



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VIII/0108 Beschlussdatum: 20.02.2025
Beschluss-Nr.: STV 5/16/2025

Gegenstand: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 54
"Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße"
hier: Einleitungsbeschluss

Behandlung: öffentlich
Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	09.01.2025	13	-	-	-	verwiesen
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	16.01.2025	10	-	-	-	beraten
Hauptausschuss	23.01.2025	12	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	20.02.2025	36	-	-	-	beschlossen

Neubrandenburg, 18.12.2024

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 § 12 Abs. 1 und 2 sowie § 13 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche, begrenzt durch

im Norden: die südliche Grenze des Flurstücks 8/983 (Juri-Gagarin-Ring 22 - 24b),
im Osten: einen von Süden nach Norden verlaufenden Grünzug,
im Süden: die Kopernikusstraße und das Flurstück 407 (aktuell als Parkplatz genutzt) sowie
im Westen: die Salvador-Allende-Straße,

wird der Einleitung eines Satzungsverfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“ auf Antrag des Vorhabenträgers (Anlage 1) zugestimmt.

2. Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 54 "Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße" erfolgt im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB). Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter. Damit entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird abgesehen (vereinfachtes Verfahren, § 13a Abs. 1 BauGB).
4. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplans an die Planungsabsichten des Investors. Eine verbesserte Erschließung und die Neuordnung des ruhenden Verkehrs sollen mehr Wohnungsbau ermöglichen.
5. Die Planaufstellung ist gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung zu begründen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehen, sind aufgrund der Besonderheit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Vorhabenträger zu tragen.

Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz

ja, positiv*

ja, negativ*

nein

***Erläuterung:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gegenüber des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“ eine veränderte Struktur der Verkehrserschließung zur Folge. Daher müssen in größerem Umfang Leitungen verschiedener Medien umverlegt werden. Weiterhin sind Eingriffe für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Ein unbestimmter Teil der zum Erhalt festgesetzten Bäume gemäß derzeitigem rechtskräftigen B-Plan muss gefällt werden.

Entscheidend ist jedoch, dass Flächen im Innenbereich für das Bauen erschlossen werden. Da für den Wohnungsbau keine neuen Flächen im Außenbereich beansprucht werden, entspricht das Vorhaben einem sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen. Damit wird der Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ umgesetzt.

Begründung:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Bebauung einer relativ großen Freifläche in der Oststadt stadtplanerisch neu zu ordnen. Nach einer etwa zwei Jahre dauernden Abstimmung mit dem Investor wurde ein Kompromiss gefunden, der jedoch mit den Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplans nicht umzusetzen ist. Für die Sicherung der Wohnbebauung nach den Vorstellungen des Investors soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den betroffenen Bereich aufgestellt werden. Das neue Erschließungskonzept ermöglicht optimale Verkehrsbeziehungen für das Wohnquartier. Auch die Änderungen zum ruhenden Verkehr sind darin begründet.

Eine städtebauliche Studie liegt vor (Konzept des Investors vom 04.04.2022). Sie soll Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden.

Der Flächennutzungsplan sieht für den größten Teil des betreffenden Bereichs eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Bildungseinrichtungen vor. Gemäß § 13a Abs. 2 wird der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung angepasst. In der Art der Nutzung erfolgt eine Anpassung an den größeren Bedarf an Wohnungen.

Anlage/n:

BV/VIII/0108 Anlage 1 (Übersichtspläne 1 und 2)

BV/VIII/0108 Anlage 2 Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens