



# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0306      Beschlussdatum: 09.12.2021  
Beschluss-Nr.: 20/28/2021

Gegenstand: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gerstenstraße“,  
für eine Teilfläche  
hier: Prüfung und Beschluss zur Ablehnung des Antrages

Behandlung: öffentlich  
Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	11.11.21	12	-	-	-	verwiesen
Stadtentwicklungsausschuss	18.11.21	-	6	3	-	
Hauptausschuss	<del>25.11.21</del> 24.11.21	9	4	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	09.12.21	10	18	7	-	abgelehnt

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 (Flurstück 28/69 der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg), begrenzt durch

im Norden: gewerblich genutzte Flächen,  
im Osten: gewerblich genutzte Fläche (Deutsche Post-Verteilzentrum),  
im Süden: Wohnbebauung (WA 2.2),  
im Westen: den Graben L/78 (Königsgraben),

wird der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gerstenstraße“ für den beantragten Teilbereich abgelehnt.

## Finanzielle Auswirkungen:

- keine

## Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den  
Klimaschutz:

- ja, positiv\*
- ja, negativ\*
- nein

## Begründung:

Für das Flurstück 28/69 der Flur 1, Gemarkung Neubrandenburg wurde der Antrag gestellt, die Festsetzung einer öffentlichen Straße in eine Privatstraße zu ändern.

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ ist seit dem 25.08.21 rechtsverbindlich. Mit dem Antragsteller (Eigentümer des Flurstücks) gab es vor und während des Planverfahrens umfangreiche Abstimmungen, nachweislich ab 2019. Die besonderen Anforderungen an das Grundstück und die Lage an einer öffentlichen Erschließungsstraße wurden dem Antragsteller frühzeitig mitgeteilt.

Mit dem Bebauungsplan wurde die rechtliche Grundlage für die Umsetzung der Planung geschaffen. Der Zeitpunkt der Realisierung ist offen, es handelt sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Erst mit der Bearbeitung der notwendigen Erschließungsverträge wurde vom Grundstückseigentümer die öffentliche Erschließung als Problem benannt.

Die öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße A.2) als Teil des öffentlichen Erschließungsnetzes war bis zur Vorlage der fertigen Beschlussvorlagen kein Diskussionspunkt. Der Antragsteller hatte im Vorfeld wiederholt die Möglichkeit, sich im Planverfahren zum Vorentwurf bzw. zum Entwurf einzubringen.

Vor dem konkreten Antrag vom 31.08.21 wurde das Gespräch mit dem Eigentümer gesucht. Er erhielt die Information, dass die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sehr negative

Erfahrungen im Umgang mit Privatstraßen im Stadtgebiet gemacht hat (Straße Am Unterbach, Sophia-Westenholz-Weg) und von der Festsetzung von Privatstraßen im Regelfall abgesehen wird.

Die Festsetzung einer Privatstraße hätte neben der Eintragung der Leitungsrechte im Bebauungsplan die parallele Eintragung aller in der Straße liegenden Versorgungsleitungen als Grunddienstbarkeit auf den Eigentümer zur Folge.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ermöglichen auf dem ca. 7500 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine kompakte geschlossene Bebauung (ca. 90 m Ausdehnung innerhalb der Baugrenzen) mit einer großen Anzahl an Wohnungen (3 – 4-geschossig). Mit der geplanten Straße soll dieses Baufeld für eine Vielzahl zukünftiger Nutzer\*innen bzw. Eigentümer\*innen erschlossen werden. Eine private Straße ist dafür nicht praktikabel.

Im Fall der Planstraße A.2 stellt sich ein weiterer besonderer Sachverhalt dar. Östlich der Straße befindet sich das Verteilzentrum der Deutschen Post, das mittelfristig an diesem Standort aufgegeben werden soll. Die mögliche Aufgabe der Gewerbenutzung im Norden und eine Weiterführung einer Misch- oder Wohnnutzung wäre eine zukünftige Entwicklungsoption. Der Zeitpunkt hierfür ist unbestimmt. Eine Erschließung zukünftiger Bauflächen über eine Weiterführung dieser Stichstraße wäre aus planerischer Sicht optimal. Auch hierfür ist die Festsetzung einer öffentlichen Straße erforderlich.

Es wird deshalb im Ergebnis der Prüfung empfohlen, den Status der Planstraße A.2 als öffentliche Straße zu belassen. Die Größe des zu erschließenden Grundstücks und die Entwicklungsoption in nördliche Richtung sprechen dafür.