



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



MV
tut gut.





VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Stand des Planverfahrens

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes – Stand des Planverfahrens



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Gliederung

1. Allgemeiner Ablauf des Planverfahrens - Wo stehen wir?
2. Inhalt des Vorentwurfes zum Flächennutzungsplan
- Thema Wohnen, Gewerbe, Umwelt
3. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen - offene Diskussionspunkte

Allgemeiner Ablauf des Planverfahrens

Wo stehen wir?



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

Aufstellungsbeschluss

durch die Stadtvertretung am 13.12.2018

Grundlagenermittlung

Sichtung/Aktualisierung/Erstellung
von einzelnen Fachkonzepten

Herausfiltern von zentralen
Themenschwerpunkten

Erarbeitung von Lösungsvorschlägen

"Stadtdialog"

öffentliche Diskussion der
Themenschwerpunkte/Fachkonzepte

Durchführung von verschiedenen Beteiligungsformaten

Vorentwurf

Einarbeitung der vorabgestimmten Lösungen zu den Themenschwerpunkten bzw. Ergebnisse der Fachgutachten

frühzeitige Beteiligung

Öffentlichkeit

Behörden und sonstige Träger
öffentlicher Belange

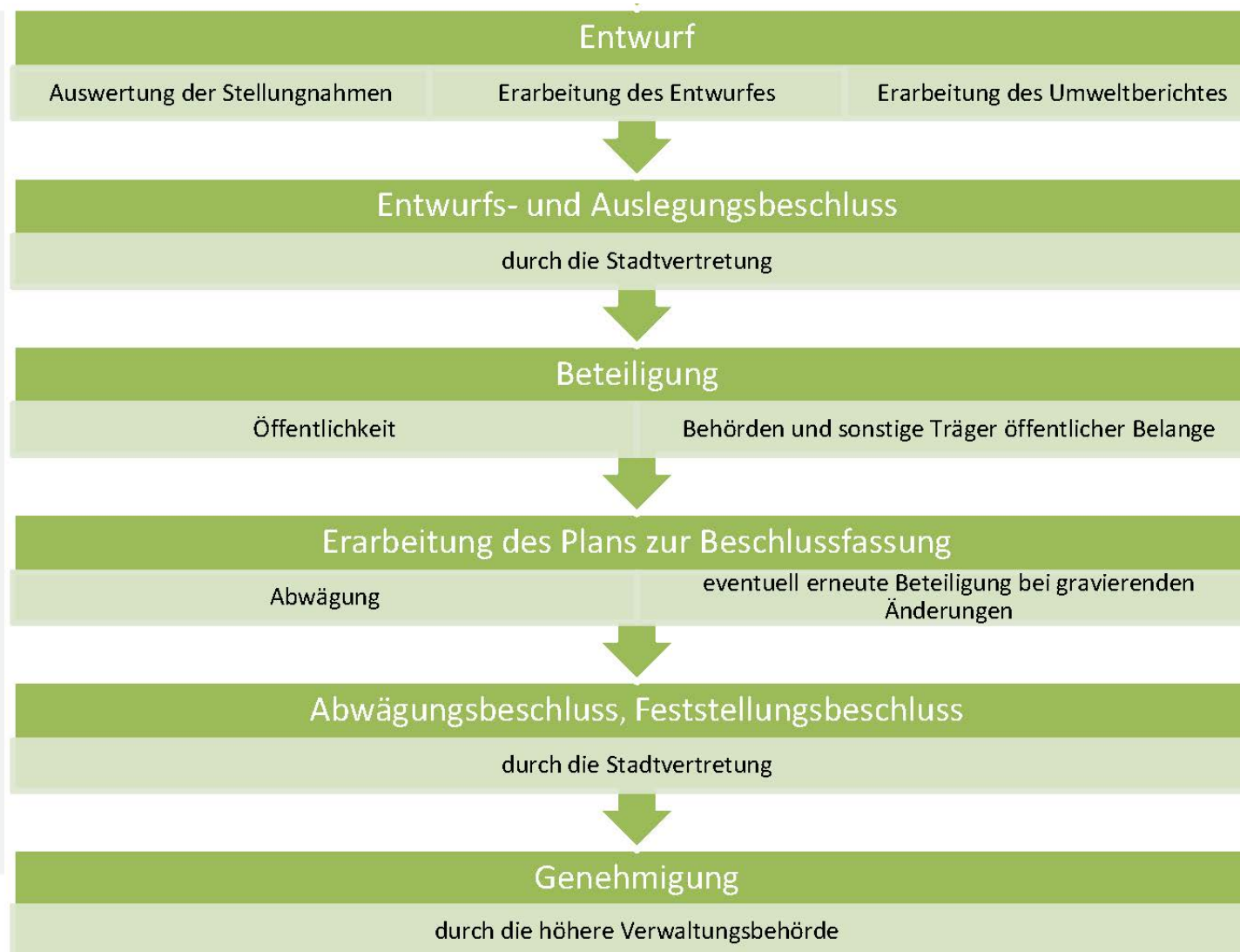
10.06. bis 12.07.2021

Allgemeiner Ablauf des Planverfahrens

Wo stehen wir?



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Inhalt des Vorentwurfes

Thema Wohnen



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

- Grundlage bildet die Wohnbaulandprognose für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg (Stand 2020) - Prognose des Flächenbedarfs auf Grundlage der Bevölkerungsprognose

Tabelle 6: Bevölkerungsprognose der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Szenario	Basisjahr	Prognosejahr			Veränderung 2018-2035
	2018	2025	2030	2035	
regional-realistisch	65.015	65.313	64.525	63.969	-1.046 (-1,6%)
optimistisch	65.015	66.578	68.015	70.006	+4.985 (+7,7%)

Quelle: Bevölkerungsprognose bis 2035, Wimes Stadt-, Raum- und Regionalentwicklung

Tabelle 15: Prognose des Flächenbedarfs nach regional-realistischem Szenario

Wohnungsbedarf im Jahr 2035	Bedarf an Wohnungen (in WE)	Bedarf an Fläche (in ha)
im Eigenheimsegment (61 %, 600 m ² /WE)	988	59,3
im Mehrfamilienhaussegment (39 %, 250 m ² /WE)	632	15,8
gesamt	1.620	75,1

Auszüge aus der Begründung zum Flächennutzungsplan, Vorentwurf 04.06.2021

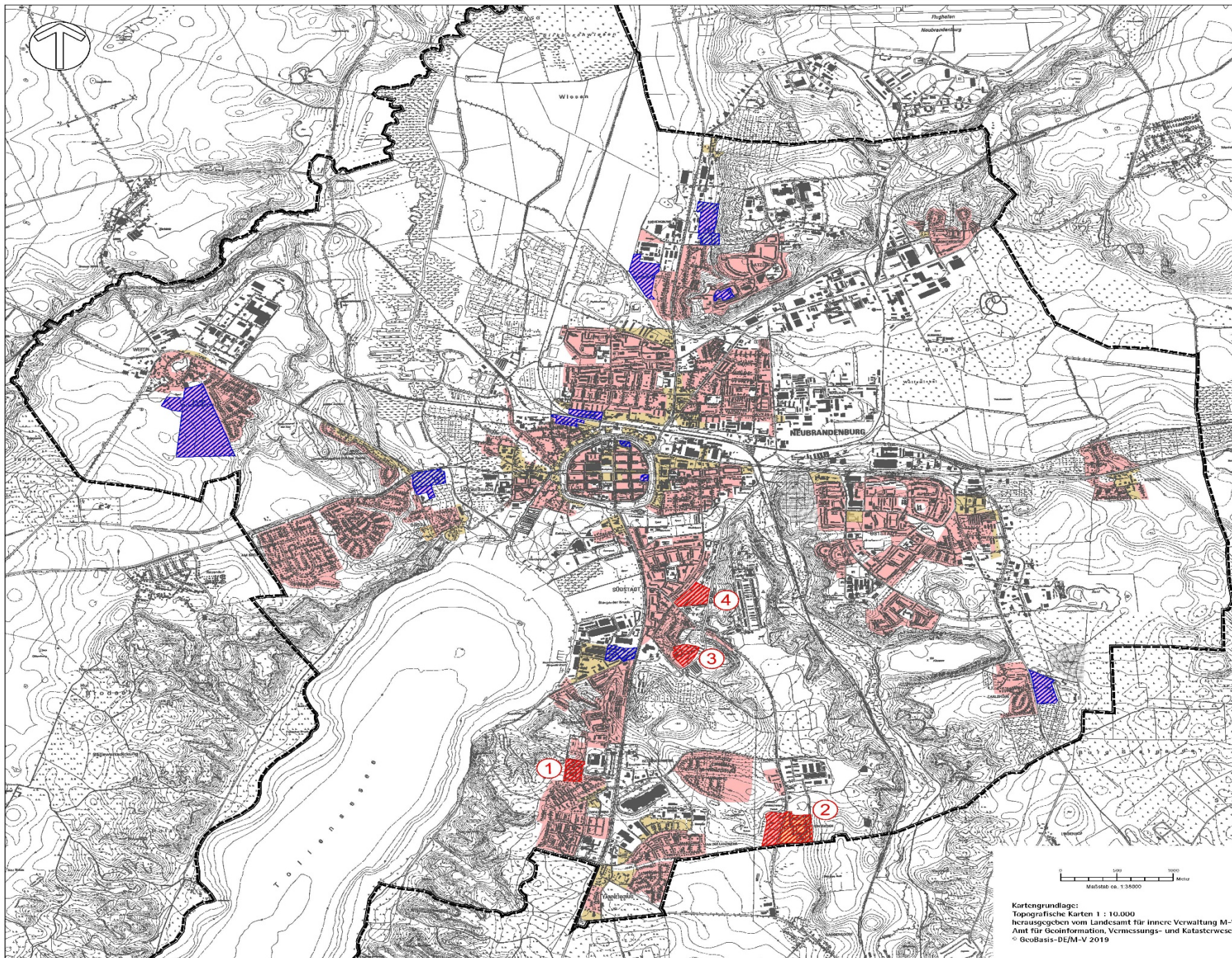
Inhalt des Vorentwurfes

Thema Wohnen



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

- Prüfung des aktuellen Wohnungsbestandes
 - Verfügbare Wohnungsbaustandorte: 18,6 ha/780 WE
 - In Vorbereitung befindliche Wohnungsbaustandorte: 53,52 ha/1.325 WE
- Prüfung potentieller Wohnungsbaustandorte zur Deckung des perspektivischen Bedarfs in Höhe von ca. 3 ha Wohnbauland (überwiegend EH)
 - Kriterien: Eigentumsverhältnisse, infrastrukturelle Anbindung, Nutzungskonflikte, Umwelt/Immissionen und Natur-/Klimaschutz
- Auswahl von Flächen mit besonderer Eignung für eine Entwicklung zu Wohnbauland
 - Ehemalige Justizvollzugsanstalt (Lindenberg)
 - Ehemalige Kaserne Fünfeichen
 - Ehemalige Putenschlachthanlage (1. Steepenweg)
 - Ehemaliges Betonwerk Süd (Bergstraße)



Bestandsgebiete

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
(Mischung von Wohn- und Gewerbe- bzw.
Dienstleistungsfunktion)

Entwicklungsgebiete

- Wohnungsbaustandorte in Vorbereitung
- Wohnungsbaustandorte Vorrangpotenziale
 - ① ehemalige Justizvollzugsanstalt (Lindenberg)
 - ② ehemalige Kaserne Fünfeichen
 - ③ ehemalige Putenschlachthanlage (1. Steepenweg)
 - ④ ehemaliges Betonwerk Süd (Bergstraße)

 **NEUBRANDENBURG**
Stadt der vier Tore am Tollenseesee

Flächennutzungsplan

**Beiplan Nr. 7
Wohnen**

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft, Bauordnung und Kultur
Abteilung Stadtplanung Stand: 02/2021

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
© GeoBasis-DE/M-V 2019

Inhalt des Vorentwurfes

Thema Gewerbe



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

- Grundlage bildet das Integrierte Gewerbeflächenkonzept (2020)
- Prüfung der Flächenpotentiale in den Bestandsgebieten

Standorte	Gebietsfläche	Restflächen im Bestand	Gebiets- auslastung	Privater Besitz	Städtischer Besitz
13 Bestands- gebiete	486,0 ha	99,2 ha	76,7 %	69,0 ha	30,2 ha

- Entwicklungstendenzen/zukünftiger Bedarf
 - In Abhängigkeit der Entwicklung der Wirtschaftszweige, die Gewerbeflächen in Anspruch nehmen (verarbeitendes Gewerbe, Baugewerbe, Verkehr und Lagerei)
 - Tatsächliche Nachfrage nach Gewerbeflächen in Neubrandenburg in den letzten Jahren stark schwankend
 - Durchschnittswert pro Jahr: 2,5 Kauffälle, 1,1 ha unbebautes Gewerbeland und 1,3 ha bebaute Gewerbegrundstücke

Inhalt des Vorentwurfes

Thema Gewerbe



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Zukünftige Gewerbeflächennachfrage bis 2035 als Orientierungsrahmen:

- Trendfortschreibung des durchschnittlichen Flächenumsatzes mit Abgleich eines mittleren Bruttoinlandprodukt-Szenarios
- Errechneter Bedarf: 23,7 ha Bruttofläche (Fläche mitsamt Nebenflächen für Erschließung, Parken, Grün etc.) bzw. 17,8 ha Nettofläche
- Zusätzlicher Bedarf aufgrund von Verlagerungen
 - Ausbau Umgehungsstraße im Gewerbegebiet Warliner Str.,
 - Neuordnung Gewerbegebiete Warliner Str. und Ihlenfelder Str.,
 - Umnutzung Teilflächen des Gewerbegebietes Am Stargarder Bruch (RWN)
- Summe: 45,2 ha (brutto) bzw. 34,0 ha (netto)

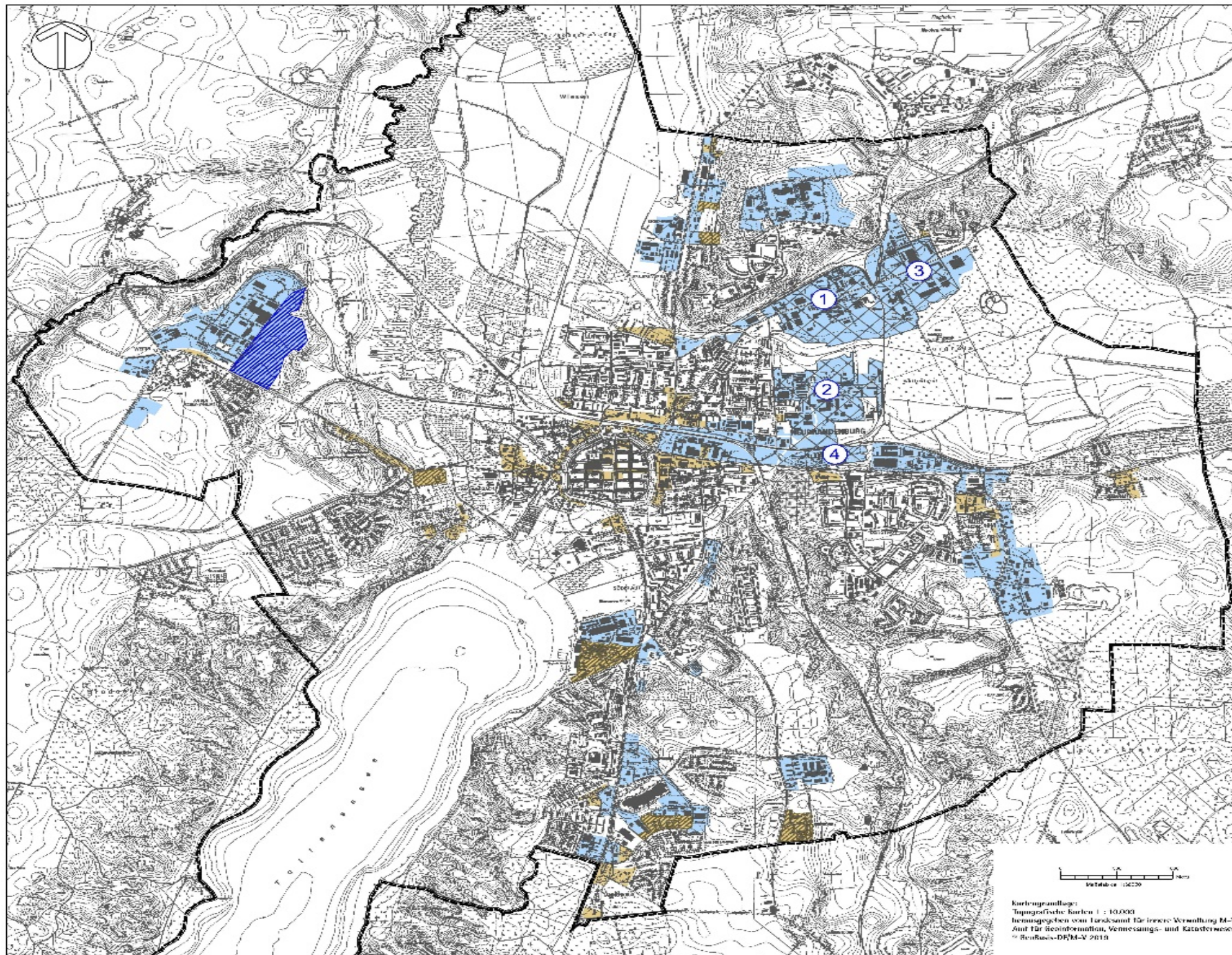
Inhalt des Vorentwurfes

Thema Gewerbe



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

- Fazit: direkt verfügbare Gewerbeflächen unzureichend
- Oberste Prämisse: Revitalisierung durch Aufwertung und Neuordnung von mindergenutzten Gewerbegebieten
 - Gewerbegebiete Ihlenfelder Straße, Warliner Straße und Monckeshof
- Weitin Stadtblick als langfristiges Erweiterungsgebiet nicht mehr verfügbar, da nicht umweltverträglich aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet (Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung)
- Reservefläche für eine großflächige Neuansiedlung im Stadtgebiet derzeit nicht vorhanden



- gewerbliche Bauflächen**
- Bestand
 - Reservefläche
- gemischte Bauflächen**
- Bestand
 - Umnutzung ehemaliger gewerblicher Bauflächen bzw. Sondergebietsflächen
- Maßnahmeräume (Schwerpunkte)**
- Neuordnung bzw. Verdichtung des Bestandes
- ① Gewerbegebiet Ihlenfelder Straße
 - ② Gewerbegebiet Warliner Straße
 - ③ Gewerbegebiet Monckeshof und Altes Reifenwerk
 - ④ Gewerbegebiet An der Hochstraße

Kartengrundlage:
Topografische Karten 1 : 10.000
Bemessungen vom Landesamt für innere Verwaltung M-V
Auftrag für Reordinierung, Vermessungs- und Katasterwesen
© Bundesamt für Kartographie und Landvermessung

Inhalt des Vorentwurfes

Thema Umwelt



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

- Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich
 - Abstimmungen mit dem Umweltamt und der Kreisplanung erfolgt,
 - Abfrage des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt
- Voraussetzung: umfangreiche Biotoptypenkartierungen zur Bestandserhebung und Beurteilung des möglichen Eingriffes
- Fachbüro beauftragt – Bearbeitungszeit voraussichtlich bis Anfang 2024 (eine Vegetationsperiode)
- Parallele Fortschreibung/Aktualisierung des Landschaftsplans
- Arbeitsgruppe „Ausgleichsflächen“ (Abteilung Stadtplanung + EBIM) prüft Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet (projektunabhängig), Ergebnisse fließen in den Landschaftsplan und den Flächennutzungsplan ein

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen – offene Diskussionspunkte

ehemalige JVA



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



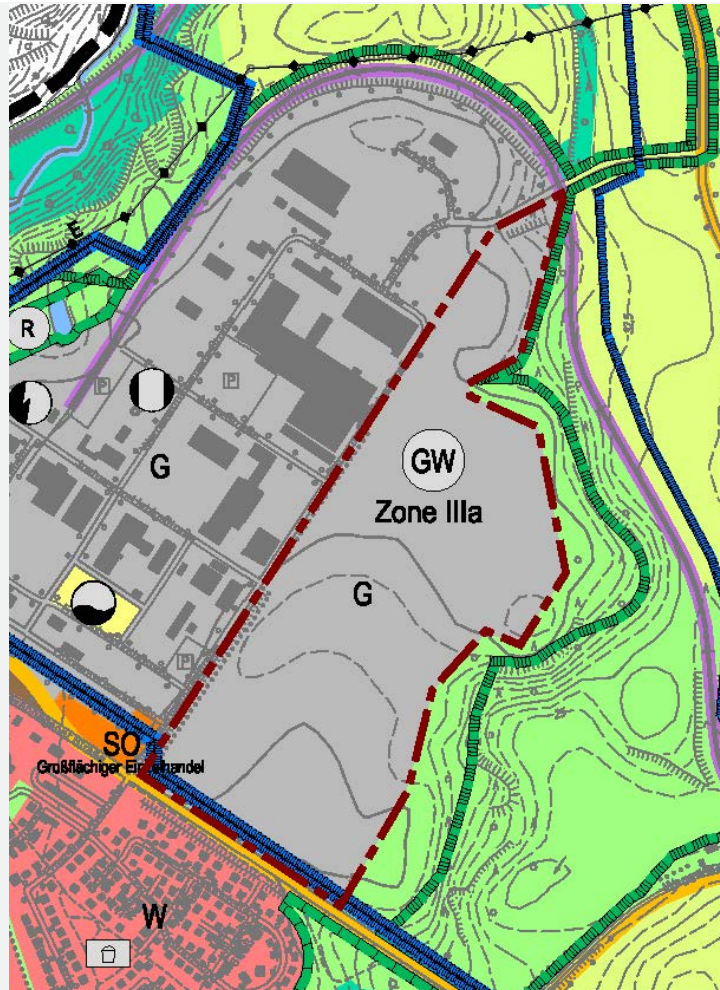
Ausschnitt FNP
Vorentwurf 04.06.2021

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen – offene Diskussionspunkte



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Weitin Stadtblick



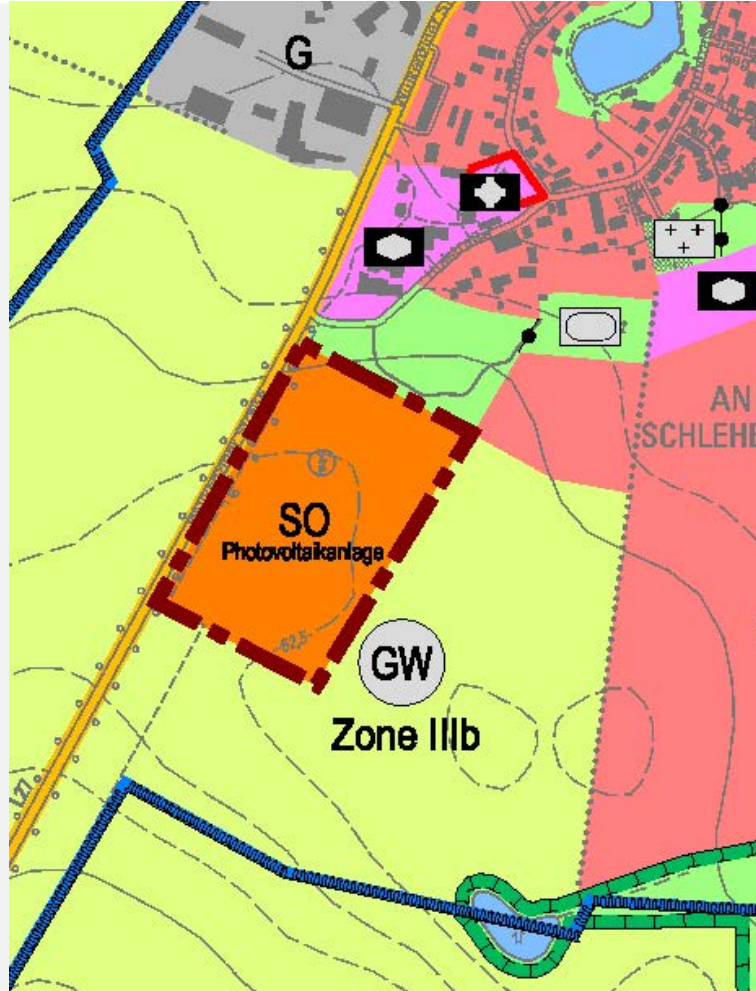
Ausschnitt FNP
Vorentwurf 04.06.2021

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen – offene Diskussionspunkte



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Weitiner Höhe



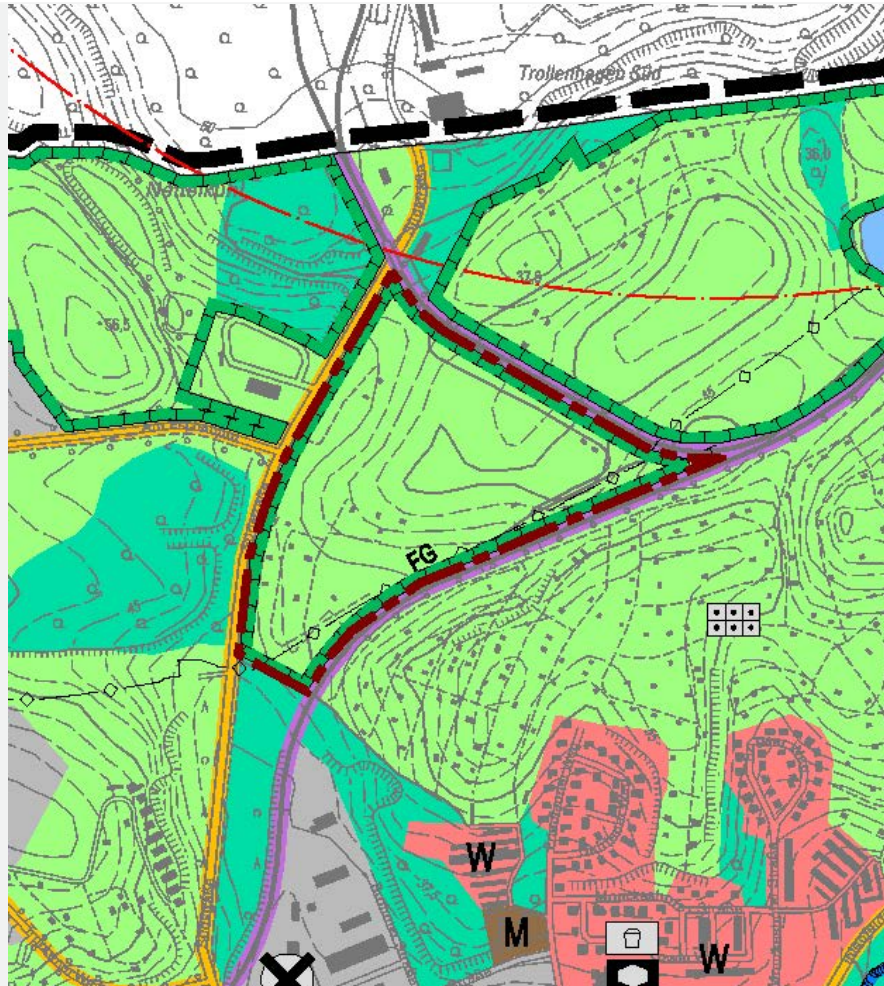
Ausschnitt FNP
Vorentwurf 04.06.2021

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen – offene Diskussionspunkte

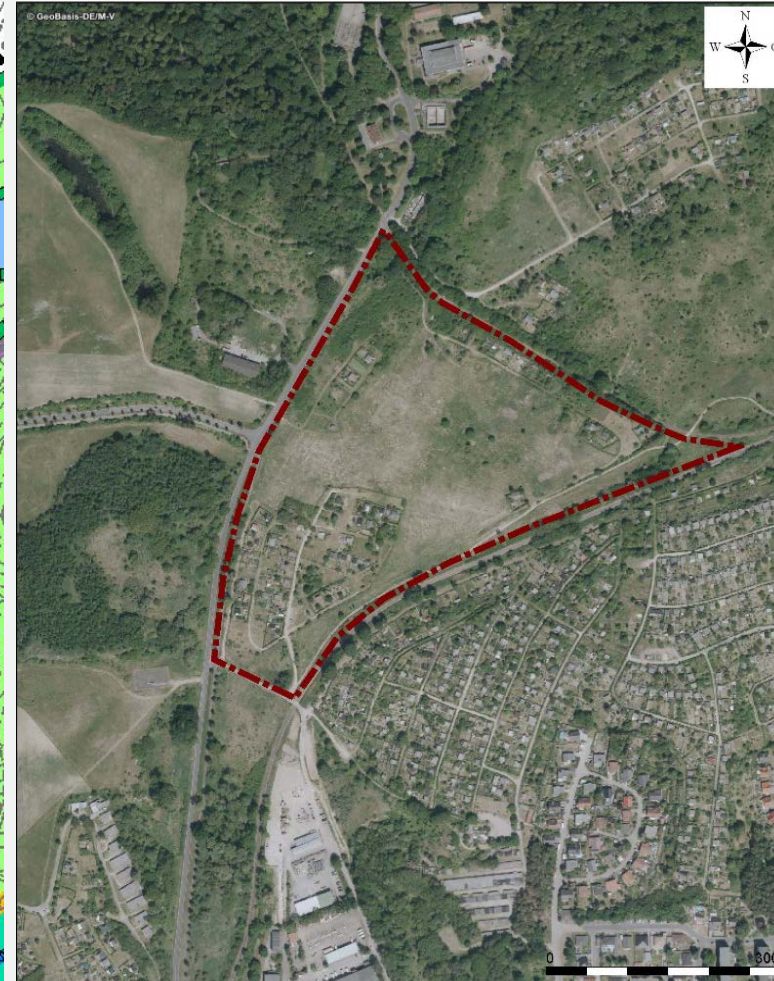
An der Südstraße



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Ausschnitt FNP
Vorentwurf 04.06.2021



Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen – offene Diskussionspunkte

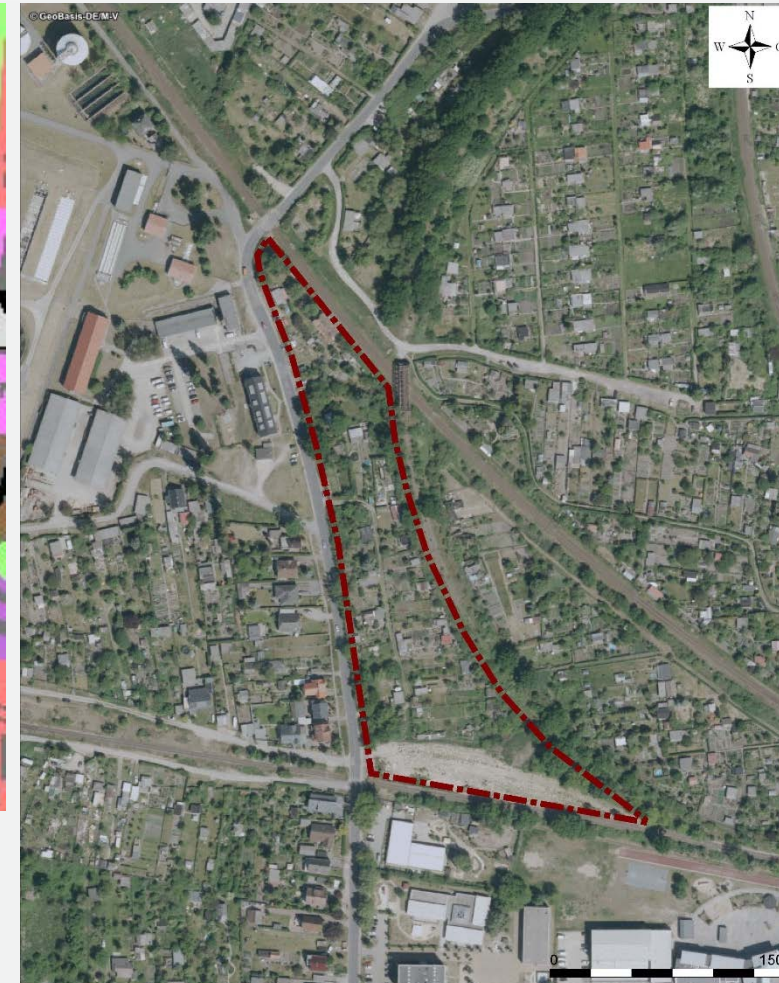
Jahnstraße



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Ausschnitt FNP Vorentwurf 04.06.2021

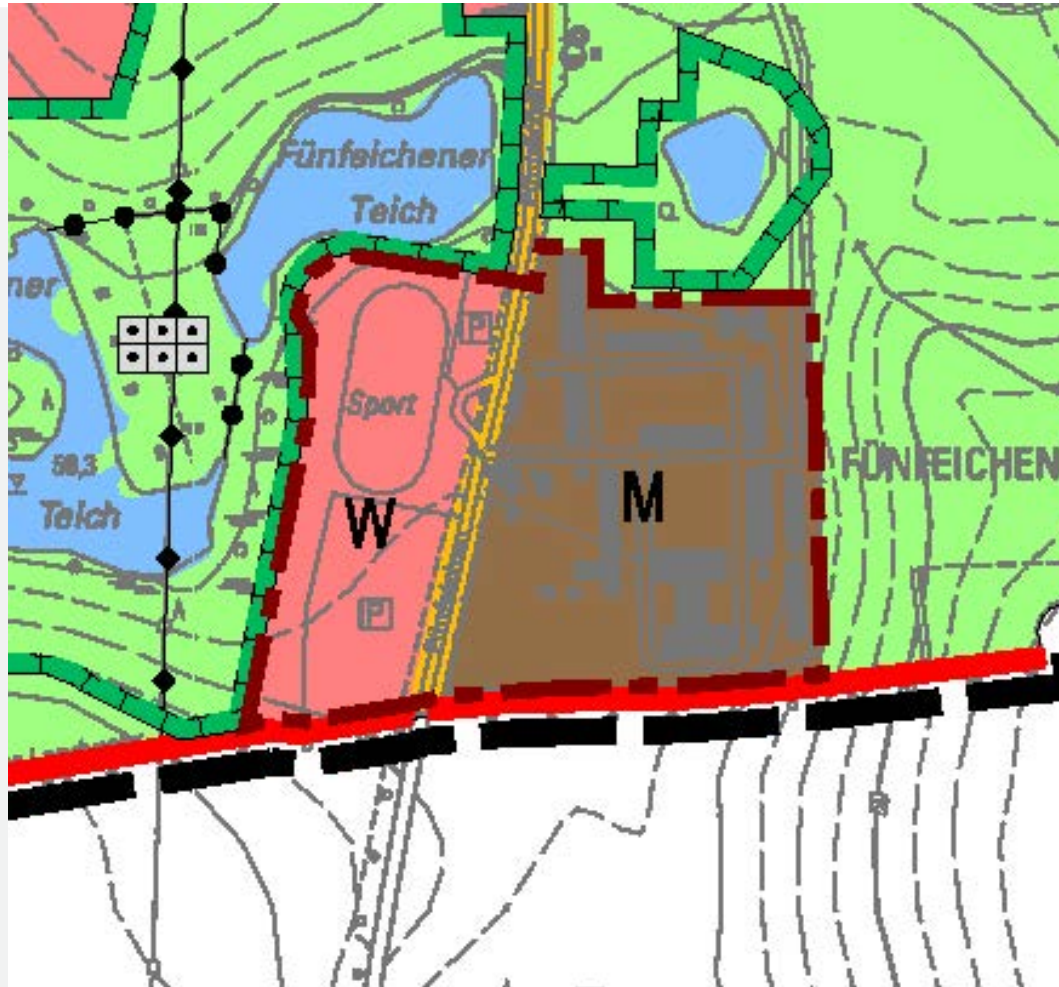


Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen – offene Diskussionspunkte

ehemalige Kaserne Fünfeichen



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



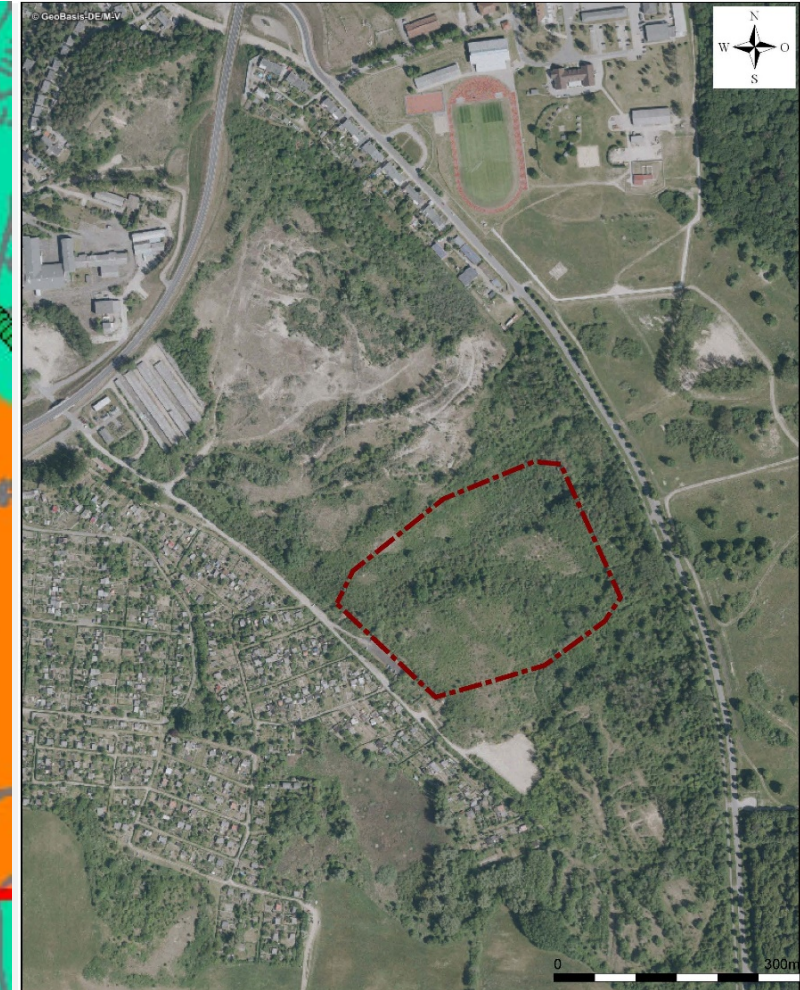
Ausschnitt FNP
Vorentwurf 04.06.2021

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen – offene Diskussionspunkte

Am Fünfeichener Weg



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Ausschnitt FNP
Vorentwurf 04.06.2021

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen – offene Diskussionspunkte

Steepenweg 1, ehem. Putenschlachthanlage



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



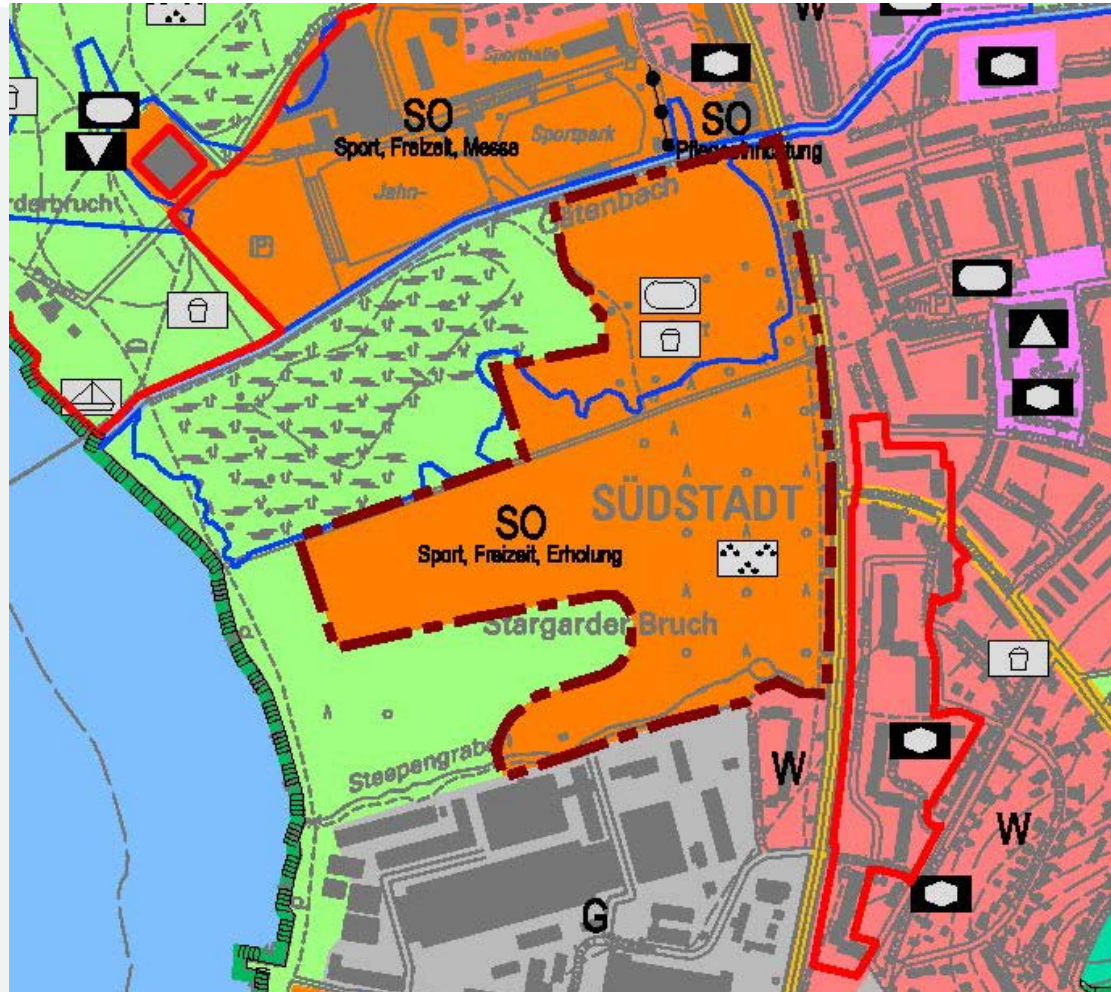
Ausschnitt FNP Vorentwurf 04.06.2021

Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen – offene Diskussionspunkte

Stargarder Bruch



VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG



Ausschnitt FNP
Vorentwurf 04.06.2021

Die nächsten Schritte...

- Einarbeitung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungen, der Umweltprüfung, der Aktualisierung der Wohnbaulandprognose... in die Planzeichnung und in die Begründung
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in der Stadtvertretung
- Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange