



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

12

☒ öffentlich

Drucksachen-Nr.: VI/944

Sitzungsdatum: 05.07.18

Beschluss-Nr.: 597/33/18

Beschlussdatum: 05.07.18

Gegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43
„Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Str. 15“
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: ☐ Oberbürgermeister ☐ Hauptausschuss
☐ Betriebsausschuss ☒ Stadtvertretung

Beratung im	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Befang.	
Hauptausschuss	07.06.18	12	-	-	-	
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	11.06.18	7	-	4	-	
Betriebsausschuss						
Kulturausschuss						
Finanzausschuss						
Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport						
Rechnungsprüfungs- ausschuss						
Hauptausschuss	21.06.18	11	-	2	-	
Stadtvertretung	05.07.18	20	3	9	-	mehrheitlich beschlossen

Neubrandenburg, 30.05.18

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V) sowie
- des § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 3 und § 3 Abs. 1 S. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, begrenzt durch

- im Norden: Teilfläche des Flurstücks 364
- im Osten: Teilfläche des Flurstücks 8/354, Teilfläche des Flurstücks 8/355;
Teilfläche des Flurstücks 8/782
- im Süden: Teilfläche des Flurstücks 8/772; Teilfläche des Flurstücks 8/987,
Teilfläche des Flurstücks 364
- im Westen: östliche Grenze des Flurstücks 8/151

wird beschlossen.

Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

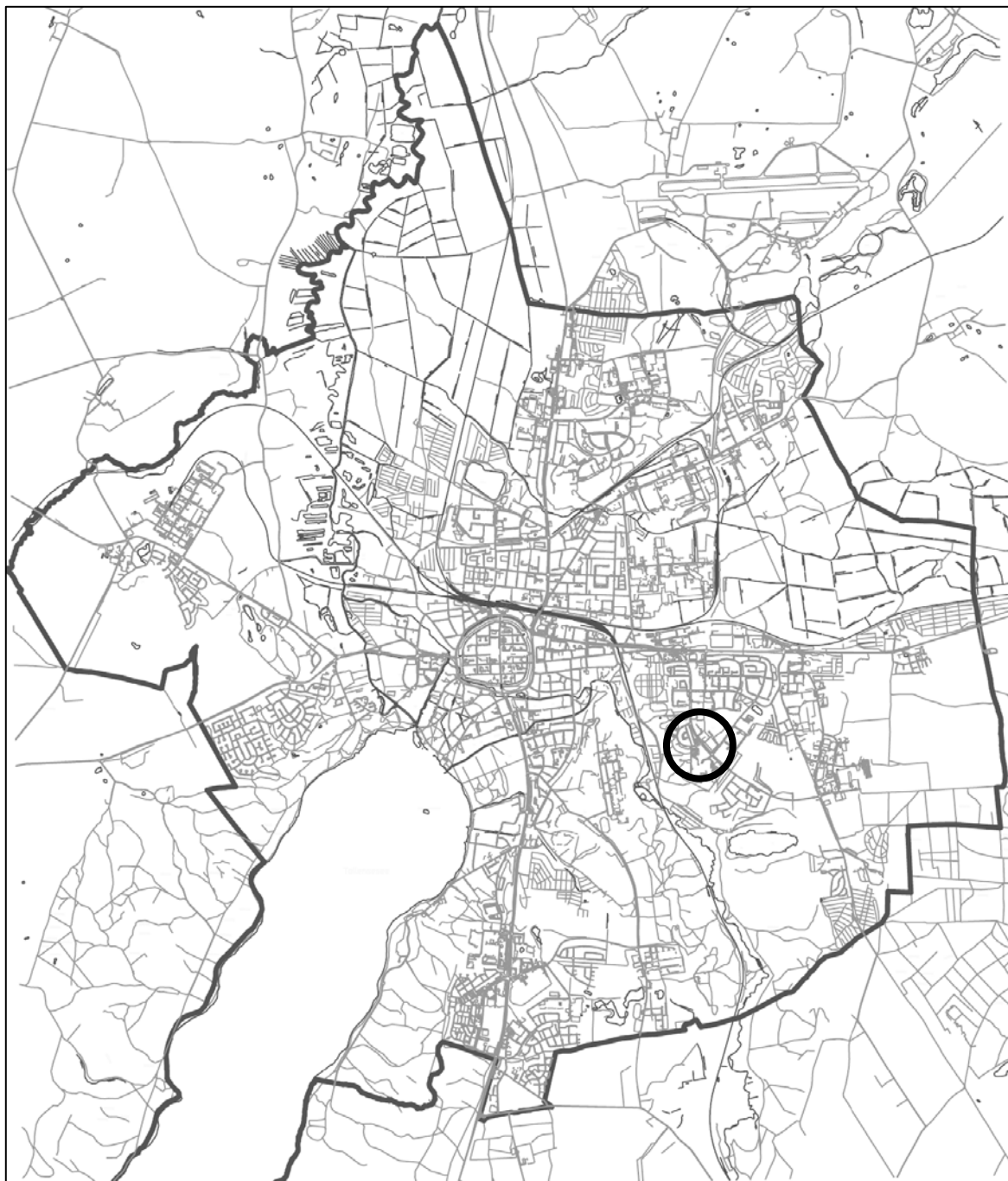
Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehen, sind aufgrund der Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger zu tragen.

Veranlassung:

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Verwaltung ist im Verfahrensablauf der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorzunehmen.

Hinweis:

Den dazugehörigen Plan und die Gutachten erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme.



STADTVERWALTUNG NEUBRANDENBURG
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 43
„ERWEITERUNG SUPERMARKT
SALVADOR-ALLENDE-STRASSE 15“
BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Begründung zum:

Begründung zum:

vorhabenbezogenen BEBAUUNGSPLAN Nr. 43

„ERWEITERUNG SUPERMARKT SALVADOR-ALLENDE 15“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand Entwurf



INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	8
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	9
2.1. Rechtsgrundlagen	9
2.2. Planungsgrundlagen.....	9
2.3. Aussagen der Regionalplanung	10
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	12
4. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	12
5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
5.1. Vorhaben- und Erschließungsplan	14
5.2. Aussagen des Einzelhandelskonzeptes	16
5.3. Art der baulichen Nutzung	18
5.4. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	21
5.5. Verkehrliche Erschließung	23
6. GRÜNORDNUNG, UMWELT UND ARTENSCHUTZ.....	25
6.1. Natur und Landschaft.....	25
6.2. Baumbestand.....	26
6.3. Grünordnung	31
6.4. Artenschutz	33
7. ALTLASTEN.....	38
8. IMMISSIONSSCHUTZ	38
9. VER- UND ENTSORGUNG / LEITUNGSRECHTE	40
9.1. Stromversorgung/Straßenbeleuchtung	41
9.2. Wasserversorgung	41
9.3. Abwasserentsorgung	41
9.4. Abfallentsorgung	42
10. FLÄCHENBILANZ	42
11. HINWEISE FÜR DIE BAUAUSFÜHRUNG	43

ANLAGEN:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Schallimmissionsprognose für die Erweiterung des REWE-Marktes, 01.11.2017
- Wirkungsanalyse und Gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes, August 2017
- Verkehrsgutachten, 07.05.2018

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 13.07.2017 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 „Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Die Einleitung des Verfahrens erfolgt auf Antrag des Vorhabenträgers SAS V.u.V. GmbH & Co. KG, die einen Neubau des bestehenden REWE-Marktes sowie einer Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes plant. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen, das der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung dient. Die Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort entspricht der gutachterlichen Empfehlung zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für das Stadtgebiet Ost vom August 2017.

Da ein unmittelbarer Vorhabenbezug gegeben ist, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Als Grundlage dazu dient der vom Vorhabenträger angefertigte Vorhaben- und Erschließungsplan. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Zudem wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der hierfür in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es wird eine innerhalb des Siedlungsbereiches liegende Fläche entwickelt (sonstige Maßnahme der Innenentwicklung).
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter und Schutzgebiete (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d. h., dass Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich sind.

Von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird abgesehen. Auch kann der Bebauungsplan, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, aufgestellt werden, bevor der

Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist und wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)

Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz – LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 503), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 258)

Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777)

Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 17. Februar 2015, öffentlich bekannt gemacht am 19. Februar 2015 im Internet unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20. Februar 2015, zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 20. Oktober 2016 mit der 2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung, öffentlich bekannt gemacht am 04. November 2016 unter www.neubrandenburg.de, in Kraft getreten am 20. Oktober 2016.

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg (Topografie / Kataster vom April 2017, Lagebezugssystem: ETRS 89, Höhenbezugssystem: System des deutschen Haupthöhennetzes (DHHN) 2016)
- „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ ; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen; April 2009

- „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“ der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen vom August 2017
- Gutachterliche Einschätzungen vom 10.04.2018 und 03.05.2018 zur „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen

2.3 Aussagen der Regionalplanung

Die Stadt Neubrandenburg hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte angezeigt. Die landesplanerische Stellungnahme erging mit Schreiben vom 01.02.2018. Danach sind die angezeigten Planungsabsichten nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß dem Landesplanungsgesetz Mecklenburg Vorpommern (LPIG M-V), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016 sowie dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) vom 15.06.2011 zu beurteilen.

Für die landesplanerische Beurteilung sind folgende raumordnerische Erfordernisse von Relevanz:

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung soll nach Programmsatz 4.1(2) RREP MS der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen eingeräumt werden.

Raumordnerische Erfordernisse zum großflächigen Einzelhandel legen mit Programmsatz 4.3.2(2) RREP MS fest, dass Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sowie Agglomerationen mehrerer Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig sind, wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. (Ziel der Raumordnung)

Des Weiteren dürfen nach Programmsatz 4.3.2(3) RREP MS Einzelhandelsgroßprojekte weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Orts- und Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. (Ziel der Raumordnung).

Auf Grundlage des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom November 2017 sowie dessen Begründung wurde das Vorhaben raumordnerisch

bewertet. Im Ergebnis entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 "Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende Straße 15" der Stadt Neubrandenburg den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg in Fassung der 5. Änderung (wirksam seit dem 21.04.2010, letztmalig berichtigt am 25.05.2017) als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung abweichend davon als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

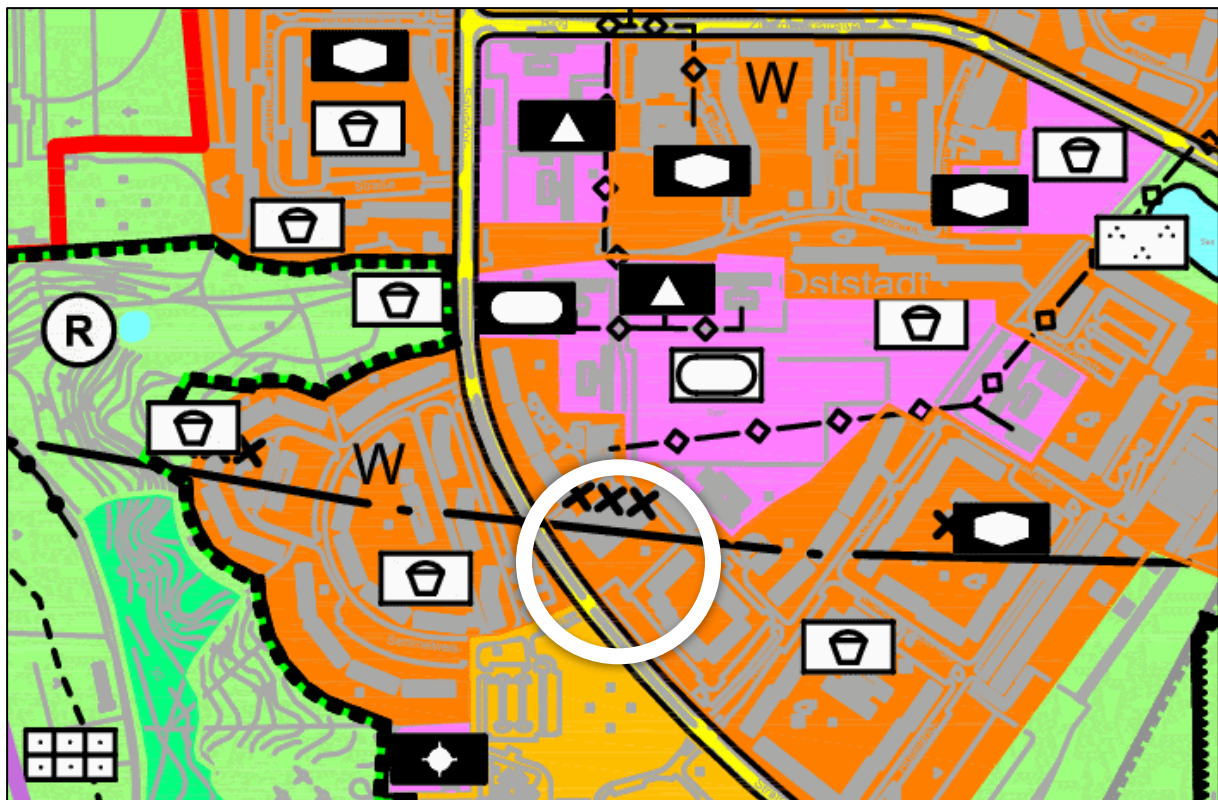


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes

Die Salvador-Allende-Straße wird als übergeordnete Verkehrsfläche dargestellt. Sie bildet eine Haupteerschließung innerhalb der Oststadt.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Neubrandenburg. Die zulässige Bauhöhe beträgt hier (je nach Entfernung vom Startbahnbezugspunkt) 45–100 m über dem Startbahnbezugspunkt (69,04 m ü. NHN). Diese Grenze wird durch die vorgesehene Typologie nicht erreicht.

Die genaue Lage der im FNP verzeichneten Fernwärmeleitung wird im Laufe des Verfahrens abgefragt. Ggf. sind hier diesbezügliche Festsetzungen oder Regelungen im Bebauungsplan zu treffen.

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 8/246, 8/346 (tlw.), 8/354 (tlw.), 8/355 (tlw.), 364 (tlw.) 8/771, 8/772 (tlw.), 8/782 (tlw.) und 8/987 (tlw.) der Flur 6 der Gemarkung Neubrandenburg und wird begrenzt durch:

- im Norden: Teilfläche des Flurstücks 364
- im Osten: Teilfläche des Flurstücks 8/354, Teilfläche des Flurstücks 8/355, Teilfläche des Flurstücks 8/782,
- im Süden: Teilfläche des Flurstücks 8/772, Teilfläche des Flurstücks 8/987, Teilfläche des Flurstücks 364,
- im Westen: östliche Grenze des Flurstücks 8/230, Teilfläche des Flurstücks 8/346, östliche Grenze des Flurstücks 8/151

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet neben dem eigentlichen Vorhabengrundstück auch in Eigentum der Stadt Neubrandenburg stehende öffentliche und private Verkehrsflächen (Teile der Flurstücke 8/346, 364, 8/772, 9/987), auf den Baumaßnahmen zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Vorhabens umgesetzt werden sollen.

4. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km östlich der Innenstadt im Stadtteil „Oststadt“ (ca. 13.000 Einwohner)¹ an der Salvador-Allende-Straße Nr. 15. Die Oststadt bezeichnet eine neuzeitliche Stadterweiterung der 1970er / 1980er Jahre des 20. Jahrhunderts und ist geprägt durch Wohnhochbauten in Großtafelbauweise. Das Gelände liegt direkt an der Salvador-Allende-Straße, einer 4-spurigen Straße, die tangential um die Oststadt der Haupteinschließung dient. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Teil der inneren fußläufigen Quartierserschließung. Diese verläuft beginnend am „Lindetal-Center“ parallel zur Salvador-Allende-Straße inmitten einer Vielzahl an Gewerbe- und öffentlichen Einrichtungen in Richtung Süden.

¹ Stand: 31.12.2016; Stadt Neubrandenburg

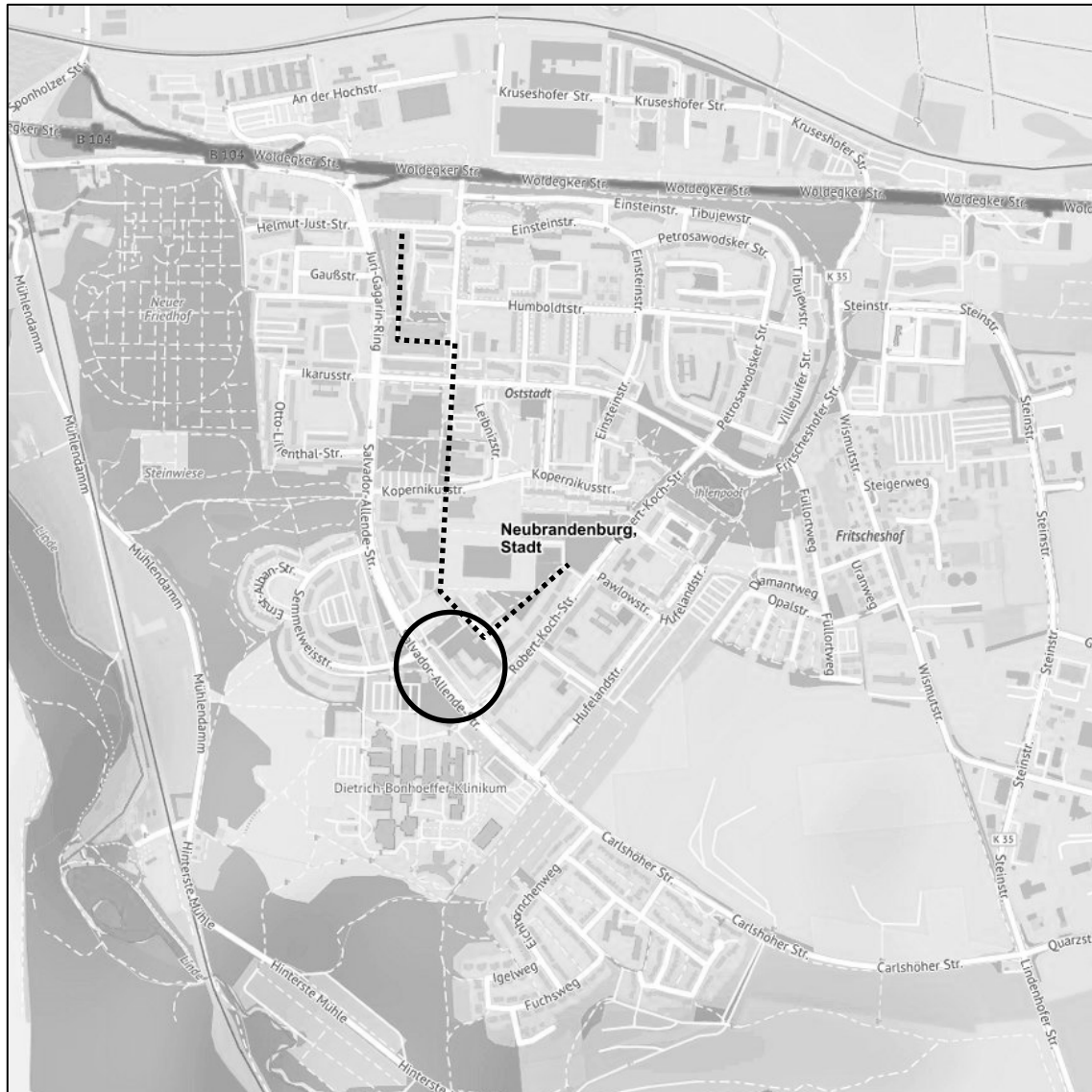


Abbildung 2: Plangebiet im Stadtteil mit eingezeichneter Fußwegverbindung
 Kartenbild © Hansestadt Rostock (CC BY 4.0) | Kartendaten © OpenStreetMap (ODbL) und LkKFS-MV

In näherer Umgebung (230–420 m Entfernung) befinden sich mehrere Schulstandorte sowie Sportanlagen; das Dietrich-Bonhoeffer-Klinikum ist 300 m in südlicher Richtung entfernt.

Die ÖPNV-Erschließung ist mit den Haltestellen „Friedenskirche“ und „Sammelweisstraße“ in der Nähe des Verbrauchermarktes gesichert. Sie liegen an der Salvador-Allende-Straße in ca. 100 m Entfernung und werden von den Linien 8 und 21 / 22 des Stadtbusverkehrs angefahren.

Im Plangebiet ist ein Höhenunterschied von bis zu ca. 3 m auszumachen. Der Geländeanstieg erfolgt dabei von Westen in Richtung Süd / Südost.

Der Geltungsbereich umfasst den Standort eines bestehenden Lebensmittel-Einzelhandel-Standortes (REWE) sowie eine mit Bäumen bepflanzte und von Wegen durchzogene Grünfläche. Darüber hinaus werden Teile eine an der Salvador-

Allende-Straße gelegenen Stellplatzanlage in das Plangebiet einbezogen, die über die Zufahrt zum REWE-Markt erschlossen wird. In unmittelbarer Nähe (< 20 m von der Geltungsbereichsgrenze entfernt) stehen fünf- bis neungeschossige Wohngebäude:

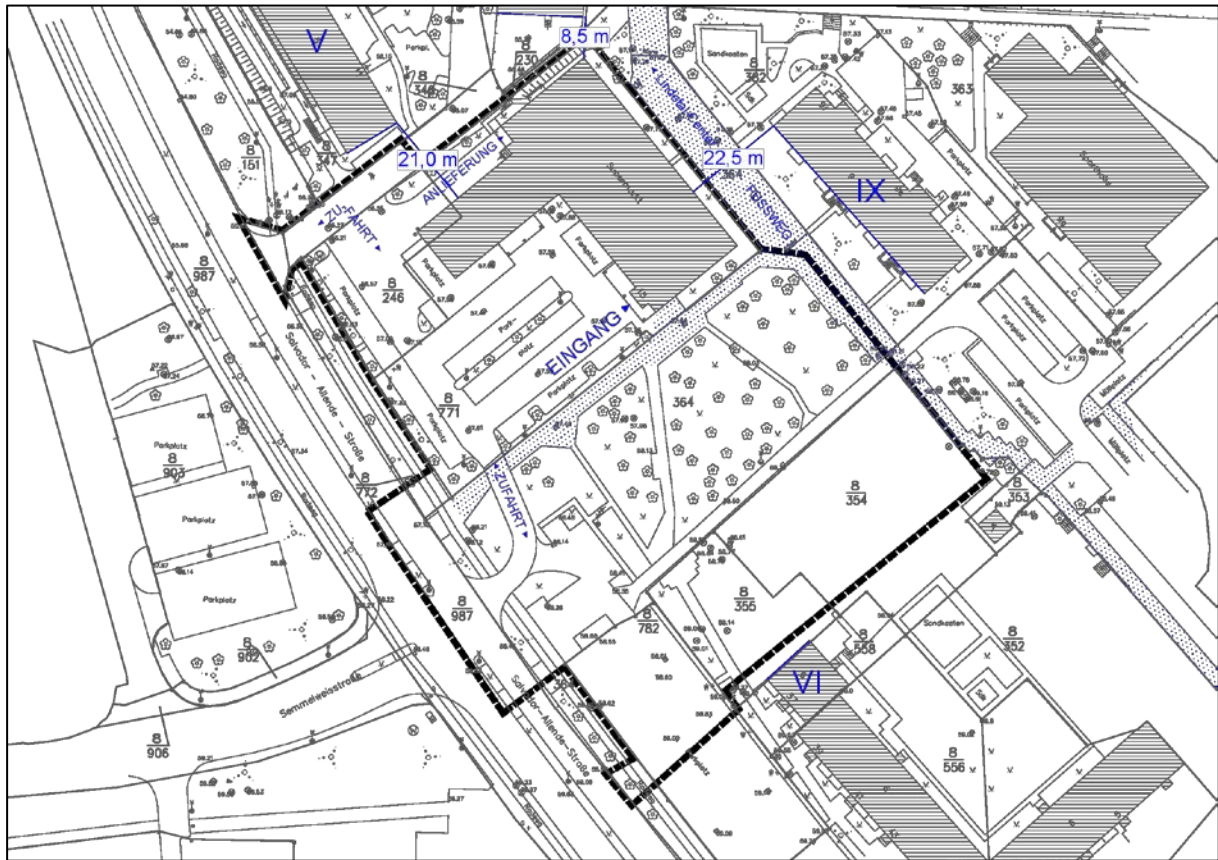


Abbildung 3: Plangebiet (Bestand) mit Umgebung

Das L-förmige Gebäude des Marktes mit einer Grundfläche von 1.560 m² orientiert sich mit den vorgelagerten ca. 50 Stellplätzen zur Salvador-Allende-Straße und weist eine Verkaufsfläche von 1.060 m² auf. Der Eingangsbereich befindet sich an der südlichen Gebäudeecke.

Die Stellplatzanlage des REWE-Marktes ist mit insgesamt 14 Ahorn-Bäumen begrünt. Die Hauptzufahrt, welche auch die Stellplätze der nebenan befindlichen Wohnbebauung erschließt, befindet sich im Westen am Knotenpunkt Salvador-Allende-Straße / Semmelweisstraße. Eine weitere untergeordnete Zufahrt erfolgt im Norden über eine Stichstraße. Von dort aus wird auch die Lieferzone – durch den Nebentrakt des REWE-Marktes von den Stellplätzen abgetrennt – erschlossen.

5. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Aufgrund gestiegener Anforderungen an eine wettbewerbsfähige Marktgröße und bauliche Gestalt von Lebensmittelmärkten sowie zur Sicherung des

Nahversorgungsstandortes (vgl. Kapitel 0) ist ein Neubau des REWE-Marktes südlich des bestehenden Marktgebäudes vorgesehen. Dazu werden zusätzliche Flächen vom Vorhabenträger erworben, die gegenwärtig als Grünfläche bzw. als Teil einer Stellplatzanlage genutzt werden. Das bestehende Gebäude soll verkleinert und durch einen Drogeriemarkt nachgenutzt werden. Grundlage für die Planung hierfür bildet der in der Anlage dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der geplante Neubau soll einen reinen Verkaufsraum von ca. 1.650 m² aufweisen und durch eine Backwaren-Verkaufsstelle mit angeschlossenem Café (ca. 96 m²) ergänzt werden. Hinzu kommen Flächen für Kundentoiletten, Pfandraum, Windfang und weitere Nebenräume, so dass sich insgesamt eine Nutzfläche von 2.467 m² ergibt. Der geplante Neubau ist rechtwinklig zum vorhandenen Gebäude orientiert und wird von Nordosten erschlossen. Im Umfeld des Eingangsbereiches sind Abstellmöglichkeiten für Fahrradständer, eine Aufstellbox für Einkaufswagen sowie eine Außenterrasse, welche durch das Café genutzt werden soll, platziert. Die Anlieferzone ist auf der südlichen, zur Salvador-Allende-Straße orientierten Seite des Marktgebäudes vorgesehen.

Das Bestandsgebäude soll in Kubatur und Nutzung geändert werden: Der nach Südwesten verlaufende Gebäudetrakt wird zurückgebaut. Auf der verkleinerten Grundfläche von nunmehr 1.200 m² werden ein Drogeriemarkt mit ca. 680 m² Verkaufsfläche sowie zwei weitere kleinere Ladeneinheiten untergebracht. Insgesamt umfasst das Gebäude eine Nutzfläche von 1.062 m². Der Zugang zum Drogeriemarkt bleibt an jetziger Stelle bestehen; ein neuer separater Zugang zu dem vorgesehenen Ladenlokal ist vom Fußweg aus geplant. Auch die vorhandene Lieferzone bleibt erhalten.

Die bestehende Stellplatzanlage des Marktes wird erweitert und neu organisiert, da mit der Erhöhung der Verkaufsfläche ein gesteigerter Stellplatzbedarf (114 Stellplätze) einhergeht. Inmitten der Stellplatzanlage führt ein wechselseitig von Bäumen flankierter Fußweg von Nordost nach Südwest. Dieser nimmt die vorhandene Wegebeziehung auf und bindet die Gebäude direkt an die stadtteilweite innere Fußwegverbindung (s. Kapitel 4) an.

Mit der Erweiterung des Marktstandortes werden bauliche Maßnahmen an den Zufahrten zum Plangebiet erforderlich, die sich z.T. auch auf die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken. Diese werden in den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. So wird die vorhandene Hauptzufahrt von der Salvador-Allende-Straße auf 10 m verbreitert, wobei auch der Gehweg und der Fahrradweg in der Salvador-Allende-Straße umzugestaltet und der Mittelstreifen zu verkürzen und so umzubauen ist, dass eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger geschaffen wird.

Die ursprünglich von der Hauptzufahrt abgehende Zufahrt zu der Stellplatzanlage vor dem benachbarten Wohngebäude Salvador-Allende-Straße 37–43 wird durch das

geplante Marktgebäude überbaut und entfällt somit. Als Ersatz ist eine neue Zufahrt von der Salvador-Allende-Allee vorgesehen.

Weiterhin wird die zweite Zufahrt im nördlichen Teil des Plangebietes in den Vorhaben- und Erschließungsplan einbezogen, da diese normgerecht zu sanieren ist.

Textliche Festsetzung 1.6.1

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

BEGRÜNDUNG

Aufgrund des Vorhabenbezugs dieses Bebauungsplanes wird mit dieser Festsetzung konkret auf die im Vorhaben- und Erschließungsvertrag geregelten Inhalte Bezug genommen. Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind somit nur solche Nutzungen zulässig, welche auch durch den zugehörigen Vertrag vereinbart wurden.

5.2 Aussagen des Einzelhandelskonzeptes

Die Stadt Neubrandenburg hat im April 2009 ein Einzelhandelskonzept² erstellen lassen, welches momentan eine Fortschreibung erfährt. Zu diesem Zweck wurde ein teilräumliches Einzelhandelskonzept für die Oststadt³ erstellt, das in der Fassung vom August 2017 vorliegt. Beide Konzepte können für die Beurteilung des Vorhabens herangezogen werden.

Das Einzelhandelskonzept sieht für die Stadt Neubrandenburg folgende Zentrenhierarchie vor:

- **A-Zentrum:** Hauptgeschäftszentrum (nahezu deckungsgleich mit der Altstadt).
- **B-Zentrum:** Stadtteilzentrum - Auf den Einzelhandel bezogen sind die B-Zentren so ausgestattet, dass auch eine überörtliche Versorgung der Bevölkerung mit allen Bedarfsgütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs möglich ist.
- **C-Zentrum:** Stadtteilversorgungszentrum. Es umfasst meist Dienstleistungsbetriebe der unteren Stufe, ein adäquates Angebot an Gastronomie und Freizeiteinrichtungen und dient in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils. Neben den Gütern des täglichen Bedarfs sind auch Angebote im periodischen Bedarf vorzuhalten.
- **D-Zentrum:** Nahversorgungszentrum. Es dient der wohnortnahen (i.d.R. fußläufig erreichbaren) Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und ist charakterisiert durch einen Stammbetrieb in Form

² „Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg unter besonderer Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen“ ; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen; April 2009

³ „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen; August 2017

von Lebensmitteleinzelhandel und ergänzenden Dienstleistungs- oder Gastronomienutzungen.

Der im Plangebiet bestehende REWE-Markt wird als „Solitärer Standort“ klassifiziert. Dieser beschreibt einen einzelnen Nahversorgungsmarkt, der einen autokundenorientierten und damit optimal erreichbaren Standort ohne städtebauliche Integration darstellt. In der Oststadt finden sich insgesamt fünf Solitärstandorte.

Daneben besteht in der Oststadt in Luftlinie 500 m vom Plangebiet entfernt an der Einsteinstraße momentan eines von stadtweit insgesamt sieben D-Zentren. Das nächstgelegene B-Zentrum (Stadtteilzentrum) ist das Lindetalcenter in 500–800 m Entfernung. Ein C-Zentrum (Stadtteilversorgungszentrum) existiert in der Oststadt nicht.

Auf Grundlage einer umfassenden Analyse wird im Zentrenkonzept für die Oststadt eine Änderung in der Zentrenstruktur für notwendig erachtet:

„ ... die Betrachtung der städtebaulichen Entwicklung aber auch die Notwendigkeit bei einer alternden Bevölkerungsstruktur möglichst fußläufig erreichbare Nahversorgungsstandorte zu erhalten, hat die Notwendigkeit der Bildung eines ergänzenden D-Zentrums in der Oststadt ergeben. Der bereits bestehende Rewe-Supermarkt übernimmt trotz erheblichem Wettbewerbsdrucks durch die solitären Nahversorger (Aldi und Lidl) entscheidende, vor allem fußläufige, Versorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung als auch für das Klinikum. So zeigt sich, dass der Standort Salvador-Allende-Straße der einzige Nahversorger ist, der die südlichen (Wohn-)Bereiche der Oststadt versorgt. Der Wegfall dieses Standortes würde eine erhebliche Verschlechterung der quantitativen aber auch qualitativen Nahversorgung bedeuten. Auch in Hinblick auf eine mögliche zukünftige Wohnneubauung des freien Areals zwischen Hufeland- und Steinstraße ist der Standort als systemrelevant zu bewerten. Gleichzeitig ist aber von ergänzenden Fachmarktansiedlungen (z.B. Textil, Schuhe, Hausrat) abzuraten. Daher wurde bewusst die Kategorie D-Zentrum, also Nahversorgungszentrum gewählt. Damit der Standort allerdings auch nachhaltig als D-Zentrum bestehen kann, ist eine Standortoptimierung und Weiterentwicklung anzustreben.“⁴

Für eine Stärkung und nachhaltige Entwicklung als neues D-Zentrum in Form von moderatem Flächenwachstum wird eine zukünftige Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel von 1.650 m² sowie die ergänzende Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 680 m² Verkaufsfläche empfohlen. Die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Erweiterung des Standortes entspricht damit den Maßgaben des Einzelhandelskonzeptes.

Das Einzelhandelskonzept für die Oststadt geht davon aus, dass sich durch die Verkaufsflächenerweiterungen im Plangebiet Umsatzlenkungen gegenüber anderen Wettbewerbern von 8,8 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie von 6,1 % bei Drogeriewaren ergeben. Diese werden insofern als städtebaulichen verträglich beurteilt, als es dadurch nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereich in Neubrandenburg (A–D-Zentren) in Form von ruinösem Wettbewerb und daraus resultierenden Leerständen und „trading-Down-Effekten“ kommt.

⁴ „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebietsteile Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“, Seite 44

5.3 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dieses dient überwiegend der wohngebietsnahen Versorgung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes. Aussagen zu Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes erfolgen gem. § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gesondert über eine textliche Festsetzung:

Textliche Festsetzung 1.1.1

Das sonstige Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient überwiegend der wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes.

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (WZ 2003-Ziffer)

- Nahrungs- und Genussmittel (52.1),
- Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1),
- Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31)
- Schreib- und Papierwaren (52.47.1),
- Zeitungen und Zeitschriften (52.47.3),

gemäß „Neubrandenburger Liste“ zum Verkauf auch an Endkunden anbieten. Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß „Neubrandenburger Liste“ als Randsortiment anbieten.

Darüber hinaus sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig, sofern sie dem jeweiligen Hauptgebäude im Maß der baulichen Nutzung deutlich untergeordnet sind.

BEGRÜNDUNG

Diese Festsetzung folgt den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Oststadt, wonach der Standort des bisherigen REWE-Marktes als Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) zu entwickeln ist. Dementsprechend sollen hier vorrangig nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der Neubrandenburger Liste zulässig sein.

Die Neubrandenburger Liste wurde zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt ausgearbeitet. Die dort aufgeführten Sortimente sollen nur in A- und B-Zentren (zentrenrelevant) bzw. zusätzlich auch in den C- und D-Zentren (nahversorgungsrelevant) angeboten werden dürfen. Zur Erhöhung des

angebotenen Warenspektrums können auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden⁵.

Die Typisierung als Nahversorgungszentrum umfasst neben reinen Einkaufsmöglichkeiten auch kleinere Dienstleistungsbetriebe oder gastronomische Einrichtungen (s. S. 16). Dem wird hier Rechnung getragen, indem derartige Einrichtungen in untergeordnetem Maße zulässig sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	WZ 2003 Ziffer (und jeweils untergeordnete)	zulässig in
Nahrungs- und Genussmittel (Nahrungsmittel {52.11.1}, Getränke {52.25}, Tabakwaren {52.26.0}, Obst {52.21.0}, Kartoffeln {52.21.0}, Gemüse {52.21.0}, Fleisch {52.22.0}, Fleischwaren {52.22.0}, Geflügel {52.22.0}, Wild {52.22.0}, Fisch {52.23.0}, Meeresfrüchte {52.23.0}, Fischerzeugnisse {52.23.0}, Backwaren {52.24.1}, Süßwaren {52.24.2}, Wein {52.25.1}, Sekt {52.25.1}, Spirituosen {52.25.1}, sonstige Getränke {52.25.2}, Reformwaren {52.27.1})	52.1 52.2	A,B,C,D
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse {52.49.1}	52.49.1	A,B,C,D
Drogeriewaren {52.33.2} und Apotheken {52.31.0}	52.31 52.33.2	A,B,C,D
Schreib- und Papierwaren Schreib- und Papierwaren {52.47.1}, Schul- und Büroartikel {52.47.1}, Malbedarf, Zeichengeräte, Unterrichts- und Künstlerfarben, Landkarten, Globen, Formulare {52.47.1}	52.47.1	A,B,C,D
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen {52.47.3}	52.47.3	A,B,C,D

Abbildung 4: Neubrandenburger Liste
(aus „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts“; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; August 2017; S. 22)

Textliche Festsetzung 1.1.2.

Die Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe, welche im Kernsortiment überwiegend Nahrungs- und Genussmittel führen, darf maximal 1.800 m², die Verkaufsfläche zulässiger Einzelhandelsbetriebe, welche im Kernsortiment überwiegend Drogeriewaren führen, maximal 680 m² betragen.

Verkaufsfläche i.S.d. textlichen Festsetzung ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie von Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehrs- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

BEGRÜNDUNG

Durch die Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche wird gesichert, dass es durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes nicht zu unverträglichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung der

⁵ „Auswirkungsanalyse und gutachterliche Empfehlungen zur Aktualisierung des Einzelhandelskonzepts für die Stadtgebiete Oststadt und Fritscheshof im Stadtgebiet Ost der Stadt Neubrandenburg“, Seite 55

Bevölkerung in der Stadt Neubrandenburg kommt. Grundlage hierfür bildet das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg sowie deren Fortschreibung (siehe Kapitel 5.2). Darin wird für den Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von 680 m² als verträglich beurteilt, die dementsprechend auch als Obergrenze festgesetzt wird.

Für den Lebensmittelmarkt wird im Einzelhandelskonzept eine Verkaufsfläche von 1.650 m² empfohlen, tatsächlich sind nach der textlichen Festsetzung 1.1.2 aber 1.800 m² zulässig. Diese Diskrepanz begründet sich daraus, dass neben der reinen Verkaufsfläche des Lebensmittelanbieters von 1.650 m² nach der Rechtsprechung auch Pfandraumflächen (26 m²), der Windfang (23 m²) sowie Teile des 96 m² großen Backshops/Cafés zu berücksichtigen sind. Die geplanten Kundentoiletten (6 m²) sind dagegen gemäß der aktuellen Rechtsprechung nicht als Verkaufsfläche zu werten (OVG Nordrhein-Westfalen 06.02.2009 – 7 B 1767/08). Auch gehen sonstige Nebenräume, wie Lager, Sozialräume etc. nicht in die Verkaufsfläche ein.

Nach einer ergänzenden gutachterlichen Einschätzung zum Einzelhandelskonzept⁶ sind sowohl der Pfandraum, als auch der Windfang zwar rein definitorisch der Verkaufsfläche zuzurechnen, dort werden jedoch keinerlei Umsätze erzielt, da es sich ausschließlich um Verkehrsflächen handelt. Ähnliches gilt für den Bereich des Cafés. Diese Einheit ist mit Ausnahme der direkten Vorthekezone als Gastronomiebetrieb zu werten. Dies bedeutet, dass nur 15 m² tatsächlich als Verkaufsfläche anzurechnen sind, die dann auch umsatzrelevant sind. Insgesamt ist also von einer „zusätzlichen“ Verkaufsfläche von 64 m² auszugehen (Pfandraum 26 m² + Windfang 23 m² + Teil des Cafés 15 m²). Diese leichte Verschiebung der Verkaufsflächengrößenordnung (etwa +65 m²) ist aus der Sicht von möglichen städtebaulichen Auswirkungen unproblematisch. Es handelt sich in der Regel bei solchen „zusätzlichen“ Verkaufsflächen um rein durch den Gesetzgeber definierte Zusatzflächen. Gutachterlich sind keine schädlichen Umsetzumlenkungen daraus zu erkennen. Der zu erwartende „Mehrumsatz“ auf den Kundenverkehrsflächen geht Richtung Null. Aus gutachterlicher Sicht ist es daher unerheblich, ob die Gesamtverkaufsfläche 1.650 oder 1.800 m² lautet. Dementsprechend sind negative städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.

Wie aus der gutachterlichen Stellungnahme hervorgeht, sind gemäß der aktuellen Rechtsprechung neben dem eigentlichen 1.650 m² großen Verkaufsraum des REWE-Marktes weitere 65 m² als Verkaufsfläche zu werten, so dass sich insgesamt eine definitorische Verkaufsfläche von 1.715 m² ergibt. Da die Definition dessen, was als Verkaufsfläche zu beurteilen ist, von der laufenden Rechtsprechung abhängt, sind zukünftige Änderungen nicht auszuschließen. Um vor diesem Hintergrund einen Spielraum für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens abzusichern, werden folgende Flächen in die zulässige Verkaufsfläche einbezogen:

Verkaufsraum:	1.650 m ²
Windfang:	23 m ²
Pfandraum:	26 m ²

6 Gutachterliche Einschätzung, Ergänzung vom 03.05.2018; Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH; Erlangen

Backshop / Café:	96 m ²
Kundentoilette:	6 m ²
Verkaufsfläche:	1.801 m²

Tabelle 1: Zusammensetzung der Verkaufsfläche

Dementsprechend wird für den Lebensmittelmarkt eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.800 m² festgesetzt.

Zudem wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass die reine Verkaufsfläche des Verkaufsraumes nicht mehr als 1.650 m² betragen darf, so dass eine Überschreitung der gutachterlich empfohlenen „reinen“ Verkaufsfläche ausgeschlossen wird.

5.4 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

5.4.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die daraus resultierende zulässige Grundfläche von knapp 4.500 m² ist ausreichend für die Errichtung der vorgesehenen Hauptgebäude und liegt deutlich unter der gem. § 17 BauNVO geltenden Obergrenze für sonstige Sondergebiete von 0,8. Für die durch Stellplätze und Nebenanlagen in Anspruch genommenen Flächen besteht hingegen gesonderter Regelungsbedarf:

Textliche Festsetzung 1.1.3

Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch Stellplätze und deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl i.S.d. § 19 Abs. 1 BauNVO von insgesamt maximal 0,85 überschritten werden.

BEGRÜNDUNG

Einzelhandelsstandorte erfordern neben dem eigentlichen Verkaufsgebäude einen hohen Flächenbedarf für die Errichtung von Stellplätzen, Lieferbereichen, Zufahrten, etc. Zudem ist im vorliegenden Fall eine öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung geplant, für die weitere Teile des Grundstücks zu überbauen sind. Um die Funktionsfähigkeit der geplanten Einzelhandelseinrichtungen zu sichern, ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ um bis zu 0,85 erforderlich.

5.4.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Im Bebauungsplan wird eine maximale Gebäudehöhe (GH max) festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich die Marktgebäude der umgebenen Wohnbebauung unterordnen und nicht durch zu hohe Baumassen in unangemessener Weise aus dem baulichen Umfeld hervortreten. Dabei soll die Höhe beider Gebäude jeweils höchstens 8,0 m über dem Gelände betragen. Dies entspricht der für Einzelhandelsnutzungen üblichen Gebäudehöhe und sichert sowohl den zu erhaltenden Baukörper als auch den geplanten Neubau.

Als eindeutiger Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung wird das Deutsche Haupthöhennetz herangezogen (DHHN). Da das Gelände von Nord nach Süd von knapp 58 m über DHHN auf ca. 59 m über DHHN leicht ansteigt, werden für die beiden Gebäude unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt. So beträgt die zulässige Höhe für das nördliche Baufeld A (bestehendes Gebäude) 66 m über DHHN und für den REWE-Neubau im Baufeld B 67 m über DHHN. Daraus ergibt sich jeweils eine zulässige Gebäudehöhe über dem Gelände von 8,0 m.

Darüber hinaus wird die Höhe technischer Aufbauten geregelt:

Textliche Festsetzung 1.1.4

Die zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

BEGRÜNDUNG

Es soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass auf den Marktgebäuden die Errichtung von technischen Aufbauten wie Schornsteine, Lüfter, etc. erforderlich ist. Da sie als untergeordnete Bauteile nur einen geringen Einfluss auf die wahrnehmbare Gebäudehöhe haben, dürfen Sie die zulässige Gebäudeoberkante um bis zu 1,5 m überschreiten.

5.4.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Diese dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude und deren Anbauten nicht überschritten werden. Die daraus gebildeten Baufenster sind so angeordnet, dass sie das (verkleinerte) Bestandsgebäude sowie den geplanten Neubau in einem Abstand von ca. 1,0 bis 5,0 m umfahren. Dadurch wird dem Vorhabenträger ein angemessener Spielraum für die Errichtung etwaiger Anbauten zur Einhausung der Lieferbereiche gegeben.

Der Abstand der Baugrenzen von der Flurstücks- bzw. Baugebietsgrenze beträgt in der Regel 3 m, was dem Mindestabstand gem. § 6 Abs. 5 LBauO M-V entspricht. Sofern seitens des Vorhabenträgers entlang der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken die volle Ausschöpfung der maximal zulässigen Gebäudehöhe beabsichtigt ist, ergeben sich notwendige Abstandsflächen von 3,2 m, die nicht mehr vollständig auf dem eigenen Baugrundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nachgewiesen werden können. In diesem Fall sind ggf. öffentlich-rechtliche Vereinbarungen (Baulasten, Grunddienstbarkeiten) mit den Eigentümern der Nachbargrundstücke zu treffen.

Textliche Festsetzung 1.3.2

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von 68 m ü. DHHN 2016 zulässig.

BEGRÜNDUNG

Zum Zwecke der erhöhten Außenwahrnehmung sowie zur Kenntlichmachung des Einfahrtsbereiches soll die Errichtung eines Werbepylons ermöglicht werden, welcher

an der vorgesehenen Stelle mit insgesamt ca. 10 m unwesentlich höher (+1 bzw. +2 m) ausfallen darf, als die im Bebauungsplan zulässigen Hauptgebäude.

5.5 Verkehrliche Erschließung

5.5.1 FLIEßENDER VERKEHR

Die verkehrliche Erschließung ist direkt über die Salvador-Allende-Straße abgesichert. Von dieser aus führen zwei Zufahrten zu den Stellplätzen bzw. den Anlieferungszone des Einzelhandelsstandortes.

Die gegenüber der Einmündung der Semmelweisstraße in die Salvador-Allende-Straße befindliche Hauptzufahrt wird auf insgesamt 10,0 m verbreitert um genügend Aufstellfläche für ausfahrende Kfz zu schaffen sowie den Begegnungsfall bei Kurvenfahrt auch mit größeren Fahrzeugen zu ermöglichen. Zudem wird dadurch die Zu- und Abfahrt des Lieferverkehrs des zukünftigen Rewe-Markts gewährleistet. Die Erschließung des Plangebiets für Fußgänger ist weiterhin beidseitig der Zufahrt vorgesehen.

Die verbreiterte Lage der Zufahrt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Im Ergebnis einer Variantenuntersuchung⁷ wird die Verbeiterung der Zufahrt so angeordnet, dass sie möglichst geradlinig gegenüber der Einmündung Semmelweisstraße liegt, um einen verkehrssicheren symmetrischen Knoten auszubilden. Damit verbunden sind bauliche Maßnahmen im Bereich der Salvador-Allende-Straße (Umgestaltung der Zufahrt, Markierung Fahrradweg, Umbau des Mittelstreifens), so dass die betroffenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Sie werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Bei der im Norden des Plangebietes befindlichen zweiten Zufahrt ist infolge der Nutzungsintensivierung eine regelgerechte Umgestaltung erforderlich. Insbesondere ist im unmittelbaren Einmündungsbereich zur Fahrbahn der Salvador-Allende-Straße das Gefälle der Zufahrt abzuflachen. Die zweite Zufahrt liegt nicht auf dem eigentlichen Vorhabengrundstück, sondern ist Bestandteil eines in Eigentum der Stadt Neubrandenburg liegenden Verkehrsweges (Flurstück 8/346), der auch der Erschließung benachbarter Grundstücke dient. Da dieser nicht als öffentliche Straße gewidmet ist, wird er im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt. Lediglich die im Bereich der Salvador-Allende-Straße liegende Einmündung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Errichtung einer weiteren Zufahrt ist im Süden des Plangebietes vorgesehen. Sie dient der Erschließung einer Stellplatzanlage vor dem Wohngebäude Salvador-Allende-Straße 37–45, deren ursprüngliche Zufahrt durch das geplante Marktgebäude überbaut wird. Ihre Lage ist so angeordnet, dass ein möglichst großer Abstand (ca. 50 m) zu der weiter südlich bestehenden Bushaltestelle sowie bessere Sichtbeziehungen gewährleistet werden. Der im Bereich der Salvador-Allende-Straße

7 Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 43 »Erweiterung Supermarkt Salvador-Allende-Straße 15« in Neubrandenburg; Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin; Mai 2018

befindliche Teil der geplanten Zufahrt wird als öffentliche Verkehrsfläche und der daran anschließende Teil der Stellplatzanlage (mit St 2 gekennzeichnet) als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze sind nicht Bestandteil des Einzelhandelsvorhabens und können wie auch bisher der Versorgung der umliegenden Wohngebäude zur Verfügung stehen.

5.5.2 MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

Die fußläufige Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes ist entlang der Salvador-Allende-Straße sowie im rückwärtigen Bereich über die rein fußläufige interne Erschließung des angrenzenden Quartiers gegeben. Im Bereich der Einfahrt an der Salvador-Allende-Straße (Knotenpunkt Semmelweisstraße) ist eine Querungshilfe für Fußgänger vorhanden, um die fußläufige Erschließung zur Bebauung an der Semmelweisstraße zu erleichtern. Im Plangebiet wird darauf mit der Einräumung eines Gehrechts an entsprechender Stelle reagiert:

Textliche Festsetzung 1.2.1

Die Fläche mit dem Buchstaben 'G' ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

BEGRÜNDUNG

Innerhalb des Plangebietes ist die Beibehaltung der fußläufigen Verbindung von West nach Ost vorgesehen. Diese ist Bestandteil der sich in der Vorentwurfsplanung befindlichen „Nord-Süd-Fußgängerachse“. Zur Sicherung der öffentlichen Nutzung der Fußwegeverbindung wird der Allgemeinheit ein Gehrecht eingeräumt, welches im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die städtebauliche Neuordnung an dieser Stelle berücksichtigt damit die vorhandenen innerquartierlichen Vernetzungsstrukturen.

5.5.3 RUHENDER VERKEHR

Die für den geplanten Einzelhandelsstandort notwendigen Stellplätze (ca. 114) sind innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Im Bebauungsplan wird die für Stellplätze zu belegende Fläche konkret festgesetzt (Mit St 1 gekennzeichnet).

Die mit St 2 gekennzeichnete Fläche für Stellplätze dient nicht als Kundenparkplatz der Einzelhandelsnutzungen und kann der Versorgung der umliegenden Wohngebäude zur Verfügung stehen.

Textliche Festsetzung 1.3.1

Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich innerhalb der festgesetzten „Fläche für Stellplätze“ zulässig.

BEGRÜNDUNG

Die Stellplätze sollen möglichst genau verortet werden, um ein zu nahes Heranrücken an die Wohnbebauung zu verhindern.

6. GRÜNORDNUNG, UMWELT UND ARTENSCHUTZ

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, d.h. dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird. Außerdem ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Es sind „lediglich“ Eingriffe in geschützte Gehölzbestände sowie mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu beachten.

6.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Oststadt von Neubrandenburg. Der Geltungsbereich ist im nördlichen Abschnitt durch den bereits vorhandenen REWE-Markt mit dazugehörigem Parkplatz geprägt. Dieser Bereich weist einen hohen Stör- und Versiegelungsgrad auf. Daran schließt sich im Südosten eine von Wegen durchzogene Gehölzfläche mit einem Bestand an älteren Pappeln im Süden und Osten sowie einer Vielzahl von Bäumen vorwiegend jüngeren und mittleren Alters im übrigen Bereich an. Die Gehölzfläche wird durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandorts aller Voraussicht nach in Anspruch genommen. Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes findet sich eine offene Scherrasenfläche. Die benannten Teilflächen im Geltungsbereich sind durch Betonplattenwege mit einander verbunden.

Der Geltungsbereich unterliegt bereits im Ist-Zustand anthropogenen Nutzungen und Vorbelastungen. Er befindet sich inmitten von Siedlungsstrukturen, welche v.a. durch DDR-Plattenbauten geprägt sind. Im Westen schließt sich die vierspurige Salvador-Allende-Straße sowie die ringförmig angeordnete Bebauung der Semmelweisstraße an. Im Süden / Südosten befinden sich die Bebauung im Umfeld der Robert-Koch-Straße sowie ein weitläufiger Anwohner-Parkplatz. Im Norden und Nordosten befindet sich ein Areal mit Schulgebäuden und Sportplätzen. Hinsichtlich des Ortsbilds ist innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches eine deutliche anthropogene Vorbelastung zu verzeichnen.

Die Gehölzfläche im Plangebiet stellt ein höherwertiges innerstädtisches Biotop dar. Eine Bestandsdarstellung der Bäume sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Fällung erfolgt in Kapitel 0. Außerhalb der Gehölzbestände weist das Plangebiet hingegen Störungen der Bodenfunktionen (Versiegelung, Verdichtung) und nur eine sehr geringe Biotopwertigkeit auf.

Die Gehölze im Plangebiet bewirken gegenüber den umliegenden bebauten Bereichen eine Verbesserung des Mikroklimas (Temperatenausgleich, Lufthygiene etc.). Durch den Verkehr der Salvador-Allende-Straße sowie der Parkplatznutzung des REWE-Marktes und der umliegenden Wohnhäuser sind Emissions-Vorbelastungen der Luft zu verzeichnen. Um eine Verschlechterung des Mikroklimas im Geltungsbereich zu verhindern, sind für den zu erwartenden Gehölzverlust Ersatzbäume zu pflanzen (siehe Kapitel 0 und 0).

Mit dem Verlust von Bäumen im Bereich der Gehölzfläche sowie einer Veränderung der Gebäudekubatur im Bereich des vorhandenen REWE-Marktes können Habitate

für Brutvögel beeinträchtigt werden. Eine Betroffenheit von seltenen bzw. stark gefährdeten Arten ist aufgrund der fortwährenden Störungen im unmittelbaren Umfeld (REWE-Markt, Salvador-Allende-Straße, Wohnumfeldnutzung etc.) nicht zu erwarten. Durch die Ausweisung von Maßnahmen (siehe Kapitel 0) können artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich vermieden werden.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die Grundsätze des Umweltschutzes im Sinne des § 1a BauGB ein, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und die Innenentwicklung der Städte zu stärken.

6.2 Baumbestand

Für das Plangebiet liegt eine Erfassung des Baumbestandes im Bereich der Gehölzfläche vor. Dort wurden 62 Bäume erfasst. Vier der Bäume (Nr. 30, 33, 35, 55 alt) wurden zwischenzeitlich gefällt. Zudem wurden im Parkplatzbereich des vorhandenen Einzelhandelsstandorts innerhalb des Geltungsbereiches 21 Baumstandorte erfasst.

Die Kompensationsermittlung für die notwendige Fällung der gesetzlich geschützten Bäume innerhalb des Siedlungsgehölzes erfolgt nach den Vorgaben des NatSchAG M-V und des Baumschutzkompensationserlasses des MLUV von 2007. Die angepflanzten Bäume im Bereich des Parkplatzes (keine Betroffenheit nach NatSchAG M-V), welche im Zuge des Vorhabens voraussichtlich verloren gehen, sind pauschal im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

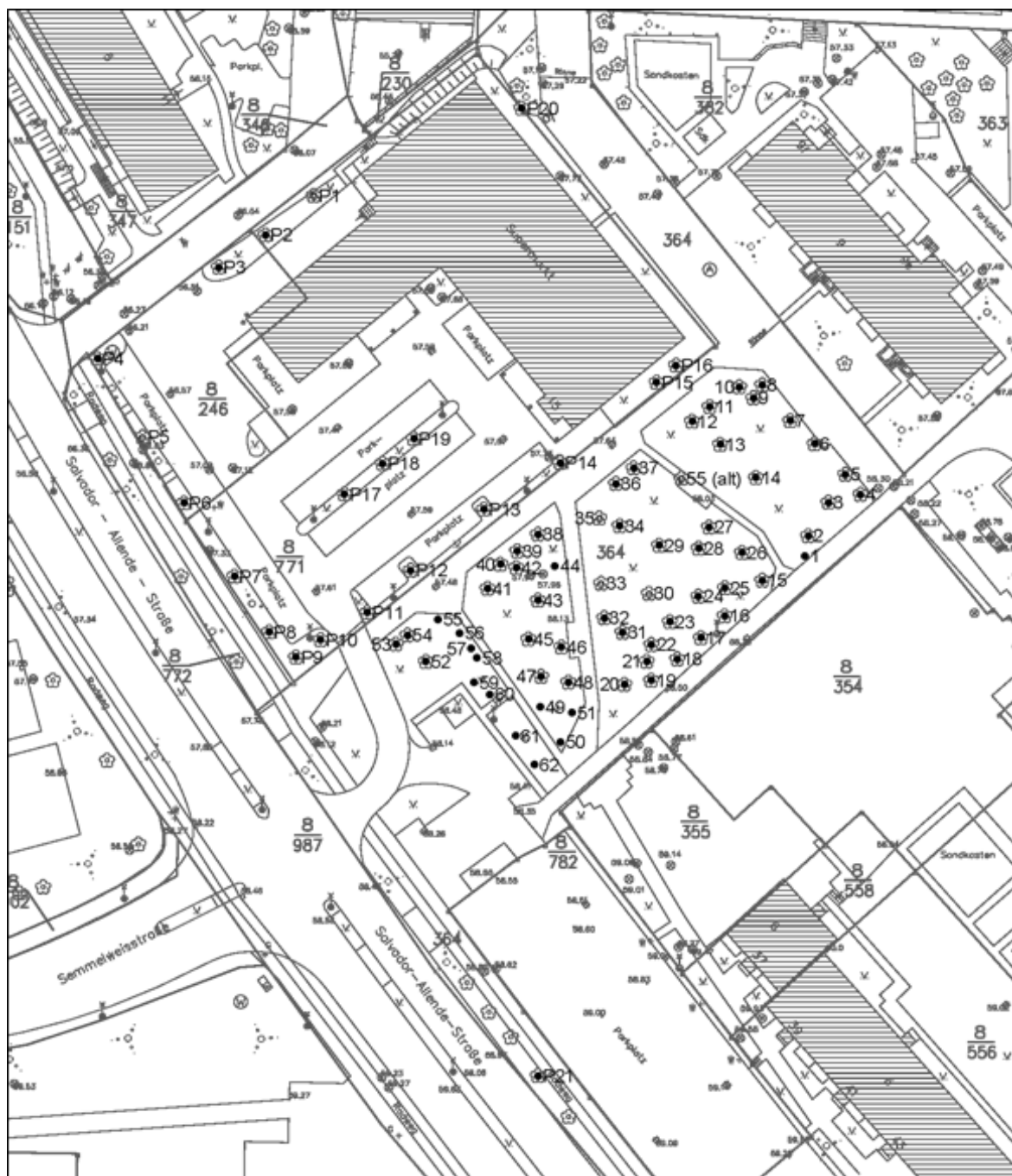


Abbildung 5: Bäume im Geltungsbereich

6.2.1 BÄUME IM BEREICH DER GEHÖLZFLÄCHE

Im Bereich der Gehölzfläche wurden 62 Bäume erfasst. Gemäß § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für (Auszug):

- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich.

Das Ersatzerfordernis für die zu fällenden Bäume wird im Baumschutzkompensationserlass des MLUV von 2007, Anlage 1, geregelt. Geschützte Bäume sind wie folgt zu ersetzen:

- Bäume mit Stammumfang 50 cm bis 150 cm im Verhältnis 1:1
- Bäume mit Stammumfang > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2
- Bäume mit Stammumfang > 250 cm im Verhältnis 1:3

Nachfolgend werden die im Bereich der Gehölzfläche aufgemessenen Bäume entsprechend ihrer Baumnummer mit Art, Stammumfang, Schutzstatus und Kompensationsbedarf dargestellt.

Baum-Nr. (0810408/ 050XX-1)	Baumart	Stammumfang (StU) in cm	Geschützt nach §18 NatSchAG M-V	Ersatzerfordernis nach Baumschutz- kompensationserlass
01	Gemeine Esche	31		
02	Pappel	154		
03	Pappel	137		
04	Gemeine Esche	41		
05	Pappel	180		
06	Berg-Ahorn	52		
07	Gemeine Esche	36		
08	Berg-Ahorn	60		
09	Berg-Ahorn	43		
10	Gemeine Esche	43		
11	Kirsche	65		
12	Gemeine Esche	38		
13	Roskastanie	45		
14	Roskastanie	78		
15	Pappel	158		
16	Berg-Ahorn	48		
17	Spitz-Ahorn	58		
18	Berg-Ahorn	49		
19	Berg-Ahorn	31		
20	Pappel	160		
21	Spitz-Ahorn	57		
22	Pappel	123		
23	Pappel	113		
24	Linde	119	X	1
25	Linde	115	X	1
26	Gemeine Esche	25		
27	Ahorn	31		
28	Ahorn	31		

Baum-Nr. (0810408/ 050XX-1)	Baumart	Stammumfang (StU) in cm	Geschützt nach §18 NatSchAG M-V	Ersatzerfordernis nach Baumschutz- kompensationserlass
29	Ahorn	26		
30	Ahorn	49		2009 gefällt
31	Ahorn	23		
32	Ahorn	31		
33	Pappel	236		2011 gefällt
34	Linde	46		
35	Ahorn	42		2011 gefällt
36	Ahorn	78		
37	Ahorn	80		
38	Roskastanie	82		
39	Roskastanie	50		
40	Roskastanie	43		
41	Kirsche	53		
42	Kirsche	49		
43	Götterbaum	65		
44	Götterbaum	24		
45	Jap. Zierkirsche	40		
46	Pappel	173		
47	Kastanie	33		
48	Pappel	180		
49	Roskastanie	30		
50	Gemeine Esche	25		
51	Pappel	40		
52	Roskastanie	40		
53	Roskastanie	38		
54	Roskastanie	40		
55 (alt)	Roskastanie	38		2011 gefällt
55	Winter-Linde	60		
56	Winter-Linde	60		
57	Hybrid-Pappel	90		
58	Hybrid-Pappel	90		
59	Winter-Linde	60		
60	Winter-Linde	60		
61	Winter-Linde	60		
62	Winter-Linde	60		
Summe:				2

Im Bereich der Gehölzfläche befinden sich nach § 18 NatSchAG M-V **zwei geschützte** Bäume. Bei einer Fällung des Baumbestands im Bereich der Gehölzfläche ergibt sich gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zum Baumschutzkompensationserlass bei Verlust der Bäume ein Ersatzerfordernis in Höhe von **zwei Bäumen**.

Als Pflanzqualität für die Ersatzbäume sind gemäß § 3.1.8 Baumschutzkompensationserlass dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) zu verwenden.

6.2.2 BÄUME IM PARKPLATZBEREICH

Nachfolgend werden die im Bereich des Parkplatzes aufgemessenen Bäume (P1 bis P21) dargestellt. Ein Teil der Bäume wird zum Erhalt festgesetzt (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzung 1.4.3). Die Bäume P1 und P5 existieren nicht bzw. nicht mehr. Für die Parkplatzbäume, die im Zuge des Vorhabens verloren gehen, ist pauschal ein Ersatzbaum zu pflanzen. Die Parkplatzbäume unterliegen zwar nicht dem Schutz nach § 18 NatSchAG M-V und damit auch nicht den Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses des MLUV von 2007, wurden aber im Zuge der Parkplatzgestaltung gepflanzt und sind daher für die Neugestaltung des Parkplatzes adäquat zu ersetzen.

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang (StU) in cm	zum Erhalt festgesetzt	Ersatz bei Fällung
P1	Spitz-Ahorn	< 50		vor 2015 gefällt
P2	Spitz-Ahorn	< 50	X	
P3	Spitz-Ahorn	< 50	X	
P4	Spitz-Ahorn	< 50	X	
P5	Spitz-Ahorn	< 50		Baum existiert nicht
P6	Spitz-Ahorn	< 50	X	
P7	Spitz-Ahorn	< 50	X	
P8	Spitz-Ahorn	< 50	X	
P9	Spitz-Ahorn	< 50		1
P10	Spitz-Ahorn	< 50		1
P11	Spitz-Ahorn	< 50		1
P12	Spitz-Ahorn	< 50		1
P13	Spitz-Ahorn	< 50		1
P14	Spitz-Ahorn	< 50		1
P15	Spitz-Ahorn	< 50		1
P16	Spitz-Ahorn	< 50		1
P17	Spitz-Ahorn	< 50		1
P18	Spitz-Ahorn	< 50		1
P19	Spitz-Ahorn	< 50		1

Baum-Nr.	Baumart	Stammumfang (StU) in cm	zum Erhalt festgesetzt	Ersatz bei Fällung
P20	Spitz-Ahorn	< 50		1
P21	Spitz-Ahorn	< 50		1
Summe:				13

Im Parkplatzbereich befinden sich **13 Bäume**, die nicht zum Erhalt festgesetzt wurden und bei denen vorhabenbedingt eine Fällung nicht auszuschließen ist. Für diese Bäume, welche zur Gestaltung des vorhandenen Parkplatzes gepflanzt wurden, ist bei Verlust ein adäquater Ersatz im Verhältnis 1:1 vorzusehen. Daraus ergibt sich ein Pflanzefordernis in Höhe von **13 Bäumen**.

Die Allee entlang der Salvador-Allende-Straße ist gemäß § 19 NatSchG M-V geschützt. Der Baum P9 stellt einen Bestandteil der geschützten Allee dar. Für die Errichtung der Zufahrt zum Plangebiet von der Salvador-Allende-Straße ist die Fällung des Baumes notwendig. Ein Antrag auf Naturschutzgenehmigung gemäß § 40 BNatSchG von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V ist bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

6.2.3 ZUSAMMENFASSUNG

Für den Verlust von Bäumen im Bereich der Gehölzfläche und des Parkplatzes sind insgesamt **15 Ersatzbäume** zu pflanzen. Die Eingriffe können durch eine Neupflanzung von Bäumen im Bereich des umgestalteten Parkplatzes und der Lieferzone (siehe textliche Festsetzung 1.4.2) sowie auf den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen entlang der mit einem Gehrecht belegten Fläche (siehe textliche Festsetzung 1.4.1) mit Ausnahme des geschützten Alleebaumes **vollständig im Geltungsbereich** kompensiert werden.

Die Kompensation für die Fällung des nach §19 NatSchAG M-V geschützten Baumes ist innerhalb einer einseitigen Baumreihe oder Allee zu erfolgen.

6.3 Grünordnung

Durch die nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen soll die Bodenversiegelung gemindert und eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes. Diese sind im Einzelnen:

Textliche Festsetzung 1.4.1

An jedem festgesetzten Standort zum Anpflanzen von Bäumen ist ein heimischer, großkroniger Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 18–20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte für die anzupflanzenden Bäume sind vor Ort abzugleichen und ggf. örtlich anzupassen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, wird

die durchgehende Verwendung einer schadstoffresistenten Sorte der Pflanzliste I empfohlen.

BEGRÜNDUNG

Die mit einem Gehrecht belegte Fläche dient als Querverbindung zwischen dem Wohnquartier und der Salvador-Allende-Straße bzw. dem Quartier an der Semmelweisstraße. Diese soll durch die Neupflanzungen adäquat betont werden. Da dieser Zusammenhang sich auch in der Realität weitestgehend niederschlagen soll, wird eine einheitliche Pflanzung mit raumprägenden Bäumen festgesetzt, welche sich aufgrund ihrer Kronenform und -größe sowie der farblichen Ausprägung der Blätter (rotblättrig) von den restlichen Pflanzungen im Geltungsbereich unterscheidet. Gleichzeitig kann somit ein Teil der notwendigen Fällungen ausgeglichen werden.

Textliche Festsetzung 1.4.2

Innerhalb der Fläche für Stellplätze St 1 sowie innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind insgesamt mindestens 6 heimische, kleinkronige Straßenbäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume, die erhalten bleiben, können entsprechend angerechnet werden. Es wird die Verwendung der schadstoffresistenten Sorten der Pflanzliste II empfohlen.

BEGRÜNDUNG

Auf der Stellplatzanlage sind bereits Ahornbäume zur Gliederung gepflanzt. Ein Verlust dieser Bäume ist im Zuge der Baumaßnahmen nicht auszuschließen; die vorhandene Qualität soll jedoch nicht verloren gehen. Darüber hinaus wäre eine örtlich allzu konkrete Ersatz-Pflanzbindung hinderlich für die Ausführungsplanung der Stellplatzanlage.

Wenn im Zuge der Bauausführung einige bestehende Bäume erhalten bleiben können, so besteht die Möglichkeit, diese von der festgesetzten Anzahl der Neupflanzungen abzuziehen. Dies lässt dem Bauherren genügend Freiheiten zur Gestaltung des Grundstückes, stellt aber gleichzeitig sicher, dass die grünordnerischen Belange hinreichend berücksichtigt werden.

Textliche Festsetzung 1.4.3

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es wird die Verwendung der schadstoffresistenten Sorten der Pflanzliste II empfohlen.

BEGRÜNDUNG

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um Bäume, die bereits im Plangebiet stehen und bei denen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich ist, dass ein Erhalt trotz der Baumaßnahmen möglich ist. Bei Abgang ist eine Nachpflanzung durch schadstoffresistente Sorten anzustreben.

Textliche Festsetzung 1.4.4

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist eine mindestens 2-reihige Hecke in einer Pflanzqualität von 50–70 cm mit einer Endwuchshöhe von maximal 150 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste III empfohlen.

Alle anzupflanzenden Gehölze sind für die Dauer von insgesamt 3 Jahren zu pflegen. Nicht angewachsene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Der Zeitpunkt der Ersatzpflanzungen ist dem Durchführungsvertrag zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG

Die geplante Hecke dient der visuellen Abschirmung der Stellplätze zum vorhandenen Fußweg. Gleichzeitig können mit der Heckenpflanzung Bruthabitate für Vögel geschaffen und die Lebensqualität für Kleinlebewesen verbessert werden.

Die dreijährige Gehölzpflege umfasst ein Jahr Fertigstellungspflege und zwei Jahre Entwicklungspflege.

Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen 1.4.1–1.4.4

PFLANZLISTE I

Spitzahorn, rotblättrig	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'
Spitzahorn, rotblättrig	<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'

PFLANZLISTE II

Feldahorn, kegelförmig	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Feldahorn, eiförmig	<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant'
Spitzahorn, säulenförmig	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'
Spitzahorn, kegelförmig	<i>Acer platanoides</i> 'Olmsted'

PFLANZLISTE III

Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

6.4 Artenschutz

6.4.1 GRUNDLAGEN

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde im Jahr 2017 geändert. Von dieser Änderung sind auch die Regelungen zum Artenschutz betroffen. Die folgenden Ausführungen berücksichtigen den aktuellen Gesetzesstand. Der seit 29. September 2017 geltende Gesetzestext stellt v.a. differenzierter und klarer dar, in welchen Fällen nicht von einer Verletzung der Verbote auszugehen ist, bspw. wenn eine Beeinträchtigung im Zusammenhang mit Schutzmaßnahmen geschieht. Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind von der Änderung unberührt, genauso das Spektrum der relevanten Arten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, ‚lediglich‘ nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Außerdem liegen Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nummer 1) dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Verstöße gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nummer 1) liegen nicht vor, wenn diese bei auf deren Schutz gerichteten Maßnahmen beeinträchtigt werden. Verstöße gegen das Verbot der Nummer 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

6.4.2 RELEVANZPRÜFUNG

In der Relevanzprüfung werden die geschützten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die einheimischen, wildlebenden Vogelarten dahingehend betrachtet, ob artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG möglich sind. Arten bzw. Artengruppen, für die ein Vorkommen aufgrund ihrer Verbreitung bzw. ihrer Ansprüche an den Lebensraum mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist, werden nicht weiter geprüft.

Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung und der daraus abzuleitenden Maßnahmen erfolgt durch Potentialanalyse auf Grundlage von drei Begehungen des Plangebietes im Juni 2013, im September 2017 und im April 2018.

Arten / Artengruppe	Einschätzung artenschutzrechtliche Relevanz der Planung	Maßnahmen erforderlich
Vögel		
Alle einheimischen, wildlebenden Vogelarten	Bei den Begehungen wurden im Geltungsbereich keine aktuellen oder verlassenen Nester vorgefunden. Zudem ergaben sich keine Hinweise auf aktuelle Brut-aktivitäten. Im Bereich der Gehölzfläche und des vorhandenen Gebäudebestands sowie der in diesen Bereichen angebrachten Nistkästen ist eine potentielle Nutzung durch Brutvögel jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen.	Ja (Potentielle Habitate für Gehölz- und Gebäudebrüter)
Säugetiere		
Alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Fledermausarten	Bei den Begehungen wurden im Geltungsbereich keine Hinweise (Kot, Futterreste, Totfunde etc.) auf eine aktuelle Besiedelung durch Fledermäuse vorgefunden. Der vorhandene Baumbestand stellt aufgrund seiner Alters- und Vitalitätsstruktur und dem damit einhergehenden Fehlen geeigneter Höhlungen kein geeignetes Habitat für Fledermäuse dar. Aufgrund fehlender Habitate am und im Gebäude sowie der ganzjährigen Nutzung des Einzelhandelsstandortes und den damit verbundenen Emissionen (Licht, Lärm, Erschütterungen etc.) ist eine Nutzung durch Fledermäuse mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.	Nein
Alle sonstigen nach Anhang IV FFH-RL geschützten Säugetierarten	Keine Hinweise auf ein Vorkommen im Geltungsbereich; keine Lebensraumpotentiale im Geltungsbereich.	Nein
Amphibien		
Alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Amphibienarten	Keine Hinweise auf ein Vorkommen von Amphibien im Geltungsbereich. Es befinden sich keine Laichgewässer im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung. Es bestehen keine geeigneten Tageslebensräume, Nahrungshabitate oder Wanderruten im Geltungsbereich.	Nein
Reptilien		
Zauneidechse	Keine Hinweise auf ein Vorkommen von Zauneidechsen im Geltungsbereich. Die Böden im Geltungsbereich sind weitgehend versiegelt bzw. stark	Nein

	verdichtet. Es befinden sich keine für eine Eiablage geeigneten grabfähigen vegetationsfreien Böden im Geltungsbereich.	
Alle sonstigen nach Anhang IV FFH-RL geschützten Reptilienarten	Keine Hinweise auf ein Vorkommen im Geltungsbereich; keine Lebensraumpotentiale im Geltungsbereich.	Nein
Gewässerorganismen (Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Meerestiere)		
Alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Gewässerorganismen	Keine Gewässer oder Lebensraumpotentiale im Geltungsbereich.	Nein
Insekten (Käfer, Libellen, Schmetterlinge)		
Alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Insektenarten	Keine Hinweise auf ein Vorkommen im Geltungsbereich; keine Lebensraumpotentiale im Geltungsbereich.	Nein
Pflanzen (Farn- und Blütenpflanzen, Moose, Flechten)		
Alle nach Anhang IV FFH-RL geschützten Pflanzenarten	Keine Hinweise auf ein Vorkommen im Geltungsbereich; keine Lebensraumpotentiale im Geltungsbereich.	Nein

6.4.3 EINSCHÄTZUNG ERFORDERLICHER MAßNAHMEN

Der Habitatwert im Geltungsbereich ist für wildlebende Tiere aufgrund der fortlaufenden Störungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes (Gewerbelärm, Besucher-/Anlieferverkehr, Schule, Sportplätze, sonstige Wohnumfeldaktivitäten etc.) sowie der anthropogenen Überformung des Geländes (großflächige Versiegelungen) generell als gering einzustufen.

Im Geltungsbereich wurden für die Artengruppe Brutvögel **keine** Hinweise auf aktuelle Brutaktivitäten erbracht. Es wurden insgesamt sechs künstliche Nistkästen erfasst. Nester bzw. Gelege von Brutvögeln wurden jedoch nicht vorgefunden. Im Umfeld des Geltungsbereiches wurden kulturfolgende Arten wie Nebelkrähe, Grünfink und Haussperling beobachtet. Das Gebäude des vorhandenen REWE-Marktes im Geltungsbereich bleibt bis zum geplanten Umbau sehr wahrscheinlich durchgehend in Betrieb. Somit ist eine Nutzung der Gebäudeinnenflächen durch Brutvögel nutzungsbedingt auszuschließen. Eine potentielle Nutzung der Gebäudeaußenseiten durch Brutvögel beschränkt sich nutzungsbedingt derzeit allenfalls auf weit verbreitete, störungsunempfindliche Arten, die im Stadtgebiet von Neubrandenburg sehr wahrscheinlich geeignete Ausweichquartiere finden würden. Für Brutvögel kann aufgrund der vorhandenen Gehölze und Gebäude sowie von insgesamt sechs künstlichen Nistkästen in diesem Bereich ein Vorkommen jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für alle anderen prüfrelevanten Arten/Artengruppen sind die im Geltungsbereich vorhandenen Lebensräume nicht für eine dauerhafte Besiedelung geeignet. Für Fledermäuse besteht aufgrund der fehlenden Nutzbarkeit der Innen- und Außenbereiche des Bestandsgebäudes keine Eignung als Winter-, Sommer- oder Zwischenquartier. Zauneidechsen finden im Geltungsbereich keine geeigneten grabfähigen Sandböden zur Eiablage. Zudem stellt der vorhandene Anliefer- und Besucherverkehr eine erhebliche Tötungsgefahr für bodengebundene Tiere dar. Hauskatzen und Hunde aus den umliegenden Siedlungsbereichen stellen eine zusätzliche Vergrämungswirkung für wildlebende Tiere dar.

Für unvermeidbare Baumfällungen erfolgt eine Kompensation entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses des MLUV sowie aus gestalterischen Gründen. Zudem erfolgt zur Abschirmung der Stellplätze zum vorhandenen Fußweg eine Heckenpflanzung (siehe textliche Festsetzungen 1.4.1 bis 1.4.4).

Da trotz der benannten deutlich suboptimalen Habitatbedingungen für Vögel eine Nutzung des Geltungsbereiches nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird mittels Bauzeitenregelung sichergestellt, dass notwendige Baumfällungen und Rückbauarbeiten am Bestandsgebäude außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden (siehe Hinweis 1 zum Artenschutz).

Um den Verlust von potentiellen Nistplätzen von Vögeln im Bereich der vorhandenen Nistkästen zu vermeiden, sind die im Eingriffsbereich befindlichen Nistkästen nach dem Ende der Brutperiode abzunehmen und vor Beginn der nachfolgenden Brutperiode an der von Eingriffen nicht betroffenen nordöstlichen Gebäudefassade des Bestandsgebäudes unterhalb des Dachüberstands anzubringen (siehe textliche Festsetzung 1.5.1).

Um weitere Nistmöglichkeiten für Brutvögel zu schaffen, sind nach Fertigstellung des Neubaus des REWE-Marktes an dessen südöstlicher Gebäudefassade unterhalb des Dachüberstands sechs zusätzliche Nistkästen anzubringen (siehe textliche Festsetzung 1.5.2).

6.4.4 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ

Textliche Festsetzung 1.5.1 – Umsetzung von Nistkästen

Die im Bereich der zu fällenden Bäume und des Rückbauteils des Bestandsgebäudes im Baufeld mit dem Kennbuchstaben A befindlichen Nistkästen sind nach Beendigung der Brutperiode abzunehmen und vor Beginn der nachfolgenden Brutperiode fachgerecht an der nordöstlichen Fassade des im Baufeld mit dem Kennbuchstaben A befindlichen Bestandsgebäudes unterhalb des Dachüberstands anzubringen.

BEGRÜNDUNG:

Mit dem Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Bäumen sowie zum Rückbau des westlichen Gebäudeflügels des vorhandenen REWE-Marktes. Um eine Verletzung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die dort vorhandenen künstlichen Nistkästen nach Beendigung der Brutperiode (nach dem

01.10.) abzunehmen und rechtzeitig vor Beginn der nachfolgenden Brutperiode (vor dem 28.02.) an der nordöstlichen Fassade des Bestandsgebäudes des vorhandenen REWE-Marktes unterhalb des Dachüberstands anzubringen. Dieser Gebäudeteil befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches, ist jedoch von den Umbau- und Neubaumaßnahmen nicht betroffen. Zudem liegt dieser Gebäudebereich auf der straßenabgewandten Seite, wodurch Brutvögel hier bessere Habitatbedingungen als im übrigen Geltungsbereich vorfinden.

Textliche Festsetzung 1.5.2 – Zusätzliche Nistkästen

Nach Fertigstellung des Neubaus in dem Baufeld mit dem Kennbuchstaben B sind an dessen südöstlicher Gebäudefassade unterhalb des Dachüberstands 3 Kleinvogelkästen mit Einfluglochdurchmesser von 26 mm sowie 3 Vogelkästen mit Einfluglochdurchmesser von 32 mm anzubringen.

BEGRÜNDUNG:

Mit der zusätzlichen Anbringung von sechs Nistkästen an der südöstlichen Gebäudefassade des Neubaus des REWE-Marktes können in lärmabgewandter Seite zusätzliche Angebote für Brutvögel geschaffen werden. Damit kann in Verbindung mit der Pflanzung von Bäumen und Hecken sowie der Umsetzung vorhandener Nistkästen an das vorhandene Bestandsgebäude der potentielle Verlust von Bruthabitaten adäquat kompensiert werden.

Hinweis zur Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Brutverlusten und Störungen des Brutgeschehens sowie zur Beachtung des Tötungsverbots sind notwendige Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie Rückbauarbeiten am Bestandsgebäude ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Sofern Rückbauarbeiten innerhalb der Brutperiode nicht zu vermeiden sind, ist der betroffene Bereich zuvor auf ein Vorhandensein von Brutvögeln zu untersuchen. Die Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

BEGRÜNDUNG:

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes gehen Eingriffe in Vegetationsbestände einschließlich der Fällung von Bäumen sowie der Rückbau von Gebäudeteilen einher. Sofern diese Arbeiten während der Brutzeit der Vögel stattfinden, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege kommen. Die Brutzeit der Vögel wird i.d.R. mit der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres gleichgesetzt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird daher auf den Fällverbotszeitraum nach § 39 BNatSchG verwiesen.

7. ALTLASTEN

Altlasten sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht bekannt.

8. 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. Diese Anforderungen bestehen innerhalb des Plangebietes nicht. Von der künftigen Nutzung ist aber von Emissionen auszugehen, die sich negativ auf die benachbarte Wohnbebauung auswirken. Zu diesem Zweck wurde eine Schallimmissionsprognose⁸ erstellt, welche die Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Wohnbebauung beurteilt.

Für die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung wurde die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zugrunde gelegt. Dies bedeutet, das zum Schutz vor Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 db(A) am Tag bzw. 40 db(A) in der Nacht dort nicht überschritten werden dürfen.

Für die Ermittlung der Geräuscentwicklung wurden Öffnungszeiten der Märkte von Montag bis Samstag zwischen 07–22 Uhr zu Grunde gelegt. Längere Öffnungszeiten nach 22 Uhr würden im Ergebnis einer Voruntersuchung insbesondere durch die Parkvorgänge des Kundenverkehrs zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.

Im Plangebiet vorkommende relevante Störquellen sind:

- a. **Lieferverkehr:** Aus den Anlieferungen der beiden Märkte resultierende Emissionen. Die Belieferung erfolgt mittels LKW, betrachtet wurden auch Zustellungen durch Paketdienste mit Kleintransporten. Im ungünstigsten Szenario ist am REWE-Markt täglich mit 14 LKW und 5 Kleintransportern zwischen 06 und 19 Uhr zu rechnen; der Drogeriemarkt wird voraussichtlich einmal täglich durch einen LKW angefahren. Neben den reinen Fahrgeräuschen werden auch weitere, beim Lieferprozess auftretende Geräusche wie Rückfahrwarner, Entladungsrampe etc. betrachtet. Die Ladezone des REWE-Marktes ist bereits so geplant, dass Emissionen in Richtung Straße / Parkplatz des Marktes erfolgen und eine schädliche Auswirkung auf die Wohnbebauung vermieden wird. Die Ladezone des künftigen Drogeriemarktes ist hingegen nur mit baulichen Maßnahmen zu realisieren. Vorgeschlagen wird eine 6,50 m tiefe (gemessen ab Fassade des Marktes) Umbauung der Ladezone.
- b. **Kundenverkehr:** Beim Parkplatzlärm werden die PKW-Bewegungen des Kundenverkehrs inklusive Türeenschlägen betrachtet. Die Prognose geht aufgrund der Agglomerationseffekte davon aus, dass der Drogeriemarkt keinen zusätzlichen Besucherverkehr generiert und betrachtet daher nur den Kundenverkehr des REWE-Marktes. Insgesamt werden so bis zu 1.400 PKW täglich angesetzt. Eine künftig erheblich negative Auswirkung des Parkplatzverkehrs konnte daraus nicht ermittelt werden. Die Emissionen auf der Salvador-Allende-Straße erhöhen sich durch den Kundenverkehr nur geringfügig und bleiben unter der Schwelle, bei der ein gesondertes Eingreifen notwendig wäre (Erhöhung um 3 db(A)).

⁸ Schallimmissionsprognose für die Erweiterung des REWE-Marktes Neubrandenburg, Salvador-Allende-Straße, Dr. Torsten Lober, Ankershagen, November 2017

- c. **Haustechnik:** Bei der Haustechnik werden alle Geräte betrachtet, die Lärmemissionen ins Freie absondern. Dazu zählen Klimageräte, Wärmepumpen, etc. Im Plangebiet sind insgesamt sechs solcher Anlagen vorhanden. Im Schallgutachten wurde nachgewiesen, dass bei einer möglichst von der Wohnbebauung abgewandten Anordnung der technischen Anlagen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Soweit sich in der Detailplanung weitere ins Freie schallemittierende Geräte ergeben, müssen diese mit ausreichend niedrigen Emissionen ausgewählt oder entsprechenden Schalldämpfern ausgestattet werden. Im Einzelnen ist die Anordnung und technische Ausführung der Haustechnikgeräte im Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen.

Zusammenfassend zeigt die Schallimmissionsprognose, dass durch den Betrieb des Verbrauchermarktes nach der geplanten Erweiterung die Schallimmissionen einschließlich der ermittelten Vorbelastung die geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Für die Anlieferung des Drogeriemarktes mussten Lärminderungsmaßnahmen vorgesehen werden. Im Einzelnen ist eine dreiseitige Einhausung (Dach mit zwei Seitenwänden) der Laderampe erforderlich, um die zulässigen Schallimmissionen am nördlich benachbarten Wohnhaus nicht zu überschreiten. Entscheidend für die Wirksamkeit ist eine Länge der Einhausung von 6,5 m gemessen ab Fassade Drogeriemarkt.

Es wurde gezeigt, dass durch den Betrieb des Einkaufszentrums kein Anstieg der Beurteilungspegel des öffentlichen Straßenverkehrs um mindestens 3 dB(A) auftreten kann. Weitergehende organisatorische Maßnahmen seitens des Betreibers sind daher, laut Punkt 7.4 TA-Lärm, nicht erforderlich.

Die Anforderungen der TA-Lärm werden erfüllt.

9. VER- UND ENTSORGUNG / LEITUNGSRECHTE

Das Plangebiet ist bereits baulich genutzt und liegt inmitten des vorhandenen Stadtkörpers der Oststadt, sodass Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet und dessen Umfeld anliegen. Die Neubrandenburger Stadtwerke GmbH haben mit Schreiben vom 29.11.2017 mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Einwände zu dem Vorhaben bestehen. Es müssen jedoch im Vorfeld der Erweiterung/Änderung der Bebauung die Leistungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze überprüft werden, inwieweit diese für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert sind. Gegebenenfalls müssen an den innerörtlichen oder vorgelagerten Ver- und Entsorgungsnetzen Erweiterungen vorgenommen werden. Auch Neu- und Umverlegungsmaßnahmen können aus den Erweiterungen/Änderungen resultieren. Diese Maßnahmen sind mit Kosten verbunden. Zwischen dem Vorhabenträger und den Neubrandenburger Stadtwerken ist ein Investitionssicherungsvertrag zu den Planungs- und Baukosten abzuschließen.

Im Einzelnen bestehen folgende Rahmenbedingungen und Erfordernisse für die Sicherung der Ver- und Entsorgung des Vorhabens.

9.1 Stromversorgung / Straßenbeleuchtung

Durch das Plangebiet verlaufen Niederspannungs-Verteilungskabel. Zur Schaffung der Baufreiheit werden Umverlegungen notwendig. Die künftigen Kabeltrassen sind noch gesondert mit den Stadtwerken abzustimmen.

9.2 Wasserversorgung

Im gekennzeichneten Gebiet der geplanten Bebauungen verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 AZ, eine Hausanschlussleitung PE d 50 sowie stillgelegter Altbestand. Nördlich des zu bebauenden Gebietes befindet sich eine AL-Leitung DN 100.

Für die geplante Bebauung ist die Trinkwasserleitung DN 150 AZ umzuverlegen. Ein Erhalt und der Schutz des Bestandes sind anzustreben. Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung kann grundsätzlich gewährleistet werden.

9.3 Abwasserentsorgung

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung liegen keine Einwände seitens der Neubrandenburger Stadtwerke GmbH zum B-Planentwurf vor.

Innerhalb der neuen Grundstücksgrenze befinden sich zahlreiche Anlagen der Schmutz- und Niederschlagswasserentwässerung. Neben den Grundstücksentwässerungen kreuzen Schmutz- und Regenwasserkanäle das Grundstück. Die bestehenden öffentlichen Anlagen sind gemäß der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke im Bestand zu schützen, und eine Überbauung und Überpflanzung sind nicht zulässig. Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen werden eine im Bereich des zukünftigen Kundenparkplatz verlaufende Abwasserleitung sowie eine Regenwasserleitung durch ein Leitungsrecht gesichert (siehe unten stehenden Ausführungen zu textlichen Festsetzung 1.2.2). Weitere Regen- und Abwasserleitungen befinden sich im Bereich des geplanten Marktneubaus, so dass sie nicht erhalten werden können und zu verlegen sind.

Die schmutzwasserseitige Erschließung ist an dem Kanal DN 400 STZ in der Salvador-Allende-Straße möglich. Es ist ein Entwässerungsantrag mit Angaben zur anfallenden Abwassermenge an die Stadt Neubrandenburg zu stellen.

Regenwasserseitig ist die Erschließung an die öffentliche Kanalisation nur teilweise möglich. Der an der westlichen Seite des Grundstückes verlaufende Niederschlagswassersammler DN 800 B ist für Wohnbebauung ausgelegt und durch das vorgelagerte Netz ausgelastet. Bestehende versiegelte Fläche können wieder an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Gemäß der Stellungnahme der Neubrandenburger Stadtwerke sind sie neu geplanten versiegelten Flächen sind jedoch über eine dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung (Versickerung) zu entwässern bzw. das Wasser ist zu verwerten. Für die Erschließung ist ein Entwässerungsantrag mit der Niederschlagswassermengen an die Stadt

Neubrandenburg zu stellen. Dazu wird durch den Vorhabenträger eine Entwässerungskonzeption erstellt, in der neben der Versickerung bzw. Verwertung auch eine Rückhaltung (z.B. Staukanal) des Niederschlagswassers und eine verzögerte Einleitung in die Kanalisation geprüft wird.

Textliche Festsetzung 1.2.2

Die Fläche mit dem Buchstaben 'L' ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

BEGRÜNDUNG

Für die im Plangebiet vorhandenen, nicht von Gebäuden überplanten Wasser- und Abwasserleitungen wird durch eine textliche Festsetzung dem jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträger ein Leitungsrecht eingeräumt, da diese Leitungen Teil des örtlichen Erschließungsnetzes sind. Das Leitungsrecht ist so dimensioniert, dass die Lage der Leitungen sowie ein Schutzstreifen von 3 m beiderseits abgedeckt werden.

9.4 Abfallentsorgung

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 sind innerhalb der Stellplatzfläche gegeben, da die Bemessung der Ein-, Aus- und Durchfahrten für deutlich größere Fahrzeuge als ein 3-achsiges Müllfahrzeug konzipiert sind.

10. FLÄCHENBILANZ

sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“	11.219 m ²
Verkehrsfläche (öffentlich)	957 m ²
Verkehrsfläche (privat)	217 m ²
Fläche für Stellplätze St 2	130 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (überlagernd)	(241) m ²
Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern (überlagernd)	(64) m ²
Fläche zum Anpflanzen insgesamt	(275) m ²
Gesamtfläche	12.523 m²

HINWEISE FÜR DIE BAUAUSFÜHRUNG

1. Im Eingriffsbereich befinden sich 2 Linden, die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Ausnahmen regeln sich nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V. Anträge zur Fällgenehmigung von geschützten Bäumen sind vom Vorhabenträger rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu stellen.
2. Nicht vom Eingriff betroffene Vegetationsflächen dürfen nicht durch pflanzen- oder bodenschädigende Stoffe wie Lösungsmittel, Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben, Zement oder andere Bindemittel verunreinigt werden.
3. Zum Schutz gegen mechanische Schäden (zum Beispiel Quetschungen und Aufreißen der Rinde, des Holzes und der Wurzeln, Beschädigung der Krone) durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge sind Bäume, die nicht vom Eingriff betroffen sind, durch einen Bauzaun, Einzelstammschutz oder Flutterband zu schützen. Der Schutz sollte den gesamten Wurzelbereich umschließen. Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m. Ist aus Platzgründen die Sicherung des gesamten Wurzelbereiches nicht möglich, ist der Stamm mit einer gegen den Stamm abgepolsterten, mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen. Sie darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Die Krone ist vor Beschädigung durch Geräte und Fahrzeuge zu schützen, gegebenenfalls sind gefährdete Äste hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls auszupolstern.
4. Im Wurzelbereich von Bäumen sollte kein Boden aufgetragen werden.
5. Im Wurzelbereich darf kein Boden abgetragen werden.
6. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur durch Handschachtung oder Absaugtechnik erfolgen und nicht näher als 2,5 m an den Stammfuß herangeführt werden. Beim Verlegen von Leitungen sollte der Wurzelbereich möglichst umfahren werden. Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser 2 cm nicht durchtrennt werden.
7. Der Wurzelbereich darf nicht durch Befahren, Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen, Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung belastet werden.
8. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als 3 Wochen dauern, sind Bäume während der Vegetationsperiode ausreichend zu wässern.

ANLAGE

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

