



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

26

öffentlich

Drucksachen-Nr.: VI/1125

Sitzungsdatum: 16.05.19

Beschluss-Nr.: 724/39/19

Beschlussdatum:
m: 16.05.19

Gegenstand: Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung an der Südstraße hier: Prüfung und Zustimmung zum Antrag

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister
 Betriebsausschuss

Hauptausschuss
 Stadtvertretung

Beratung im	Sitzungsdatum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Befang.	
Hauptausschuss						
Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss	16.04.19	10	-	-	-	
Betriebsausschuss						
Kulturausschuss						
Finanzausschuss						
Ausschuss für Generationen,						
Rechnungsprüfungs- ausschuss						
Hauptausschuss	25.04.19	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	16.05.19	-	-	-	-	mehrheitlich beschlossen

Neubrandenburg, 15.04.19

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:

Für die Fläche, begrenzt durch

- im Norden: die Eisenbahnstrecke zum Flugplatz Trollenhagen,
- im Osten: die ehemalige Friedländer Bahn,
- im Süden: die südliche Grenze des Flurstückes 18/9,
- im Westen: die Südstraße und die westliche Grenze des Flurstückes 18/9

(alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 2)

wird dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Wohnbebauung an der Südstraße“ zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen:

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

Veranlassung:

Mit Schreiben vom 05.12.18 wurde durch Herrn Tim Großmüller ein Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Vorhaben „Wohnbebauung an der Südstraße“ in der Stadt Neubrandenburg gestellt.

Durch Aufstellung eines Bauleitplans nach § 2 BauGB sollen die Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebietes mit „besonderem Charakter“ auf einer ungefähr 16 ha großen Freifläche an der Südstraße geschaffen werden (siehe Anlage). Es wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB avisiert, so dass alle anfallenden Planungskosten durch den Antragsteller zu übernehmen wären.

Die geplante Schaffung eines Wohngebietes mit verschiedenen Wohnformen (Einzelhaus- und Mehr-familienhausbebauung) entspricht grundsätzlich der anhaltenden Nachfrage nach neuem Wohnraum (durchschnittlich 192 WE/Jahr bzw. 14,7 ha/Jahr), wobei auch das Segment „qualitativ hochwertig mit besonderen Attributen“ zu berücksichtigen ist. Das geplante Wohngebiet soll sich insbesondere durch die Realisierung gehobener Wohnansprüche mit Raum für individuelle Gestaltung in einem räumlich klar definierten Gebiet unter Gewährleistung von Sicherheit und Zusammenhalt auszeichnen. Derartige Wohngebiete sind im Stadtgebiet bisher noch nicht vorhanden und würden das Wohnangebot in der Stadt in seiner Vielfalt erweitern.

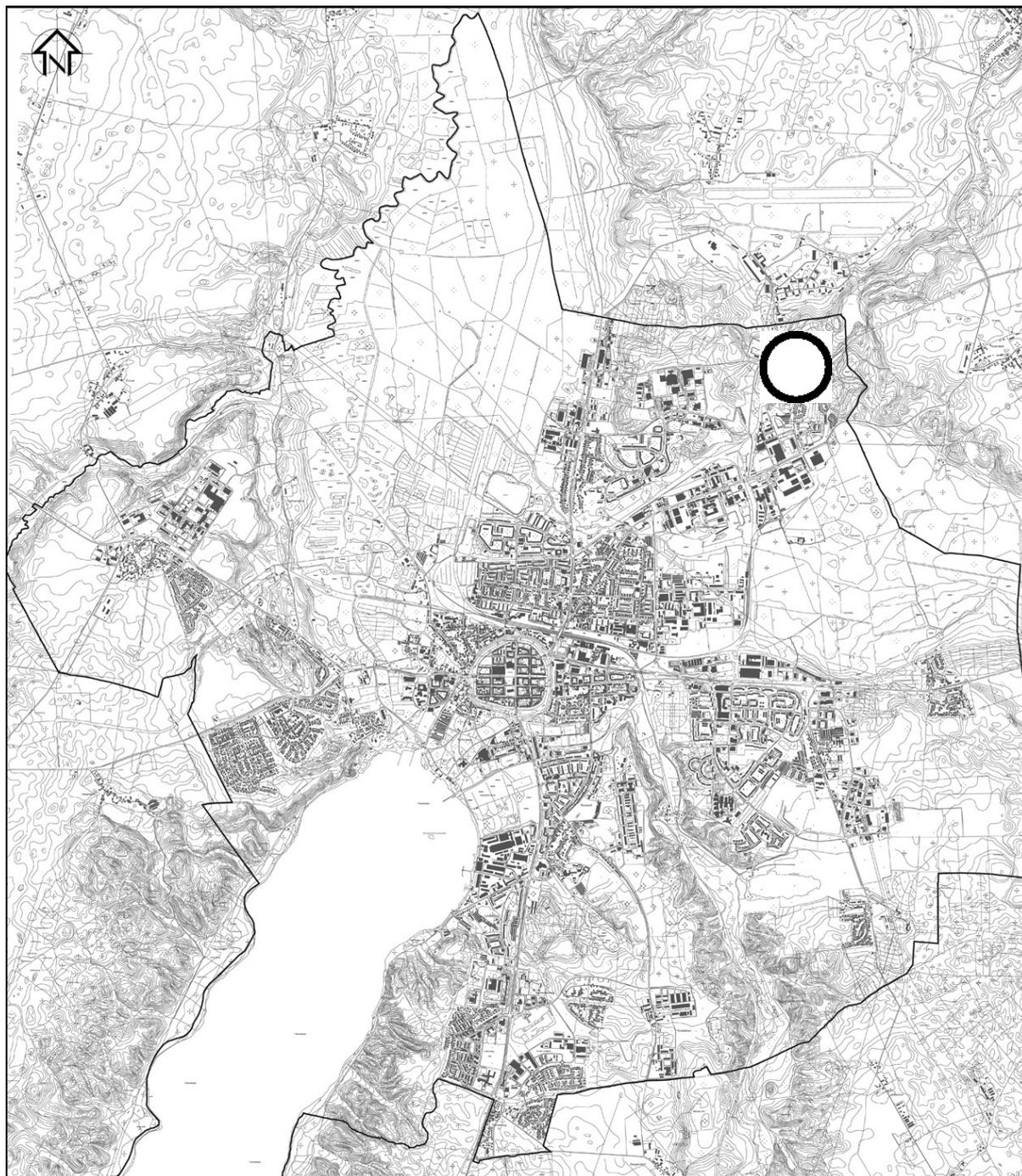
Folgende schwerwiegende Restriktionen stehen einer Entwicklung des Standortes für eine Wohnbebauung bisher entgegen und sind im Rahmen des Planverfahrens einer Klärung zuzuführen:

- Bei den bisherigen übergeordneten stadtplanerischen Überlegungen wurde von einer gewerblich geprägten Nutzung des Nordostens der Stadt ausgegangen. Dementsprechend befinden sich in diesem Bereich bauplanungsrechtlich festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI), deren maximal zulässige Immissionsrichtwerte nicht auf eine heranrückende Wohnbebauung ausgerichtet sind. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Gebiete hängen maßgeblich von einer störungsverträglichen Umgebung ab.

- Das südwestlich der Freifläche gelegene Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 29 „Datzeberg Nord“) weist in dem zum geplanten Wohngebiet zugewandten Bereich GI-Flächen aus, die derzeit noch nicht genutzt werden. Das südlich der Freifläche gelegene Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 19.1 „ehemaliges Reifenwerk“) weist eine GI-Fläche aus, die direkt am Süzipfel der geplanten Wohnbaufläche angrenzt. Derzeit wird diese Gewerbefläche von einem Gerüstbauunternehmen genutzt (mit Außenlagerfläche). Die hier laut Bebauungsplan festgelegten maximalen Schalleistungspegel überschreiten die für ein Wohngebiet verträglichen Werte bei weitem. Um die Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen nicht einzuschränken, wären voraussichtlich massive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.
- Unweit der geplanten Wohnanlage befindet sich der Flugplatz Trollenhagen. Die Start- und Landebahn ist nur ca. 1 km vom nördlichen Bereich der potentiellen Wohnbaufläche entfernt. Laut Konversions-konzept für den Flughafen Neubrandenburg-Trollenhagen soll der Flugplatz auch nach Aufgabe der militärischen Nutzung durch flughafenaffine Gewerbebetriebe genutzt werden. Es ist von einer zusätzlichen Lärmbelastung auszugehen. Eine Lärmschutzplanung für den Flughafen liegt bisher nicht vor.
- Die infrastrukturellen Voraussetzungen des Standortes zur Entwicklung von Wohnbauland sind als ungünstig zu werten. Die Nahversorgung ist ungesichert (nächste Einkaufsstätte: Datzeberg bzw. Eschengrund), soziale Infrastruktur (wie Kita, Schule, Arzt, Sport- und Freizeiteinrichtungen etc.) in fußläufiger Entfernung fehlt, die ÖPNV-Anbindung ist mangelhaft (nur Rufbus Linie 9, Haltestelle Fliegerhorst Trollenhagen).
- Die geplante Wohnanlage hat keinen Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper der Stadt und würde die Zersiedelung der Landschaft befördern. In vorhandenen gesamtstädtischen Planungen (Planungsgrundlagen), wie dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsplan und dem Kleingarten-entwicklungskonzept ist daher eine Nutzung dieser Fläche als Wohnbauland nicht vorgesehen. Vielmehr wurde langfristig eine Nutzung als Grünfläche festgesetzt. Laut Landschaftsplan der Stadt Neubrandenburg ist die Fläche Bestandteil des örtlichen Biotopverbundes und es gilt, das Landschaftsbild durch Beseitigung von störenden Anlagen wiederherzustellen und zu gestalten. Aus überregionaler Sicht handelt es sich dabei um eine Biotopverbundfläche zwischen der östlich gelegenen Seenkette bei Neverin/Ihlenfeld, den Datzeberghängen und der Tollenseniederung.
- Bei der Fläche an der Südstraße handelt es sich um eine Grünfläche im Außenbereich. Die Bebauung dieser Fläche ist als erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke zu werten, die es nach Bau- und Planungsrecht prinzipiell zu vermeiden gilt. Um den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs von Innenentwicklung vor Außenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu genügen, wäre im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine eingehende Alternativprüfung durchzuführen. Derzeit befinden sich mehrere extensive Wohnbaustandorte bereits im Bebauungsplanverfahren, z. B. Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“, Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“ und Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnpark Fünfeichener Weg West“. Weitere Flächen, wie „Weit in Hollerbusch“ werden derzeit für eine Entwicklung vorbereitet. Eine zwingende Notwendigkeit zur Bebauung der nicht integrierten Fläche an der Südstraße ist dadurch nicht begründbar.

Unter Abwägung aller Belange soll ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Anlage
Antragsunterlagen



STADT NEUBRANDENBURG

beantragter Bebauungsplan
„Wohnbebauung an der Südstraße“

Übersichtsplan 2

