



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VII/0196

Beschlussdatum:

Beschluss-Nr.:

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“
hier: 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Behandlung:

öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	29.04.21	13	-	-	-	verwiesen
Stadtentwicklungsausschuss	06.05.21	9	-	-	-	
	18.11.21	5	3	1	-	
Hauptausschuss	12.05.21	13	-	-	-	verwiesen
	24.11.21	11	2	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	27.05.21					Rückverweisung in STEA
	09.12.21					

Neubrandenburg, 22.04.21

gez. 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. Der Entwurf des Bebauungsplanes, begrenzt durch (alle Flurstücke Gemarkung Neubrandenburg, Flur 11),

- im Norden: die Bahnanlagen der Deutschen Bahn
(nördliche Grenze der Flurstücke 313/122, 313/123 und 313/124),
- im Osten: die Stellplatzanlage an der verlängerten Gerichtsstraße
(westliche Grenze Flurstück 313/76),
- im Süden: die Bebauung der Robert-Blum-Straße und Südbahnhof
(südliche Grenze der Flurstücke 313/122, 313/123, 313/88, 313/77, 270/11) sowie
- im Westen: die Bebauung der Morgenlandstraße
(die westliche Grenze des Flurstücks 313/122, 268 sowie die gedachte Verbindung zwischen der südwestlichen Ecke des Flurstücks 268 mit der nordöstlichen Ecke des Flurstücks 270/11)

wird beschlossen.

Die dazugehörige Begründung (Anlage 1) wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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.

Klimarelevanz:

- Auswirkungen auf den Klimaschutz
- ja, positiv*
- ja, negativ*
- nein

*Erläuterung:

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen werden Bauvorhaben vorbereitet, bei denen es ab der Umsetzung zu negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz durch Bodenversiegelung, Verbrauch von Strom- und Heizenergie, Treibhausgasemissionen und erhöhten PKW-Verkehr kommt. Durch den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Festsetzung einer GRZ wird die Versiegelung allerdings auf ein notwendiges Minimum reduziert. Wertvolle Außenbereichsflächen, welche für den Klimaschutz eine höhere Bedeutung als innerörtliche Flächen haben, werden nicht in Anspruch genommen.

Die negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz können durch verschiedene Maßnahmen, wie kompakte Bauweise, Wärmedämmung, Vermeidung von Verschattungen sowie Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien reduziert werden. Der motorisierte Individualverkehr der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers kann durch die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel reduziert werden.

Die Erreichung der Ziele des Klimaschutzes umzusetzen, hängt somit u. a. auch von der Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Käuferinnen und Käufer/Investorinnen und Investoren ab.

Begründung:

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 08.02.21 wurde das Planverfahren eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“ werden die Rechtsgrundlagen für eine geordnete Entwicklung auf einer ehemaligen Bahnbrache geschaffen, die seit vielen Jahren ungenutzt ist und einen städtebaulichen Missstand darstellt. Durch Nutzung dieser innerstädtischen Brachflächen wird das Ziel eines flächensparenden Bauens umgesetzt. Als Hauptnutzung ist Wohnen vorgesehen, welche durch nicht störendes Gewerbe ergänzt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,84 ha.

Im Zeitraum vom 06.02. bis zum 21.02.19 hat die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes stattgefunden. Die bei diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden in den ersten Entwurf eingearbeitet.

Vom 07.10.19 bis 08.11.19 erfolgte zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Unter Abwägung der Stellungnahmen zum 1. Entwurf wurde der 2. Entwurf erarbeitet.

Folgende Änderungen erfolgten im Rahmen der Erstellung des 2. Entwurfes:

* in der Planzeichnung - Teil A:

- Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung in sensiblen Bereichen von Einzeldenkmalen (Verringerung der GRZ, Verringerung der Geschossigkeit und somit Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe), Ergänzung von Wohngebietsbezeichnungen
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Ergänzungen von Baulinien

* im Text–Teil B:

- Modifizierung der textlichen Festsetzung zu den Bezeichnungen der Allgemeinen Wohngebiete
- Modifizierung der textlichen Festsetzungen auf Grund der o. a. Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Präzisierung der textlichen Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz

* in der Begründung:

- Änderungen wurden farblich gekennzeichnet.

Anlagen

Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B)

Begründung

Artenschutzfachbeitrag

Schallimmissionsprognose

Stellungnahme zum Verkehrslärm durch eine mögliche Tiefgaragenzufahrt

Denkmalrechtliches Gutachten