca. 6.000 m² und einer Shopfläche von 200 m². Das geplante SB-Warenhaus wird über eine direkte fußläufige Verbindung an das Lindetal-Center angeschlossen und somit in den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Oststadt integriert. Durch die bauliche und funktionale Verflechtung beider Einrichtungen wird ein ehemals städtebaulich peripherer Einzelhandelsstandort (Randlage im Stadtgebiet Weitin) in einen integrierten „gewandelt“.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der geplanten baulichen Nutzung wird gemäß § 11 (3) BauNVO ein Sondergebiet - SB-Warenhaus für ein SB-Warenhaus festgesetzt.

Das SB-Warenhaus wird der Versorgung der Stadt Neubrandenburg, hier insbesondere der Oststadt,

dienen. Der Sortimentsschwerpunkt des Angebotes wird die vorhandene Geschäftsstruktur ergänzen. In Kombination mit dem bereits vorhandenen Lindetal-Center wird die Angebotspalette qualitativ und in der quantitativen Vielfalt optimiert. Der Vorhabenträger – ebenso wie der Betreiber des Lindetal-Centers – verbindet mit der Ansiedlung des Vorhabens die Erwartung, dass der zentrale Versorgungsbereich der Oststadt erheblich gestärkt und in seiner Attraktivität gesteigert wird. Das Lindetal-Center wird von der Ansiedlung eines „Magnet-Betriebes“ profitieren. Das Lindetal-Center und das geplante SB-Warenhaus werden sich in Funktionalität und Attraktivität ergänzen. Dazu soll insbesondere die fußläufige Anbindung des Neubaus an den vorhandenen Baukörper des Lindetal-Centers beitragen. Die geplanten Shopflächen (200 m²) runden das Angebot des SB-Warenhauses ab und ergänzen es. Insgesamt wird das Vorhaben erheblich zur Bindung der Kaufkraft in Neubrandenburg beitragen.

Auf der Grundlage der Stellungnahme der obersten Landesplanungsbehörde wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 32 einer landesplanerischen Bewertung unterzogen. Danach war auf Grund der geplanten zentrumsrelevanten Sortimentsstruktur des Planvorhabens an einem Standort außerhalb der Innenstadt ein „Verträglichkeitsnachweis“ gemäß Landesentwicklungsplan zu erbringen. Ziel dieser Untersuchung bestand in der Analyse und Bewertung der vorhabenrelevanten Auswirkungen auf bestehende und geplante zentrale Versorgungsbereiche, hier insbesondere auf die Funktionsentwicklung der Innenstadt und auf die Sicherung der Nahversorgungsstandorte im Oberzentrum. Der Verträglichkeitsnachweis sollte dabei die gesamtstrategischen Entwicklungsziele des Einzelhandels (Einzelhandel- und Zentrenkonzept, ISEK) mit berücksichtigen.

Die gutachterlichen Stellungnahme der gfk PRISMA „PROSPEKTIVES SB-WARENHAUS NEUBRANDENBURG, Wirkungsanalyse zur perspektivischen Verlagerung, November 2006 liegt vor. Die Auswirkungen des SB-Warenhauses auf die Struktur der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen wird wie folgt zusammengefasst:

Mit der vorliegenden Ausarbeitung sollten zunächst die standort-, markt- und potenzielseitigen Rahmenbedingungen für die geplante Etablierung/Verlagerung eines SB-Warenhauses (rd. 6.200 m² VKF) im mecklenburg-vorpommerschen Oberzentrum NEUBRANDENBURG, unmittelbar am in der Oststadt gelegenen B- bzw. Stadtteilzentrum Lindetal-Center aufbereitet werden.

Sodann sollte auf der Basis von differenzierten Modellrechnungen zu den möglichen anzunehmenden ökonomischen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Einzelhandelsstrukturen in NEUBRANDENBURG, speziell hinsichtlich der wohnortnahen Versorgung in der Oststadt sowie in einem Exkurs auch in der angrenzende Kleinstadt Burg Stargard gutachterlich Stellung genommen werden.

Die Analyse hat klar gezeigt, dass der prospektive Standort am Lindetal-Center über prinzipiell günstige standort-, markt- und potenzielseitige Rahmenbedingungen verfügt und auch unter stadtplanerischen Aspekten dem im „Integrierten Stadtentwicklungskonzept – Stadtteilentwicklungskonzept Oststadt, 1. Fortschreibung 2005“ durch die Stadt NEUBRANDENBURG formulierten Ziel vollkommen entspricht, dass der „Bereich um das Lindetal-Center vor allem stadtgebietsversorgende Funktionen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfes wahrnehmen“ soll.

Hinsichtlich der ökonomischen Auswirkungen der Etablierung/Verlagerung des SB-Warenhauses ist – nach den gutachterlichen Modellrechnungen zu den möglichen Umsatzumverteilungs-/neuo-orientierungseffekten durch das Planvorhaben – festzustellen, dass der Einzelhandel in der Stadt NEUBRANDENBURG und speziell auch in der Oststadt zwar von Umverteilungseffekten betroffen sein wird.

Diesbezüglich bewegen sich die in einer Worst-Case-Betrachtung zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten im primär projektrelevanten Segment periodischer Bedarf im Bereich der Oststadt auch leicht oberhalb der viel zitierten 10 %-Marke. Gleichwohl kann angesichts der vorhandenen

Dichte von Nahversorgungseinrichtungen in der Oststadt aber selbst dann eine Gefährdung der wohngebietsbezogenen Nahversorgung ausgeschlossen werden, wenn einzelne Anbieter aus dem Markt ausscheiden sollten. Das ist jedoch nach einer qualitativen Einzelbetrachtung aller relevanten Betriebe aus Gutachtersicht für die überwiegende Mehrheit der ausschließlich leistungsfähigen Filialunternehmen angehörigen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter sehr unwahrscheinlich. Somit dürfte für die gesamte Oststadt auch zukünftig die fußläufige Versorgung gewährleistet sein.

Den unbestreitbaren Auswirkungen in Form von Umsatzumverteilungen steht als eindeutig positiver Effekt eine signifikante Stärkung des wichtigsten zentralen Versorgungsstandortes in der Oststadt, dem B-Zentrum Lindetal-Center, gegenüber, der somit in seiner Funktionsfähigkeit eindeutig gestärkt und nachhaltig gesichert wird.

In einer gesamtstädtischen Betrachtung ist zudem von Relevanz, dass es sich bei dem geplanten SB-Warenhaus um keine reine Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung einer heute nicht mehr als Einzelhandelsstandort betriebenen CITT-Fläche aus Weitlin handelt und CITT nunmehr den nach der Schließung freigesetzten Umsatz, der bei manchen Betreibern in NEUBRANDENBURG zu einer Umsatzerhöhung geführt hat, an einen zentralen Einzelhandelsstandort zieht.

Auch mit Blick auf den Einzelhandel im benachbarten Burg Stargard, der bezüglich der primär relevanten periodischen Sortimente vor allem durch leistungsfähige Discounter geprägt wird, sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten.

Unter dem Aspekt der nachhaltigen Stärkung und Funktionssicherung eines zentralen Standortes in der Oststadt von NEUBRANDENBURG bei vertretbaren Auswirkungen/Umsatz-Umverteilungseffekten bezüglich der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen votieren die Gutachter eindeutig für die Realisierung des geplanten SB-Warenhauses am Lindetal-Center (B-Zentrum/Stadtteilzentrum) in NEUBRANDENBURG.

Das Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens wurde durch das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung als Verträglichkeitsnachweis anerkannt (vgl. Stellungnahmen vom 13.02.2007 und 06.09.2007). „Mit der vorgelegten Wirkungsanalyse wird der im Ergebnis der landesplanerischen Erstbewertung geforderte „Verträglichkeitsnachweis“ erbracht. Negative planungsrelevante Auswirkungen auf die zentralen Verbraucherbereiche des Oberzentrums, hier insbesondere auf die Innenstadt und auf die Nahversorgung, können ausgeschlossen werden. Das Vorhaben fügt sich in das Zentrenkonzept der Stadt Neubrandenburg ein. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Citti-Markt-Oststadt der Stadt Neubrandenburg stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.“

Gemäß der Definition im Kommentar zur BauNVO (Fickert/Fieseler § 6.5) ist ein Warenhaus ein Einzelhandelsgroßbetrieb, der Waren aus zahlreichen Branchen anbietet. Die Vielzahl der Sortimente ist der Sinn des Warenhauses, ebenso des SB-Warenhauses. Eine genaue Benennung der einzelnen Sortimente ist unzweckmäßig.

Das Bundesverwaltungsgericht hat den Begriff der Verkaufsfläche bundeseinheitlich geregelt. Danach sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen Gründen oder anderen Gründen nicht betreten darf, als Verkaufsfläche anzusehen. Auch die Kassen- und Packzone ist ebenso Verkaufsfläche wie etwa ein Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden. (vgl.

BVerwG Urteil vom 24.11.2005 (Az. 4C 10.04) Bezugsgröße für das Maß der baulichen Nutzung ist die Gesamtfläche des Sondergebiets mit einer Fläche von ca. 18.700 m².

Bei dem geplanten SB-Warenhaus handelt es sich um ein eingeschossiges Flachdachgebäude. Auf dem Flachdach werden rund 315 Einstellplätze errichtet. Über dem Parkdeck auf dem Flachdach wird ein Geschossbau errichtet, der als Parkpalette mit weiteren rund 320 Einstellplätzen dienen soll. Die Bruttogrundrissfläche des Gebäudes wird ca. 8.500 m² betragen. Insgesamt werden rund 635 Kfz-Einstellplätze geschaffen. Die derzeit auf dem Vorhabengrundstück als Bestand vorhandenen rund 193 Einstellplätze des Lindetal-Centers werden auch künftig auf dem Vorhabengrundstück zur Verfügung stehen.

Das Gebäude wird eine Geschosshöhe von ca. 6,50 m bis zur 1. Parkebene erreichen. Mit der geplanten Parkpalette, die eine Höhe von ca. 3,50 m aufweisen wird sowie einer Attika, wird eine Gesamthöhe des Hauptgebäudes etwa 11,50 m erreicht. Im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Teil A unterschiedliche maximale Gebäudehöhen ausgewiesen, welche innerhalb der Baugrenze durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen unterschieden werden. Diese Flexibilität erlaubt es entsprechend den Funktionen, die Gebäudeteile und andere Anlagen wie den Eingangsbereich, die Anlieferzone und Parkzone für Angestellte, baulich zu gestalten.

Die Anbindung des SB-Warenhauses an das Lindetal-Center erfolgt durch einen überdachten Fußgänger-Überweg. Die Parkdecks des SB-Warenhauses werden in diesem Bereich durch eine außenliegende vertikale Erschließung mit Aufzügen und Treppen erschlossen. Die Stellplätze für Kunden werden auf dem Dach des Gebäudes untergebracht. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über eine Rampe von der Südseite des Gebäudes. Stellplätze für Mitarbeiter werden auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen.

Die Fassadengestaltung wird in Art und Material den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die tragende Betonkonstruktion wird nach außen mit einer Mischung aus Betonfertigteilen mit eingelegten Ziegel-Riemchen bzw. Ziegelmauerwerk, Verglasungen und farbig abgesetzten Wandflächen strukturiert. Die für die Durchlüftung erforderlichen großflächigen Fassadenöffnungen im Bereich der Parkgeschosse werden mit Metallgittern und/oder -geländern gesichert. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird abschließend über die Gestaltung der Fassaden und der Beleuchtung der Werbeanlagen entschieden.

Ein Anlieferhof wird an der Ostseite des SB-Warenhauses geschaffen. Die Anlieferverkehre werden über den östlichen Juri-Gagarin-Ring abgewickelt.

Auf dem Vorhabengrundstück soll ferner im Einmündungsbereich des Juri-Gagarin-Rings (Ost) an die B 104 ein Werbepylon errichtet werden, der die Werbung für das Vorhaben wie auch für das Lindetal-Center aufnehmen soll. Darüber hinaus sind in Richtung der B 104 Werbeanlagen an der Fassade vorgesehen, die ebenfalls der Bewerbung des SB-Warenhauses sowie des Lindetal-Centers dienen sollen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festlegung einer Grundflächenzahl wurde verzichtet. Die Lage der Baugrenzen wurde so gelegt, dass sich das Hauptgebäude und die dazugehörigen baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen befinden. In der Grünfläche an der Bundesstraße ist ein Werbeturm zulässig. Weitere bauliche Anlagen, welche sich mit der Bearbeitung der Bauunterlagen ergeben sind außerhalb der Baugrenzen möglich.

Innerhalb der Baugrenzen befinden sich Leitungen der Versorgungsträger, welche durch Leitungsrechte gesichert werden. Abweichend von diesen Festsetzungen, können im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan andere Regelungen getroffen werden, die Vorrang haben.

6.4 Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Juri-Gagarin-Ring im Süden und im Osten über die Einsteinstraße erschlossen. Die Auswirkungen des Liefer- und Kundenverkehrs des geplanten SB-Warenhauses auf den fließenden Verkehr der Bundesstraße 104 und des Juri-Gagarin-Ringes müssen hinreichend bestimmt werden. Deshalb bestand die Notwendigkeit der Erarbeitung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsknotenpunkte. Der Inhalt des Gutachtens wie Planungsempfehlungen bzw. erforderliche oder mögliche Maßnahmen werden unter Berücksichtigung der Planungsabsichten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 und im Durchführungsvertrag übernommen und festgesetzt.

Kfz-Verkehr

Die Anbindung für den Kfz-Verkehr erfolgt über jeweils eine neu herzustellende Grundstückszufahrt. Die vorhandenen Grundstückszufahrten werden zurückgebaut.

Die Grundstückszufahrt an der Einsteinstraße dient ausschließlich der Anbindung des Anlieferhofes und der Stellplatzanlage für die Beschäftigten. Wegen der Nähe zum Knoten Woldegker Straße (B 104)/Einsteinstraße ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nur ein Rechtsab- und Rechtseinbiegen zulässig. Die verkehrsrechtliche Regelung mittels Beschilderung erfolgt in der Erschließungsplanung. Die Zufahrt wird entsprechend der erforderlichen Schleppkurven ausgebaut, um den Nachweis der ungehinderten Zu- und Abfahrt des Grundstücks sowie des Anlieferverkehrs auf dem Grundstück selbst zu führen.

Über die Grundstückszufahrt am Juri-Gagarin-Ring wird die Parkierungsanlage angebunden. Die Ausbildung des Einfahrtsbereiches erfolgt so, dass ein Rückstau auf dem Juri-Gagarin-Ring vermieden wird.

Die Ein- und Ausfahrten zum Parkdeck und zur Anlieferung sind als Grundstückszufahrten entsprechend RASt 06 Punkt 6.3.7.1 Bild 116 a herzustellen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden öffentlichen Straßen wurden in einem Verkehrsgutachten untersucht. Das Gutachten trifft – ausgehend von einer Bestandsaufnahme – Aussagen zur Größe und Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und bewertet die Verkehrsqualität der Knotenpunkte. Im Ergebnis werden Vorschläge zur Anpassung der Verkehrsanlagen an den veränderten Bedarf gemacht.

In Auswertung des Gutachtens werden folgende bauliche Maßnahmen vorgesehen:

- Umbau der Kreuzung Juri-Gagarin-Ring/Einsteinstraße zu einem Kreisverkehrsplatz,

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 wurde in der Planzeichnung Teil A die öffentliche Verkehrsfläche an der Ecke Einsteinstraße/Gagarinring innerhalb des Geltungsbereiches erweitert, so dass die Fläche für den Ausbau des Kreisverkehrs gesichert ist. Die Finanzierung der Maßnahme des Ausbaus des Kreisverkehrs ist jedoch mittelfristig nicht über den städtischen Haushalt gesichert. Laut Gutachten ist die Erschließung des SB-Warenhauses dennoch gesichert.

- Reduzierung der Fahrbahnbreite des Juri-Gagarin-Ringes im Abschnitt zwischen Parkhauszufahrt

und Beginn der Zufahrtsaufweitung des Knotens mit der Helmut-Just-Straße von derzeit 9,50 m auf ca. 7,50 m durch Vorziehen der nördlichen Seitenräume bzw. durch die Ausweisung von Längsparkständen für Kurzzeitparker,

- Verlegung des Fußgängerüberweges um ca. 7 m in Richtung Westen zum Eingangsbereich des Lindetal-Centers.

Das gegenwärtig bestehende Linksabbiegeverbot aus Richtung Woldegker Straße am Knoten Juri-Gagarin-Ring/Helmut-Just-Straße wird beibehalten.

Am Knoten Woldegker Straße/Einsteinstraße ist eine Verbesserung der Situation erst mit dem vierstreifigen Ausbau der Bundesstraße östlich des Knotens möglich. Durch das Vorhaben SB-Einkaufspark ist mit einer Zunahme der Gesamtknotenpunktsbelastung um ca. 5,5 % zu rechnen, womit aber die Verkehrsbelastung von Ende der 1990er-Jahre nicht mehr erreicht wird.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Vorhaben ist durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. Die fußläufige Entfernung zu den Haltestellen des Stadtverkehrs (An der Hochstraße, Juri-Gagarin-Ring, Einsteinstraße) beträgt jeweils unter 200 m.

Die Haltestellen B 104 des Regionalverkehrs sind 150 m (stadtauswärts) bzw. 240 m (stadteinwärts) entfernt.

Fußgänger- und Radverkehr

Die Erreichbarkeit des SB-Einkaufsparks für den Fußgänger- und Radverkehr ist über die vorhandenen Verkehrsanlagen gegeben. Für das Abstellen von Fahrrädern werden in Eingangsnähe entsprechende Anlagen geschaffen.

7. Grünordnung

Das geplante Vorhaben fügt sich in die Grundsätze des Umweltschutzes im Sinne von § 1a BauGB ein, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung der Städte zu stärken. Im Landschaftsplan sind die Straßenrandräume der Woldegker Straße und Juri-Gagarin-Ring – Salvador-Allende-Straße als „grüne Bänder/Großgrün an den Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Die Erhaltung repräsentativer Grünflächen und die Weiterentwicklung der Alleen soll auch im Planungsgebiet durch die Ergänzung vorhandener Baumreihen und die Neupflanzung einer Lindenreihe konsequent umgesetzt werden.

Die Parkplätze und südseitigen Böschungen im Planungsgebiet wurden auf Grundlage von Pflanzplänen mit Bäumen und Sträuchern begrünt und weisen einen inzwischen schutzwürdigen Baumbestand auf. Die peripheren Grünflächen im nördlichen Bereich werden überwiegend von Eschenahorn, anderen Gehölzen und Wildwuchs eingenommen, die zum großen Teil geschädigt sind (Stammschäden, Faulstellen an Aufastungen, Trockenäste u.a.) oder einen unregelmäßig und schlecht ausgebildeten Habitus aufweisen (Wurzel- und Lichtkonkurrenz).

Auch wenn die Grünflächen insgesamt kaum Aufenthaltsqualität bieten, besitzen sie für die Bewohner des dicht bebauten Stadtgebietes dennoch einen gewissen Wert, der in der Planung durch die Erhaltung und das Anpflanzen von Großgrün auf verbleibenden Grünflächen berücksichtigt werden soll (siehe Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen).

Geschützte Bäume

Die großmaßstäbliche Bebauung des Plangebietes macht neben der Beseitigung von Pflanzflächen und relativ jungen Gehölzen die Beseitigung geschützter Bäume unvermeidlich.

Vom Vorhaben betroffen sind

- 28 Gehölze mit einem Stammumfang (StU) von 60 cm i. S. der Gehölzschutzsatzung der Stadt Neubrandenburg, davon 4 gepflanzte schutzwürdige Bäume und 6 deutlich geschädigte Bäume;
- 3 gesetzlich geschützte Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr i. S. von § 26a LNatG M-V, davon 1 abgängiger Baum sowie
- 1 junger Baum in einer Rot-Eichenreihe i. S. von § 27 LNatG M-V (Schutz der Alleen).

Gemäß den Ausnahmeregelungen der aufgeführten Vorschriften wurde im Rahmen des Planverfahrens ein Fällantrag an die untere Naturschutzbehörde gestellt und mit Datum vom 15.10.2007 bereits genehmigt. Nach § 6 der Gehölzschutzsatzung und dem Landeserlass zum Alleenschutz sind für den Verlust der Bäume insgesamt 56 Ersatzbäume mit einem Stammumfang (StU) 14-16 cm zu pflanzen. Da im Plangebiet nur größere und widerstandsfähige Ersatzbäume (StU 16-18 cm und 18-20 cm) verwendet werden sollen, können die größeren Ersatzbäume in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde im Verhältnis 2 : 1 abgerechnet werden.

Grünordnerische Festsetzungen

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

An den festgesetzten Standorten sind Bäume als Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm (Eichen) und 18-20 cm (Linden, Mehlbeeren) nachfolgender Art zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:

| | |
|---|---|
| <i>Weiterentwicklung Allee Woldegker Straße</i> | <i>9 Linden (Tilia cordata)</i> |
| <i>Ergänzung Baumreihe Woldegker Straße</i> | <i>3 Scharlach-Eichen (Quercus coccinea)</i> |
| <i>Ergänzung Baumreihe Juri-Gagarin-Ring</i> | <i>3 Mehlbeeren (Sorbus aria 'Magnifica')</i> |
| <i>Böschung Juri-Gagarin-Ring</i> | <i>3 Stiel-Eichen (Quercus robur)</i> |

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

Begründung:

Zum Ersatz für die Fällung der Bäume werden 28 Bäume im Planungsgebiet neu gepflanzt.

Die Lindenallee an der Woldegker Straße wird durch die Neueinordnung einer Lindenreihe im Planungsgebiet weiterentwickelt. Durch die Ergänzung der dahinter liegenden Rot-Eichenreihe durch stadtklimafeste Scharlach-Eichen ergeben sich durch die Rottfärbung des Laubes im Herbst ansprechende Farbkontraste. Die Mehlbeerenreihe am Juri-Gagarin-Ring wird ebenfalls ergänzt. An der südseitigen Böschung, die voraussichtlich neu profiliert werden muss, werden drei Stiel-Eichen und neue

Decksträucher gepflanzt. Der Mitarbeiterparkplatz wird durch 10 Hainbuchen gegliedert. Der Standort ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen. Bei Neugestaltung der südseitigen 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.

Begründung:

Der größte Teil der gepflanzten schutzwürdigen und vitalen Einzelbäume im Planungsgebiet kann erhalten werden und wird entsprechend als zu erhalten festgesetzt. Bei Abriss der vorhandenen Parkplätze sollte durch das städtische Immobilienmanagement geprüft werden, ob ein Teil der Parkplatzbäume an anderer Stelle umgepflanzt werden kann. Der geschützte Baumbestand, dessen Beseitigung unvermeidlich ist, soll erst unmittelbar vor Baubeginn und gemäß § 34 LNatG außerhalb der Brutzeiten im Winterhalbjahr gefällt werden.

Hinweise:

Im Zuge der Behördenbeteiligung wird für die geschützten und im Planteil A gekennzeichneten Bäume, die für das Vorhaben beseitigt werden müssen, an die untere Naturschutzbehörde ein Fällantrag nach § 5 der Gehölzschutzsatzung der Stadt Neubrandenburg, § 26a Abs. 3 und § 27, Abs. 2 LNatG M-V gestellt.

Zu erhaltende Bäume dürfen nach § 213 BauGB weder beseitigt noch wesentlich beeinträchtigt werden. Sollte dieses bei der Bauausführung im Einzelfall auf Schwierigkeiten stoßen, ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Im begründeten Einzelfall kann von der Baubehörde eine Befreiung vom Erhaltungsgebot gewährt werden.

Im Rahmen der Objektplanung Grün, ist insbesondere bei den Übergangsbereichen zum öffentlichen Grün (hier lediglich Straßenbegleitgrün) das Städtische Immobilienmanagement Neubrandenburg mit einzubeziehen.

8 Abfallentsorgung, Altlasten

Die Baumaßnahme ist so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Bau durchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird.

Altlasten sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

Bei der Umsetzung des Vorhabens wird die gültige Abfallentsorgungssatzung der Stadt hinsichtlich Anschlusspflicht und Beschaffenheit des Standortes der Behälter beachtet. Ausreichende Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für das Müllfahrzeug werden für das Vorhaben geschaffen.

9 Immissionsschutz

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden bei der Erarbeitung von Bebauungsplänen bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde in den textlichen Festsetzungen Teil B festgelegt, dass die Emissionen des Bauvorhabens so zu begrenzen sind, dass die Immissionsrichtwerte des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Citti-Markt Oststadt“ in Neubrandenburg und der Genehmigung des SB-Warenhauses wurde SKH Ingenieurgesellschaft mbH beauftragt, eine Lärmimmissionsprognose zu erstellen, um mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuschimmissionen für die Nachbarschaft, insbesondere für die vorhandene Wohnbebauung (Wohnbauflächen als WA) zu erkennen bzw. durch die Empfehlung von Lärminderungsmaßnahmen ausschließen zu können.

Im Ergebnis der Lärmimmissionsprognose (Mai 07) wurde festgestellt, dass in der Gesamtbetrachtung der gewerblichen Emittenten des SB-Warenhauses (Parkhaus, Zufahrten zum und Rampen im Parkhaus, Anlieferung etc.) – Variante 0 (Ausgangssituation laut Angaben des Betreibers) – die nutzungsspezifischen Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung, hauptsächlich in der NACHT überschritten werden. Das Spitzenpegelkriterium kann sowohl ausgehend vom Parkplatz als auch vom Anlieferbereich ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Die wirksamste Lärminderung besteht in einem Verzicht der LKW-Anlieferung in der NACHT. Selbst eine einzige LKW-Anlieferung in der lautesten Nachtstunde verursacht Immissionsrichtwertüberschreitungen von bis zu 10 dB(A) an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Einsteinstraße Nr. 1). Aufgrund der damaligen Aussage des Planers des Investors, dass die LKW-Anlieferungen in der NACHT für den Betriebsablauf unerlässlich sind, wurden mehrere Varianten der Lärminderung untersucht und in den Ergebnistabellen dargestellt. Im Ergebnis dieser Varianten-Betrachtung wurde die komplette Einhausung des Anlieferbereiches als Vorzugsvariante zur Diskussion gestellt und in Abstimmung mit den Planern des Investors dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt. Die Ergebnisse wurden in den Ergebnistabellen und in den Rasterlärnkarten dargestellt.

Mit der Untersuchung verschiedener Varianten der Betriebsorganisation konnte letztendlich nur für die Variante 3-3 die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte nachgewiesen werden. Deshalb ist mit der Umsetzung der im Kap. 7 der Lärmimmissionsprognose (Mai 07) genannten Lärminderungsmaßnahmen die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens aus rein akustischer Sicht gegeben. Mit der Umsetzung der Variante 3-3 können dann die Immissionsrichtwerte an den maßgebenden Immissionsorten (Allgemeines Wohngebiet) eingehalten und damit die Grundpflichten des Betreibers gemäß BImSchG/TA Lärm erfüllt werden.

Die Festsetzungsempfehlungen aus der Lärmimmissionsprognose wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Text-Teil B festgesetzt. Allerdings können die empfohlenen Lärminderungsmaßnahmen aus dem Gutachten (Mai/07) ersetzt werden, wenn in der Bearbeitung der Bauunterlagen zum SB-Warenhaus sich andere bauliche Möglichkeiten ergeben, mit denen die vorgegebenen Richtwerte eingehalten und in der Baugenehmigungsphase nachgewiesen werden.

10 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit allen Medien und Entsorgungsanlagen in unterschiedlicher Art und Weise ausgestattet und gilt als erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Leitungen, wie Elektroenergie, Heizkanal, Wasser, Abwasser, Regenwasser und Telekommunikation. Bisher waren die Leitungen gesetzlich auch ohne Eintragungen in das Grundbuch gesichert. Mit dem Verkauf der Grundstücke und der Schaffung von Baurecht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt eine Neuregelung.

In der Planzeichnung Teil A im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde der Leitungsbestand zunächst über Leitungsrechte gesichert, da teilweise Versorgungspflichten für das gesamte Stadtgebiet bestehen.

Im Plangebiet werden Leitungsüberbauungen durch die Festlegungen der Baugrenzen möglich. Diese Überbauungen (Fläche für Überdachung, Mitarbeiterstellplätze, Anlieferbereich, Fläche für Werbeturm, Zufahrten) sind gesondert mit den betroffenen Versorgungsträgern vor Baubeginn vom Bauherren zu klären. Abweichend von den Festsetzungen zu den Leitungsrechten im Plangebiet (Planzeichnung Teil A) können bestimmt werden, wenn diese im Durchführungsvertrag geregelt sind.

Durch den Vorhabenträger werden notwendige Veränderungen, Umverlegungen und Neuanschlüsse an die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung (einschließlich Telekommunikation und Fernmeldekabel) geklärt.

Im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird der Schutz der vorhandenen Anlagen gewährleistet. Der Rückbau bzw. die ggf. erforderlichen Umverlegungen der vorhandenen Leitungen werden in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und den Neubrandenburger Stadtwerken (neu.sw) geregelt. Bei Bedarf werden mit der Deutschen Telekom AG, T-Com und der E.ON edis AG ebenfalls vertragliche Regelungen getroffen.

Zur Entsorgung des Abwassers sind öffentliche Leitungen in den Straßen vorhanden. Mit dem Entwässerungsantrag zur Baugenehmigungsplanung wird die Detailplanung zur Schmutzwasserentsorgung vorgelegt. Die Abwassersatzung wird berücksichtigt.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß Baugrundgutachten nicht möglich. Da nur eine Menge von 80 l/s in das öffentliche Netz eingeleitet werden kann, wird für den erwarteten Anfall von 400 l/s eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück ermöglicht. Dies wird im Entwässerungsantrag nachgewiesen.

Die Forderungen des Brand- und Rettungsdienstes sind einzuhalten. Für die Löschwasserversorgung sind im Plangebiet 192 m³/h zu gewährleisten, welches durch das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz gem. Abstimmung mit der neu.sw am 14.05.2007 gesichert ist.

Für die Feuerwehr ist die allseitige Umfahrung auf den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Aus der am 17.09.2007 erfolgten Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr ergibt sich, dass Aufstell- und Bewegungsflächen an drei Seiten des Gebäudes (Süden, Osten u. Norden) erforderlich sind. Die Aufstellflächen im Norden und Osten werden im Zuge der Planung der Außenanlagen berücksichtigt und im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Da für eine Aufstellfläche an der Südseite auf dem Grundstück kein ausreichender Platz zur Verfügung steht, wird eine Feuerwehr-Aufstellfläche auf der durch den Rückbau des Juri-Gagarin-Ringes entstehenden Pflasterfläche einge-

plant. Die Fläche wird z. T. als Fußweg genutzt, z. T. wird sie als Sperrfläche gekennzeichnet.

Bei der Umsetzung des Vorhabens wird die gültige Abfallentsorgungssatzung der Stadt hinsichtlich Anschlusspflicht und Beschaffenheit des Standortes der Behälter beachtet. Ausreichende Zufahrts- und Wendemöglichkeiten für das Müllfahrzeug werden für das Vorhaben geschaffen.

11 Denkmalschutz

11.1 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Inhalte der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zusammengefasst.

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Stadtvertretung Neubrandenburg wurde am 20.04.06 der Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32. „Citti-Markt-Oststadt“ gefasst. Das Plangebiet umfasst ca. 1,87 ha. Die Fläche befindet sich im Norden des Wohngebietes Oststadt an der Bundesstraße 104. Die Fläche wird von ca. 250 Stellplätzen sowie einer Rasenfläche eingenommen und wird an den Rändern von Gehölzen eingerahmt. Der Vorhabenträger - die GK Einkaufspark Neubrandenburg GmbH - plant, auf dem Grundstück ein Kaufhaus mit einer Grundfläche von ca. 142 x 59 m zu errichten. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 8.500 m² mit einer Verkaufsfläche von 6.200 m², dazu kommen ein Parkgeschoss und eine Parkebene mit ca. 670 Einstellplätzen.

Fachgesetze

Nach § 50 BImSchG sind die Emissionen der geplanten Nutzung so zu begrenzen, dass die Immissionsrichtwerte für das angrenzende allgemeine Wohngebiet eingehalten werden.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Innenbereich nach § 34 BauGB, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Die geplante Bebauung macht jedoch die Beseitigung geschützter Bäume nach der Gehölzsatzung der Stadt Neubrandenburg sowie nach den §§ 26a und 27 LNatG M-V unvermeidlich. Vom

Vorhabenträger ist dementsprechend ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten der Rechtsvorschriften an die untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg als Sondergebiet ausgewiesen.

Nach dem Landschaftsplan sind die Alleen entlang der Woldegker Straße und am Juri-Gagarin-Ring weiter zu entwickeln; noch vorhandene Lücken im Plangebiet sind zu schließen.

1.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Bevölkerung, Gesundheit und Erholung

Im Rahmen einer Lärmimmissionsprognose werden die Auswirkungen des Vorhabens in Hinsicht auf Emissionen durch den Liefer- und Besucherverkehr sowie durch Be- und Entlüftung auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet geprüft und im Ergebnis entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung der Grenzwerte getroffen.

Die im Plangebiet derzeit vorhandene Grünstruktur besitzt für die Bewohner dieses dicht bebauten Stadtgebietes eine gewisse, wenn auch eher geringe Bedeutung, der durch grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Großgrün Rechnung getragen werden soll.

Pflanzen und Tiere

Neben jüngeren Gehölzen sind vom Vorhaben auch 33 größere geschützte Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm und mehr betroffen. Insbesondere die gepflanzten Bäume sind augenscheinlich vital, gleichmäßig gewachsen und schutzwürdig. Diese bleiben zum überwiegenden Teil erhalten. Die Möglichkeit zur Umpflanzung der noch relativ jungen Parkplatzbäume sollte geprüft werden.

Für Tiere besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Lage im urban geprägten Stadtteil eine geringe Bedeutung.

Der allgemeinen Bedeutung des Plangebietes für Pflanzen und Tiere soll durch die grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind von der Planung nicht betroffen.

Boden, Wasser, Luft/Klima

Das Gelände des Plangebietes fiel ursprünglich gleichmäßig zum Datzetal ab. Durch Geländenevillierung und Abböschung ist das natürliche Relief und Bodengefüge (Bodentyp Bändersand-Braunerde) mit der Entstehung und Bebauung des Wohngebietes Oststadt vollständig überformt worden. Etwa die Hälfte des geplanten Baugebietes ist durch vorhandene Parkplätze bereits versiegelt, so dass die zusätzlichen Eingriffe in den Boden- und Grundwasser relativ gering sind. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser soll in die Kanalisation entsorgt werden.

Die Schutzzone IIIA und IIIB der Trinkwasserfassung Burgholz reicht im Nordosten ca. 450 m an das Plangebiet heran. Stadtklimatisch wird das Oststadtgebiet als bioklimatisches Ungunstgebiet eingestuft. Die geplante Erhaltung und Neueinordnung von Großgrün kann stadtklimatisch mit der Zeit eine ausgleichende Wirkung erzielen. Zur Verbesserung des Bioklimas sind im Umfeld des Plangebietes jedoch weitere klimawirksame Maßnahmen notwendig.

Landschaft

Der Standort ist innerstädtisch und schließt eine Baulücke unmittelbar im Eingangsbereich zum Wohngebiet Oststadt. Im Norden wird er durch die Bundesstraße 104 und ein Gewerbegebiet, im Süden, Westen und Osten durch die Bebauung des Wohngebietes Oststadt begrenzt. Das SB-Warenhaus wird im Norden durch die bestehende Baumreihe, welche vervollständigt wird und durch eine weitere Baumreihenpflanzung, ökologisch und gestalterisch aufgewertet. Von Westen her wird dem SB-Warenhaus durch die mit Bäumen- und Sträuchern bepflanzte Böschung ein grüner Rahmen geben. Durch die Großformbebauung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Ort- und Landschaftsbild gering zu bewerten. Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im Stadteingangsbereich von Neubrandenburg ergeben sich jedoch in Bezug auf die Gebäudearchitektur besondere, über die Grünordnung hinaus gehende, gestalterische Anforderungen an das Stadtbild.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine relevanten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

b) Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Durch die vorgesehene Nutzbarmachung der exponierten innerstädtischen Flächenressource wird dem Grundsatz zur vorrangigen Innenentwicklung der Städte entsprochen und der Landschaftsverbrauch im Außenbereich vermieden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet auf nicht absehbare Zeit untergenutzt.

c) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sollen Lärmemissionen des Vorhabens eingeschränkt und Beeinträchtigungen angrenzender Wohnbebauung vermieden werden.

Der schutzwürdige Baumbestand des Plangebietes bleibt zum überwiegenden Teil erhalten. Der Verlust von 33 größeren, teilweise geschädigten Bäumen soll durch das Anpflanzen von 29 Ersatzbäumen ausgeglichen werden.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wurden geprüft. Dieser Standort gehört zum zentralen Versorgungsbereich des Wohngebietes Oststadt und ermöglicht eine bauliche und funktionale Verflechtung des Lindetal-Centers mit dem geplanten SB-Warenhaus. Der Citti-Markt soll nicht als solitäres SB-Warenhaus fungieren,

sondern die Funktionen des Lindetal-Centers ergänzen und stärken. Gleichzeitig wird der periphere Einzelhandelsstandort Weitin in einen integrierten im Wohngebiet Oststadt gewandelt.

Zusätzliche Angaben

a) Verwendete Untersuchungen und Grundlagen sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zur Ermittlung der Umweltauswirkungen eine Lärmimmissionsprognose erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens und ihre Berücksichtigung werden in der Entwurfsfassung des Umweltberichts dargelegt.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung von Eingriffen in den geschützten Baumbestand sowie als Voraussetzung für die erforderliche Fällgenehmigung wurde der vorhandene Gehölzbestand im Lageplan eingemessen und vor Ort kartiert und beschrieben.

Weitere Untersuchungen sind für das Planverfahren nicht erforderlich.

b) Umweltüberwachung

Über die Überprüfung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionschutz und zur Grünordnung hinaus sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Umweltüberwachung vorgesehen.

Nach Inbetriebnahme des SB-Warenhauses sind die Lieferzeiten der LKW insbesondere in der NACHT zu überprüfen, denn es besteht die Begrenzung von einer LKW-Anlieferung je Stunde in der NACHT, bei gleichzeitiger kompletter Einhausung des Anlieferungsbereiches einschließlich der Fahrstrecke auf dem Betriebsgrundstück:

c) Zusammenfassung

Durch die Stadtvertretung Neubrandenburg wurde am 20.04.06 der Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 „Citti-Markt-Oststadt“ gefasst.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben „Citti“ integriert. Die Gesamtfläche (Geltungsbereich) beträgt derzeit ca. 1.87 ha und die Bruttogeschossfläche ca. 8.500 m² (Grundfläche Baukörper ca. 142 x 59 m, Gesamthöhe

ca. 11.50 m). Die Verkaufsfläche ist mit 6.200 m² geplant, dazu kommen ein Parkgeschoss und eine Parkebene mit ca. 670 Einstellplätzen.

Das geplante Vorhaben trägt zur Stärkung der Innenentwicklung im Sinne von § 1a BauGB bei. Erheblichen Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die vorhandene Wohnbebauung ist insbesondere durch Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Straßen (B 104 - Woldegker Straße, Einsteinstraße und Juri-Gagarin-Ring) vorbelastet. Die informativen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (für WA: 59/49 dB(A) TAG/NACHT) werden an der vorhandenen relevanten Wohnbebauung (Einsteinstraße Nr. 1, 2 und Juri-Gagarin-Ring Nr. 39/41) überschritten. Die Lärmimmissionen durch das vorhandene Einkaufszentrum "Lindetal-Center" liegen aufgrund des Betriebsablaufes (keine Anlieferungen/Betriebstätigkeiten in der NACHT) unterhalb der maßgebenden und hier anzuwendenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines

Wohngebiet (55/40 dB(A) TAG/NACHT). Die Lärmimmissionen der Zusatzbelastung durch das geplante Einkaufszentrum "Citti-Markt Oststadt" sind auf die genannten Immissionsrichtwerte (55/40 dB(A)) zu begrenzen. Mit der Lärmimmissionsprognose vom Mai 2007 wurde die Einhaltung der maßgebenden IRW unter Beachtung der Betriebsparameter (eine LKW-Anlieferung in der lautesten Nacht-Stunde, komplette Einhausung des Anlieferbereiches einschließlich der Fahrstrecke auf dem Betriebsgrundstück - Variante 3-3 der Lärmimmissionsprognose) nachgewiesen. Damit können bei Umsetzung der genannten Lärminderungsmaßnahmen die Grundpflichten des Betreibers gemäß BIm-SchG/TA Lärm erfüllt werden. Nachteilige Umweltauswirkungen oder Benachteiligungen der Nachbarschaft aus lärmtechnischer Sicht können somit ausgeschlossen werden. Die Lärmimmissionsprognose wird Bestandteil des Bebauungsplanes und bildet die Grundlagen für die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen. Allerdings können die empfohlenen Lärminderungsmaßnahmen aus dem Gutachten (Mai/07) ersetzt werden, wenn in der Bearbeitung der Bauunterlagen zum SB-Warenhaus sich andere bauliche Möglichkeiten ergeben, mit denen die vorgegebenen Richtwerte eingehalten und in der Baugenehmigungsphase nachgewiesen werden.

Gehölzbestand werden durch die Festsetzungen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen verringert bzw. ausgeglichen.

13 Nachrichtliche Übernahme/Hinweise

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.

Abfallentsorgung: Auf der Grundlage der gegenwärtig gültigen Abfallentsorgungssatzung der Stadt Neubrandenburg sind nach § 3 Abs. 1 hausmüllähnliche Gewerbeabfälle anschlusspflichtig. Für Abfallbehälter, die größer als 240 l sind, sind die Voraussetzungen zur Beschaffung des Standortes im § 8 Abs. 3 und Abs. 5 der oben angeführten Satzung festgelegt. Für die kleineren Abfallbehälter gelten die Festsetzungen des § 8 Abs. 2.

Bodendenkmale: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.