



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

1  
12

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 10.02.11

Drucksachen-Nr.: V/369

Beschluss-Nr.: 234/15/11

Beschlussdatum: 10.02.11

Gegenstand: **8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“**  
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Jugendhilfeausschuss

Stadtvertretung

Auswirkungen auf den neuen Landkreis

Ja

Nein

Beratung im:

13.01.11 Hauptausschuss

17.01.11 Stadtentwicklungsausschuss

27.01.11 Hauptausschuss

Kulturausschuss

Finanzausschuss

Schul- und Sportausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Sozialausschuss

Jugendhilfeausschuss

20.01.11 Umweltausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 15.12.10

Dr. Paul Krüger  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage

- des § 3 Abs. 2 S. 4 i. V. m. § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung (KV M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) während der Vorabstimmung und der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ und seiner Begründung in der Zeit vom 30. 09.10 bis zum 01.11.10 werden gemäß dem Abwägungsvorschlag (Anlage 1) abgewogen.

## Inhaltsverzeichnis:

### I. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. It. TÖB-Liste:

#### Berücksichtigt werden die Stellungnahmen von

1.1 Amt für Raumordnung und Landesplanung (16.11.10)	1.3
1.2 Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg (29.10.10)	13.2
1.3 Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern (08.11.10)	13.1

#### 2 Nicht berücksichtigt werden die Stellungnahmen

2.1 neuwoges mbH (11.05.10, 29.10.10)	19.3
---------------------------------------	------

### II. Stellungnahmen der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung

#### 1. Berücksichtigt werden (Anzahl) Stellungnahmen 1

#### 2. Teilweise berücksichtigt werden (Anzahl) Stellungnahmen 1

### Änderungen, die sich gegenüber der ausgelegten Planfassung aus der Abwägung ergeben:

- **im Text – Teil B:**
  - Neu als Punkt **1.1.3:**  
*Zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) sind innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche).*
  - Der Punkt 1.1.3 wird Punkt **1.1.4**
  - Der Punkt 1.1.4 wird Punkt **1.1.5**
  - Im Punkt 2.1.1, letzter Satz wird der Klammerzusatz (*nicht zentrenrelevant*) gestrichen.
  - Im Punkt 3.1.1, letzter Satz wird der Klammerzusatz (*nicht zentrenrelevant*) gestrichen.
  - Neu als Punkt **3.1.2 :**  
*Im Baufeld 57 ist KFZ-Handel zulässig.*
  - Neu als Punkt **3.1.3:**  
*Ausnahmen für Werksverkauf (Annex-Handel)*  
*Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden.*

*Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein, die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200m<sup>2</sup> nicht übersteigen.*

- Der Punkt 3.1.2 wird Punkt **3.1.4**.
- **in der Begründung:** Die geänderten Textpassagen wurden gekennzeichnet.

# STADT NEUBRANDENBURG

## 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“

---

### ABWÄGUNGSVORSCHLAG

- I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr. 1.1.-2.1
- II. über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

# STADT NEUBRANDENBURG

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“

---

## ABWÄGUNGSVORSCHLAG

I. über die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) Nr.1.1 bis 2.1

**Ministerium für Verkehr, Bau  
und Landesentwicklung  
Mecklenburg-Vorpommern**

Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern,  
19048 Schwerin

Stadt Neubrandenburg  
FB Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft  
und Soziales  
Rathaus  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg



Bearbeiterin: Frau Kunkel  
Telefon: 0385 588-8421  
Telefax: 0385 588-8042  
E-Mail: irmtraud.kunkel@  
vm.mv-regierung.de  
Geschäftszeichen: VIII 420-1 -  
Datum: 16. November 2010

**8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg Süd“**

hier: Beteiligung der Landesplanungsbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben der Stadt Neubrandenburg vom 27.09.2010 an das AfRL MSP, weitergeleitet  
an VM

**Planungsziel:**

- Umsetzung des durch die Stadtvertretung am 08.10.2009 beschlossenen „Einzelhandelskonzeptes“ zur Sicherung der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) durch entsprechende Sortimentsfestsetzungen im B-Plan,
- Danach ist beabsichtigt, das bestehende **Nahversorgungszentrum „Lindenberg“**, das im Zentrenkonzept als D-Zentrum (Allgemeines Wohngebiet, Baufeld 29) ausgewiesen wurde, in seiner **Struktur und Funktion zu erhalten**. Derzeit verfügt der ZVB über eine einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von 1150 m<sup>2</sup>. Der Angebotsschwerpunkt liegt funktionsgerecht, im kurzfristigen Bedarf (Lebensmitteldiscounter (LMD), Drogeriemarkt).
- Die Festsetzungen des B-Planes Nr.7 ermöglichen eine moderate Entwicklung des Nahversorgungszentrums, wonach eine flächenmäßige Erweiterung um 350 m<sup>2</sup> Vfl. auf 1500 m<sup>2</sup> zulässig ist und auf nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt wird. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Neubrandenburger Liste sind unzulässig.
- In den übrigen Baugebieten bzw. Baufeldern (Mischgebiet- Baufelder 50, 51, 53 und im Gewerbegebiet Baufelder 56, 57, 58, 59) sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Neubrandenburger Sortimentsliste zulässig (ohne flächenmäßige Beschränkung).

**Landesplanerische Stellungnahme**

Gemäß LEP MV Programmsatz 4.3.2 (6) sind die zentralen Orte gehalten, Einzelhandelskonzepte zu erarbeiten und diese als Grundlage für eine zentrenstärkende Einzelhandelsentwicklung (Sicherung attraktiver Innenstadtstrukturen, Sicherung verbrauchernahe Versorgungsstrukturen) planerisch umzusetzen. Dieser Forderung kommt das Oberzentrum Neubrandenburg mit dem durch die Stadtvertretung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept und den darauf auf-

16.11.10 (1.3)

**Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**

Die vorliegende Stellungnahme bekräftigt das Planungsansinnen der 8. vereinfachten Änderung auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg.

1.1 Seite 2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">2</p> <p>bauenden Beschlüssen zur Umsetzung in den Bebauungsplänen in idealer Weise nach.</p> <p><b>Fazit:</b>  <b>Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg Süd“ befindet sich in Übereinstimmung mit den einzelhandelsrelevanten landesplanerischen Entwicklungszielen.</b></p> <p><b>Hinweise zur Sicherung der Planungsziele:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nach den Festsetzungen der Sortimentsstruktur im „<u>Allgemeinen Wohngebiet</u>“ zur Sicherung des Nahversorgungszentrums mit 1500 m<sup>2</sup> sind ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Damit sind auch zentrenrelevante Aktionswaren in den Lebensmittelmärkten (insbesondere im LMD) unzulässig. Das ist praxisfremd. Ich schlage vor entweder eine Größe für die zulässige zentrenrelevante Aktionsfläche vorzugeben oder einen allgemeinen Satz einzufügen, der da lautet, dass zentrenrelevante Sortimente innerhalb des Lebensmittelmarktes im begrenzten Umfang (Aktionsware) zulässig sind, vorausgesetzt sie sind dem Kernsortiment deutlich untergeordnet (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche).</li> <li>2. Ergänzend zu der definierten Positivliste der zulässigen Sortimente im <u>Mischgebiet</u> (Baufelder 50, 51, 53) und im <u>Gewebegebiet</u> (Baufelder (56, 57, 58, 59) sollte zum Einen eine größenmäßige Beschränkung erfolgen und zum anderen möglichst die Baufelder, in denen nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig sein soll, genannt werden. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich die Gebiete zu Sondergebieten mit nicht zentrenrelevantem großflächigem Einzelhandel verselbständigen. In diesem Zusammenhang sei auf das „Windhundrennenurteil“ des BVerwG 4 CN 3.07 vom 03.04.2008 hingewiesen. Danach ist die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zu Steuerung des Einzelhandels unzulässig.</li> </ol> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p>Irmtraud Kunkel</p>	<p style="text-align: right;">16.11.10 (1.3)</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Zu 1.  Der Hinweis zur Festsetzung von zentrumsrelevanten Sortimenten (Aktionsware) im Lebensmittelmarkt in begrenztem Umfang wird berücksichtigt.  Es wird zusätzlich folgende Festsetzung als Punkt 1.1.3 aufgenommen:  <b><i>Zentrenrelevante Sortimente (Aktionsware) sind innerhalb des Lebensmittelmarktes in begrenztem Umfang zulässig, wenn sie dem Kernsortiment deutlich ungeordnet sind (nicht mehr als 20 % der Verkaufsfläche).</i></b></p> <p>Zu 2.  Die Gefahr des Entstehens von Sondergebietsflächen mit großflächigem Einzelhandel ist unbegründet, da der größte Teil der Gewerbe- und Mischgebietsflächen (Baufeld 53-Sparkasse; Baufeld 57- Autohaus und Tankstelle; Baufeld 59-Rentenversicherung, Baufelder 50,51- Wohngebäude mit Gewerbeeinheiten im EG bzw. OG) bebaut und kein Leerstand zu verzeichnen ist.</p> <p>Bauflächen, die infrage kommen, sind lediglich die freien Baufelder 56 und 58. Für diese werden im Zuge eines in Auftrag gegebenen Lärmschutzgutachtes mögliche Alternativen zu Art und Maß der baulichen Nutzung untersucht und in einer erneuten Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.</p>



Industrie- und Handelskammer  
zu Neubrandenburg

IHK zu Neubrandenburg | PF 11 02 53 | 17042 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
Abteilung Stadtplanung  
Frau Viola Brentführer  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

13.2

Geschäftsbereich	Abt. Stadtplanung
Grundsatzangelegenheiten	Abt. Az.:
T	Eingang am: <i>Handwritten</i>
R	02. Nov. 2010
Ihre Ansprechpartnerin	Antw. Eing.-Nr.: <i>2613</i>
Renee Zwingmann	
E-Mail	
renee.zwingmann@neubrandenburg.ihk.de	
Tel.	
0395 5597-202	
Fax	
0395 5597-512	

29. Oktober 2010

#### 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg Süd“ der Stadt Neubrandenburg Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Frau Brentführer,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 27. September 2010, mit dem Sie um Stellungnahme zum o. g. Änderungsentwurf bitten.

Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg gibt es folgende Anmerkungen zum vorliegenden Planungsstand:

##### 1. Mischgebiet – Baufelder 50, 51, 53

Entsprechend der Festsetzung 2.1.1 sind im Mischgebiet nur Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit bestimmten nicht zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der Neubrandenburger Liste zulässig.

In der Begründung (S. 11) wird ausgeführt, dass zur Gewährung der Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in den anderen Baufeldern ausgeschlossen werden sollen, wenn das angebotene Kernsortiment nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste umfasst.

Um klarzustellen, dass alle weiteren Sortimente der Neubrandenburger Liste (zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant) unzulässig sind, regen wir die Streichung des Klammerzusatzes „nicht zentrenrelevant“ im Satzesatz der Festsetzung 2.1.1 an.

##### 2. Gewerbegebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet

Analog zu der Festsetzung 2.1.1 (Mischgebiet) sind in der Festsetzung 3.1.1 im Gewerbegebiet nur Einzelhandelsbetriebe oder sonstige Gewerbebetriebe mit

29.10.10 (13.2)

#### Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Zu 1:

Dem Hinweis wird gefolgt. Um eindeutig zu sichern, dass im *Mischgebiet* außer den aufgeführten Sortimenten alle weiteren Sortimente unzulässig sind, wird der Klammerzusatz- *nicht zentrenrelevant* –gestrichen. Somit werden auch nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste erfasst.

Zu 2:

Dem Hinweis wird gefolgt. Um eindeutig zu sichern, dass im *Gewerbegebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet* außer den aufgeführten Sortimenten alle weiteren Sortimente unzulässig sind, wird der Klammerzusatz- *nicht zentrenrelevant* –gestrichen. Somit werden auch nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Neubrandenburger Liste erfasst.

1.2 Seite 2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>2 Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit bestimmten nicht zentrenrelevanten Sortimenten, entsprechend der Neubrandenburger Liste zulässig. Um klarzustellen, dass alle weiteren Sortimente der Neubrandenburger Liste (zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant) unzulässig sind, regen wir auch hier die Streichung des Klammerzusatzes „nicht zentrenrelevant“ im Schlusssatz der Festsetzung 3.1.1 an.</p> <p>3 Im Gewerbegebiet (Baufeld 57) befinden sich ein Autohaus sowie auch eine Tankstelle. Der Handel mit Kfz sollte in der textlichen Festsetzung als zulässige Nutzung mit aufgeführt werden.</p> <p>4 Die Festsetzung 3.1.1 regelt neben der Zulässigkeit bestimmter nicht zentrenrelevanter Sortimente auch die Zulässigkeit des sogenannten Annex-Handels (sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher). Im Interesse der Einheitlichkeit innerhalb des Stadtgebietes von Neubrandenburg bitten wir Sie um Prüfung, ob auch hier, analog z. B. zur Regelung des einfachen B-Plan Nr. 3 „Eschengrund / Trockener Weg“ eine Begrenzung des Annex-Handels auf 200 m<sup>2</sup> erfolgen kann.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>Renée Zwingmann</i> <b>Renée Zwingmann</b></p>	<p style="text-align: right;">29.10.10 (13.2)</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Zu 3.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Es wird folgende Festsetzung zusätzlich als Pkt. 3.1.3 aufgenommen: <i>Im Baufeld 57 ist KFZ- Handel zulässig.</i></p> <p>Zu 4.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Eine Festsetzung zum Annex-Handel wird im Interesse einheitlicher vergleichbarer Bebauungspläne im Bebauungsplan wie folgt als Pkt. 3.1.4 festgesetzt:</p> <p><i>Ausnahmen für Werksverkauf (Annex-Handel)</i> Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein, die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes flächenmäßig untergeordnet sein und darf 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.</p>

## HANDWERKSKAMMER OSTMECKLENBURG - VORPOMMERN

Handwerkskammer Ostmecklenburg - Vorpommern  
Hauptverwaltungsitz: 17019 Neubrandenburg, Postfach 011133

Stadt Neubrandenburg  
Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales  
Abteilung Stadtplanung  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		Abt./Zeichen: WF - So
Abt. Az.:	Eingang am:	Durchwahl: 0395 5593 - 134
	10. Nov. 2010	Datum: 08.11.2010
WWL		
Anfw. Eing.-Nr.:	2670	

*Lan*



Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg – Süd“

Sehr geehrte Frau Brentführer,

mit Schreiben vom 27. September 2010 ist die Handwerkskammer im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das oben genannte Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 7 einbezogen und um eine Stellungnahme gebeten worden.

Wir teilen mit, daß aus der Sicht unseres Hauses zum Gegenstand der Planungsänderung

- keine grundsätzlichen Einwände -

erhoben werden.

Nutzungskonflikte mit handwerklichen Betriebsstandorten sind offensichtlich nicht zu erwarten.

Die Notwendigkeit einer auf der Seite 12 des Erläuterungsberichtes in Aussicht gestellten möglichen Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollte am tatsächlichen Bedarf realistisch beurteilt werden.

Wir finden keine Anhaltspunkte, die auf einen erhöhten Ansiedlungsdruck weiterer Discounter und Supermärkte auf ungenutzten Gewerbeflächen an der B 96 – wie auf Seite 1 des Erläuterungsberichtes ausgeführt, schließen lassen.

Von einer Unterversorgung kann nach unserer Auffassung auch mit Blick auf die benachbarten Einkaufszentren wie „Bethaniencenter“ und „Möbelstadt“ sicherlich nicht ausgegangen werden.

Auch sollten sich aus der demographischen Entwicklung erkennbare Veränderungen nicht unberücksichtigt bleiben.

Wir gehen davon aus, daß das benachbarte Autohaus „Lindenberg“ von keinerlei Sortimentseinschränkungen betroffen sein wird.

Mit freundlichen Grüßen

*C. Schiffner*  
Dipl.-Ing. Christian Schiffner  
Abteilungsleiter Wirtschaftsförderung

08.11.10 (13.1)

### Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die ausreichende Versorgung mit Einzelhandelsbetrieben im Süden der Stadt Neubrandenburg ist im vorliegenden Kommunalen Einzelhandelskonzept ausführlich dokumentiert. Trotzdem gab es in den zurückliegenden Jahren für die freien Gewerbegrundstücke wiederholt Anfragen zur Ansiedlung von Handelseinrichtungen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die Tagfähigkeit des Nahversorgungszentrums Lindenberg gesichert werden und negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden.

Für das Baufeld 57 (Autohaus) wird neben den im Bebauungsplan aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sortimenten zusätzlich der KFZ-Handel festgesetzt.


  
 19.31  
 Neubrandenburger  
 Wohnungsgesellschaft mbH

Fachbereich 2  
 Reg.-Nr.: 519166  
 Eingang: 11.10.2010  
 Bearb./Erl. an: 2.20  
 Rückgr./WV: 10.10.2010  
 Abi. Stadtplanung: 10.10.2010  
 Kopie an:

Geschäftsführer  
 Frank Benischke  
 Aufsichtsratsvorsitzender  
 Wolfgang Schneider  
 Heidenstraße 6  
 17034 Neubrandenburg  
 Tel.: 0395 4501-450  
 Fax: 0395 4501-192  
 Aareal Bank AG  
 BLZ 200 104 24  
 Kto.-Nr. 590  
 Amtsgericht  
 Neubrandenburg  
 HRB 465  
 USt-IdNr. DE 137270373

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH · Postfach 11 01 17 · 17041 Neubrandenburg  
 Stadt Neubrandenburg  
 FB 2 - Stadtplanung  
 Herrn Walter  
 Friedrich-Engels-Ring 53  
 17033 Neubrandenburg

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom: -  
 Unser Zeichen: BMA-09/10  
 Herr Keil/4501340  
 manfred.keil@neuwoges.de  
 11.05.2010

Ihr Ansprechpartner: Telefon: E-Mail: Datum:

Lauer

11.05.10 (19.3)

**Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.**

Bereits mit Antwortschreiben der Verwaltung vom 26.05.10 wurde das Ansinnen der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Konkretisierung der Einzelhandelsfestsetzungen zum Ausdruck gebracht.

Anlass der 8. vereinfachten Änderung ist der Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09 zur Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg.

Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Planungsinhalt der 8. vereinfachten Änderung, die bekanntlich eine Konkretisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu möglichen Handelseinrichtungen zum Inhalt hat.

Grundlage für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Neubrandenburg ist das durch die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg am 08.10.09 beschlossene aktualisierte Einzelhandelskonzept sowie eine Untersuchung zur Nahversorgung. Beide Themenbereiche sind in einem Zentrenkonzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zusammengeführt worden.

Damit besitzt die Stadt Neubrandenburg ein fachlich fundiertes Instrumentarium, um bei der Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen im Stadtgebiet den praktischen Anforderungen zu genügen. Das vorliegende aktualisierte Einzelhandelskonzept trifft sowohl räumlich als auch hinsichtlich der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen und Angebotsformen des Einzelhandels differenzierte Aussagen zur vergangenen Entwicklung, zur aktuellen Situation und zu den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten in allen räumlichen Versorgungseinheiten des Stadtgebietes.

**Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 – Baufeld 56**

Sehr geehrter Herr Walter,

unter Bezug auf die 6. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan sind für das Baufeld 56 Einzelhandelsbetriebe kleiner 700 m<sup>2</sup> nur in Verbindung mit der Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendiensteinrichtungen zulässig.

Seit Aufstellung des Bebauungsplans (1994) arbeitet die NEUWOGES an einer Vermarktung des Grundstückes. All diese Bemühungen haben bis heute kein Nachfrageergebnis erbracht. Es bleibt schlussendlich festzustellen, dass die derzeitige Festsetzung im B-Plan vermarktungshemmend wirkt. Nach wie vor besteht ein großes Interesse am Erwerb des Grundstückes zur Errichtung eines Verbrauchermarktes. Daraus ableitend besteht die Notwendigkeit, den vorliegenden Bebauungsplan bezogen auf das Baufeld 56 dahingehend abzuändern, dass dieses Grundstück als Gewerbegebiet ohne Nutzungsbeschränkung und in der GRZ von der jetzigen 4-Geschossigkeit auch auf eine Eingeschossigkeit abgestellt werden kann. Anbei ein Vorschlag zur Bebauung des Grundstückes, so wie wir diesen mit einem Bauträger/Investor vorbesprochen haben.

Dieser Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes ergeht insbesondere vor dem Hintergrund des Umstandes, dass geltendes Bau- und Planungsrecht nicht dazu führen kann, dass ein Grundstückseigentümer an der wirtschaftlichen Vermarktung seines Grundstückes nachhaltig gehindert wird.

Für notwendige Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gern zur Verfügung. Aus unserer Sicht sehen wir es als möglich an, den Änderungsbeschluss in der Sitzung der Stadtvertretung am 09.09.2010 einzubringen.

2.1 Seite 2 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Mit Hinweis auf den vorgenannten Sachverhalt verbleiben wir mit freundlichen Grüßen</p> <p>NEUWOGES Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH</p> <p>i. V.  i. A. Manfred Kell Helga Goller</p> <p><b>Anlage</b> Lageplan Bebauungsvorschlag Kurzbeschreibung des Vorhabens</p> <p><b>Verteiler</b> BMA WV 76</p>	<p>Somit bezieht sich der Planungsinhalt der 8.vereinfachten Änderung entsprechend der Ziele des Einzelhandelskonzeptes nur auf die Art der baulichen Nutzung.</p> <p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden bereits 1993 betroffen. Ein genereller Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen ist aufgrund der Belastung durch die Bundesstraße B 96 nicht möglich.</p>

2.1

## Hinweise und Stellungnahmen



173  
Neubrandenburger  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer  
Frank Benischke  
Aufsichtsratsvorsitzender  
Wolfgang Schneider

Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH · Postfach 11 01 17 · 17041 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg  
FB Stadtplanung, Umwelt,  
Wirtschaft und Soziales  
Friedrich-Engels-Ring 53  
17033 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abt. Az.:		L
Eingang am:		B
03. Nov. 2010		G
		V
		F
Antw. Eing.-Nr. 2229		D

Heidenstraße 6  
17034 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 4501-450  
Fax: 0395 4501-192  
kundenzentrum@neuwoges.de  
www.neuwoges.de

Aareal Bank AG  
BLZ 200 104 24  
Kto.-Nr. 590

Amtsgericht  
Neubrandenburg  
HRB 465

USt-IdNr. DE 137270373

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Ihr Ansprechpartner/Telefondurchwahl	Datum
61.40.07/8.Änd.	BMA-kei-wit	Herr Keil/4501-340 manfred.keil@neuwoges.de	29.10.2010

### 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg Süd“ – Ihr Schreiben vom 27.09.2010

Sehr geehrte Frau Brentführer,

im Zusammenhang mit der Auslegung des Bebauungsplanes hatten wir ja bereits versucht, unsere Beweggründe zur weitergehenden Änderung im Rahmen der ausgelegten 8. vereinfachten Änderung in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.08.2010 vorzubringen. Darauf Bezug nehmend stellen wir hiermit den Antrag, im Rahmen der Abwägung zu folgenden Prämissen:

- 1) Aufhebung der zwingenden 4-Geschossigkeit
- 2) Sicherung einer direkten Anbindung an die B96 (Direkte Abfahrt von der B96 sowohl auf das Baufeld 56, wie auch auf das Baufeld 58.)
- 3) Aufhebung des passiven Schallschutzes im Zusammenhang mit der Abkehr von der zwingenden 4-geschossigen Bebauung
- 4) Aufhebung des Grünzuges zwischen den Baufeldern 56 und 58 für den Planungsfall, dass beide Baufelder zu einem einheitlichen Grundstück verschmolzen werden sollen. In diesem Fall wäre dann die Möglichkeit zur Einordnung einer neuen Fußläufigkeit zu eröffnen.

eine Entscheidung herbeizuführen.

Für notwendige Rückfragen steht Ihnen der Linksunterzeichner gern zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen

NEUWOGES  
Neubrandenburger  
Wohnungsgesellschaft mbH

i. V.  
Manfred Keil

i. A.  
Helge Goller

## Abwägungsvorschlag

29.10.10 (19.3/2)

### Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf den Anlass der 8. vereinfachten Änderung.

Anlass der 8. vereinfachten Änderung ist der Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09 zur Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg. Der Aufstellungsbeschluss für die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ ist Bestandteil des Sammelaufstellungsbeschlusses.

Der Planungsinhalt der 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf die aktualisierte Einzelhandelskonzeption, die konkrete Aussagen zum Nahversorgungszentrum Lindenberg und zu Entwicklungsmöglichkeiten vor allem auf den freien Baufeldern unter Berücksichtigung der Versorgungsbereiche entsprechend der Zentrenhierarchie enthält. Dementsprechend werden mit der Änderung Festsetzungen zur Art der Nutzung aktualisiert. Überlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand.

Hinweise zu den einzelnen Anträgen:

### Zu 1. Aufhebung einer zwingenden 4-Geschossigkeit:

Aufgrund der erhöhten Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der B 96 wurde für die entsprechenden Grundstücke bereits mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes 1993 eine zwingende 4-Geschossigkeit festgesetzt. Es bestand und besteht Einigkeit, aus städtebaulichen Gründen auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wand, Wall) zu verzichten.



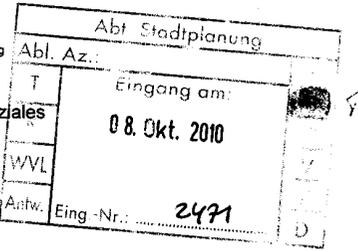
# **STADT NEUBRANDENBURG**

8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“

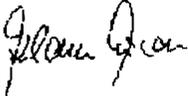
---

## **ABWÄGUNGSVORSCHLAG**

über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1. Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p style="text-align: right;"><b>GWO</b> <span style="float: right;">ö 1</span> <b>Immobilien Verwaltungs</b> <b>GmbH &amp; Co. KG</b></p> <p>GWO Immobilien Verwaltungs GmbH &amp; Co. KG, Rosenstraße 2, 17033 Neubrandenburg</p> <p>Stadtverwaltung Neubrandenburg Fachbereich: Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales z. Hd. Frau Lange Friedrich-Engels-Ring 53 17033 Neubrandenburg</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Unser Zeichen Durchwahl Datum Fi 14 05.10.2010</p> <p><b>8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Lange, sehr geehrter Herr Resch,</p> <p>wir möchten an dieser Stelle unsere Freude zum Ausdruck bringen, dass Sie mit den vorliegenden Planungen die weitere Entwicklung und den Bestand des Nahversorgungszentrums „Lindenberg“ unterstützen. Als solches von Ihnen im B-Plan angedacht und von uns umgesetzt, ist es, wie es das Einzelhandelskonzept der Stadt Neubrandenburg wiedergibt, ein Musterfall für ein Nahversorgungszentrum geworden. Gerade die Konzentration von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs im „Lindenberg“ in Verbindung mit den gastronomischen Angeboten sind Grundlage für die Akzeptanz durch die Bewohner. Die so geplante Entwicklung war und ist Grundgedanke unserer Investition, die wir durch ständige Instandhaltungsmaßnahmen festigen.</p> <p>In der Hoffnung auch in Zukunft durch die Stadtverwaltung die notwendige Unterstützung zu erhalten und weiterhin die gute Zusammenarbeit zu pflegen verbleiben wir</p> <p>mit freundlichen Grüßen</p> <p> Rainer Piebig Geschäftsführer</p>	<p style="text-align: right;">05.10.10 (Ö1)</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</u></b></p> <p>Die vorliegende Stellungnahme bekräftigt das Planungsansinnen der 8. vereinfachten Änderung auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg.</p> <p>Mit den konkretisierten Festsetzungen wird die Tragfähigkeit des Nahversorgungszentrums Lindenberg gesichert und kann auch zukünftig gewährleistet werden.</p>

3. Seite 1 Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p><b>Klaus Lucas</b>  <b>Katharinenstr. 39</b>  <b>17033 Neubrandenburg</b></p> <p>Klaus Lucas, Katharinenstr. 39, 17033 Neubrandenburg</p> <p>Stadt Neubrandenburg  Stadtplanungsamt  Friedrich-Engels-Ring 52</p> <p>17033 Neubrandenburg</p> <p>22.10.2010</p> <p><b>8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Resch,  zu o.g. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Ich habe mehr als 12 Jahre in unserer Hauptstadt Berlin im Immobilienbereich gearbeitet und bin daher ein fachlich versierter, neutraler Betrachter des Bebauungsplanes und verfolge keine persönlichen Interessen. Eine Vorgabe der möglichen Bebauung wie im Punkt 6 Planinhalt zur Dachneigung, der Fassadengestaltung Einfriedung und Grundstücksgestaltung habe ich jedoch noch nicht erlebt. Sie schreckt in der jetzigen Zeit auch in Neubrandenburg jeden Investor ab und sollte daher aufgehoben werden.</p> <p>Dächer –  es sollte jede Dachform und Dachneigung –also auch Pultdächer- ohne Einschränkungen oder Auflagen der Begrünung zugelassen werden und nicht von der Geschoßzahl abhängig gemacht werden.</p> <p>Fassaden –  die Bauweise der Baukörper und Fassadengestaltungen sollte ausschließlich den Bauherren überlassen werden</p> <p>Einfriedung und Grundstücksgestaltung –  Insbesondere bei den an der Neustrelitzer Straße vorgegebenen Einfriedung von max. 1,20 m kann wohl nur als Witz aufgefasst werden. Wie soll so die Sicherheit der zu errichtenden Objekte gewährleistet werden? Bitte überlassen Sie auch hier die Entscheidung zur Einfriedung und Grundstücksgestaltung ausschließlich dem Bauherren! Hingegen scheint die Festlegung einer einheitlichen Baufluchtlinie, insbesondere an der Neustrelitzer Str., angebracht.</p> <p>In diesem an der Bundesstraße gelegenen Gewerbegebiet sollte eine max. GRZ/GFZ angegeben werden, die „wenn möglich“ eine kompakte mehrgeschossige Bauweise sichert, aber bei Bedarf eines Investors auch auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden kann. Dabei sollte geprüft werden, ob (nur) direkt an der Neustrelitzer Straße gelegene Grundstücke nicht eine GFZ 0,8 zugelassen werden kann.</p> <p>Baufeld 29  Die Begrenzung der Verkaufsraumflächen &lt; 1500 m² ist eine richtige Entscheidung und die Gründe nachvollziehbar. Die Formulierung „Wohnfunktionen sind vorrangig in den oberen Geschossen einzu-</p>	<p style="text-align: right;">22.10.10 (Ö2)</p> <p><b><u>Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt.</u></b></p> <p>Das Wohngebiet Lindenberg-Süd hat sich in den zurückliegenden Jahren seit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.11. 90 zu einem städtebaulich attraktiven, sehr beliebten Wohngebiet in der Stadt Neubrandenburg entwickelt. Die Vielfalt unterschiedlicher Wohnformen, Mischgebiets- und wohnverträgliche Gewerbeflächen, eine starke Begrünung und das Nahversorgungszentrum weisen ein Bebauungsplangebiet mit hoher Gestaltungsqualität aus.</p> <p>Der Planungs- und Bauprozess wurde von 1993 bis 1999 von verschiedenen Modellvorhaben des Bundesministeriums begleitet. Nicht nur aus Sicht der Stadtplanung wird das Bebauungsplangebiet, das auf einer 53 ha großen Obstplantage entstanden ist, sehr geschätzt.</p> <p>Anlass der 8. vereinfachten Änderung ist der Sammelaufstellungsbeschluss vom 28.05.09 zur Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen auf der Grundlage des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg. Der Aufstellungsbeschluss für die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ ist Bestandteil des Sammelaufstellungsbeschlusses.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich nicht auf das Planungsziel der 8. vereinfachten Änderung, die bekanntlich eine Konkretisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu möglichen Handelseinrichtungen zum Inhalt hat. Der Einwander berücksichtigt nicht, dass das Gebiet schon lange unter Berücksichtigung der von ihm kritisierten Festsetzungen bebaut ist.</p> <p>Das Planungsansinnen der vorliegenden Änderung und die Abhängigkeit zwischen Straßenlärm und erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden in den Fachausschüssen ausführlich dargelegt.</p> <p>Die Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen sind nicht relevant für die vorliegende Änderung.</p>

Seite 2	Hinweise und Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>ordnen* ist nichts sagend und sollte gestrichen werden. Jeder Investor wird nur dann im Erdgeschoss Wohnungen bauen, wenn es aus Verkaufs- oder Vermietungssicht sinnvoll ist.</p> <p>Baufelder 50,51,53 sowie 56 - 59 Um eine Beurteilung des nicht zugelassenen Sortiments vornehmen zu können müsste die Neubrandenburger Liste als Anlage angefügt sein oder die ausgeschlossenen Artikel sind darzustellen.</p> <p>9. Grünordnung Die Herstellung des Grünzuges mit Wegverbindung ist unzureichend beschrieben. Die zu erhaltenden und „an einigen Standorten“ neu einzuordnenden Bäume sind ebenfalls nicht ausreichend beschrieben. Eine Festlegung zu den nicht zu erhaltenden Bäumen fehlt vollständig!</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Klaus Lucas</p>	<p>Auf den Inhalt der vorliegenden 8.vereinfachten Änderung beziehen sich nur die Ausführungen zu den Baufeldern 50, 51, 53 sowie 56 -59.</p> <p>Es ist eindeutig bestimmt, wenn die Sortimente aufgeführt werden, die in den Baufeldern zulässig sind (Positivliste).</p> <p>Die Neubrandenburger Liste entsprechend Kommunalem Einzelhandelskonzept wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.</p> <p><b>Zur Grünordnung:</b> Die Herstellung des Grünzuges ist nicht Inhalt der 8. vereinfachten Änderung. Er wurde bereits 1993 im Bebauungsplan <i>als das Plangebiet teilender Grünstreifen mit parkähnlichem Charakter-</i> beschrieben. Grundlage ist ein Grünordnungsplan für den Bebauungsplan Nr. 7 „Lindenberg-Süd“ von 1992.</p> <p>Im Rahmen der 8. vereinfachten Änderung wurde durch Standortbegehungen der aktuelle Bestand an Großgrün erfasst. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind zu erhaltene und anzupflanzende Baume festgesetzt und mit dem Immobilienmanagement abgestimmt worden.</p> <p>Für die öffentlichen Grünflächen wurde mit dem Planzeichen- <i>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> – eine Grundlage für den Bebauungsplan geschaffen, um über den städtischen Eigenbetrieb Ersatzpflanzungen für abgängige Bäume vornehmen zu können.</p> <p>Eine Festlegung über nicht zu erhaltende Bäume ist nicht notwendig, da die entsprechenden Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan aufgeführt sind. Nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V werden neben den gesetzlich geschützten Bäumen (Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Erdboden) Aussagen getroffen, wo der § 18 nicht gilt. Das sind beispielsweise Bäume in Hausgärten, Obstbäume.</p>