



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Beschlussvorlage

Drucksachen Nr.: BV/VIII/0218 Beschlussdatum: 11.12.2025
Beschluss-Nr.: STV 10/21/2025

Gegenstand: Bebauungsplan Nr. 85
"Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt" (einfacher B-Plan)
1. vereinfachte Änderung
hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Ergänzung

Behandlung: öffentlich
Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	13.11.2025	13	-	-	-	verwiesen
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit	17.11.2025	9	-	-	-	beraten
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss	20.11.2025	8	1	-	-	beraten
Hauptausschuss	27.11.2025	12	-	-	-	verwiesen
Stadtvertretung	11.12.2025	-	-	-	-	mehrheitlich beschlossen

Neubrandenburg, 22.10.2025

gez. i. V. Peter Modemann

Nico Klose
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 aus dem Beschluss Nr. 578/32/18 vom 17.05.2018, wird wie folgt geändert:

Für die Fläche werden *fünf* Planteile (gesamt: 23.147 m²) festgelegt. Hierfür wird die 1. Änderung und Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 85 "Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt" aufgestellt.

Planteil 1 wird begrenzt durch

im Norden: die Turmstraße
im Osten: das Flurstück 185/1, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg
im Süden: die Neutorstraße
im Westen: die Stargarder Straße

Fläche: 5.536 m²

Planteil 2 wird begrenzt durch

im Norden: die Turmstraße
im Osten: die östliche Stadtmauer
im Süden: die Neutorstraße
im Westen: das Flurstück 610/1, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg

Fläche: 5.310 m²

Planteil 3 wird begrenzt durch

im Norden: die Pontanusstraße
im Osten: die Flurstücke 468/1; 136/5; 136/4 sowie 133/1, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg
im Süden: die Flurstücke 2/6; 2/7; 119/4 sowie 119/5, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg
im Westen: die Darrenstraße

Fläche: 7.994 m²

Planteil 4 wird begrenzt durch

im Norden: die 1. Ringstraße
im Osten: die Flurstücke 459/3; 459/4 sowie 484/6, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg
im Süden: die Flurstücke 467/1; 466/1 sowie 466/2, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg
im Westen: die Stargarder Straße

Fläche: 3.063 m²

Planteil 5 wird begrenzt durch

im Norden: die Flurstücke 41/7; 41/8 sowie 41/9, Flur 10 der Gemarkung
Neubrandenburg
im Osten: die Waagestraße
im Süden: die Kleine Wollweberstraße
im Westen: das Flurstücke 28/5, Flur 10 der Gemarkung Neubrandenburg

Fläche: 1.244 m²

2. Das Planungsziel wird wie folgt geändert:

Planungsziel ist die Änderung sowie Ergänzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 85 "Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt" durch fünf Planteile. Diese Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzung sollen dazu beitragen die Innenstadt nicht nur als attraktiven Wohnstandort qualitativ und quantitativ zu erhalten und fortzuentwickeln, sondern auch gleichzeitig weitere innenstadtypische Nutzungen und Gemeinbedarfseinrichtungen zu ermöglichen.

Das ursprüngliche Planungsziel aus dem Beschluss Nr. 578/32/18 vom 17.05.2018 wird verworfen, da die ehemals angedachten Höhenfestlegungen als nicht mehr erforderlich angesehen werden, da sich die planungsrechtliche Zulässigkeit gegenwärtig nach § 34 BauGB richtet.

3. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist das beschleunigte Verfahren anzuwenden. 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.
4. Die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 3 S. 1 ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Gutachterkosten für die Erstellung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich ansonsten 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:

Begründung:

Planteil 1:

Die Änderung innerhalb der Fläche (1.) von Kerngebiet 1 (MK1) auf Kerngebiet 2 (MK2). Dieser Planteil umfasst den Bereich des ehemaligen Standortes „Kaufhof“. Dieser unterliegt zum jetzigen Zeitpunkt keiner Nutzung. Wohnnutzungen sind hier derzeit ausgeschlossen. Durch die Änderung werden Wohnungen im zweiten Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig (§7 (3) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (7) und (8) BauNVO). Hierdurch wird eine Wiederbelebung des Standortes durch den möglichen innenstadtypischen Nutzungsmix, ähnlich der Turmstraße, angestrebt.

Planteil 2:

Die Ergänzungen der Fläche (2.) beziehen sich hauptsächlich auf den jüngst nachverdichteten Gebäudebestand auf dem ehemaligen Parkplatz an der 5. Ringstraße. Der neuentstandene Gebäudekomplex wird mit der Festsetzung Besonderes Wohngebiet 1 (WB1) in die Planung aufgenommen. Darüber hinaus werden die bestehenden Gebäude an der Turmstraße als MK2 zur Abrundung ergänzt.

Planteil 3:

Die Ergänzung der Fläche (3.) als Mischgebiet (MI). Im Zuge der Errichtung des neuen Polizeipräsidium Neubrandenburgs auf dem Lindenberg und dem damit verbundenen Umzug des Polizeipräsidiums wird es am ehemaligen Standort in der Innenstadt zur Umnutzung der Gebäude kommen. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die hier angestrebte Festlegung als Mischgebiet ermöglicht u.a. die Entwicklung von neuen Gemeinbedarfseinrichtungen und eine Bereicherung des Innenstadtsegmentes durch Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im Mischgebiet sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO die Nummern 6. und 7. (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Planteil 4:

Die Ergänzung der Fläche (4.) als MK1 soll diesen Bereich als Hotelstandort etablieren. In dem Teil des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK1 sind die gemäß § 7 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nicht zulässig (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 8 BauNVO).

Planteil 5:

Die Ergänzung der Fläche (5.) wird als Besonderes Wohngebiet 2 (WB2) in die Planung aufgenommen. Hierbei handelt es sich um den Bereich des Hochhauses an der Waagestraße. In Anlehnung an das ursprüngliche Planungsziel aus dem Beschluss Nr. 578/32/18 vom 17.05.2018 werden hier Wohnnutzungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Im Erdgeschoss ist im WB2 eine gewerbliche Nutzung gemäß der o. g. Beschlussvorlage aus 2018 vorgesehen.

Anlage
Übersichtspläne 1 und 2