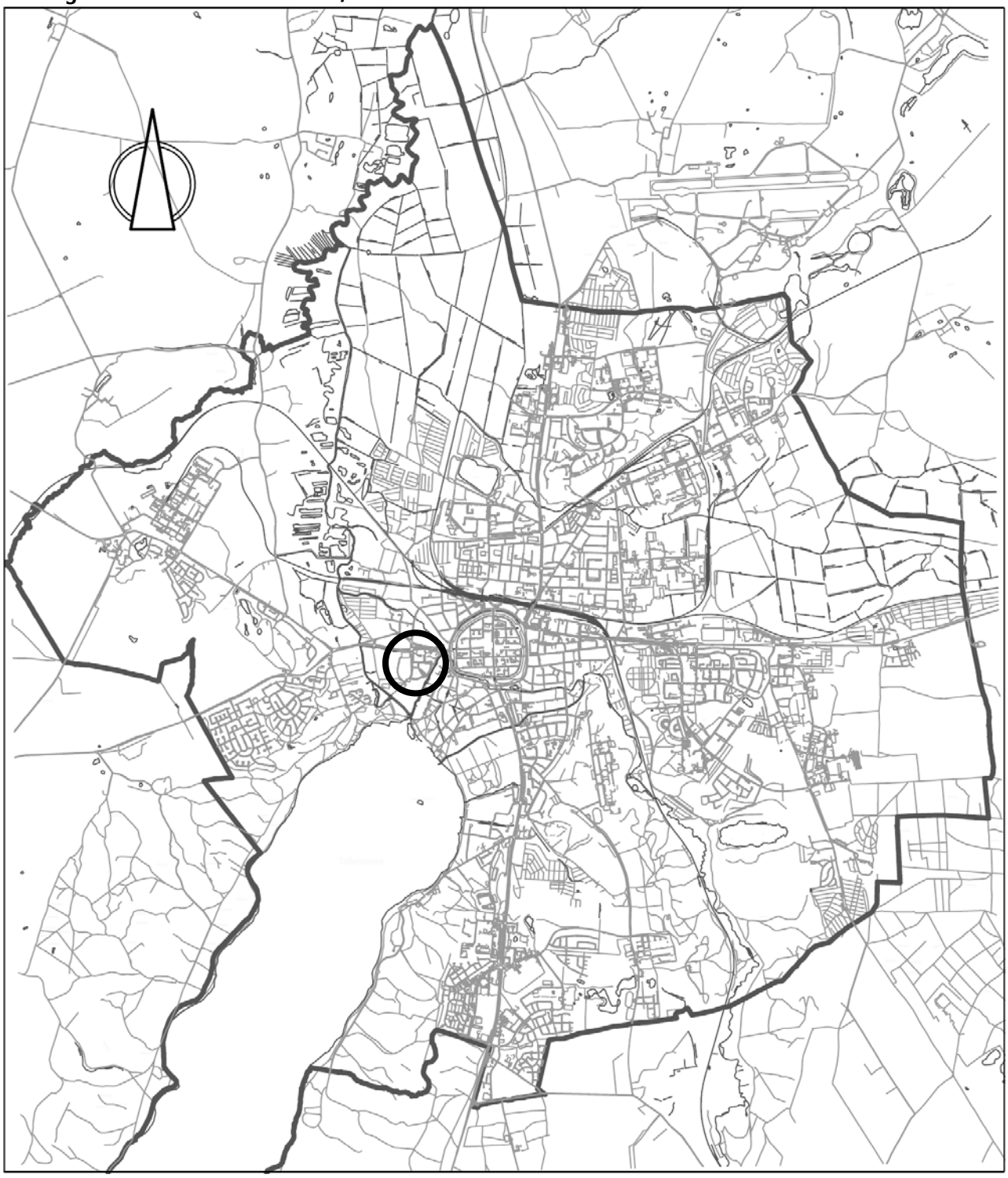
Anlage 1 zur Drucksache Nr. V/878 Stand Dezember 2012



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 „An der Tollense“
Teilaufhebungsverfahren
Bebauungsplan der Innenentwicklung § 13a BauGB

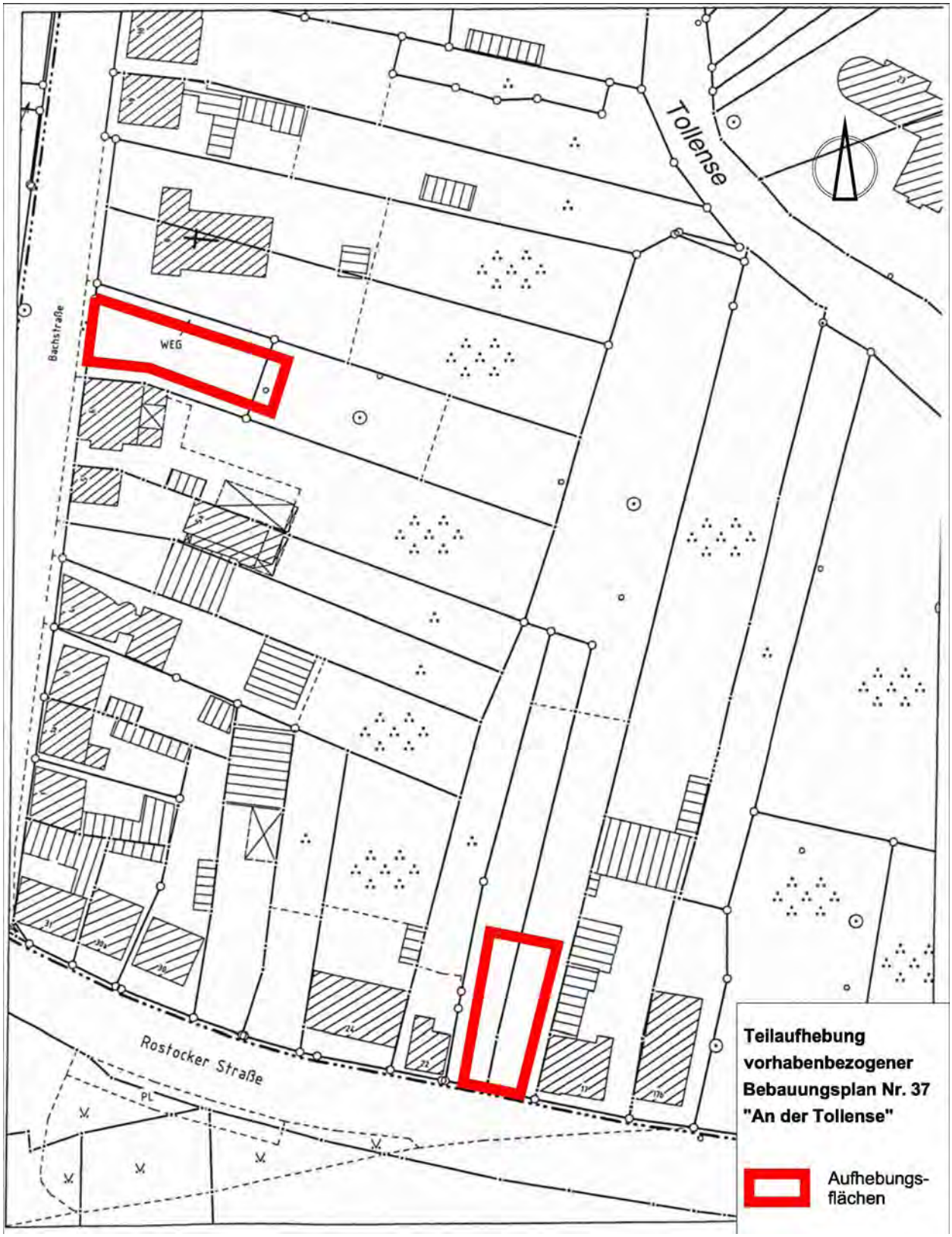
Begründung zur Satzung

Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Stadtplanung, SG Bauleitplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.37 „An der Tollense" - Teilaufhebung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Übersichtsplan – Geltungsbereich Teilflächen Bachstraße und Rostocker Straße/ Teil Stadtstraße, Stand Dezember 2012



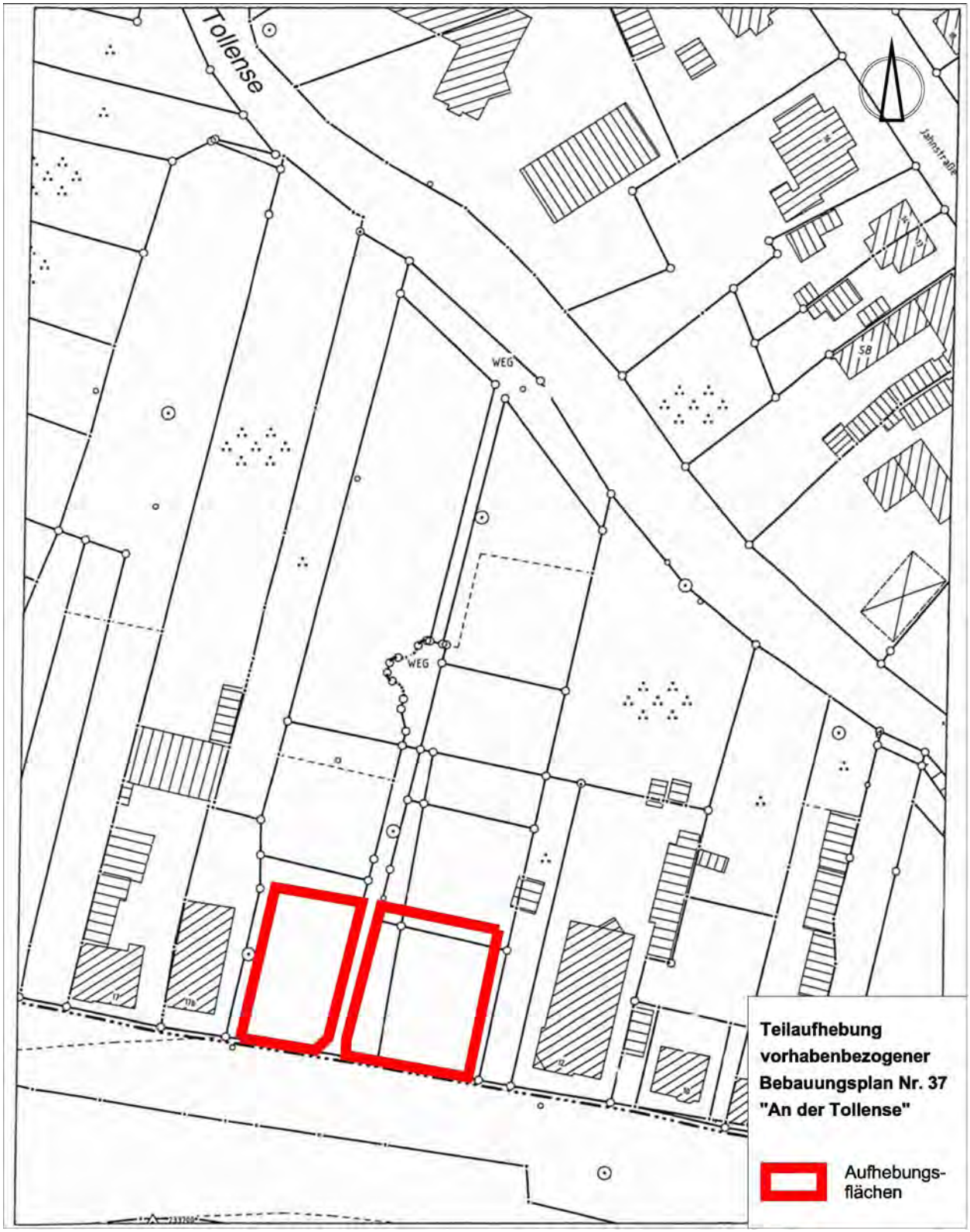
Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung, Abt. Stadtplanung, SG Bauleitplanung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.37 „An der Tollense" – Teilaufhebung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Übersichtsplan – Geltungsbereich Rostocker Straße / Teil B 104,

Stand Dezember 2012



Inhaltsverzeichnis

1.0 Planungsanlass

2.0 Planungsgrundlagen / Geltungsbereich

3.0 Planungsinhalt

4.0 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

1.0 Planungsanlass / Planungsziel

Die Stadt Neubrandenburg hat 2008 – 2011 den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 37 „An der Tollense" aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 12.10.2011 bestandskräftig geworden.
Der Geltungsbereich umfasst ehemals gärtnerisch genutzte Flächen an der Tollense und einzelne Baulücken an der Bachstraße sowie an der Rostocker Straße (im Teil Stadtstraße und Teil B 104).
Planungsziel ist die Errichtung eines Wohnungsbaustandortes als innerstädtische Abrundung und Ergänzung insbesondere auch für den Eigenheimbau.

Die Planflächen wurden in ihrer Art der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt.

- Den Baulücken an der Bachstraße und an der Rostocker Straße (Teil Stadtstraße und B104) wurden Mischgebietsfestsetzungen zugeordnet. Die vorhandenen straßenbegleitenden Bebauungen in diesen Straßen werden von gemischten Bebauungsstrukturen geprägt (Wohn- und Gewerbenutzungen, Gemengelagen); im Flächennutzungsplan sind den Flächen Darstellungen von gemischten Bauflächen zugeordnet worden.
- Die rückwärtigen Flächen an der Tollense sind in der Nutzungsart als „Allgemeines Wohngebiet" bestimmt worden; im Flächennutzungsplan wurden den Flächen Darstellungen von Wohnbauflächen zugeordnet.

Das Plangebiet wird gegenwärtig erschlossen und die Grundstücke sind weitestgehend vermarktet. Dabei wurde festgestellt, dass eine anteilige gewerbliche Nutzung nicht gewünscht wird. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen in den Baulücken an der Bachstraße und an der Rostocker Straße Wohngebäude zu errichten. Die Festsetzungen im Bebauungsplan als „Mischgebiet" verbieten die ausschließliche Wohnnutzung in diesen Flächen.

Um die Bebauung der Lücken mit Wohngebäuden zu ermöglichen, werden die Festsetzungen in den als „Mischgebiet" überplanten Teilflächen an der Bachstraße und an der Rostocker Straße wieder aufgehoben (Festsetzungen als Mischgebiet). Die im Text Teil B der Satzung getroffenen Festsetzungen für das Mischgebiet werden somit gegenstandslos und gestrichen.
Diese Flächen sollen wieder dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden.

2.0 Planungsgrundlagen / Geltungsbereich

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. S. 1509). Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung des Bebauungsplanes auch für die Aufhebung.
Das Aufhebungsverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend (d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 kann abgesehen werden / von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 , von dem Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und § 10 Abs.4 wird abgesehen; § 4c (Überwachung) ist nicht anzuwenden.)

Kartengrundlage

Kartengrundlage für das Teilaufhebungsverfahren ist die bestandskräftigen Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense" (Satzung ist mit Ablauf des 12.10.2011 in Kraft getreten); die Satzung wurde auf der Grundlage der digitalen Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg erstellt.

Stand: Topografie:	Oktober 2007
Stand: Kataster:	Juli 2011
Höhenbezug:	HN
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinatensystem S 42/83
Im Maßstab:	1:1000

Geltungsbereich

Das Aufhebungsgebiet umfasst die in der bestandskräftigen Satzung als Mischgebiet überplanten Teilflächen an der Bachstraße und an der Rostocker Straße im Teilbereich Stadtstraße bzw. B 104 mit Ausnahme der in diesen Teilflächen jeweils mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten überplanten Flächen.
Laut bestandskräftiger Satzung sind davon die straßenseitigen Teilflächen der Flurstücke 566, 581, 582, 586, 588 der Flur 11, Gemarkung Neubrandenburg betroffen.
Das Aufhebungsgebiet ist in beiliegender Karte ausgegrenzt.

Im Zusammenhang mit der Vermarktung wurden die Grundstücke neu geteilt. Nach aktuellem Kataster (Stand Juni 2012 bzw. August 2012) sind Teilflächen folgender Flurstücke betroffen:

- Flurstücke 566/2 und 566/3 (an der Bachstraße)
- Flurstücke 581 und 582/2 (an der Rostocker Straße, Teil Stadtstraße) sowie
- Flurstücke 586/6, 588/3, 586/4, 588/2 und 586/3 (an der Rostocker Straße, Teil B 104).

Die Abgrenzungen der von der Aufhebung betroffenen Grundstücksflächen sind in den nachfolgenden Kartenauszügen gekennzeichnet.

3.0 Planungsinhalt

Für das in der Karte gekennzeichnete Aufhebungsgebiet werden die Festsetzungen als Mischgebiet aufgehoben; aufgehoben werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Flächen werden wieder dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet; die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB.
Die in der bestandskräftigen Satzung festgesetzten Baumfällungen wurden zwischenzeitlich vorgenommen und können somit entfallen.
Als Mischgebiet festgesetzt bleiben lediglich die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Randflächen; die Festsetzungen müssen verbindlich bleiben, da die Erschließung der rückwärtigen WA-Gebiete nur so gesichert ist.

Mit der Aufhebung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet werden die im Text Teil B der bestandskräftigen Satzung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für das Mischgebiet gegenstandslos.
Die Festsetzungen 1.1.2 und 1.1.3 werden gestrichen. In den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.1.4, 1.2.1 und 1.3.2 sowie in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2.2.1 werden die Bezüge auf die Gültigkeit für das Mischgebiet gestrichen bzw. die für das Mischgebiet geltenden Wortpassagen zurückgenommen.
Die nicht mehr zutreffenden Festsetzungen im Text Teil B sind im Plan gekennzeichnet worden.

In den von der Aufhebung nicht betroffenen Planflächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Tollense" bleiben die Festsetzungen der bestandskräftigen Satzung verbindlich.
Im Zusammenhang mit der Zuordnung der straßenbegleitenden Flächen zum nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich werden an den Grenzen zu den WA-Gebieten folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die WA-Baufelder werden mit einer Baugrenze geschlossen.
- Die „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" werden nunmehr begrenzt durch die westliche Grenze der WA-Fläche im Bereich Bachstraße bzw. durch die südliche Grenze der WA-Flächen im Bereich Rostocker Straße.

Die Baugrenzen und die Abgrenzungen der „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" sind in diesen Bereichen identisch mit der neuen Abgrenzung des Geltungsbereiches.

4.0 Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt in Kapitel 5 den Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Der Artenschutz umfasst u.a. den Schutz der Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten und Biotope durch den Menschen.
Die Gemeinden haben bei der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können. Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren bauanlagen- bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Mit der Teilaufhebung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr.37 „An der Tollense" werden in Baulücken in einem vorhandenen bebauten Gebiet die Festsetzungen als Mischgebiet zurück genommen. Zukünftige Baumaßnahmen sind gemäß § 34 BauGB zu beantragen. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Rahmen der Bauantragstellung und Genehmigung geprüft.

Es wird festgestellt, dass durch die Teilaufhebung die Entstehung eines artenschutzrechtlichen Konflikts nicht erkennbar ist.