



# Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

7

öffentlich

Sitzungsdatum: 13.07.17

Drucksachen-Nr.: VI/713

Beschluss-Nr.: 466/26/17

Beschlussdatum: 13.07.17  
m:

Gegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“  
hier: Einleitungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch:  Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

15.06.17 Hauptausschuss

19.06.17 Stadtentwicklungs- und  
Umweltausschuss

29.06.17 Hauptausschuss

Ausschuss für Generationen,  
Bildung und Sport

Finanzausschuss

Kulturausschuss

Rechnungsprüfungsausschuss

Betriebsausschuss

Neubrandenburg, 17.05.17

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. Für die Fläche, begrenzt durch

- im Norden: TF Flurstück 21/64; TF Flurstück 21/239; TF Flurstück 21/136; das Flurstück 21/220 der Flur 3,
- im Osten: die östliche Straßenbegrenzungslinie der Otto-von-Guericke-Straße
- im Süden: die nördliche Grenze des Flurstück 73/1 der Flur 1 (TF B104 Stavenhagener Straße)
- im Südwesten: TF Flurstück 74/2 der Flur 1
- im Nordwesten: TF 74/1 der Flur 1; TF Flurstück 21/213; TF Flurstück 21/214; TF Flurstück 21/218;

wird der Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ auf Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1) zugestimmt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer 14-tägigen öffentlichen Auslegung mit vorheriger Ankündigung im Stadtanzeiger durchgeführt.
3. Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin auf Antrag des Vorhabenträgers.
4. Der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ ersetzt.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Vorhabenträgers. In der Bearbeitung können Zusatzflächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB aufgenommen werden, wenn diese für die Umsetzung der Planung notwendig werden.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine

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

Veranlassung:

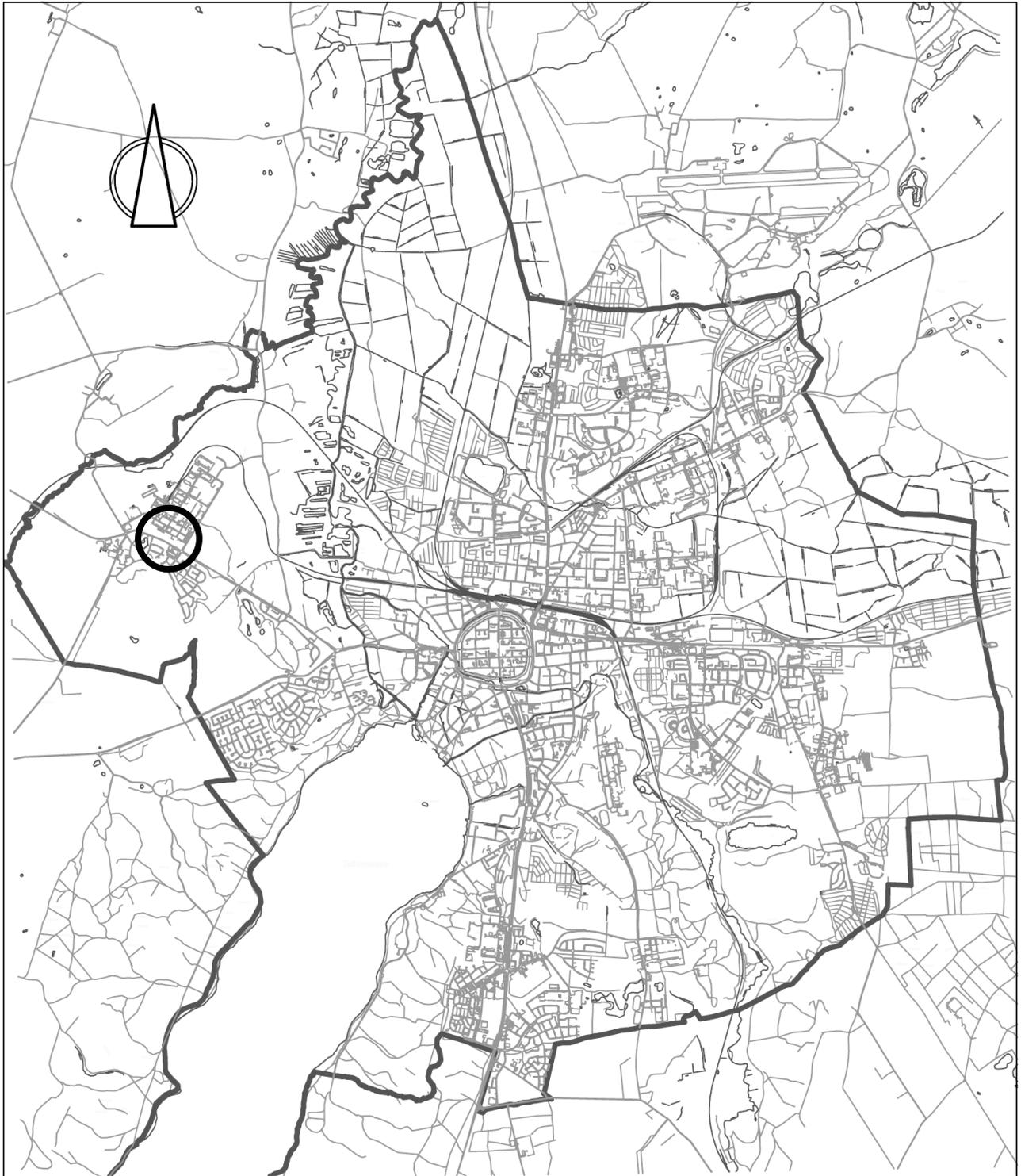
Die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bereiche Weitin und Malerviertel ist seit Jahren Schwerpunktthema. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 Gewerbegebiet Weitin/ Neubrapharm“ wurde bereits 2011 Planungsrecht für die Ansiedlung eines SB-Marktes geschaffen.

In den vergangenen Jahren ist es nicht gelungen, Interessenten für den Standort am „Truck Stop“ zu finden.

Nunmehr liegt der konkrete Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens durch einen Vorhabenträger vom 05.04.17 vor. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 „Nahversorger Weitin“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin auf der Grundlage des vorliegenden Antrages geschaffen.

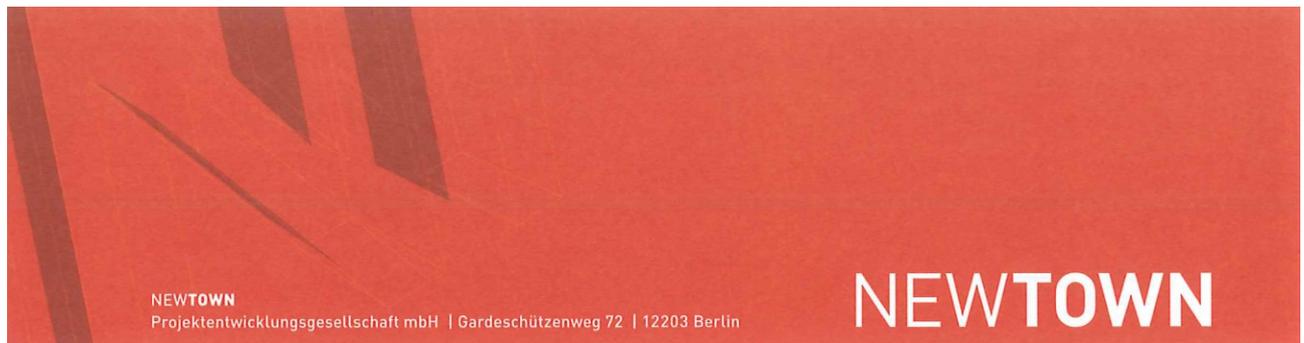
Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 (hier: Festsetzung Sondergebiet) soll im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitlin/Neubrapharm“ aufgehoben und in eine gewerbliche Baufläche geändert werden.

## Übersichtsplan 1



**STADT NEUBRANDENBURG**  
vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 48 „Nahversorger Weitin“

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers, der NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH Berlin, vertreten durch den geschäftsführenden Gesellschafter Herrn Anker auf Einleitung des Satzungsverfahrens vom 05.04.17



Stadt Neubrandenburg  
-Fachbereich Stadtplanung-  
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

05.04.2017

### **Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans im Stadtteil Weitin;**

#### **Sehr geehrte Damen und Herren,**

hiermit beantrage ich die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage des Baugesetzbuches mit dem Ziel für die Flurstücke Gemarkung Weitin, **Flur 3**, Nrn.: 21/64 (tlw.), 21/212, 21/213, 21/214, 21/216 (tlw.), 21/218 (tlw.), 30/9, 30/10, 31/1, sowie der **Flur 1**, Flurstücke 74/1 (tlw.) und 74/2 (tlw.)

einen Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

In der Anlage habe ich einen Vorschlag für die Abgrenzung des Plangebietes beigefügt.

Das Plangebiet umfasst ca. 1 Hektar Fläche und liegt unmittelbar nördlich der Straßenkreuzung der Stavenhagener Straße / B 104 mit der Otto-von-Guericke-Straße.

Das beabsichtigte Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 34 der Stadt Neubrandenburg „Gewerbegebiet Weitin /Neubrapharm“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll für seinen Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan überdecken und eine neue Rechtsnorm setzen.

Auf der vorhandenen Freifläche ist beabsichtigt, einen Lebensmittel-Discount-Markt einschließlich seiner Stellplatzanlage und den sonstigen erforderlichen Außenflächen anzusiedeln. Die Gesamtfläche ist teilweise dem benachbarten Gewerbebetrieb (Steinmetzbetrieb) zugehörig. Die benötigten Flächen werden insgesamt von meiner Gesellschaft erworben. Die Bereitschaft zur Grundstücksveräußerung liegt vor.

Die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH ist willens und in der Lage die gesamten erforderlichen Vermessungs-, Planungs- und Bauleistungen, die zur Umsetzung der Planungsabsicht benötigt werden, zu erbringen.

NEWTOWN Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
Gardeschützenweg 72 | 12203 Berlin | Telefon +49 (0) 30 843718-0 | Fax +49 (0) 30 843718-148 | info@newtown.berlin | newtown.berlin

USI-ID DE297011594  
ST.-Nr. 29/429/08292  
Handelsregister Charlottenburg HRB-Nr. 161678

Geschäftsführer:  
Dipl.-Ing. (FH) Heiko Anker  
Dipl.-Kfm. Johannes H. Klemm

Deutsche Bank  
BIC: DEUTDE33XXX  
IBAN: DE81 1007 0000 0194 5252 00

Ich erkläre an dieser Stelle, dass die Newtown Projektentwicklungsgesellschaft mbH sämtliche Planungsarbeiten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens anfallen, in eigener Verantwortung und zu eigenen Kosten und Lasten erbringen wird. Dies schließt ausdrücklich auch die ggfs. erforderlich werdenden Gutachten, Untersuchungen und Analysen ein, die sich im laufenden Planverfahren ergeben können sowie die Begleitung des Verfahrens durch ein diesseits gestelltes, erfahrenes Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüros mit ein. Der Stadt Neubrandenburg entstehen somit neben der administrativen Begleitung der Planaufstellung keine zusätzlichen externen Kosten.

Nach hiesiger Einschätzung der Örtlichkeit gehen wir davon aus, dass es sich beim vorliegenden Projekt um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und bitten daher, ein Verfahren auf der Grundlage des § 13a und bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ein beschleunigtes Verfahren nach Maßgabe des § 13 BauGB ins Auge zu fassen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird zur bauplanungsrechtlichen Umsetzung des Projektes ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung festsetzen müssen, da es sich beim angestrebten Projekt formal um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt.

Ich erkläre, dass meine Gesellschaft als Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet.

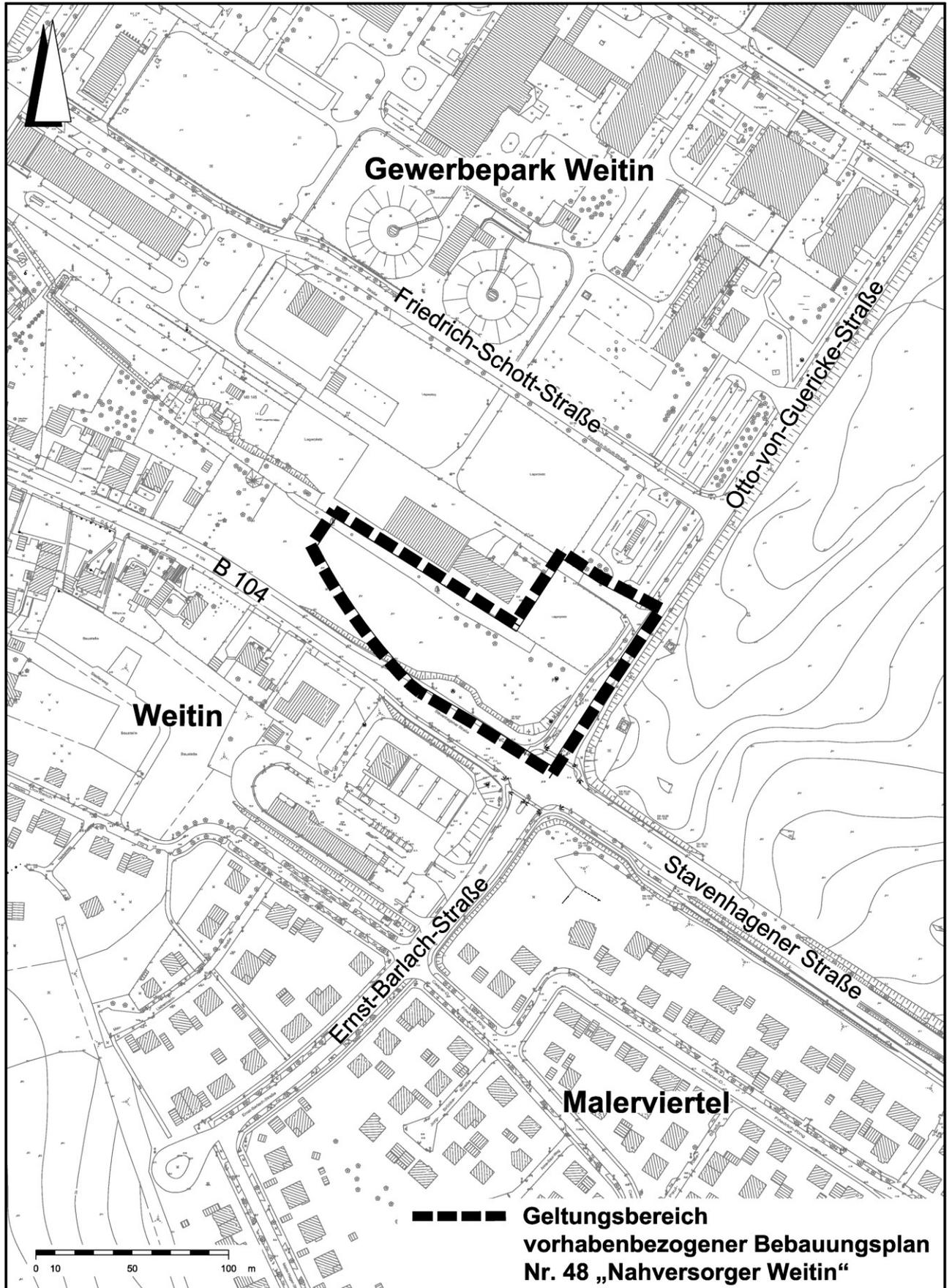
Wir bitten daher, diesen Antrag an die politischen Entscheidungsgremien Ihrer Stadt heranzutragen und die Aufstellung eines entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplans / vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beschließen.

**Mit freundlichen Grüßen**

  
**Dipl. Ing. (FH) Heiko Anker**  
geschäftsführender Gesellschafter

**Anlage: Lageplan**

## Anlage 2: Abgrenzung Geltungsbereich



Anlage 3: Lageplan

