



öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 15.05.14

Drucksachen-Nr.: V/1150

Beschluss-Nr.: 716/46/14

Beschlussdatum 15.05.14
m:

Gegenstand: **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“**
hier: 3. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

10.04.14 Hauptausschuss

14.04.14 Stadtentwicklungs- und
Umweltausschuss

30.04.14 Hauptausschuss

Ausschuss für
Generationen,

Finanzausschuss

Kulturausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 19.03.14

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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. Für die Fläche, begrenzt durch

im Norden: Zufahrt zum Lebensmitteldiscounter, Straße „Am Eschenhof“,
Kleingartenverein

„Trockener Weg“

im Osten: Kleingartenverein „Trockener Weg“

im Süden: Straße „Trockener Weg“

im Westen: Ostgrenze der Demminer Straße, Zufahrt zum Lebensmittel-Discounter,
Gewerbegrundstück (Flurstück 103/29),

wird der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ beschlossen. Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ sowie die dazugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB als eingeschränkte Beteiligung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer bzw. Erschließungsträger. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

Die Kosten beinhalten insbesondere die Errichtung der Erschließungsstraßen (Straße B und C) sowie den Grundstücksankauf bzw. Flächensicherung für Teilflächen der Straße B (ca. 200 m²).

Veranlassung:

Die Stadt Neubrandenburg hat als Ersatz für den ursprünglichen B-Plan Nr. 3 „Eschengrund/Trockener Weg“ zunächst für den Geltungsbereich des B-Planes einen einfachen Bebauungsplan aufgestellt mit dem Planungsziel der Festsetzung eines Gewerbegebiets mit entsprechenden Angaben zur Art der Nutzung, insbesondere auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Neubrandenburg.

Die wichtigste Zielstellung war dabei, die in den 1990'er Jahren begonnene Neuordnung und Verdichtung der gewerblichen Bauflächen fortzusetzen sowie die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf der Grundlage des von der Stadtvertretung am 08.10.09 beschlossenen Einzelhandelskonzepts vorzunehmen.

Der einfache Bebauungsplan ist rechtswirksam seit 23.02.11.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes wird als vorrangiges Planungsziel, die Neuordnung und Strukturierung der bisher größtenteils unerschlossenen Gewerbeflächen zwischen Trockenem Weg im Süden und Straße am Eschenhof im Norden, der B 96/Demminer Straße im Westen und der vorhandenen Kleingartenanlage „Trockener Weg“ im Osten verfolgt.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange (TöB) ist gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den 1. Entwurf von April bis Mai 2012 erfolgt. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen sind abgewogen worden. Folgende Änderungen in der Planzeichnung haben sich in Folge der Abwägung zum 1. Entwurf ergeben:

Änderungen zwischen 1. und 2. Entwurf:

- Entfernung Planstraße A (notwendige Grundstücke nicht verfügbar)
- Verlängerung Planstraße C (Sicherung rückwärtiger Erschließung)
- Anpassung der Baugrenzen an die geänderte Erschließung der Planstraßen A und C
- Wegfall der bisher vorgeschriebenen Grundstückszufahrten im Inneren des Plangebietes
- Aufnahme einer Ausnahme der Erschließung für Sondernutzungen von Grundstücken von der B 96/Demminer Straße

In der Sitzung der Stadtvertretung wurde am 19.12.13 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den 2. Entwurf gefasst. Durch aktuelle Anfragen von Investoren wird deutlich, dass es sinnvoll ist, vor der beschlossenen Auslegung, weitere Anpassungen am Entwurf vorzunehmen, um eine gewerbliche Nutzung auf den Flächen zu erleichtern. Demzufolge wurde ein 3. Entwurf erarbeitet:

Änderungen zwischen 2. und 3. Entwurf:

- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen nicht mehr durch die Zahl der Vollgeschosse, sondern durch die zulässige Gebäudehöhe in Metern)
- geringfügige Erweiterung der Baugrenzen auf nicht mehr für die Verkehrserschließung benötigte Flächen
- Veränderungen der Grünfestsetzungen an der Planstraße C (Wegfall und Anpflanzung von Bäumen)

Da durch die Änderungen zwischen 1. und 3. Entwurf die Grundzüge der Planung berührt sind, hat erneut eine Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden, der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

Die grundlegenden Änderungen umfassen lediglich das Maß der baulichen Nutzung, die Baugrenzen, die Erschließung sowie Grünfestsetzungen, demzufolge wird gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB für den 3. Entwurf eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt. Damit wird bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplans vorgebracht werden können.

Hinweis zur Verteilung:

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