



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0411 Beschlussdatum: 11.08.2022
Beschluss-Nr.: STV 26/19/2022

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“,
1. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss

Behandlung: öffentlich
Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	23.06.2022	12	-	-	-	verwiesen
Stadtentwicklungsausschuss	30.06.2022	9	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	28.07.2022	12	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	11.08.2022	37	-	-	-	beschlossen

Neubrandenburg, 08.06.2022

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 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“ (In-Kraft-Treten des B-Planes am 25.07.2012) soll in einem Teilbereich geändert werden.
2. Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen (vereinfachtes Verfahren, § 13a Abs. 1 BauGB).
4. Für die Fläche, begrenzt

im Norden durch	die südliche Grenze des Flurstücks 8/983 (Juri-Gagarin-Ring 22 - 24b),
im Osten durch	einen von Süden nach Norden verlaufenden Grünzug,
im Süden durch	die Kopernikusstraße und
im Westen durch	die Salvador-Allende-Straße,

wird die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“ aufgestellt.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit der Änderung südlich um eine Teilfläche des Flurstücks 8/492 erweitert. Die Fläche wird aktuell als Parkplatz genutzt.
6. Ziel der Änderung ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die Planungsabsichten des Investors. Eine verbesserte Erschließung und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs sollen mehr Wohnungsbau ermöglichen.
7. Die Planaufstellung ist gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung zu begründen.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Kosten für Planung

Es entstehen Kosten für das Bauleitplanverfahren und gegebenenfalls für erforderliche Gutachten. Diese Kosten werden durch den Grundstückserwerber übernommen.

2. Kosten bei der Umsetzung

Durch die Anpassung des Bebauungsplanes können sich weitere finanzielle Auswirkungen für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ergeben.

Dieses können Maßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen sein (Anbindung an die Salvador-Allende-Straße) bzw. die Umsetzung von Festsetzungen (z. B. Abriss und Ersatz des Parkplatzes an der Kopernikusstraße sowie Fällen und Ersatz von zum Erhalt festgesetzten

Bäumen). Diese Kosten werden durch den Grundstückserwerber übernommen.

Klimarelevanz:

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

* Erläuterung:

Die Änderung des Bebauungsplans hat gegenüber der ursprünglichen Planung eine veränderte Struktur der Verkehrserschließung zur Folge. Daher müssen in größerem Umfang Leitungen verschiedener Medien umverlegt werden. Weiterhin sind Eingriffe für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Ein unbestimmter Teil der zum Erhalt festgesetzten Bäume gemäß derzeitigem rechtskräftigen B-Plan muss gefällt werden.

Entscheidend ist jedoch, dass Flächen im Innenbereich für das Bauen erschlossen werden. Da für den Wohnungsbau keine neuen Flächen im Außenbereich beansprucht werden, entspricht das Vorhaben einem sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen. Damit wird der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ umgesetzt.

Begründung:

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Bebauung einer relativ großen Freifläche in der Oststadt stadtplanerisch neu zu ordnen.

Nach einer etwa zwei Jahre dauernden Abstimmung mit dem Investor wurde ein Kompromiss gefunden, der jedoch mit den Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht umzusetzen ist. Für die Sicherung der Wohnbebauung nach den Vorstellungen des Investors soll der Bebauungsplan für den betroffenen Bereich geändert werden. Das neue Erschließungskonzept ermöglicht optimale Verkehrsbeziehungen für das Wohnquartier. Auch die Änderungen zum ruhenden Verkehr sind darin begründet. Eine städtebauliche Studie liegt vor (Konzept des Investors vom 04.04.2022). Sie soll Grundlage für den Entwurf der 1. Änderung sein.

Der Flächennutzungsplan sieht für den größten Teil des betreffenden Bereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bildungseinrichtungen vor. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst. In der Art der Nutzung erfolgt eine Anpassung an den größeren Bedarf an Wohnungen.

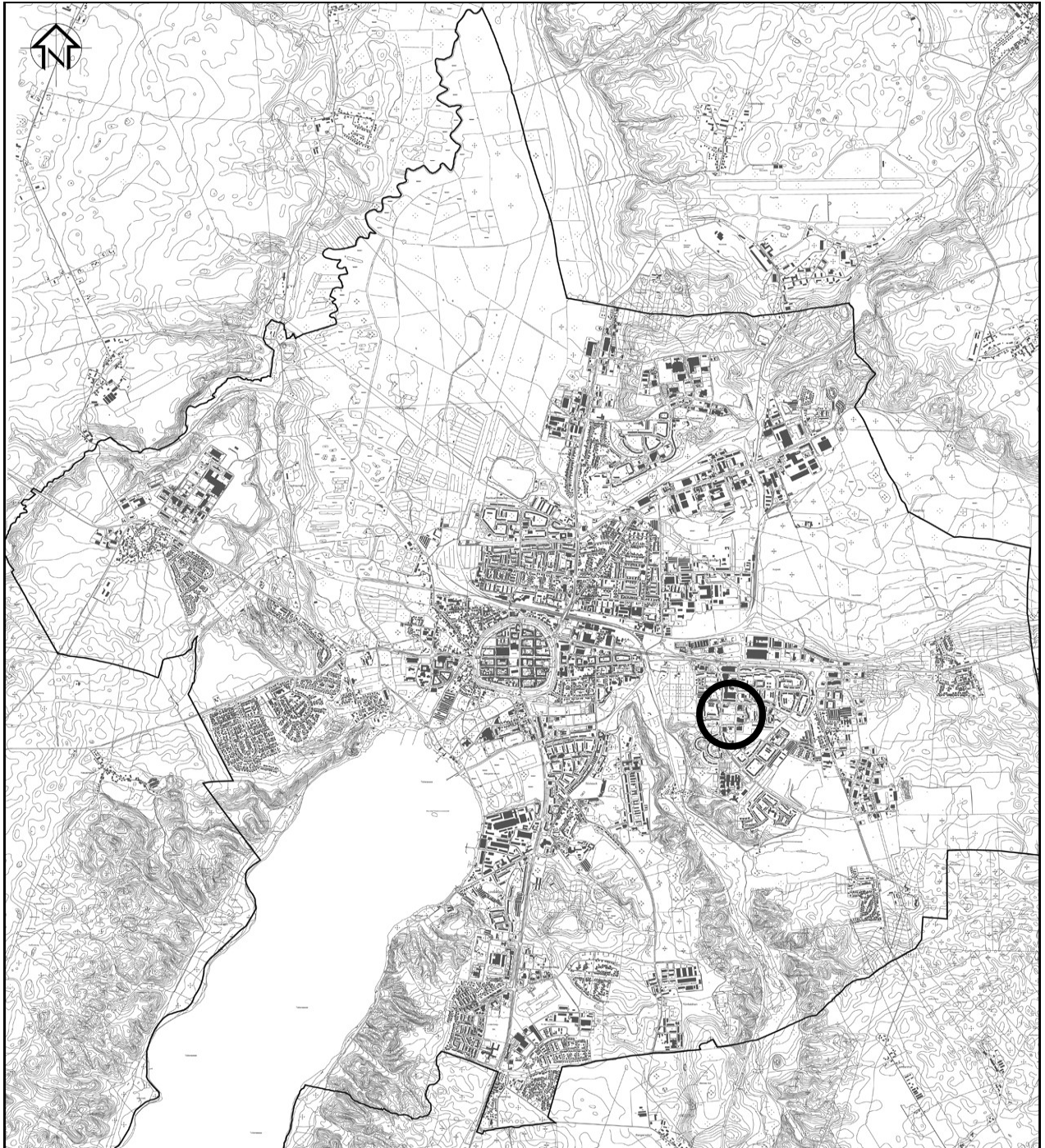
Entscheidungen zur Kostentragung müssen vor dem Satzungsbeschluss getroffen werden. Es wäre zu prüfen, welche Kosten durch Investoren zu tragen sind.

Die Einschätzung der Klimarelevanz berücksichtigt die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen für die Leitungsverlegung und die Freimachung des Baufelds. Für Baumfällungen im Zuge der Bauvorbereitung wird der Ausgleich später bestimmt.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs betrifft weitere Flächen für die Wohnbebauung und für die Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

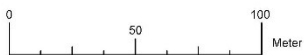
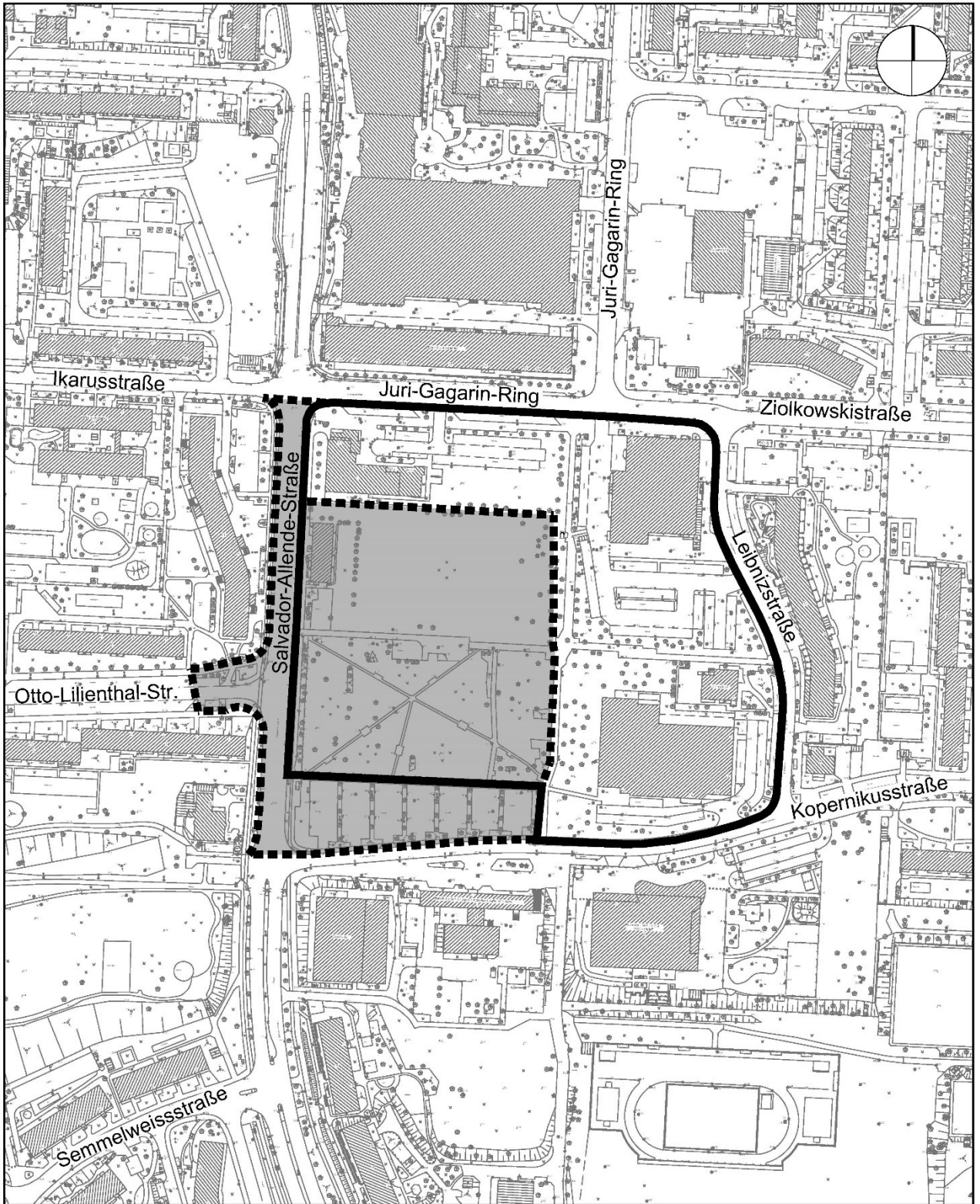
Anlagen

Übersichtspläne (Lage im Stadtgebiet, Grenzen des Geltungsbereichs)



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Bebauungsplan Nr. 107
„Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“,
1. Änderung



Geltungsbereich des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 107 "Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße"



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße"