



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.:

BV/VII/0565

Beschlussdatum: 27.04.2023

Beschluss-Nr.: STV 33/19/2023

Gegenstand:

**Bebauungsplan Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg –
An den Fünfeichener Teichen“
hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Behandlung:

öffentlich

Einreicher:

Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	16.02.2023	12	-	-	-	verwiesen
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	20.02.2023	-	8	-	-	beraten
Stadtentwicklungsausschuss	23.02.2023	7	1	1	-	beraten
Hauptausschuss	02.03.2023	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	16.03.2023					mit neuer Beratungs- folge zurück in die Ausschüsse verwiesen
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	03.04.2023	7	2	-	-	beraten
Stadtentwicklungsausschuss	06.04.2023	6	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	13.04.2023	13	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	27.04.2023	22	14	3	-	beschlossen

Neubrandenburg, 30.03.2023

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 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch (vgl. Übersichtsplan 2)

im Norden: die Fünfeichener Teiche (nördliche Grenze des Flurstücks 126/57)

im Osten: die Straße „Fünfeichen“ und den Erschließungsweg am ehemaligen Exerzierplatz und (Service-)Gebäude Nr. 15

im Süden: die Landwehr (südliche Grenze der Flurstücke 126/67 und 124/54)

im Westen: eine Gehölzreihe und die Fünfeichener Teiche (westliche Grenze der Flurstücke 126/57 und 126/67)

(alle Flurstücke, Gemarkung Neubrandenburg, Flur 6)

wird der Bebauungsplan Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“ aufgestellt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer 14-tägigen öffentlichen Auslegung mit vorheriger Ankündigung im Stadtanzeiger durchgeführt.
3. Planungsziel ist die Umnutzung vormals militärisch genutzter Flächen und die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnungsbaustandortes. Weitere Planungsziele sind:
 - Auf dem Gebiet östlich der Straße „Fünfeichen“ sollen vorrangig Mehrfamilienhäuser geplant werden. Die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots auch mit der Möglichkeit zum preiswerten Wohnen soll angestrebt werden.
 - Erarbeitung von Lösungen zu Themen wie nachhaltige Mobilität, ressourcenschonendes Bauen, Umgang mit Niederschlagswasser (Rückhaltung), energetische Optimierung und Nutzung regenerativer Energiequellen.
 - Ausarbeitung einer qualitätvollen Durchgrünung als prägender Faktor für ein nachhaltiges Quartier.
4. Die Kostentragung zum Bebauungsplanverfahren erfolgt durch einen Investor. Hierzu wurde durch den Investor ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt abgeschlossen, der die Kostentragung regelt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim Eigentümer. Dieser hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt.

Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz

ja, positiv*

ja, negativ*

nein

*Erläuterung:

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung einer vormals militärisch genutzten Fläche (ehemalige Kaserne Fünfeichen) geschaffen werden. Damit kann die Inanspruchnahme von anderen, bisher unbebauten und landschaftlich geprägten Flächen im Außenbereich verhindert bzw. vermindert werden (im Sinne von „Bauflächenrecycling“ durch Umnutzung bereits teilweise versiegelter Siedlungsflächen). Weitere Klimafolgewirkungen werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens untersucht (Umweltprüfung).

Begründung:

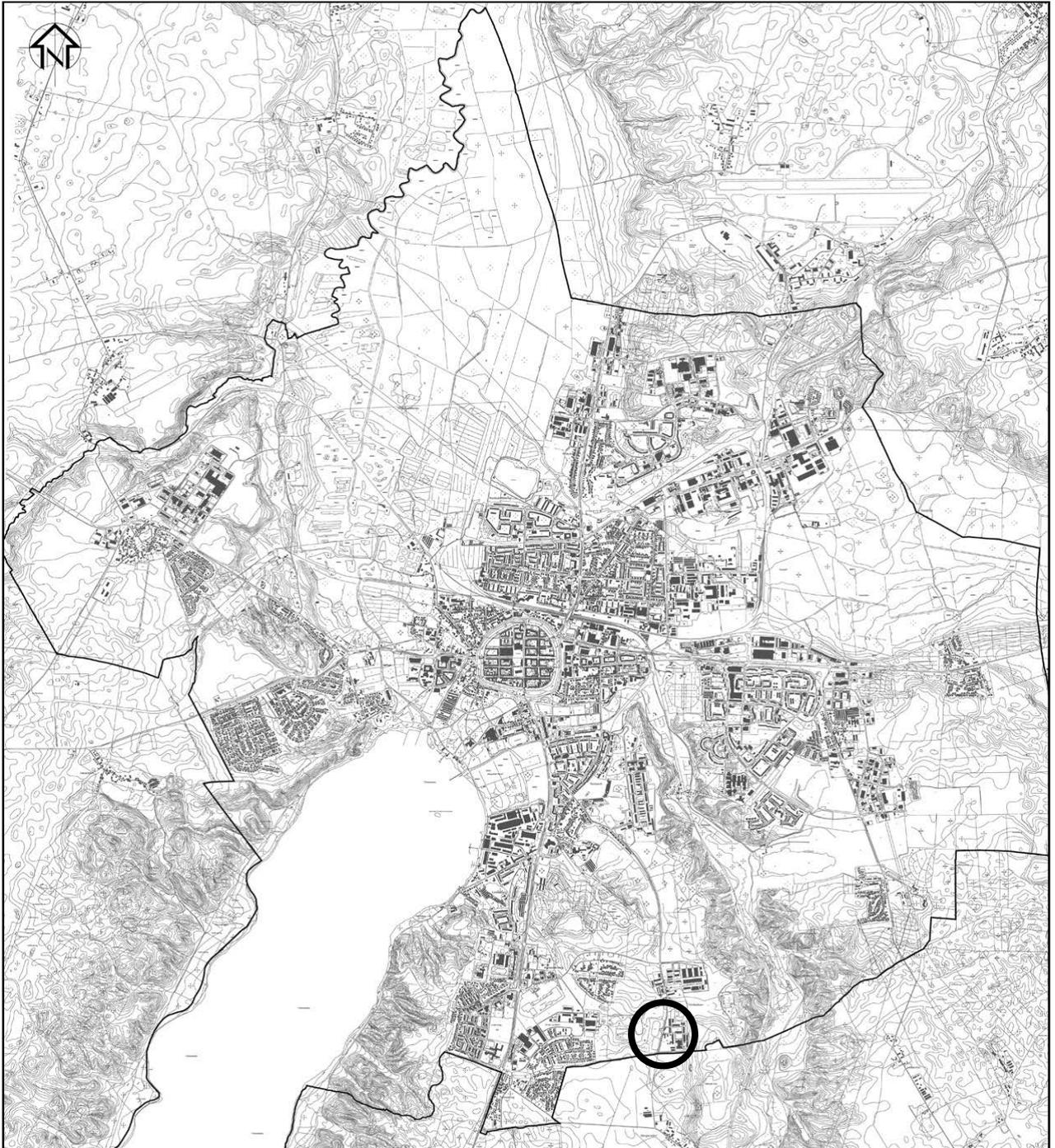
Die Nutzung der Fläche durch die Bundeswehr ist bereits vor 2015 aufgegeben und die Fläche durch den Bund inzwischen an einen privaten Eigentümer veräußert worden. Demzufolge ist auch die im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als „Sondergebiet Bund“ hinfällig. Für eine gewerbliche Nachnutzung besteht ebenfalls kein Bedarf. Demgegenüber hat die in Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erstellte „Wohnbaulandprognose 2035“ u. a. einen anhaltenden Bedarf an kleinteiligen Wohnungsbaustandorten für Eigenheime ergeben. Dafür sollen nicht nur (Außenbereichs-)Flächen im Westen und Osten der Stadt, sondern vorzugsweise auch bereits vorgenutzte, aber schon längere Zeit brachliegende Siedlungsflächen erschlossen werden. Der Bereich der ehemaligen Kaserne Fünfeichen wurde sowohl in der Wohnbaulandprognose als auch in der Begründung zum Vorentwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt als Wohnungsbaupotenzial benannt.

Für diese Fläche ist auf Grundlage des Antrages der Gartenstadt Neubrandenburg GmbH & Co. KG, Groß Miltzow am 09.12.2021 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan in der Stadtvertretung gefasst worden. Demnach soll das Gebiet im Sinne einer „Gartenstadt“ als erster Abschnitt der Umnutzung des gesamten ehemaligen Kasernengeländes ökologisch nachhaltig entwickelt werden. Die Antragstellerin hat sich zur Kostenübernahme für das Planverfahren bereit erklärt, ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde bereits abgeschlossen.

Inzwischen liegen erste Ergebnisse von Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz vor. Im Rahmen der weiteren Überlegungen und Abstimmungen mit der Stadt zur Entwicklung des gesamten Areals sind die Investoren/Projektentwickler zu dem Schluss gekommen, die Freifläche im südlichen Bereich des Kasernengeländes östlich der Straße „Fünfeichen“ ebenfalls für eine Wohnbebauung vorzusehen und den „Gartenstadtcharakter“ auf diese Fläche auszudehnen. Neben einer Einfamilienhausbebauung wird in diesem Teil des Geltungsbereiches eine anteilige Errichtung von Mehrfamilienhäusern angestrebt.

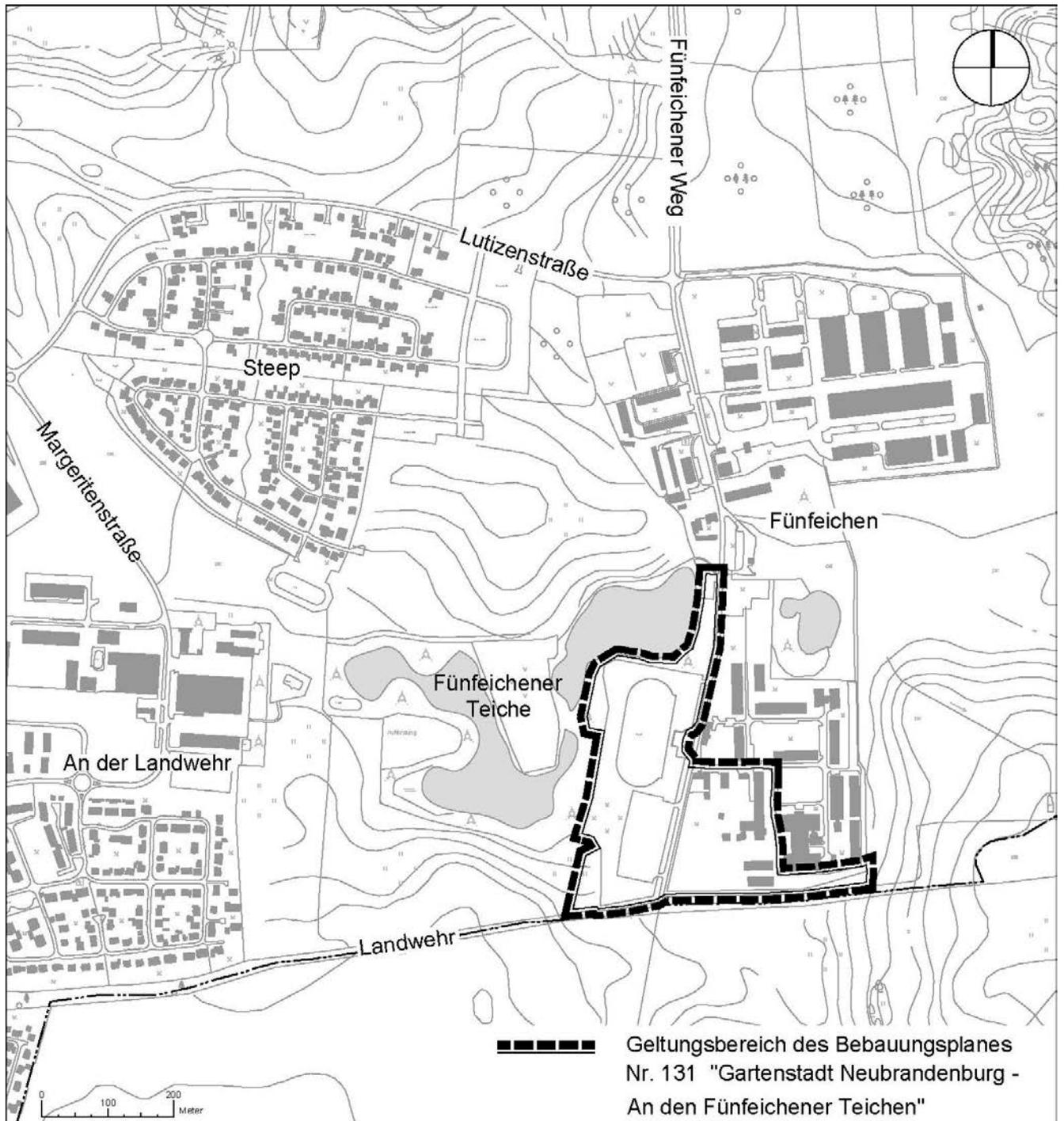
Die neue Fläche des B-Plan-Gebietes beträgt insgesamt 8,78 ha.

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.



**Vier-Tore-Stadt
Neubrandenburg**
Bebauungsplan Nr. 131
„Gartenstadt Neubrandenburg –
An den Fünfeichener Teichen
Aufstellungsbeschluss

Übersichtsplan 2 zur BV/VII/0565



----- Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Nr. 131 "Gartenstadt Neubrandenburg -
An den Fünfeichener Teichen"

Übersichtsplan 3 zur BV/VII/0565

