



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VII/0754 Beschlussdatum: 22.02.2024
Beschluss-Nr.: STV 38/34/2024

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 81 "Am Behördenzentrum"
Hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Behandlung: öffentlich
Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	18.01.2024	13	-	-	-	verwiesen
Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit	22.01.2024	6	-	2	-	beraten
Kulturausschuss	23.01.2024	6	-	2	-	beraten
Stadtentwicklungsausschuss	25.01.2024	7	-	1	-	beraten
Hauptausschuss	01.02.2024	12	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	22.02.2024	38	1	1	-	beschlossen

Neubrandenburg, 10.01.2024

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 "Am Behördenzentrum" (Beschluss Nr. 118/07/15) wird wie folgt geändert: Für die Fläche in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7, begrenzt durch
 - im Norden: das Wohngebiet Lindenberg, den Zufahrtsweg zum Nemerower Holz und das Nemerower Holz (nördliche Grenze der Flurstücke 180/133, 224/104 und 229/22,
 - im Osten: die Kirschenallee/Zufahrt zur ehemaligen Justizvollzugsanstalt (JVA) und das Behördenzentrum (östliche Grenze der Flurstücke 180/132, 224/135, 224/136 und 224/62),
 - im Süden: das Wohngebiet Lindenberg Süd/B-Plan Nr. 7 (südliche Grenze der Flurstücke 224/50, 224/53 und 224/62),
 - im Westen: das Nemerower Holz (westliche Grenze der Flurstücke 224/53, 229/29, 229/30, 229/23, 229/22, 224/100, 224/103 und 180/133)
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Form einer 14-tägigen öffentlichen Auslegung und Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet mit vorheriger Ankündigung im Stadtanzeiger durchgeführt.
3. Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung der Flächen zwischen dem Wohngebiet Lindenberg im Norden, dem Behördenzentrum im Osten und dem Wohngebiet Lindenberg Süd im Süden sowie dem Nemerower Holz im Westen einschließlich der Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sportpark Lindenberg“, für den ein Aufhebungsverfahren eingeleitet wird.

Die Entwicklung eines Wohngebietes mit unterschiedlichen Angeboten an Wohneigentum, Wohnformen und dazugehörigen Gemeinbedarfseinrichtungen (mit dem Schwerpunkt mehrgeschossiger, sozialer Wohnungsbau) ist aufzuzeigen. Eine Fläche in angemessener Größenordnung zur Errichtung eines Gedenkortes für die Opfer der Staatssicherheit der DDR ist abzusichern. Die beiden Wohngebiete Lindenberg und Lindenberg Süd sollen räumlich und funktional vernetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich erst bei der Umsetzung der Maßnahmen beim jeweiligen Eigentümer. Sie werden dann näher bestimmt, wenn die zum Realisierungszeitpunkt vorhandenen Rahmenbedingungen (Träger der Maßnahme, Finanzierungsmodell usw.) bekannt sind.

Klimarelevanz:

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

*Erläuterung: Mit der Nachnutzung von brachgefallenen Siedlungsflächen (ehem. Schulstandort, ehem. JVA) können bereits baulich geprägte Innenentwicklungspotenziale für die Stadtentwicklung erschlossen werden. Damit kann die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich zur Deckung der Wohnungsnachfrage verringert werden.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 81 „Am Behördenzentrum“ werden die Rechtsgrundlagen für die Nachnutzung weitgehend brachgefallener oder untergenutzter Flächen für (sozialen) Wohnungsbau geschaffen. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Beräumung der nordöstlich gelegenen Teilflächen auf den landeseigenen Liegenschaften und dem Neubau des Polizeipräsidiums ist auf einer ca. 2 ha großen Teilfläche keine Wohnbebauung mehr möglich. Diese Fläche wird aus dem bisher geplanten Geltungsbereich ausgegliedert. Im Gegenzug wird der Geltungsbereich in Richtung Süden um ca. 3,6 ha erweitert. Hier wurde Ende 2018 die Nutzung einer anderen Landesliegenschaft als JVA aufgegeben, die Gebäude stehen seitdem leer. Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf 2021) wurde diese Fläche als (wertvolles Innenbereichs-) Wohnungsbaupotenzial benannt. Mit Beschluss Nr. STV 30/16/2022 (Drucksache Nr. BV/VII/0546) wurde für diese Teilfläche ein Moratorium zur Entwicklung eines Gedenkortes beschossen. Beide Nutzungen schließen sich grundsätzlich nicht aus und sind miteinander verträglich zu koordinieren.

Das ehemalige Sporthallengrundstück liegt ebenso wie der ehemalige Schulsportplatz seit Jahren brach. Die mit dem B-Plan Nr. 24 geplanten Sport- und Spielnutzungen sind mangels Bedarf und Finanzierbarkeit nicht umgesetzt worden, weite Teile des Areals innerhalb der Mauern haben sich zu Wald entwickelt. Die Veränderungen im Bereich der Sporthalle zusammen mit den westlich davon gelegenen Flächen bis zum Nemerower Holz und auf den Sportflächen erfordern eine Planung, die ebenfalls die aktuellen Entwicklungen berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 11,9 ha.

Anlage:

BV/VII/0754 Übersichtsplan 1 und 2