



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0297 Beschlussdatum: 09.12.2021
Beschluss-Nr.: STV 20/27/2021

Gegenstand: Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Standort „Jahnstraße 27“
hier: Prüfung und Beschluss zur Ablehnung des Antrags

Behandlung: öffentlich
Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungsdatum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	11.11.21	13	-	-	-	verwiesen
Stadtentwicklungsausschuss	18.11.21	8	1	-	-	
Hauptausschuss	25.11.21 24.11.21	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	09.12.21					beschlossen

Neubrandenburg, 27.10.21

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:

Für die Fläche, begrenzt durch

im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 530,
im Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 556 (Morgenlandstraße Nr. 15),
im Süden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes Nr. 532 (Jahnstraße Nr. 26),
im Westen: die Jahnstraße,

wird kein Beschluss zur Einleitung eines Satzungsverfahrens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 "Wohnbebauung Jahnstraße 27" auf Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1) gefasst.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Klimarelevanz:

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

Begründung:

Mit Schreiben vom 12.07.21 wurde durch [REDACTED] der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (vgl. Anlage). Ziel des Vorhabenträgers ist die Errichtung von Wohngebäuden.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Sie hat laut § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplan-verfahrens zu entscheiden. Ein Recht auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens hat der Vorhabenträger allerdings nicht (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Es ist ein geeignetes Instrument insbesondere für die Baurechtschaffung für Sondernutzungen (bspw. Hotel, Einkaufszentren o. ä.). Der Vorhabenträger unterbreitet der Gemeinde einen planerisch ausgearbeiteten Erschließungs- und Bebauungsvorschlag für sein Grundstück, den so genannten „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vBP). Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart, mit dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung der vorgesehenen Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur ganzen oder teilweisen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Für die Errichtung von Wohngebäuden und der damit üblicherweise verbundenen Änderung der Nutzer*innen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht zweckmäßig. Der Plan behält Gültigkeit, auch wenn der Vorhabenträger/Investor die Wohngebäude längst veräußert hat. Wünsche der späteren Nutzer*innen können bei Aufstellung des Planes kaum vorhergesehen

werden und sind dann später rechtlich nicht zulässig. Dies führt regelmäßig zu Problemen und Unverständnis der Nutzer*innen, weshalb vorhabenbezogene Bebauungspläne nicht für die Baurechtschaffung zur Errichtung von Wohngebäuden angewandt werden.

Unabhängig von der Art des Verfahrens zur Schaffung von Baurecht ist vor allem die Frage zu klären, ob die vom Antragsteller angestrebte Bebauung des rückwärtigen Grundstücks mit Wohnhäusern aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist.

Grundsätzlich ist in der Jahnstraße und der näheren Umgebung eine Wohnbebauung in erster Reihe typisch. Auf den hinteren Grundstücksbereichen befinden sich lediglich kleinere Nebengebäude. Auch eine einzelne abweichende Bebauung in gesamter Grundstückstiefe (wie in der Jahnstraße 26) macht hier keinen Unterschied, da sie nicht gebietsprägend ist. Dadurch wird keine weitergehende Bebauung in zweiter Reihe begründet (kein Recht im Unrecht). Die vorherrschende Struktur weist rückwärtige Grundstücksbereiche auf, welche vorrangig als Gartenflächen genutzt werden und die den Bewohnern als Rückzugsort dienen. Diese sind daher besonders zu schützen. Würde hier nur ein rückwärtiger Garten, der an mehreren Gärten angrenzt, mit einem Wohnhaus bebaut, ist der ruhige Rückzugsort für die umliegenden Gartenflächen zerstört. Eine Bebauung mit einer Hauptnutzung und Zufahrten zu den hinteren Grundstücken würde hier Lärm in die rückwärtigen Ruhebereiche ziehen. Aus diesem Grund wurden in der Vergangenheit Anträge für eine rückwärtige Wohnbebauung nach § 34 BauGB abgelehnt.

Ziel der Stadtplanung ist es, Wohnbauflächen zu entwickeln, die die bestehenden Wohngebiete ergänzen. Eine Innenverdichtung ist dabei immer einer Außenentwicklung, wie Wohnbauflächen auf der grünen Wiese, vorzuziehen. Trotzdem müssen vorhandene städtebauliche Strukturen erhalten, ihre Qualität gewahrt bleiben.

Es gibt aktuell mehrere Beispiele für eine angestrebte Innenentwicklung, mit der Verdichtung von Wohnbauflächen, welche zu nicht unerheblichen Problemen mit den Nachbarn führen – so in der Robert-Blum-Straße und an der Rostocker Straße. Bei der zur Bebauung in der Jahnstraße 27 vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine wesentlich kleinere Fläche. Die Grundstücksbreite beträgt weniger als 15 m. Auch wenn hier lediglich eine kleinteilige Wohnbebauung entstehen würde, würde diese schon auf Grund der beengten Grundstückssituation sehr nah an die benachbarten grünen Rückzugsflächen der Nachbarn heranrücken und diese beeinträchtigen.

Aus Sicht der Stadtplanung ist daher eine Innenverdichtung für den Bereich der Jahnstraße nicht möglich. Es würden große bodenrechtliche Spannungen erzeugt. Zudem käme es zu einer Vorbildwirkung für die verbleibenden Grundstücke.

Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gebietsstruktur mit Wohnbauten an der Jahnstraße und rückwärtigen Gärten und Nebengebäuden.

Anlage 1

Übersichtskarten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Übersichtsplan 1 und 2)

Anlage 2

Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Satzungsverfahrens vom 12.07.21