



# Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

## Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VII/0394

Beschlussdatum:

Beschluss-Nr.:

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“

1. Änderung und Teilaufhebung, 3. Entwurf

hier: Satzungsbeschluss

Behandlung:

öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	23.06.2022					zurückgestellt
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	<del>27.06.2022</del>					
Stadtentwicklungsausschuss	<del>30.06.2022</del>					
Hauptausschuss	<del>28.07.2022</del>					
Stadtvertretung	<del>11.08.2022</del>					

Neubrandenburg, 08.06.2022

gez. Silvio Witt  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 5 Abs. 1 und des § 22 Abs. 3 Nr. 6 der Kommunalverfassung (KV M-V) und
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- des § 86 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

### 1. Für die Fläche, begrenzt durch

- im Norden: eine Linie, die 5 m nördlich der südlichen Grenze des Flurstücks 310 in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg, verläuft,
- im Osten: die östliche Grenze des Flurstücks 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg,
- im Süden: die südliche Grenze des Flurstücks 318, in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg,
- im Westen: die östliche Grenze der Bundesstraße B 96,

wird der Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“, 1. Änderung und Teilaufhebung, 3. Entwurf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung (Anlage 1) zu diesem wird gebilligt.

### 2. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. mit § 15 der Hauptsatzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt zu machen.

## Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Für die Umsetzung der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Baumpflanzungen auf dem Parkplatz des Bethaniencenters liegt eine schriftliche Realisierungserklärung des Eigentümers vor.

## Klimarelevanz:

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

\*Erläuterung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Im Auftrag des Eigentümers wurde die aktuelle Situation des Baumbestandes erfasst und ein Konzept zur Gestaltung der Außenbegrünung am Bethaniencenter in Auftrag gegeben.

Der extrem schlechte Baumbestand auf dem vorhandenen Parkplatz wird zukünftig mit 114 standortgerechten Bäumen in hoher Qualität und deutlich vergrößerten Pflanzscheiben (zukünftig 20 m<sup>2</sup> anstelle 3,5 m<sup>2</sup>) ersetzt.

Hinzu kommt eine deutliche Verbesserung der Lebensgrundlage der Neuanpflanzungen durch die Erdarbeiten (Entfernung Bauschutt, Öffnung zum gewachsenen Untergrund, Vergrößerung der unversiegelten Baumscheibe) zur Sicherung eines nachhaltigen und natürlichen Wachstums.

Konkrete Maßnahmen im Rahmen der Umstrukturierung und Modernisierung der Flächen wurden bereits im Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ausgewiesen. Darüber hinaus wird die Anregung des Eigentümers aufgegriffen, die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes 3.4 zu den aufgeführten Nebenanlagen durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu ergänzen (aufgeständerte Solaranlagen o. ä.).

### **Begründung:**

Die Notwendigkeit der Änderung des bereits 1992 beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 10 „Bethanienberg-Süd“ wurde schon mit dem Aufstellungsbeschluss für die erste Änderung 2013 begründet. In dem langwierigen Planverfahren war nach der Auslegung eines 1. und 2. Entwurfs die Auslegung eines 3. Entwurfs erforderlich.

Neben einer Anpassung an geltende rechtliche Bedingungen und an gutachterliche Entwicklungsempfehlungen zum Einzelhandel waren letztendlich aktuelle Umstrukturierungsabsichten des Bethaniencenters, u. a. durch den Verkauf des Real-Marktes bedingt, Anlass für die grundlegende Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Es erfolgte ein intensiver Abstimmungsprozess zwischen dem Centermanagement des Bethaniencenters, dem Gutachter und der Verwaltung mit dem Ziel, einerseits städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andererseits Leerstand im Bethaniencenter zu vermeiden. Auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg sowie einer aktuellen Auswirkungsanalyse wurden maximal zulässige Verkaufsflächen festgesetzt.

Es ist zu beachten, dass das im Bethaniencenter in unveränderter Größe erhalten wird und keine baulichen Erweiterungen vorgesehen sind. Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente werden auf insgesamt 16.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Für die einzelnen Sortimentsgruppen sind jeweils Obergrenzen festgesetzt worden.

Somit konnten etliche Einwendungen zum 3. Entwurf entkräftet werden.