

Anlage 2 Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

STADT NEUBRANDENBURG
SANIERUNGSGEBIET „NORDSTADT-IHLENFELDER VORSTADT“

BERICHT ÜBER DIE ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN
UNTERSUCHUNGEN

Bericht

über
die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
für das Gebiet „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“,
sonstige hinreichende Beurteilungsgrundlagen (§ 141 BauGB)
und
über die Gründe, die die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes rechtfertigen

Stand: 31. Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	5
2	Rechtliche Grundlagen der Stadtsanierung.....	7
2.1	Zweck der Städtebauförderung	7
2.2	Vorbereitung der Sanierung (§§ 140, 141 BauGB).....	7
2.3	Sanierungssatzung	8
2.4	Folgen der förmlichen Festlegung im umfassenden Verfahren (§ 144 BauGB)	9
2.5	Sanierungsbedingte Wertsteigerungen (§ 154 BauGB).....	9
2.6	Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§§ 154,155 BauGB).....	10
2.7	Abschluss der Sanierung (§§ 162 bis 164 BauGB).....	10
3	Vorbereitende Untersuchungen.....	11
3.1	Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen	11
3.2	Städtebauliche Missstände und Mängel.....	11
3.3	Bauliche Mängel	12
3.4	Sonstige Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung.....	13
4	Sanierungsplanung.....	15
4.1	Rahmenplan.....	15
4.2	Verkehrsplanung	15
4.3	Denkmalpflegerische Zielplanung.....	15
4.4	Stadtbild	16
5	Sicherung der Planung.....	17
5.1	Erhaltungssatzung.....	17
5.2	Gestaltungssatzung.....	17
5.3	Bebauungsplanung	17
6	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	18
6.1	Gründe, die die förmliche Festlegung rechtfertigen	18
6.2	Ziele der Sanierung	18
6.3	Erfordernis des besonderen Bodenrechts.....	20
6.4	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	20
6.5	Auswirkungen im sozialen Bereich.....	21
6.6	Öffentliches Interesse der Sanierung.....	21
6.7	Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung	22
7	Durchführung der Sanierung.....	23
7.1	Organisation und Abwicklung.....	23
7.2	Bodenordnung.....	23

7.3	Kosten und Finanzierung	23
8	Zusammenfassende Darstellung der Maßnahme	24
Anlage 1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	25
Anlage 2	Protokoll der Bürgerbeteiligung vom 20. August 2006	26
Anlage 3	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	27
Anlage 4	Satzungstext.....	28

1 Vorbemerkung

Die Stadt Neubrandenburg mit ihren rd. 66.900 Einwohnern (Stadt 31.12.2007) liegt eingebettet in eine Endmoränenlandschaft nordöstlich der mecklenburgischen Seenplatte und unmittelbar am Nordufer des Tollensesees.

Die im Jahr 1248 gegründete Stadt blickt auf eine wechselvolle Geschichte zurück. Durch verheerende Stadtbrände im 17. Jh. und die Verwüstungen des 30-jährigen Krieges wurde Neubrandenburg wiederholt in Schutt und Asche gelegt. Bei dem jeweils anschließenden Wiederaufbau wurde stets auf den historischen Stadtgrundriss zurückgegriffen. Mehrere Stadterweiterungen ließen die Stadt auf rd. 10.000 um 1900 und bereits 44.000 bis zum Jahr 1944 anwachsen. Nachdem im 2. Weltkrieg fast 2/3 Neubrandenburgs zerstört wurde, erfolgte zunächst der Wiederaufbau des Stadtzentrums und danach die Errichtung großflächiger Wohnsiedlungen an den Stadträndern, so dass die inzwischen zur Bezirkshauptstadt erklärte und mit Industrieansiedlungen gestärkte Stadt auf rd. 90.000 Einwohner anwuchs.

Der vor allem durch den Abbau zahlreicher Arbeitsplätze verursachte signifikante Bevölkerungsrückgang seit 1990 führte zu einem beginnenden Rückbau von Wohnungen von den Rändern her, der sich in den kommenden Jahren fortsetzen muss, um die Mitte der Stadt in ihrer Attraktivität und Funktionsfähigkeit zu stärken.

Die seit 1967 kreisfreie Stadt Neubrandenburg hat als Oberzentrum wesentliche Versorgungsfunktionen in den Bereichen Wirtschaft, Handel, Dienstleistung, Verwaltung, Bildung und Kultur für einen Verflechtungsraum von rd. 350.000 Einwohnern.

Mit den Bundesstraßen B 96 (Berlin-Stralsund), B 192 (Waren - Neubrandenburg) und B 104 (Schwerin-Stettin), der BAB 20 sowie der Lage an den Bahnstrecken Stralsund-Berlin und Schwerin-Pasewalk ist die Stadt gut in das regionale Verkehrsnetz eingebunden.

Das Gebiet, in dem auf Grundlage des § 141 Baugesetzbuch Vorbereitende Untersuchungen zur Feststellung der besonderen Sanierungsbedürftigkeit durchgeführt wurden, umfasst das Bahnhofsumfeld zwischen Friedrich-Engels-Ring und den Gleisanlagen sowie nördlich der Gleisanlagen gelegene Teile der Ihlenfelder Vorstadt und des Vogelviertels.

Dieses Gebiet liegt teilweise innerhalb des Programmgebietes **NORD:Stadt** Neubrandenburg der EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN II. Sowohl in der Programmplanungsdokumentation als auch in den nachfolgenden Ergänzungen zur Programmplanung sind die städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Probleme des Gebietes dargelegt, die Entwicklungsziele definiert und die Maßnahmen zu deren Umsetzung benannt worden. In dem Zusammenhang ist auch der strategische Programmansatz formuliert worden, der unter anderem den koordinierten Einsatz weiterer Förderprogramme als Ergänzung zu den EU-Mitteln vorsieht. So sind, neben den Mitteln aus dem Programm „Die Soziale Stadt“, auch Städtebauförderungsmittel für jene Teilbereiche des URBAN II-Gebietes einzusetzen, in denen städtebauliche Mängel und Missstände die Festlegung eines Sanierungsgebietes begründen.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln setzt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB voraus. In Vorbereitung des Beschlusses der Sanierungssatzung sind durch Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB) Beurteilungsgrundlagen dafür zu schaffen. Die Stadtvertretung Neubrandenburg hat deshalb am 19. Juli 2001, ergänzt durch Beschluss vom 27. Januar 2005, die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen beschlossen. Diese bauen zum einen auf den o. g. Dokumentationen für das URBAN II-Gebiet auf, zum anderen berücksichtigen sie auch das zwischenzeitlich vorliegende Integrierte Stadtentwicklungskonzept für das Programmgebiet „Die soziale Stadt“ - „Nordstadt- Ihlenfelder Vorstadt“ mit den dort festgestellten Defiziten und formulierten Entwicklungszielen. Darüber hinaus ist eine Rahmenplanung aus dem Jahre 1997/Juli 2004 für den Bereich zwischen Bahntrasse und Friedrich-Engels-Ring („Südliches Bahnhofsumfeld“) sowie ein städtebaulicher Rahmenplan für das Areal des früheren Gaswerks berücksichtigt worden, da diese Zone eine städtebaulich-funktionale Schnittstelle zwischen den Stadtteilen nördlich der Bahnanlagen und dem Sanierungsgebiet „Altstadt“ darstellt.

Die mit Stand April 2005 vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen dokumentieren in einem ersten Teil für das gesamte, rd. 220 ha große Untersuchungsgebiet die städtebauliche Bestandsaufnahme und die allgemeinen Sanierungsziele; in einem zweiten Teil wurde für jenen ca. 32 ha großen Bereich, der als zukünftig festzulegendes Sanierungsgebiet identifiziert wurde, eine detaillierte und qualifizierte Darstellung der städtebaulichen Mängel und Missstände, der anzustrebenden Sanierungsziele, der zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen und deren Kosten vorgenommen.

2 Rechtliche Grundlagen der Stadtsanierung

Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung ist seit dem Inkrafttreten des Baugesetzbuches am 1. Juli 1987 im ersten Teil „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des 2. Kapitels „Besonderes Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches (§ 136 bis § 164 b BauGB) geregelt. In seinen wesentlichen Teilen basiert das Besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) auf den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes. Seit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 ist gem. § 142 Abs. 3 BauGB die Dauer der Sanierung zu befristen, wobei sie einen Zeitraum von 15 Jahren nicht übersteigen sollte.

Auf Vorschriften über die Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen durch Bundesfinanzhilfen und über Bindungen für den Einsatz solcher Mittel verzichtet das Baugesetzbuch.

Die Förderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Artikels 104 A IV Grundgesetz und den entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen zwischen dem Bund und den Ländern. Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern gewährt, die sie – ergänzt um eigene Mittel – an die Gemeinden zur Förderung bestimmter Maßnahmen weiter bewilligen. Die Regularien zur Beantragung, Ausreichung, Verwendung und Abrechnung der Städtebauförderungsmittel regelt in Mecklenburg-Vorpommern die Städtebauförderungsrichtlinie MV in der Fassung vom 25. Mai 2004.

2.1 Zweck der Städtebauförderung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände können sich sowohl aus Mängeln der baulichen Substanz und Struktur, wie ungesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse und ungenügende Erschließung eines Gebietes, als auch aus mangelnder Funktionsfähigkeit eines Gebietes innerhalb des städtebaulichen Gesamtgefüges ergeben.

Weil Sanierungsmaßnahmen mit den rechtlichen Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechtes nur schwer oder mit erhöhtem Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden können, ergänzt das Baugesetzbuch diese für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete durch besondere Instrumentarien. Hierzu gehören vor allem die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht und die Behandlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Außerdem soll die Gemeinde die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig, also im Allgemeinen schon vor Aufstellung einer Planung erörtern, sie zur Mitwirkung anregen und sie beraten.

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind zu Auskünften über sanierungserhebliche Tatsachen verpflichtet. Dabei sind personenbezogene Daten geschützt, sie dürfen von den Sanierungsbehörden nicht veröffentlicht werden. Jedoch ist deren Weitergabe an die Finanzbehörden zulässig.

Auch mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme abzustimmen, da diese auf Grund des Baugesetzbuches zur Unterstützung bei Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet sind.

2.2 Vorbereitung der Sanierung (§§ 140, 141 BauGB)

Das Gesetz unterscheidet zwischen der Vorbereitung und der Durchführung der Sanierung. Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde. Hierzu gehören vor allem die Vorbereitenden Untersuchungen sowie die Bereitstellung bzw. Beschaffung sonstiger hinreichender Beurteilungsunterlagen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die städtebauliche Planung und, sofern erforderlich, die Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplanes.

Die Vorbereitung der Sanierung beginnt im allgemeinen mit einem Beschluss der Gemeinde über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen, der ortsüblich bekanntzumachen ist.

Sind die Vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen oder liegen anderweitige hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Durchführung einer Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, über die anzustrebenden allgemeinen Zwecke, über die Durchführung der Sanierung im allgemeinen sowie über die voraussichtlichen nachteiligen Auswirkungen für Betroffene im wirtschaftlichen und sozialen Bereich vor, so legt die Gemeinde, soweit sie die Sanierung auch in finanzieller Hinsicht durchzuführen in der Lage ist, das Sanierungsgebiet durch Satzung förmlich fest.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind nach der förmlichen Festlegung weiter zu konkretisieren, und zwar im allgemeinen auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes, der das Orientierungs- und Handlungsprogramm für die Gemeinde darstellt.

Die wesentlichen Arbeiten zur Vorbereitung der Sanierung sollten bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vorliegen, da danach die Durchführung der Sanierung beginnt.

Für die Durchführung der Sanierung unterscheidet das Baugesetzbuch zwischen Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen.

Zu den Ordnungsmaßnahmen, die von der Gemeinde durchzuführen sind, gehören die Bodenordnung, einschließlich des ggf. notwendigen Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Zu den Baumaßnahmen gehören die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neubebauung oder Ersatzbauten, die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie die Verlagerung und Änderung von Betrieben, sofern diese erforderlich sind.

Die Durchführung der Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist. Hierfür können und sollen Zuschüsse aus Städtebauförderungsmitteln, sofern unrentierliche Kosten anfallen, gewährt werden. Der Gemeinde obliegt es weiterhin immer, für die Errichtung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und für die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen zu sorgen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder es nicht gewährleistet ist, dass diese von einzelnen Eigentümern zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Für die Durchführung der Sanierung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sanierungsgebiet oder Teile desselben für den Fall erforderlich, dass Änderungen in der Bebauung und Nutzung des Gebietes oder bei der Erschließung vorgenommen werden sollen. Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich bei einer Sanierung, die im wesentlichen eine Modernisierung und Instandsetzung des vorhandenen Bestandes beinhaltet. Hier sind Ziele und Zwecke der Sanierung in anderer Weise zu konkretisieren, im allgemeinen im oben erwähnten städtebaulichen Rahmenplan. Die Ziele und Zwecke der Sanierung haben ihre wesentliche Bedeutung darin, die Entscheidungsgrundlage für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet zu liefern.

Die Gemeinde hat für eine zügige Durchführung der Sanierung zu sorgen und zwar schon deshalb, weil die bei der Sanierung möglichen Beschränkungen für Eigentümer und sonstige Betroffene in Grenzen zu halten sind. Sie hat deshalb notfalls auch Abbruch-, Bau-, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote anzuordnen, Miet- und Pachtverhältnisse aufzuheben, Enteignungen zu beantragen und Bodenordnungsmaßnahmen, insbesondere Umlegungen, einzuleiten.

2.3 Sanierungssatzung

Die Durchführungsphase der Sanierung beginnt im allgemeinen nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch eine von der Gemeinde zu beschließende Satzung. In ihr wird das Sanierungsgebiet bezeichnet, das so abzugrenzen ist, dass die Sanierung zweckmäßig durchzuführen ist. Die Sanierungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft, mit ihr das besondere Bodenrecht. Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung trägt das Grundbuchamt auf Grund einer von der Gemeinde zu erstellenden Liste den so genannten „Sanierungsvermerk“ in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein.

2.4 Folgen der förmlichen Festlegung im umfassenden Verfahren (§ 144 BauGB)

Gemäß § 144 BauGB bedürfen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen sowie Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils, die auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Weiterhin bedürfen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten folgende Vorhaben der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, außer im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierung.
- Die Teilung eines Grundstückes; die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt hier die sonst erforderliche Teilungsgenehmigung.
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten, die Beseitigung baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, auch wenn eine bauaufsichtliche Genehmigung oder Zustimmung nicht erforderlich ist. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist der ggf. erforderlichen bauaufsichtlichen Genehmigung getrennt bei der Gemeinde einzuholen.
- Schuldrechtliche Verpflichtungen zu Rechtsgeschäften in der vorgehend bezeichneten Art.

Über die Genehmigung hat die Gemeinde binnen eines Monats zu entscheiden, anderenfalls gilt die Genehmigung als erteilt. Diese Frist kann nach vorheriger schriftlicher Mitteilung an den Antragsteller durch die Gemeinde um maximal 3 Monate verlängert werden. Ist für das beantragte Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich, so beträgt die Bearbeitungsfrist zwei Monate bei einer maximalen Verlängerungsmöglichkeit von weiteren zwei Monaten. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass der Vorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert, oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung als Versagungsgrund können bei Beginn der Sanierung noch allgemein beschrieben werden.

Mit fortschreitendem Sanierungsverfahren erhöhen sich jedoch die Anforderungen an die Konkretisierung mit der Folge, dass bei lang dauerndem Sanierungsverfahren und ungenügender Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung Vorhaben und Rechtsvorgänge nicht mehr versagt werden können. Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Betroffene die Genehmigung nach Verzicht auf Entschädigung für maßnahmebedingte Werterhöhungen erreichen. Im Falle der Genehmigungsversagung kommt bei wirtschaftlich unzumutbaren Folgen ein Anspruch auf Entschädigung durch Übernahme in Betracht.

2.5 Sanierungsbedingte Wertsteigerungen (§ 154 BauGB)

Im Sanierungsverfahren schöpft die Gemeinde Wertsteigerungen der Grundstücke ab, die durch die Aussicht auf die Sanierung sowie durch deren Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind und nicht

durch zulässigerweise getätigte Aufwendungen des Eigentümers bewirkt sind. Die Abschöpfung des Ausgleichsbetrages soll der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme dienen.

Eigentümern, die ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den Sanierungsträger abgeben, wird die sanierungsbedingte Werterhöhung im Kaufpreis nicht zugebilligt.

Eigentümer, die ihr Grundstück an Dritte veräußern, dürfen dies nur zu einem Preis ohne sanierungsbedingte Werterhöhung, anderenfalls wird die Veräußerung nicht genehmigt.

Eigentümer, die ihr Grundstück behalten oder es während der Sanierung mit Genehmigung und ohne sanierungsbedingte Werterhöhung erworben haben, zahlen nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhung.

Grundstücke, die die Gemeinde oder ihr treuhänderischer Sanierungsträger im Rahmen der Sanierung oder nach dem Abschluss veräußert, sind zu dem Wert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt.

Die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen tritt in der Regel an die Stelle des Erschließungs- oder Ausbaubeitrages nach Kommunalabgabengesetz, der im Sanierungsgebiet nicht erhoben wird.

2.6 Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§§ 154,155 BauGB)

Der von den Eigentümern zu entrichtende Ausgleichsbetrag bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Auf den Ausgleichsbetrag sind ggf. Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer durch zulässigerweise ausgeführte eigene Aufwendungen bewirkt hat ebenso anzurechnen, wie Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises bereits errichtet hat.

Die Ausgleichsbeträge sind an die Gemeinde abzuführen. Sie sind grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung festzustellen, auf Antrag oder bei berechtigtem Interesse des Eigentümers schon vorher, sofern er hinreichend zuverlässig ermittelt werden kann. In diesem Fall kann die Gemeinde die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages zulassen. Darüber hinaus kann die Gemeinde die vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages auf Grundlage einer entsprechenden Vereinbarung vornehmen, sofern die Ziele und Zwecke der Sanierung für das betreffende Grundstück erreicht sind.

Vor Anforderung des Ausgleichsbetrages ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Betrag, der nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, wird einen Monat nach Bekanntgabe fällig, er kann in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden.

2.7 Abschluss der Sanierung (§§ 162 bis 164 BauGB)

Die Sanierungssatzung kann für das Sanierungsgebiet insgesamt oder für Gebietsteile durch eine ortsüblich bekanntzumachende Satzung der Gemeinde aufgehoben werden, wenn entweder die Sanierung durchgeführt ist oder sie sich als undurchführbar erweist, oder wenn die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung entfällt für das Gebiet oder den Gebietsteil das Besondere Sanierungsrecht, insbesondere also auch die Genehmigungspflichtigkeit für die vorab beschriebenen Vorhaben und Rechtsvorgänge. Die Sanierungsvermerke im Grundbuch sind zu löschen.

Für einzelne Grundstücke kann unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere dann, wenn sie bebaut oder die Gebäude modernisiert und in Stand gesetzt sind oder die Ziele der Sanierung als erfüllt gelten, die Sanierung für abgeschlossen erklärt werden mit der Folge, dass auch für sie die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 Baugesetzbuch entfällt.

Mit dem Abschluss der Sanierung ist ein etwaiger Ausgleichsbetrag zu entrichten.

3 Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“ sind mit Beschluss der Stadtvertretung Neubrandenburg vom 19. Juli 2001 eingeleitet und ortsüblich bekannt gemacht worden. Durch Beschluss vom 27. Januar 2005 wurde das Untersuchungsgebiet im südlichen Teil geringfügig erweitert.

3.1 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden im April 2005 abgeschlossen und liegen in Form eines umfangreichen Berichtes und zahlreicher thematischer Karten vor. Das nachfolgende Kapitel fasst die Ergebnisse dieser Untersuchungen knapp zusammen. Der vollständige Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich des dazu gehörenden Kartenmaterials liegt in der Stadtverwaltung, Fachbereich 2, vor.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass lediglich in einem Teilbereich des Untersuchungsgebietes so schwerwiegende städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen, dass eine förmliche Festsetzung des in der beiliegenden Karte dargestellten Bereiches als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB gerechtfertigt ist.

Bei dem künftigen Sanierungsgebiet handelt es sich um ein im Norden an die Altstadt angrenzendes Stadterweiterungsgebiet, das Ende des 19. Jh. im Zusammenhang mit dem Bau der Bahnstrecke nach Neubrandenburg entstanden ist. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine heute überwiegend gewerblich genutzte Villenbebauung am Friedrich-Engels-Ring, Gewerbebrachen und aktiv gewerblich genutzte Flächen zwischen Gleisanlagen und Johannes- bzw. Heidenstraße, vereinzelte Wohnnutzungen, eine ungeordnete Erschließung sowie zwei Schulen.

Das Gebiet weist schwerwiegende Funktionsschwächen und Gestaltungsmängel auf, die im nachfolgenden Abschnitt 3.2 näher beschrieben werden.

Das künftige Sanierungsgebiet hat eine Fläche von ca. 32 ha und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden:

westlich Demminer Straße: Friedrich-Engels-Ring bis Höhe Busbahnhof,
östlich Demminer Straße: Gleisanlagen der DB AG

Im Westen:

Stralsunder Gleistrasse bis zum Fußweg über die Bahn an der verlängerten Morgenlandstraße.

Im Norden:

Nördliche Grenze der Grundstücke nördlich von Johannes- und Heidenstraße bis an die Wohngrundstücke in der Greifstraße.

Im Osten:

Sponholzer Straße im Abschnitt von der Einmündung der Johannesstraße bis zum Bahnübergang (Bahnhofsvorplatz, ehemaliger Güterbahnhof und ehemaliges Gaswerk).

3.2 Städtebauliche Missstände und Mängel

Die Städtebaulichen Mängel und Missstände konzentrieren sich im wesentlichen auf die nördlich der Bahnanlagen liegenden Grundstücke und öffentliche Flächen, auf das Umfeld des Empfangsgebäudes des Bahnhofs sowie das Gelände des ehemaligen Gaswerkes.

Im Einzelnen wurden folgende Mängel und Missstände festgestellt:

- Unklare Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten von nicht mehr genutzten Bahnliegenschaften nördlich des Bahnhofs (vor allem Gelände Lokschuppen), die seit Jahren Initiativen des Eigentümers vermissen lassen und somit zu einem Entwicklungsstillstand geführt haben,
- Funktionsschwächen des Bereiches um das Empfangsgebäude des Bahnhofs auf Grund ungeordneter Verkehrsströme und -beziehungen, mangelhafte Anbindung des Bahnhofsumfeldes an die Innenstadt, unklare Abgrenzung von fließendem und ruhendem Verkehr/Fußgängern,
- Ungeordnete Nutzung der ehemaligen Bahnflächen westlich des Empfangsgebäudes, brachliegende Bereiche zwischen Bahnhofsvorplatz/Busbahnhof und Gleisanlagen,
- Hoher Anteil brachgefallener Gewerbeflächen zwischen Gleisanlagen und Johannes-/Heidenstraße, die das Erscheinungsbild der Stadt negativ prägen, sich aber für die Wiederbelebung einer innenstadtnahen gewerblichen Nutzung gut eignen,
- Städtebaulicher Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf auf dem Gelände des früheren Gaswerkes,
- Ungeordnete verkehrliche Erschließung des Gebietes nördlich der Gleisanlagen,
- Starke Verkehrsemissionen entlang Demminer Straße und Friedrich-Engels-Ring,
- Mangelhafte Zugänglichkeit und Erschließung der rückwärtig liegenden Grundstücke am Friedrich-Engels-Ring und in unmittelbarer Nähe zum Pferdemarkt,
- Fehlende fußläufige Anbindung der Innenstadt an die bevölkerungsstarke Nordstadt (Stadtteilverbindung),
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen sowie Bahnbetrieb, vor allem im Bereich Johannes- und Heidenstraße,
- Schlechter baulicher Zustand zum Teil seit Jahren leer stehender Gebäude, vor allem im östlichen Abschnitt des Friedrich-Engels-Rings,
- Hoher Anteil nicht mehr genutzter teilversiegelter Flächen, die durch Spontanvegetation einen desolaten Eindruck vermitteln.

Diese Mängel und Missstände bewirken ein negatives Gebietsimage, so dass sich trotz der zentralen Lage des Gebietes innerhalb der Stadt bislang keine selbst tragende Entwicklung etablieren konnte.

Die funktionale und gestalterische Qualität im Umfeld des Fernbahnhofs und der Busbahnhöfe ist mangelhaft, was besonders für die Gäste der Stadt den ersten Eindruck von Neubrandenburg beeinträchtigt.

Zur Verbesserung der Erschließungsbedingungen, der Konversion der zahlreichen Brachflächen sowie der Vermeidung von Konflikten zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung besteht grundsätzlicher städtebaulicher Neuordnungsbedarf.

3.3 Bauliche Mängel

Instandsetzungsbedarf gibt es mit Ausnahme weniger Neubauten und einzelner sanierter Gebäude an zahlreichen Gebäuden, darunter auch mehreren Baudenkmalen.

Weiterhin gibt es zahlreiche leer stehende und nicht umnutzbare Gewerbebauten, die im Zuge von Ordnungsmaßnahmen beräumt werden müssen.

Mehrere bereits freigelegte Grundstücke liegen zwar in Innenstadtnähe, eignen sich aber auf Grund ihrer Lage an der Bahntrasse nicht für eine Wohnnutzung. Da sie voll erschlossen sind, können und sollen sie aber für nicht störende gewerbliche Nutzungen reaktiviert werden.

3.4 Sonstige Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Festlegung

Neben den vorstehend beschriebenen Mängeln und Missständen tragen folgende Schwächen des Gebietes zur Begründung der Sanierungsbedürftigkeit bei:

Wohnverhältnisse

Die Wohnverhältnisse im Gebiet sind sehr unterschiedlich. Es gibt ruhige, weitgehend ungestörte Wohnlagen nördlich von Johannes- und Heidenstraße. Entlang von Friedrich-Engels-Ring und der Bahntrasse ist Wohnen dagegen nur sehr eingeschränkt möglich. Der Anteil des Wohnens ist im Gebiet trotz der innenstadtnahen Lage gering.

Grundstückszuschnitte

Neuordnungsbedarf hinsichtlich der Grundstückszuschnitte gibt es vor allem im Bereich der großen Gewerbebrachen (Gaswerk, Lokschuppen, Gewerbeflächen entlang der Bahn), da sich diese in der jetzigen Form kaum erschließen, entwickeln und vermarkten lassen.

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Gebietes stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Johannes- und Heidenstraße waren bis vor kurzem jeweils als Sackgassen ausgebildet und endeten an der Demminer Straße. Eine Verbindung beider Straßen wurde im Rahmen eines URBAN-Projektes neu errichtet und wird im August 2008 für den Verkehr freigegeben. Am Friedrich-Engels-Ring besitzen einzelne Grundstücke keine Zufahrt und können nur von hinten über mangelhaft befestigte Wege erreicht werden.

Verkehrsorganisatorisch besonders problematisch ist der Bahnhofsvorplatz. Hier überlagern sich zahlreiche Nutzungen zum besonderen Nachteil der Fußgänger. Weiterhin fehlen öffentliche Stellplätze in Bahnhofsnähe.

Eine Verbindung zwischen Innenstadt und Nordstadt existiert nur in Form der stark befahrenen Demminer Straße sowie einer Fußgängerbrücke über die Bahngleise, die nicht nur weit westlich der Stargarder Straße als Hauptzugang zur Innenstadt liegt, sondern auch wenig komfortabel ist. Barrierefreie Zugänge von dieser Brücke zu den Bahngleisen gibt es nicht.

Soziale Probleme

Für das Sanierungsgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand kein Sozialplan erforderlich, da die Zahl der Bewohner gering ist und die vorhandene Wohnnutzung erhalten und gestärkt werden soll.

Stadtstruktur/funktionelle Schwächen

Das Sanierungsgebiet stellt trotz seines gegenwärtigen Zustandes eine wertvolle innerstädtische Baulandreserve dar, auf der die Innenstadt stärkende, aber dort nicht realisierbare Nutzungen angesiedelt werden können. Auf Grund der komplexen Problemlagen und Defizite setzt dies jedoch eine umfassende Entwicklung und Ertüchtigung der betreffenden Grundstücke und öffentlichen Flächen voraus.

Gemäß § 141 Abs. 2 BauGB kann von den Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen, die es ermöglichen, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ohne Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen vorzunehmen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Die Erneuerungsbedürftigkeit im künftigen Sanierungsgebiet „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“ Neubrandenburg erforderte die Einleitung baulicher Sanierungsmaßnahmen, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sowie die Tätigkeit von Grunderwerb bereits vor Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen. Grundlage für die hierzu erforderlichen Entscheidungen die unter Textziffer 4.0 „Sanierungsplanung“ noch aufgeführten Einzeluntersuchungen, die die Stadt Neubrandenburg in die Lage versetzen,

- die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen,
- die anzustrebenden allgemeinen und speziellen Ziele und Zwecke der Sanierung und
- die Durchführbarkeit der vorgesehenen Maßnahmen

zu überprüfen und zu bewerten.

Das Ministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V hat vor förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes bereits einzelnen Maßnahmen, die der Umsetzung der Sanierungsziele dienen (Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb) zugestimmt.

4 Sanierungsplanung

4.1 Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan für das Sanierungsgebiet liegt im Entwurf vor und wurde innerhalb der städtischen Verwaltung bereits abgestimmt. Die Endredaktion des Rahmenplanes erfolgt, sobald die Entwicklungsperspektiven für das nördliche Bahnhofsumfeld (Lokschuppen), das Gelände des ehemaligen Gaswerkes sowie die Realisierbarkeit einer Stadtteilverbindung am Bahnhof absehbar ist.

Darüber hinaus wurden Bereichsplanungen für einzelne Teilbereiche bearbeitet (Gelände früheres Gaswerk, Bahnhofsumfeld). Für das Gelände der nicht mehr genutzten Lokschuppen wurde unter Beteiligung der Deutschen Bahn AG eine städtebauliche Entwicklungskonzeption erarbeitet, die auf die weiterhin bahnotwendigen Anlagen Bezug nimmt, ansonsten aber neue Nutzungsoptionen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit untersucht hat. Darüber hinaus wurde eine Vorplanung für eine Stadtteilverbindung in Verbindung mit der ohnehin erforderlichen Erneuerung des Bahnhofstunnels bearbeitet. Zurzeit finden die erforderlichen Abstimmungen zur Finanzierbarkeit des Vorhabens statt, für das es mehrere mögliche Varianten gibt.

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele ist die abschließende Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes notwendig, um die Maßnahmen des hier skizzierten Erneuerungskonzeptes durchzuarbeiten und zu präzisieren. Er soll darüber hinaus die Ergebnisse der bereits vorliegenden städtebaulichen Planungen kritisch bewerten und ggf. übernehmen. Es ist weiterhin erforderlich, die allgemeinen Sanierungsziele aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen abzuleiten.

Der Rahmenplan wird folgende Bestandteile umfassen:

- Bestandsplan
- Nutzungsplan
- Verkehrsplan
- Gestaltungsplan
- Maßnahmenplan

sowie Bereichskonzepte, weitere vertiefende Planungen, textliche Erläuterungen sowie ein Kosten- und Finanzierungskonzept enthalten.

4.2 Verkehrsplanung

Zur Beseitigung der Mängel bei der Erschließung einzelner Grundstücke sowie zur Einbindung des Gebietes in das städtische Verkehrsnetz wird im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Rahmenplan ein Verkehrskonzept erarbeitet.

Dabei sind auch die gebietsspezifischen Belange des ruhenden Verkehrs im Kontext mit dem gesamtstädtischen Parkraumkonzept zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere dem bedarf nach P + R – Parkplätzen am Bahnhof Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN II **NORD:Stadt** Neubrandenburg wird derzeit die Stadtteilverbindung zwischen Johannes- und Heidenstraße realisiert, die die Entwicklungschancen der Brachflächen entlang beider Straßen erheblich verbessert.

4.3 Denkmalpflegerische Zielplanung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Einzeldenkmale. Für diese, in der Denkmalliste der Stadt Neubrandenburg erfassten Gebäude und Objekte, ist die Aufstellung einer denkmalpflegerischen Zielplanung notwendig.

Die Belange der Bodendenkmalpflege werden in die städtebauliche Rahmenplanung integriert.

4.4 Stadtbild

Es ist grundsätzliches Ziel des Sanierungsvorhabens, das Stadtbild von Neubrandenburg an der Nahtstelle zwischen der Altstadt und dem nördlich angrenzenden Stadtgebiet sowie am Ankunftsort für alle Bus- und Bahnreisenden erheblich aufzuwerten.

Dieser wichtige Gestaltungsanspruch soll einhergehen mit einer Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Sanierungsgebietes, seiner Revitalisierung und der Schaffung neuer Wegebeziehungen zur Verknüpfung der historischen Altstadt mit der „Nordstadt“.

5 Sicherung der Planung

5.1 Erhaltungssatzung

Für den zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet vorgesehenen Bereich ist bisher keine Erhaltungssatzung beschlossen worden, da es keinen entsprechenden Nutzungsdruck gab. Mit Beschluss der Sanierungssatzung ist eine Erhaltungssatzung entbehrlich, da die Sicherung der Sanierungsziele über die Regelungen des § 144 BauGB erreicht werden kann.

5.2 Gestaltungssatzung

Die Erarbeitung einer Gestaltungssatzung für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“ ist bisher nicht vorgesehen.

5.3 Bebauungsplanung

Zur Umsetzbarkeit der Bodenordnungs- und Erschließungsmaßnahmen befinden sich zurzeit folgende Bebauungspläne im Verfahren:

- B-Plan Nr. 100 „Am Pferdemarkt Nord-West“
- B-Plan Nr. 22 „Johannesstraße“
- B-Plan Nr. 72 „B 96-Anbindung Heidenstraße“

6 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

6.1 Gründe, die die förmliche Festlegung rechtfertigen

Im Gebiet „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“ liegen, bedingt durch das Brachfallen zahlreicher Gewerbebetriebe und den Rückzug der Deutschen Bahn AG von großen Teilen ihrer Grundstücke Verhältnisse vor, die das Gebiet trotz seiner zentralen Lage als innerstädtische Brache erscheinen lassen. Hinzu kommen eine ungünstige verkehrliche Erschließung sowie eine völlig unzureichende Gestaltung der öffentlichen Straßen, Freiräume und Plätze.

Die städtebauliche, funktionelle und gestalterische Neuordnung des Gebietes wäre ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff.) sowie den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nicht in einem überschaubaren Zeitraum durchführbar.

Das Gebiet soll im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt werden, da die Anwendung des besonderen Bodenrechts aufgrund der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist, Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen und Wertsteigerungen der Grundstücke infolge der Sanierung erwartet werden.

Die Anwendung der §§ 152-156a BauGB ist insbesondere erforderlich, um

- Ausgleichsbeträge zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahmen zu erzielen und
- Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben.

Daher wird eine flächendeckende (u. U. zonale) Bewertung der Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet erforderlich werden. Weiterhin soll, wie oben ausgeführt und begründet, die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ermöglicht werden.

Das sehr verhaltene Engagement der Grundstückseigentümer bei der Sanierung ihrer Immobilien sowie die nur begrenzt vorhandenen Finanzmittel der Stadt für Infrastruktur- und Stadterneuerungsmaßnahmen haben in den vergangenen Jahren zur desolaten Situation in diesem für die innerstädtische Entwicklung so bedeutsamen Bereich beigetragen. Eine der stadträumlichen Lage gerecht werdende Erneuerung dieses Stadtraumes, einhergehend mit der Herstellung öffentlicher Quartiersverbindungen, mit der Anlage öffentlicher Stadt- und Grünräume, mit einer das unmittelbare Umfeld entlastenden Verkehrserschließung und mit einem öffentlich nutzbaren Angebot an diversen Freizeit-, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen rechtfertigt darüber hinaus das öffentliche Interesse an dieser Maßnahme.

6.2 Ziele der Sanierung

Das künftige Sanierungsgebiet soll seiner stadträumlichen Lage entsprechend entwickelt und seine sich daraus ergebende Funktion gestärkt bzw. in Teilbereichen neu definiert werden.

Folgende allgemeine Sanierungsziele sollen dabei umgesetzt werden:

- Konversion der nicht mehr benötigten Flächen der Deutschen Bahn AG und der Flächen des ehemaligen Gaswerkes,
- Entwicklung von neuen Bebauungs- und Freiraumstrukturen zur Reaktivierung und Gestaltung der Brachflächen im Interesse einer städtischen Innenentwicklung,
- Stärkung der Verflechtungsbeziehungen zwischen Innenstadt und Nordstadt über eine komplexe Entwicklung in diesem für die zukünftige Stadtentwicklung strategisch wichtigen Stadtteil.

- Wiederherstellung und Neubau der Verkehrsinfrastruktur zwecks besserer Anbindung des Gebietes an das städtische Straßen- und Gehwegenetz; verbesserte Grundstückserschließung und verkehrliche Entlastung der anliegenden Quartiere,
- Abdeckung des standortbezogenen Bedarfs für den ruhenden Verkehr, hier insbesondere für P + R in Verbindung mit dem Bahnhof,
- Schaffung einer Stadtteilverbindung für Fußgänger und Radfahrer im Bereich des Bahnhofs,
- Erhaltung vorhandener Grünstrukturen und ökologische Aufwertung des Gebietes,
- Verbesserung der Ansiedlungsbedingungen für neue Nutzungen (Gewerbe und in sehr geringem Umfang Wohnen) durch Ortsbildverbesserungen, Imageveränderungen und Ordnungsmaßnahmen.

Weitergehende Ziele sind dabei:

Nutzungsstruktur

- Die gewerbliche Nutzungsstruktur soll, unter Beachtung anliegender Wohngebiete, beibehalten und gefördert werden.
- Eine extensive Ausweitung der Wohnnutzung soll nicht gefördert werden und punktuell nur dort erfolgen, wo sie mit anderen Nutzungen konfliktfrei in Einklang zu bringen ist.
- Eine auf private und öffentliche Dienstleistungseinrichtungen abzielende Mischung aus Verwaltung, Freizeit- und Sporteinrichtungen, Gastronomie und Beherbergung soll im direkten Bahnhofsumfeld etabliert werden.

Städtebauliche Struktur/Bebauungsstruktur

- Die Achse Innenstadt – Bahnhof – Nordstadt ist u. a. durch eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes, durch die Anlage einer mit den Bahnsteigzugängen kombinierten Stadtteilverbindung zwischen Nordstadt und Innenstadt sowie durch eine öffentliche Durchwegung des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes herzustellen.
- Durch die städtebauliche Ordnung des Gebietes wiederherzustellende Neubauten und Grünflächen sowie durch eine Neuordnung von Grundstücksfreiflächen ist der städtebauliche Raum entlang der Gleistrasse und zu den angrenzenden Wohngrundstücken neu zu definieren.
- Die Villenbebauung entlang des Friedrich-Engels-Rings ist in ihrem Bestand zu erhalten und auf dem Grundstück Friedrich-Engels-Ring 1 durch zeitgemäße Neubebauung wiederherzustellen.
- Die Umnutzung erhaltenswerter denkmalgeschützter Altbaubestände (vor allem Lokschuppen und Wasserturm) ist anzustreben.
- Die westlich des Empfangsgebäudes liegenden Flächen werden vorrangig durch die Anlagen für den fließenden und ruhenden Verkehr sowie Kioske genutzt. Hier ist eine neue Raumkante herzustellen und der öffentliche Raum adäquat zu gestalten.

Verkehrsstruktur

- Die Erschließungssituation beiderseits der Demminer Straße wird durch die Herstellung einer Verbindung von Heiden- und Johannesstraße erheblich verbessert; die langfristige Option für einen direkten Anschluss beider Straßen an die Demminer Straße soll vorgehalten werden.
- In Abhängigkeit zu der geplanten Ortsumgehung der Stadt Neubrandenburg wird die Johannesstraße einen Anschluss an diese neue überörtliche Hauptverkehrsstraße erhalten.

Grünflächen/Freiraumstruktur

- Wichtigster öffentlicher Platz im Gebiet ist der neu zu gestaltende Bahnhofsvorplatz. Inwieweit auf den Bahnbrachen nördlich des Bahnhofs Grünflächen oder Grünverbindungen angelegt werden können, hängt von der künftigen Nutzung dieser Flächen ab, wird aber angestrebt.
- Weitere (private) Grünflächen als abschirmende Elemente sind zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnbebauung im Bereich Johannes-/Ravensburgstraße sowie auf einer Teilfläche des ehemaligen Gaswerkgeländes vorzusehen.
- Neuordnungsmaßnahmen auf privaten Frei-/Grünflächen sollen im weiteren Verfahren unterstützt werden.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Im Gebiet existieren zwei Schulen, von denen eine an ihrem Standort (Johannesstraße) erhalten werden soll. Der Standort der zweiten Schule wird im Zusammenhang mit dem Schulentwicklungsplan diskutiert. Weiterhin hat eine private Schule Interesse geäußert, sich eventuell neu im Gebiet anzusiedeln. Weitere neue Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind aufgrund fehlenden Bedarfs zurzeit nicht vorgesehen, sollen aber grundsätzlich zugelassen werden.

6.3 Erfordernis des besonderen Bodenrechts

Das allgemeine Städtebaurecht und dessen Planungsinstrumente bilden keine ausreichende Grundlage, um die bestehenden Missstände zu beheben, eine zügige Aufwertung des Gebietes zu erreichen und die Sanierungsziele umzusetzen. Infolge der Sanierung sind Bodenwertsteigerungen sicher zu erwarten. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Durchführung der Maßnahme im umfassenden Verfahren ist daher unbedingt erforderlich, um

- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- Grundstücke zum Ziel und Zweck der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert zu erwerben bzw. zum Endwert zu veräußern,
- die Erschwerung von Investitionen auf Grund unkontrollierter Bodenpreisentwicklungen zu verhindern.

6.4 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Grundlage für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände und Funktionsmängel.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Wesentlichen nach den Gesichtspunkten der Erforderlichkeit der Sanierung, der zügigen Durchführbarkeit sowie der Anhängigkeit der Maßnahmen untereinander erfolgt. Somit ergibt sich die Abgrenzung des Sanierungsgebietes aus den städtebaulichen Gegebenheiten, den Zielsetzungen und dem Grad der städtebaulichen Missstände.

Die Größe des zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Bereiches ist angepasst an die finanziellen Möglichkeiten der Stadt. Die Feinabgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Grenzen dieses vorgeschlagenen Gebietes wurden so gewählt, dass:

- die wesentlichen aufgeführten Missstände innerhalb des Gebietes liegen,
- die Maßnahmen zur Missstands-beseitigung sich zweckmäßig durchführen lassen,
- die Durchführung innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes von maximal 15 Jahren erfolgen kann,
- die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Neubrandenburg berücksichtigt werden.

Die Größe des zur förmlichen Festlegung vorgeschlagenen Gebietes umfasst ca. 32 ha; es ist wesentlich kleiner als das Gesamtgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen von 220 ha und umfasst nur etwa 20 % des Untersuchungsgebietes.

Für dieses Gebiet wurden vertiefende vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.

Nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen wird eine Teilfläche östlich der Demminer Straße, da dort mittlerweile Erneuerungsmaßnahmen durch einen privaten Eigentümer eingeleitet bzw. bereits abgeschlossen worden sind.

Außerdem werden der Straßenraum des Friedrich-Engels-Rings und der Demminer Straße bis zur Brücke über die Bahnanlagen nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen; für diese Verkehrsanlagen sind keine Maßnahmen geplant, die die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts erfordern würden. Die Baulast-trägerschaft für diese Straße ist derzeit zwischen Stadt und Straßenbauamt Neustrelitz strittig.

Mit der Veröffentlichung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“ wird der Untersuchungsbereich für die Vorbereitenden Untersuchungen aufgehoben.

6.5 Auswirkungen im sozialen Bereich

Die Struktur des Sanierungsgebietes „Nordstadt“ und die beabsichtigten Maßnahmen lassen nicht erwarten, dass nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände im sozialen Bereich auftreten, die wesentlicher Ausgleichsmaßnahmen bedurft hätten.

Unabhängig davon sind alle von der Sanierung Betroffenen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung über die konkreten Ziele und Zwecke der Sanierung sowie über die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen informiert worden.

6.6 Öffentliches Interesse der Sanierung

Die im Sanierungsgebiet durchzuführenden städtebaulichen Maßnahmen liegen insgesamt im öffentlichen Interesse, da sie der Behebung von Funktionsmängeln in einem zentralen Stadtbereich, der Beseitigung von baulichen Missständen und der Verbesserung des Stadtbildes dienen.

Durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme sind im Interesse und zum Wohl der Allgemeinheit bei Wahrung der gerechten Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen vor allem folgende Ziele nach BauGB § 136 Absatz 4 zu erreichen:

- Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, hygienischen und wirtschaftlichen Erfordernissen,
- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur, hier insbesondere für klein- und mittelständische Unternehmen, Verwaltungen sowie für den Dienstleistungs- und Freizeitsektor,

- Einhaltung der Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung,
- Neustrukturierung des Stadtgebietes und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes unter Wahrung erhaltenswerter Bestände,
- Erhalt und Wiedernutzbarmachung von Baudenkmalen sowie erhaltenswerter stadtgeschichtlicher Strukturen.

6.7 Anhörung der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Bürgerbeteiligung

Mit Schreiben vom 20. Juli 2006 wurden alle relevanten Träger öffentlicher Belange an Hand einer Kurzerläuterung der städtebaulichen Missstände, der Sanierungsziele sowie eines Lageplanes mit Darstellung der Sanierungsgebietsgrenzen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Hinweisen, Anregungen und Bedenken liegt diesem Bericht als Anlage 1 bei.

Am 24. August 2006 hat eine Bürgerbeteiligung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes stattgefunden. Dazu wurden die Sanierungsbetroffenen mittels Pressemitteilung und eines Faltblattes mit ausführlichen Informationen zur Gebietsabgrenzung und Darstellungen der rechtlichen Grundlagen und Folgen der Sanierungsgebietsfestlegung eingeladen. Das Protokoll der Bürgerbeteiligung liegt diesem Bericht als Anlage 2 bei.

7 Durchführung der Sanierung

7.1 Organisation und Abwicklung

Die Stadt Neubrandenburg bedient sich zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“ der Kommunalen Entwicklungsgesellschaft, die im Namen und für Rechnung der BIG-STÄDTEBAU MECKLENBURG-VORPOMMERN GmbH, Regionalbüro Neubrandenburg als treuhänderischer Sanierungsträger im Sinne des § 157 BauGB agiert.

Für die Vorbereitung und Betreuung von Einzelmaßnahmen werden Planungsaufträge an Stadtplaner, Architekten, Landschaftsarchitekten bzw. Ingenieure erteilt.

7.2 Bodenordnung

Um einerseits die zügige Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahmen zu gewährleisten und andererseits, soweit es unter den gegebenen Voraussetzungen des Denkmalschutzes möglich ist, die baulichen, städtebaulichen, funktionalen und sozialen Mängel und Missstände zu beheben, ist für die "Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt" der Stadt Neubrandenburg die Anwendung des besonderen Bodenrechtes nach dem Baugesetzbuch unabdingbar erforderlich.

Dies gilt ebenfalls für die Durchführung sonstiger Ordnungsmaßnahmen auf den Grundstücken.

Von besonderer Wichtigkeit ist die Überprüfung der Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Baugesetzbuch auf die Einhaltung der Sanierungsziele, um die Durchführung der Sanierung nicht zu erschweren sowie die Prüfung der Kaufpreise, da der Bodenwert in weiteren Bereichen der Altstadt in Folge der Sanierungsdurchführung eigen wird und somit die Ausgleichsbeträge einen Anteil an der Finanzierung der Gesamtmaßnahme ausmachen werden.

7.3 Kosten und Finanzierung

Ausgehend von den bisherigen Planungen für das Sanierungsgebiet werden die unrentierlichen Kosten für die Durchführung der Maßnahme mit ca. 18.900 TEUR veranschlagt, von denen 1.151 TEUR bereits bewilligt sind.

Der Durchführungszeitraum wird bis voraussichtlich 2015 prognostiziert.

Die Finanzierung der Maßnahme soll aus städtischen und privaten Mitteln, aus der Erhebung von Ausgleichsbeträgen, Darlehensrückflüssen sowie aus Städtebauförderungsmitteln erfolgen. Für die auf den ehemaligen und noch in Betrieb befindlichen Bahnliegenschaften sowie den geplanten Bau der Stadtteilverbindung am Bahnhof vorgesehenen Maßnahmen sollen Eigenmittel der DB AG sowie Mittel des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung MV (GVFG-Mittel für den ÖPNV) eingesetzt werden.

Die Tabellen gemäß Anlage 3 stellen eine Gesamtschau der Kosten und ihrer Finanzierung dar, wie sie sich nach der vorgenommenen Kostenschätzung ergeben.

Die noch erforderlichen Städtebauförderungsmittel werden mit rund 17.749 TEUR zuzüglich der bereits bewilligten StBauFM in Höhe von 1.151 TEUR veranschlagt und umfassen ausschließlich unrentierliche Kosten für die Sanierung.

Der Anteil der Stadt Neubrandenburg an den Städtebauförderungsmitteln beträgt rund 6.300 TEUR. Die Einnahmen aus den Ausgleichsbeträgen können zurzeit nicht beziffert werden.

8 Zusammenfassende Darstellung der Maßnahme

Name der Gemeinde	Neubrandenburg
Einwohnerzahl (per 31.12.2007)	66.900
Kreis:	kreisfrei
Bezeichnung Sanierungsmaßnahme:	„Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“
Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm:	2001
Einwohner im Satzungsgebiet:
Größe des Untersuchungsgebietes:	220 ha
Größe des Sanierungsgebietes:	32 ha
Kosten der Gesamtmaßnahme	18,9 Mio. EUR
Beabsichtigter Abschluss der Sanierungsmaßnahme	2015
Beschluss der Stadtvertretung zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen „Nordstadt – Ihlenfelder Vorstadt“	12.07.2001
Bekanntmachung des Beschlusses über die Vorbereitenden Untersuchungen	26.09.2001
Beschluss zur Ergänzung des Untersuchungsgebietes um zwei kleinere Teilbereiche	27.01.2005
Bekanntmachung des Beschlusses zur Ergänzung des Untersuchungsgebietes	25.10.2006
Öffentliche Bürgerversammlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	24.08.2006
Anhörung der Träger öffentlicher Belange zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit Stellungnahmenabforderung	20.07.2006
Beschluss über die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet "Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt":	
Veröffentlichung der Sanierungssatzung	
Sanierungsträger	Kommunale Entwicklungsgesellschaft mbH im Namen und für Rechnung der BIG-STÄDTEBAU MECKLENBURG- VORPOMMERN GmbH

Anlage 1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auflistung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange mit Beschlussvorschlag zur Abwägung der vorgetragenen Hinweise und Bedenken

Anlage 2 Protokoll der Bürgerbeteiligung vom 20. August 2006

BIG-STÄDTEBAU MECKLENBURG-VORPOMMERN GmbH
TREUHÄNDERISCHER SANIERUNGSTRÄGER DER GEMEINDE/STADT

Protokoll

Datum: 24. August 2006
Ort: Begegnungszentrum
St. Michael

Teilnehmer

1. Herr Resch, Stadt
2. Frau Kunkel, Stadt
3. Frau Lange, A & S
4. Herr Riemer, BIG-S
5. Frau Schweizer, BIG-S
6. ca. 35 Bürger

ve. Dr.

Zi

Sanierungsgebiet „Nordstadt-Ihlenfelder Vorstadt“ Neubrandenburg
Bürgerbeteiligung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Nachdem das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V der förmlichen Festlegung des o.a. Sanierungsgebietes Anfang 2006 grundsätzlich zugestimmt hat, wurde am 24. August 2006 eine diesbezügliche Bürgerbeteiligung durchgeführt. Dazu waren die Sanierungsbetroffenen in Form eines an alle Hauhalte im Gebiet verteilten Faltblattes sowie durch eine Pressemitteilung eingeladen worden.

In dem Faltblatt waren sowohl die Gebietsabgrenzung als auch die wesentlichen rechtlichen Grundlagen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme dargestellt.

Herr Resch begrüßte zunächst die Anwesenden und erläuterte die städtebauliche Bedeutung der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme, vor allem für die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes sowie der angrenzenden Gewerbebrachen und Bauflächen.

Herr Riemer erläuterte in seiner anschließenden Einführung die Rolle der BIG-STÄDTEBAU MV als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Neubrandenburg und wies darauf hin, dass sowohl die anwesenden Vertreter der Stadtverwalter als auch die der BIG-S nicht nur für die Abwicklung der Sanierungsmaßnahme, sondern auch für alle Fragen der Sanierungsbetroffenen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme zur Verfügung stehen.

Frau Lange stellte anschließend ausführlich die Vorbereitenden Untersuchungen vor, die im Vorfeld der beabsichtigten Sanierung durchgeführt worden waren.

Sie ging insbesondere auf die festgestellten städtebaulichen Missstände, die Begründung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes, die wesentlichen Sanierungsziele sowie den weiteren zeitlichen Ablauf der Maßnahme ein.

Insbesondere begründete sie die gewählte Gebietsabgrenzung, die nur einen kleinen Teil des im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen betrachteten Gebietes umfasst.

Durch Frau Schweizer erfolgte danach eine Darstellung der wichtigsten rechtlichen Folgen, die sich aus der Anwendung des besonderen Städtebaurechtes im Gebiet für die Grundstückseigentümer ergeben. Weiterhin wurde ausführlich auf die Vor- und Nachteile der Sanierungsmaßnahme eingegangen.

Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme oder aber auch im laufenden Verfahren die sanierungsbedingten Wertsteigerungen der Grundstücke in Form von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft werden.

Anschließend erhielten die Bürger Gelegenheit, Ihre Fragen und Hinweise zur geplanten Festlegung des Sanierungsgebietes vorzutragen.

Die Fragen konzentrierten sich auf folgende Schwerpunkte:

- Wahl der Gebietsabgrenzung
Es wurde gefragt, warum die Garagen am Gleisdreieck an der Sponholzer Straße nicht im Sanierungsgebiet liegen. Dazu wurde erklärt, dass die Neuordnung dieses Bereiches nicht die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes erfordert.
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
Die Bürger baten um Auskunft, ob Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet sowohl Ausgleichsbeträge als auch Erschließungsbeiträge nach KAG zu zahlen hätten.
Es wurde dahingehend Auskunft erteilt, dass nur die durch die Sanierung bedingte Wertsteigerungen der Grundstücke (ohne Berücksichtigung der aufstehenden Gebäude und eigener Aufwendungen am Grundstück) in Form der Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden, d.h. nur Maßnahmen anzurechnen sind, die aus Städtebauförderungsmitteln finanziert wurden. Für Maßnahme wie die Erneuerung der Johannesstraße, die aus anderen Mittel finanziert werden, sind ggf. Erschließungsbeiträge zu zahlen.
- Stadtteilverbindung Johannes-/Heidenstraße, Brücke B 96
Verschieden Fragen bezogen sich auf die Stadtteilverbindung, insbesondere darauf, ob und für wen diese gebraucht würde, wie die damit verbundenen Verkehrsbelastungen für die Anwohner ausgeglichen werden und ob sie eine Anbindung an die Brücke (B 96) erhält.
Dazu wurde erläutert, dass für das Sanierungsgebiet eine städtebauliche Rahmenplanung beauftragt wird, die u.a. einen verkehrsplanerischen Teil enthält. Darin sollen die derzeit unbefriedigende Verkehrsführung im Gebiet unter der Prämisse ‚Lenken und Leiten‘ geändert und die Erschließungsbedingungen für die Grundstücke an Johannes- und Heidenstraße verbessert werden, damit dort eine städtebaulichen und funktionelle Entwicklung ermöglicht wird. In diesem Zusammenhang werden auch die Interessen der Anwohner so weit als möglich berücksichtigt.
Es ist unverändert geplant, die B 96 an die Johannes-/Heidenstraße anzubinden, allerdings ist die Finanzierbarkeit aufgrund der Rückstufung der Straße und Rückübertragung an die Stadt derzeit völlig offen.
- Laufende Bebauungsplanverfahren
Die Frage, ob die Bebauungsplanverfahren im Sanierungsgebiet fortgeführt werden wurde bejaht. Deren Inhalte fließen in die städtebauliche Rahmenplanung ein.
- Prozedere der Beantragung/Bewilligung von Fördermitteln
Es wurde Beschwerde darüber geführt, dass noch vor einem Jahr die Auskunft erteilt wurde, es werde kein Sanierungsgebiet geben, Ordnungsmaßnahmen könnten daher nicht gefördert werden.
Dazu wurde klargestellt, dass die Zustimmung des MABL zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes erst Anfang 2006 erteilt wurde und deshalb bis dahin eine Ausreichung von Städtebauförderungsmitteln nicht möglich war.

- Planungsabsichten für das Sanierungsgebiet
Eine konkrete Frage bezog sich auf die Perspektive des Garagenstandortes an der Bahnpost.
Dazu wurde erläutert, dass diese Fragen im Zusammenhang mit der o.a. städtebaulichen Rahmenplanung behandelt und öffentlich diskutiert werden.

Eine weitere Frage nahm Bezug auf eine Pressemitteilung, nach der behindertengerechte Wohnungen an der Heidenstraße errichtet werden sollen. Dazu wurde klargestellt, dass es sich dabei um eine Baumaßnahme im Zusammenhang mit einer Gewerbeansiedlung handelt. Der Grundstückseigentümer will hier lediglich für sich und seine Familie Wohnungen errichten.

Die Frage nach den Realisierungschancen der geplanten Unterführung der B 96 im Bereich des ehemaligen Gaswerk wurde dahingehend beantwortet, dass diese Planungsabsichten mit der Veräußerung des Grundstücks östlich der B 96 an Webasto aufgegeben wurde. Es könnte u.U. lediglich eine Fußgängerverbindung hergestellt werden, sofern die Deutsche Bahn AG nicht mehr benötigte Gleisanlagen auf- und freigibt.

Die Veranstaltung wurde nach ca. 2 Stunden mit dem Hinweis geschlossen, dass die Bürger im weiteren Sanierungsverfahren laufend beteiligt werden, in einem nächsten Schritt zunächst mit der Vorstellung und Diskussion der städtebaulichen Rahmenplanung. Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass die Vertreter von Stadtverwaltung und Sanierungsträger jederzeit für Rückfragen, Förderanträge und alle im Zusammenhang mit der Abwicklung der Maßnahme ggf. auftretende Probleme zur Verfügung stehen.



Schweizer

Neubrandenburg, den 30. August 2006

Anlage 3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlage 4 Satzungstext

Plan des Geltungsbereiches

(M 1:1.000 im Original, hier verkleinert auf A 3)