



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VII/0559

Beschlussdatum:

Beschluss-Nr.:

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 10 "Bethanienberg-Süd",
1. Änderung und Teilaufhebung, 4. Entwurf
hier: Satzungsbeschluss

Behandlung:

öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	05.01.2023	13	-	-	-	verwiesen
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	09.01.2023	8	-	1	-	beraten
Stadtentwicklungsausschuss	12.01.2023	9	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	19.01.2023	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	02.02.2023					

Neubrandenburg, 14.12.2022

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 310/2
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,
4. 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 und werden vertraglich geregelt. Für die Umsetzung der mit der
unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Baumpflanzungen auf dem Parkplatz des
Bethaniencenters sowie der notwendigen Kompensationsmaßnahmen wurde ein
städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

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 durch Erhaltung
sowie Neupflanzung von standortgerechten Bäumen in hoher Qualität mit deutlich vergrößerten
Baumscheiben aufgewertet (zukünftig 20 m² anstelle 3,50 m²). 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.

Der Eigentümer teilte mit, dass die Investitionssumme für die Aufwertung der Grünplanung der Parkplatzfläche ca. 0,75 Mill. Euro beträgt.

Zur Deckung des Kompensationsdefizits durch die geringere Anzahl der verbleibenden und neu zu pflanzenden Bäume gegenüber der Anzahl der ursprünglich gepflanzten Bäume ist die Anlage einer Streuobstwiese im Nordosten (Datzeberg) mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und geplant. In einem städtebaulichen Vertrag wird die Übernahme der Kosten durch den Eigentümer des Bethaniencenters geregelt.

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. Der Widerspruch zwischen dem Auslegungsexemplar (3. Entwurf) und dem nachträglich übergebenen geänderten aktuellen Pflanzplan des Grundstückseigentümers (Bethaniencenter) erforderte die Aktualisierung des Umweltberichtes und die Auslegung eines 4. Entwurfs.

Neben einer Anpassung an geltende rechtliche Bedingungen und an gutachterliche Entwicklungsempfehlungen 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 Bethaniencenter in unveränderter Größe erhalten wird und keine baulichen Erweiterungen vorgesehen sind.

Im Ergebnis der Abwägung aller Stellungnahmen wird die Gesamtverkaufsfläche des Bethaniencenters auf 33.000 m² begrenzt, wobei die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimentsgruppen auf der Grundlage der Neubrandenburger Liste (Einzelhandelskonzept) auf 16.500 m² beschränkt wird.

Es wurde festgesetzt, dass die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente ohne nahversorgungsrelevante Sortimente 13.000 m² nicht überschreiten darf.

Mit dem vorliegenden Satzungsbeschluss konnten etliche Einwendungen zum 3. und 4. Entwurf entkräftet werden.

Anlagen

Anlage Begründung Entwurf zum Satzungsbeschluss

Anlage zur Begründung 12. Umweltbericht

Entwurf zum Satzungsbeschluss - Planzeichnung