



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

10

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 13.05.15

Drucksachen-Nr.: VI/203

Beschluss-Nr.: 162/10/15

Beschlussdatum: 13.05.15

Gegenstand: **Bebauungsplan-Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“**
hier: Satzungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

X	16.04.15	Hauptausschuss	X	20.04.15	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
X	30.04.15	Hauptausschuss			Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
		Finanzausschuss			Kulturausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss			
		Betriebsausschuss			

Neubrandenburg, 11.03.15

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung (KV M-V) und
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

- im Norden: die südliche Grenze des Flurstücks 9/4 der Flur 1
- im Osten: die westliche Grenze des Flurstücks 9/5 der Flur 1 (an der Demminer Straße)
- im Süden: die nördliche Grenze des Flurstückes 9/3 der Flur 1 (westlicher Knotenpunktsarm Demminer Straße) und die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 9/2 der Flur 1
- im Westen: die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 9/2,

wird der einfache Bebauungsplan-Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

2. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. mit § 15 der Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

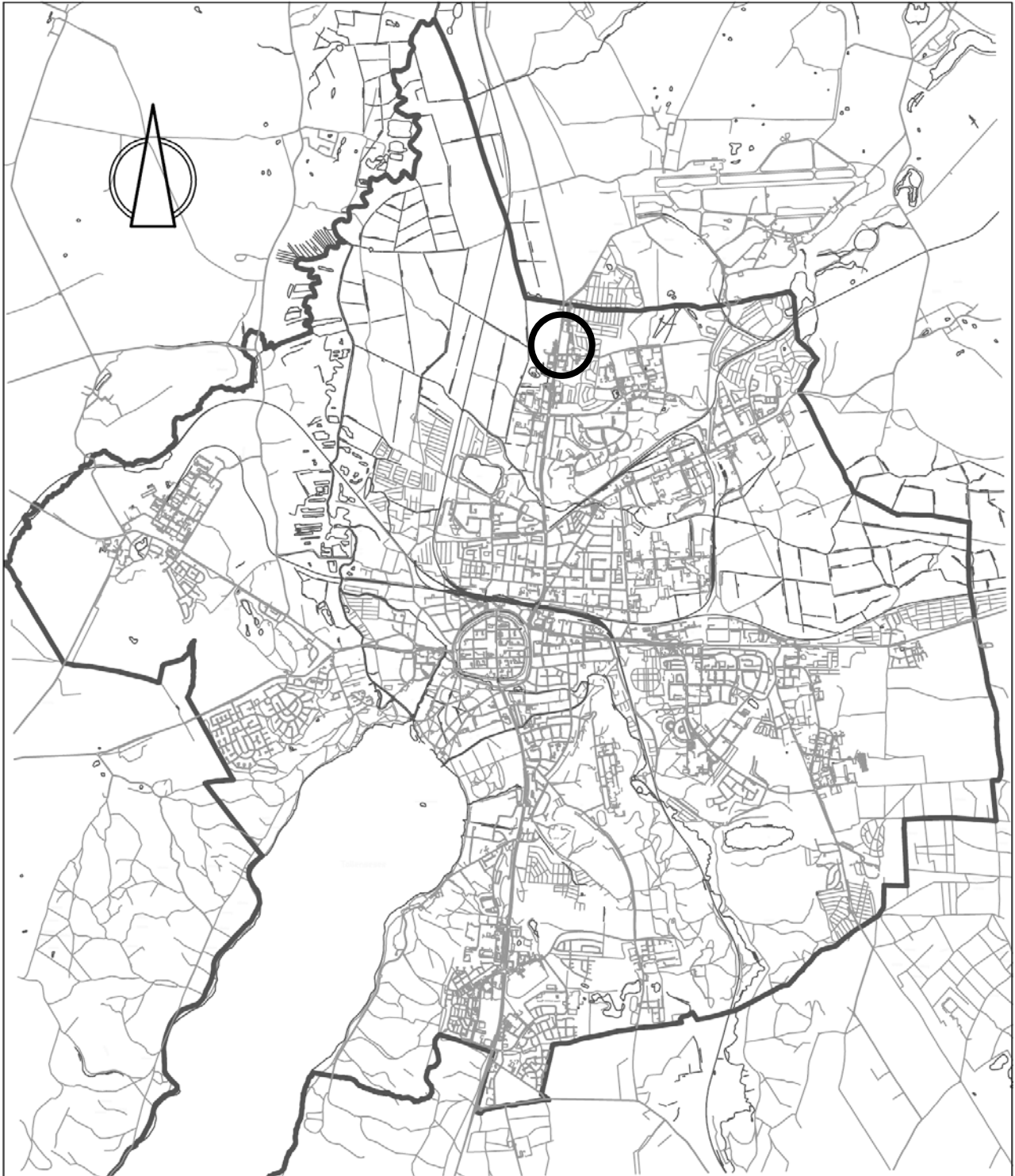
keine

Veranlassung:

Mit dem einfachen Bebauungsplan-Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“ werden auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die Rechtsgrundlagen für die Zulässigkeit eines Einrichtungshauses geschaffen. Der Bebauungsplan ersetzt den bisher gültigen Vorhaben- und Erschließungsplan-Nr. 14 „Bau- und Heimwerkermarkt Max-Bahr B 96/Nord“ in diesem Bereich. Die Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sind weiterhin rechtsgültig.

Hinweis zur Verteilung:

Den Entwurf des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, im Maßstab 1:1000) erhalten je 1-x die Fraktionen und 2-x das Büro der Stadtvertretung zur Einsichtnahme. Dem Planentwurf wird ein Exemplar der überarbeiteten Begründung zum Bebauungsplan beigelegt, in dem zur genauen Prüfung die geänderten Textpassagen durch Farbe und Unterstreichung gekennzeichnet worden sind.



STADT NEUBRANDENBURG

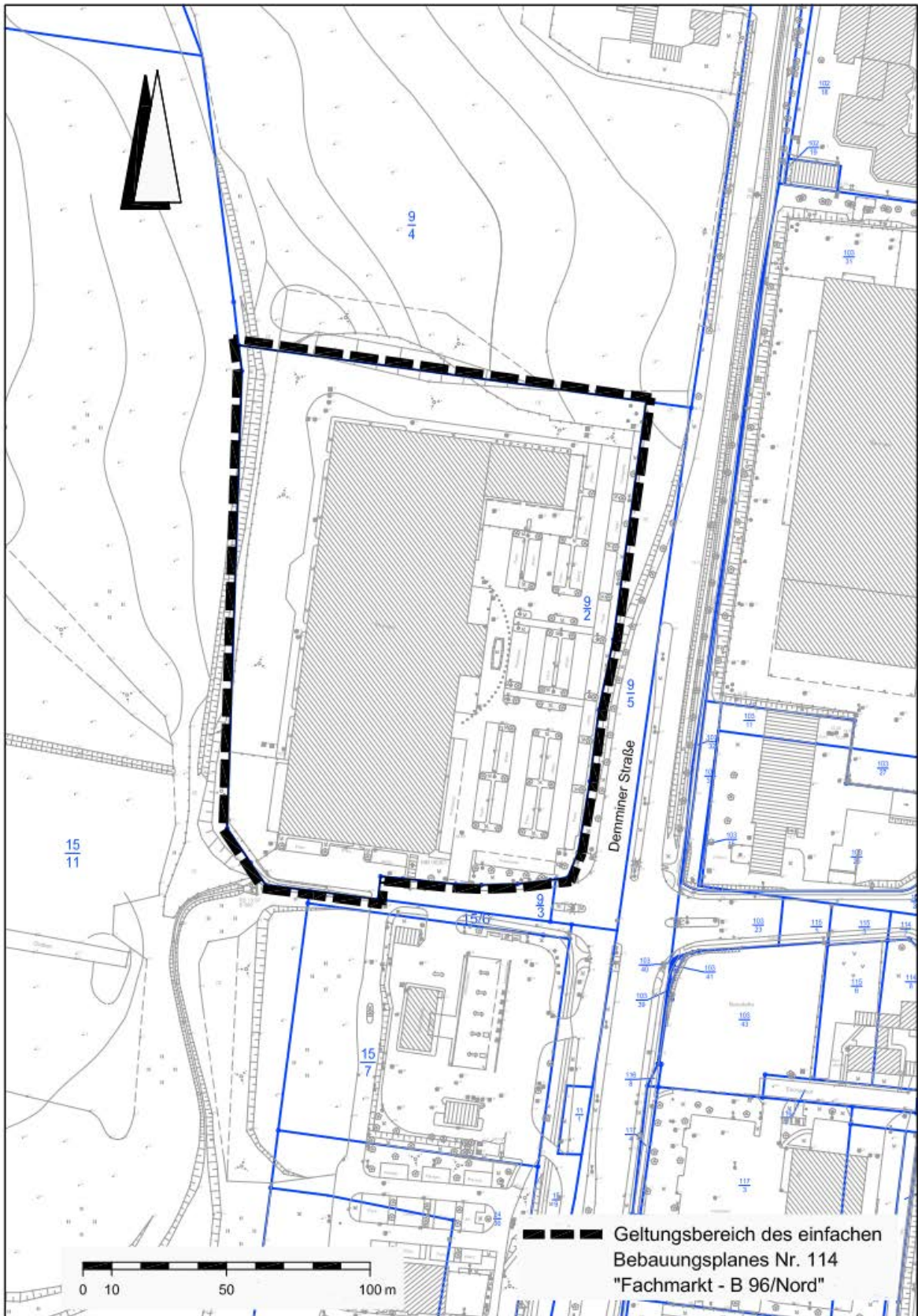
Einfacher Bebauungsplan Nr. 114

Fachmarkt B 96/Nord"

B e g r ü n d u n g

Entwurf (Berücksichtigung der Stellungnahmen)

Lageplan



Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“

Stand Entwurf, ([Berücksichtigung Stellungnahmen TÖB und Öffentlichkeit](#)), ~~Juli 2014~~ März 2015

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
 - 5.2 Planungsrechtliche Situation

- 6 Inhalt des einfachen Bebauungsplanes**
 - 6.1 Zielstellung
 - 6.2 Art der baulichen Nutzung

Anlage

Neubrandenburger Liste (Einzelhandelskonzept)

1 Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat in ihrer Sitzung am 15.05.14 beschlossen, für die vorhandene Immobilie des ehemaligen Max-Bahr-Baumarktes an der Demminer Straße einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen. Der einfache Bebauungsplan Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“ wird als neue Planungsebene über den bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 „Bau- und Heimwerkermarkt Max-Bahr B 96/Nord“ darübergerlegt.

Grundlage ist der Erwerb des Baumarktstandortes (Flurstück 9/2 der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg) durch die Poco-Service AG und der Ansiedlungswunsch des Unternehmens (Einrichtungshaus Poco Domäne) in Neubrandenburg. Die angrenzenden Ausgleichsflächen mit ca. 4.000 m² entsprechend dem alten Vorhaben- und Erschließungsplan werden nicht berührt und sind auch keinen Folgemaßnahmen unterworfen.

Da das vorhandene Gebäude einschließlich der Außenanlagen (Stellplätze, Zufahrten und Bepflanzung) genutzt werden soll und hauptsächlich das Sortiment des Fachmarktes geändert wird, wird der einfache Bebauungsplan nach § 13 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für vereinfachtes Verfahren vorliegen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die vorhandenen Strukturen genutzt werden und die geplanten Sortimente zu etwa 50 % den zuvor angebotenen Sortimenten des Urplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14 Bau- und Heimwerkermarkt Max-Bahr B 96/Nord) entsprechen.

Auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg werden nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB getroffen, die dem Schutz und der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche dienen.

Der § 9 Abs. 2 a BauGB bietet die Möglichkeit, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen Nutzungen zu steuern. Danach dürfen von Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sein. Dieses Planungsinstrument wird für das vorliegende Bebauungsplanverfahren gewählt. Mit dem einfachen Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen für die Festsetzung der Art der Nutzung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden.

Grundlage hierfür bildet das Kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg, das die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen in der Stadt Neubrandenburg steuern soll.

Das Bebauungsplangebiet liegt entsprechend Einzelhandelskonzept im dezentralen Fachmarktstandort Eschengrund. Im Einzelhandelskonzept wird grundsätzlich empfohlen, die Strukturen des Fachmarktstandortes zu erhalten. Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms sind zentrenrelevante Rand- und Nebensortimente auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche oder 700 m² je Betrieb zu begrenzen. Zentrenrelevante Sortimente darüber hinaus sind abzulehnen.

Mit der Erweiterung des Angebotes an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gegenüber dem Sortiment im ehemaligen Baumarkt soll der Erhalt des Fachmarktstandortes gesichert werden.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom ~~11.06.13~~ 20.11.14 (BGBl. I S. ~~1548~~ 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.13 (BGBl. I S. 1548)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.11 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29.07.09 (BGBl 2009 Teil I Nr. 51 S. 2542), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.13 (BGBl. I, S. 3154)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 20.05.11 (GVOBl. M-V S. 323)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz-NatSchAG M-V) vom 23.02.10 (GVOBl. M-V S. 66), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 885)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), geändert durch Gesetz vom 13.07.11 (GVOBl. M-V S. 777)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg ~~vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), geändert durch~~ Beschluss der Stadtvertretung vom ~~27.03.14, in Kraft am 16.04.14 (Stadtanzeiger Nr. 4, 23. Jahrgang), 18.12.14, in Kraft am 20.02.15~~
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.83 (BGBl. I S. 210), geändert durch Gesetz vom 19.09.06 (BGBl. I S. 2146)
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 08.02.93 (GVOBl. M-V S. 90), geändert durch Gesetz vom 27.07.11 (GVOBl. M-V S. 870)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247), geändert durch Gesetz vom 12.07.10 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2528), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 06.10.11 (BGBl. I S. 1986)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom 30.11.92 (GVOBl. M-V S. 669), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.13 (BGBl. I, S. 3154)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg
 - Stand Topografie: April 1998
 - Stand Kataster: Juni 2014
 - Bezugssystem: System des deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92)
 - im Maßstab: 1 : 1000
- Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg unter Berücksichtigung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilen vom 08.10.09, BS-Nr. 34/03/09 (Stadtanzeiger Nr. 11 vom 21.10.09)
- Aufstellungsbeschluss für einfachen Bebauungsplan Nr. 114 „B 96/Nord“ , BS-Nr. 411/28/12 (Stadtanzeiger Nr. 6 vom 20.06.12)
- B-Plan Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“, Artenschutz-Fachbeitrag vom 28.10.14

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : ~~500~~ 1000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 9/2 der Flur 1 Gemarkung Neubrandenburg.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Neubrandenburger Innenstadt in einer Entfernung von ca. 3 km.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

im Norden: die südliche Grenze des Flurstücks 9/4 der Flur 1
 im Osten: die westliche Grenze des Flurstücks 9/5 der Flur 1 (an der Demminer Straße)
 im Süden: die nördliche Grenze des Flurstücks 9/3 der Flur 1 (westlicher Knotenpunktsarm Demminer Straße) und die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 9/2 der Flur 1
 im Westen: die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 9/2,

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzung eines Baugebietes ist im Planverfahren nach § 9 Abs. 2 a BauGB nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das Planverfahren nach § 9 Abs. 2 a BauGB sind erfüllt, da ein Aufstellungsbeschluss vorliegt und es sich um einen Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept (hier: Kommunales Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg) liegt vor.

5 Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der betreffende Standort liegt im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 14 „Bau- und Heimwerkermarkt Max-Bahr B 96/Nord“. Die Satzung wurde 1994 rechtswirksam. Die Vereinbarungen aus dem Erschließungsdurchführungsvertrag zur Realisierung des Bau- und Handwerkermarktes sind umgesetzt worden. Folgemaßnahmen sind nicht vereinbart worden.

Die POCO-Immobilien GmbH hat den ehemaligen Baumarkt Max- Bahr von der MOOR PARK MB 2014 gekauft. Es wird von Seiten des Investors eingeschätzt, dass die ehemalige Max-Bahr Filiale eine hervorragende Voraussetzung für die Ansiedlung eines POCO Einrichtungshauses bietet. Die Bestandsimmobilie soll hinsichtlich der Kubatur nicht geändert werden, ggf. wird das Eingangsportal neu gestaltet.

Da der Vorhabenträger nicht mehr existiert, die Sortimente des Möbelmarktes anders als beim Baumarktausgerichtet sind und mit dem Kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg eine aktuelle Beurteilungsgrundlage vorliegt, wurde am 15.05.14 ein Aufstellungsbeschluss für einen einfachen Bebauungsplan gefasst. Planungsziel sind Festsetzungen zur Art der Nutzung für einen Fachmarkt (Einrichtungshaus).

Neben der Nutzung der Bestandsimmobilie ist im Umfeld die Anmietung von Logistikflächen mit mindestens 4.000 m² erforderlich. Diese Anforderung ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die Prüfung geeigneter Objekte erfolgt gesondert durch die Stadt (hier: Abteilung Wirtschaft, Stadtentwicklung, Wohnen).

5.2 Planungsrechtliche Situation

Es wird das Planverfahren für einen einfachen Bebauungsplan durchgeführt. Während der qualifizierte Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen beinhaltet, enthält der einfache Bebauungsplan weniger Festsetzungen.

Mit dem einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 a BauGB soll ausschließlich die Art der baulichen Nutzung definiert werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Im Gebiet eines einfachen Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach §§ 34 oder 35 BauGB. In diesem Fall ist der § 34 BauGB (Innenbereich) zur Beurteilung heranzuziehen. Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine weitergehenden Nutzungsrechte einräumt.

Der einfache Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 a des BauGB entwickelt, da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren vorliegen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da die vorhandenen Strukturen genutzt werden und die geplanten Sortimente zu etwa 50 % den zuvor angebotenen Sortimenten des Baumarktes entsprechen.

Auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg werden nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB getroffen, die dem Schutz und der Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche dienen. So sollen mit der Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente negative Auswirkungen vermieden werden.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB somit nicht erforderlich.

Eine Zustimmung zum neuen Vorhaben wurde an die Bedingung geknüpft, dass die Ausgleichsmaßnahmen des alten Vorhaben- und Erschließungsplanes weiterhin gültig bleiben.

Die Einhaltung der alten grünordnerischen Festsetzungen des ehemaligen Max-Bahr-Baumarktes wurde im Auftrag des neuen Eigentümers überprüft. Im Zuge mehrmaliger Begehungen wurde ein Artenschutzfachbeitrag durch das Büro Grünspektrum erarbeitet. Es wird nachgewiesen, dass durch die Umnutzung des Gebäudes keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen. Die grünordnerischen Festsetzungen des alten Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden konsequent umgesetzt und sind auch heute noch im Sinne des Artenschutzes wirksam. Es liegt die Bekenntnis des Eigentümers vor, dass die Belange des Artenschutzes oberste Priorität haben und die formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs weiterhin berücksichtigt werden. Diese Maßnahmen werden Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 114 „Fachmarkt B 96/Nord“ umfasst ausschließlich das Flurstück 9/2 der Flur 1 mit ca. 2,3 ha. Die angrenzenden Ausgleichsflächen mit ca. 4.000 m² entsprechend dem alten Vorhaben- und Erschließungsplan werden nicht berührt und sind auch keinen Folgemaßnahmen unterworfen.

Die Ausgleichsflächen außerhalb des Flurstücks 9/2 befinden sich im städtischen Eigentum und sind Teilflächen der Flurstücke 9/4 (alt: Flurstück 9) und 15/11 (alt: 15/4) der Flur 1.

Der Erhalt dieser Ausgleichsflächen liegt im Interesse der Stadt und ist mit dem Städtischen Immobilienmanagement abgestimmt. Eine Änderung der Ausgleichsflächen und andere Nutzungsinteressen sind nicht zu befürchten, da die Stadt Eigentümer ist.

6 Inhalt des einfachen Bebauungsplanes

6.1 Zielstellung

Aufgabe des einfachen Bebauungsplanes ist es, auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt wurde als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung und als Selbstbindung für die Gemeinde durch die Stadtvertretung beschlossen.

Die Sicherung der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie eine verbrauchernahe Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs entsprechend Einzelhandelskonzept sind primäre Aufgaben. Zu diesem Zweck empfiehlt das Einzelhandelsgutachten ausdrücklich, keine weiteren Ansiedlungen von Nahversorgern in Form von Discount-, Super-, Verbrauchermärkten und SB- Warenhäusern sowie von Fachmärkten mit innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend der Neubrandenburger Liste außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen.

Das Plangebiet liegt entsprechend Einzelhandelskonzept im festgesetzten dezentralen Fachmarktstandort Eschengrund an der Demminer Straße.

Neben dem ursprünglichen Angebot an Bau- und Heimwerkerbedarf erfolgt eine Erweiterung um folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente:

(Hinweis: Die Ziffer entspricht dem Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes)

Beleuchtungsartikel (52.44.2)
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiertgewebe (52.41.1), Tischdecken und- tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunens (52.41.1)
Möbel
Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwanddecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselaufgaben, sonstige Heimtextilien (52.44.7)
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenrohmaterial (52.48.1)
Anstrichmittel (52.46.2)

Mit dieser Ergänzung wird der Sortimentsliste des Einrichtungshauses entsprochen.

6.2 Art der baulichen Nutzung

Die Anwendung des § 9 Abs. 2 a BauGB erfordert keine Festsetzung eines Baugebietes im einfachen Bebauungsplan, auch wenn entsprechend Flächennutzungsplan der Bereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Es handelt sich um einen Fachmarkt mit atypischem Hauptsortiment, bei dem städtebaulich keine Bedenken gegen die Ausnutzung der bestehenden Strukturen des Fachmarktgebäudes, bestehen. Es ist für einen Fachmarkt betriebsbedingt üblich, dass neben dem atypischen Hauptsortiment auch Rand- und Nebensortimente vorhanden sind.

Zu den Rand- und Nebensortimenten gehören zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente.

Mit der Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente auf maximal 700 m² Verkaufsfläche (10 % der Gesamtverkaufsfläche) wird dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg entsprochen. So sollen negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

Die Errichtung eines Imbisspavillons außerhalb des Einkaufsmarktes ist ausnahmsweise zulässig.

Die komplette Neubrandenburger Liste ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Anlage: Neubrandenburger Liste (Kommunales Einzelhandelskonzept)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)	Warenverzeichnis des Statistischen Bundes- amtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils unterge- ordnete)
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
Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnisse (52.49.1)	52.49.1
Drogeriewaren (52.33.2) und Apotheken (52.31.0)	52.31 52.33.2
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
Zeitungen und Zeitschriften Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (52.47.3)	52.47.3

Zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Parfümerieartikel (52.33.1)	52.33.1
Orthopädische und medizinische Waren (52.32.0)	52.32.0
Bekleidung und Bekleidungszubehör Herrenbekleidung (52.42.2), Damenbekleidung (52.42.3), Kinder- und Säuglingsbekleidung (52.42.4), Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt (52.42.1)	52.42
Kürschnerwaren (52.42.5)	52.42.5
Schuhe (52.43.1)	52.43.1
Leder- und Täschnerwaren (52.43.2)	52.43.2
Kurzwaren (52.41.2), Schneidereibedarf (52.41.2), Handarbeiten (52.41.2), Meterware für Bekleidung und Wäsche (52.41.2)	52.41.2
Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (52.48.5), Augenoptiker (52.49.3), Optik und fotooptische Erzeugnisse einschließlich Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, fototechnisches und -chemisches Material, Entwickler, Fixiersalz, Filme, Blitzgeräte, Belichtungsmesser, Blenden, Verschlüsse, feinmechanische und optische Erzeugnisse, Mikroskope, Lupen, Ferngläser, Fernrohre, Thermometer, Barometer (52.49.4)	52.49.4 52.48.5
Haushaltsgegenstände (52.44.3), keramische Erzeugnisse (52.44.4), Glaswaren (52.44.4), Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6)	52.44.3 52.44.4 52.44.6
Unterhaltungselektronik und Zubehör (52.54.2) sowie Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software einschließlich Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung, Assembling von Computern (52.49.5) und Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen (52.49.6)	52.45.2 52.49.5 52.49.6
Bücher, Fachzeitschriften auch in Form von elektronischen Publikationen (52.47.2)	52.47.2
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (52.48.2)	52.48.2
Antiquitäten und antike Teppiche (52.50.1), Antiquariate (52.50.2)	52.50.1 52.50.2
Sportartikel einschließlich Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe (52.49.8) ohne Campingartikel, Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	52.49.8
Spielwaren einschließlich Kinderroller, Spielfahrräder, Puppen, Puppenwagen, Gesellschaftsspiele, Musikspielwaren, Fest- und Scherzartikel, Feuerwerksartikel, Bastelsätze zum Schmelzen, Brennen, Emaillieren, Batiken, Modellieren, Gießen u. ä. (52.48.6)	52.48.6
Musikinstrumente und Musikalien (52.54.3)	52.45.3

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes (WZ 2003) Ziffer (und jeweils untergeordnete)
Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1)	52.45.1
Beleuchtungsartikel (52.44.2)	52.44.2
Haushaltstextilien (52.41.1), Bettwaren (52.41.1), Schlaf-, Reise-, Steppdecken (52.41.1), Ober- und Unterbetten (52.41.1), Kopfkissen (52.41.1), Matratzen (52.41.1), Haus- und Tischwäsche (52.41.1), Hand-, Bade-, Geschirr- und Gläsertücher (52.41.1), Badezimmergarnituren aus Frottiergewebe (52.41.1), Tischdecken und -tücher (52.41.1), Servietten (52.41.1), Bettwäsche (52.41.1), Bettfedern und Daunen (52.41.1)	52.41.1
Möbel Wohnmöbel (52.44.1), Büromöbel und Büroorganisation (52.49.9)	52.44.1
Heimtextilien einschließlich Gardinen, Dekorationsstoff, Möbelstoffe, Vorhänge, Diwandecken, Gobelins, Stuhl- und Sesselauflagen, sonstige Heimtextilien (52.44.7)	52.44.7
Bodenbeläge einschließlich textilen Bodenbelag, nicht textilen Bodenbelägen, Linoleum, Teppiche (52.48.1)	52.48.1
Tapeten einschließlich Wand- und Deckenbelägen, Tapetenroh papier (52.48.1)	
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	52.49.7
Sport- und Campingartikel ohne Sportartikel, Sportbekleidung, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe	52.49.8
Campingartikel ohne Campingmöbel einschließlich Zelte, Schlafsäcke, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote (52.49.8)	
Kfz- und Kradzubehör (50.40.3)	50.40.3
Blumen, Pflanzen, Saatgut einschließlich Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Blumenerde, Blumentöpfe, Düngemittel, Zwiebeln und Knollen (52.49.1) mit Ausnahme von Schnittblumen und Blumenbindereierzeugnissen	52.49.1
Bau- und Heimwerkerbedarf (52.46.3), Saunas (52.46.3)	52.46.3
Anstrichmittel (52.46.2)	52.46.2
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (52.46.1), Rasenmäher (52.46.1)	52.46.1
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere einschließlich Heim- und Kleintierfutter, zoologischen Gebrauchsartikeln, Reinigungs-, Pflege- und Hygienemitteln für Heim- und Kleintiere, Hunde, Katzen, Chinchilla und Angorakaninchen, Meerschweinchen, Hamster, Ziervögel, Tiere für Aquarien und Terrarien (52.49.2)	52.49.2
Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9)	52.49.9