



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

11

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: 30.10.14

Drucksachen-Nr.: VI/61

Beschluss-Nr.: 57/04/14

Beschlussdatum: 30.10.14

Gegenstand: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45**
„Wohnungsbau Fontanehof/Am Augustabad“
hier: Einleitungsbeschluss

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	01.10.14	Hauptausschuss
<input checked="" type="checkbox"/>	16.10.14	Hauptausschuss
<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss
<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss
<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss

<input checked="" type="checkbox"/>	06.10.14	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

Neubrandenburg, 10.09.14

Dr. Paul Krüger
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (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. Für die Fläche in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7, bestehend aus den Flurstücken 229/36, 229/37, 229/38, 229/39, 229/42, 229/43 sowie teilweise auf dem Flurstück 229/40, begrenzt durch

im Nordwesten: die Straße Am Augustabad (nordwestliche Grenze der Flurstücke 229/36, 229/37, 229/38, 229/39, 229/42, 229/43, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)

im Osten: die untere Böschungslinie des ehemaligen Sportplatzes (östliche Grenze des Flurstücks 229/43, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)

im Südosten: das Waldgebiet Nemerower Holz (südöstliche Grenze der Flurstücke 229/36, 229/37, 229/38, 229/42, 229/43, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)

im Südwesten: das Waldgebiet Nemerower Holz (südwestliche Grenze des Flurstücks 229/36, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)

wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45 „Wohnungsbau Fontanehof/Am Augustabad“ eingeleitet.

2. Planungsziel ist die Ermöglichung einer Wohnbebauung unter Beibehaltung einer uneingeschränkten Nutzung des Augustabades.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Veranlassung:

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“ wurde für das Plangebiet die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Darüber hinaus wurden Festsetzungen als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

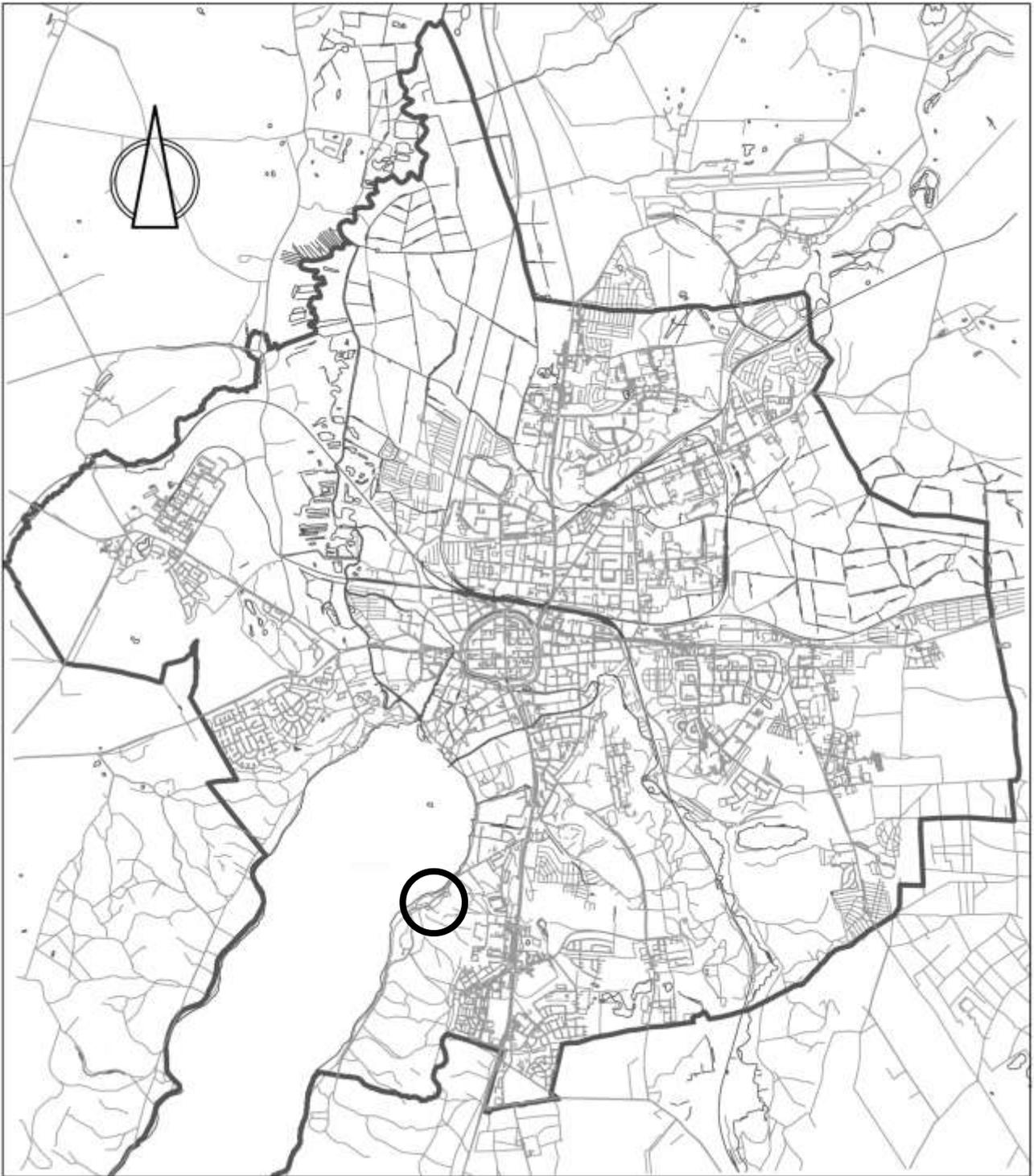
Der Vorhabenträger beabsichtigt, die gemäß Bebauungsplan Nr. 75 festgesetzten Sondergebietsflächen SO3 und SO2 (westlicher Teilbereich) zukünftig im Rahmen des Zulässigkeitskataloges für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zu nutzen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Anlage

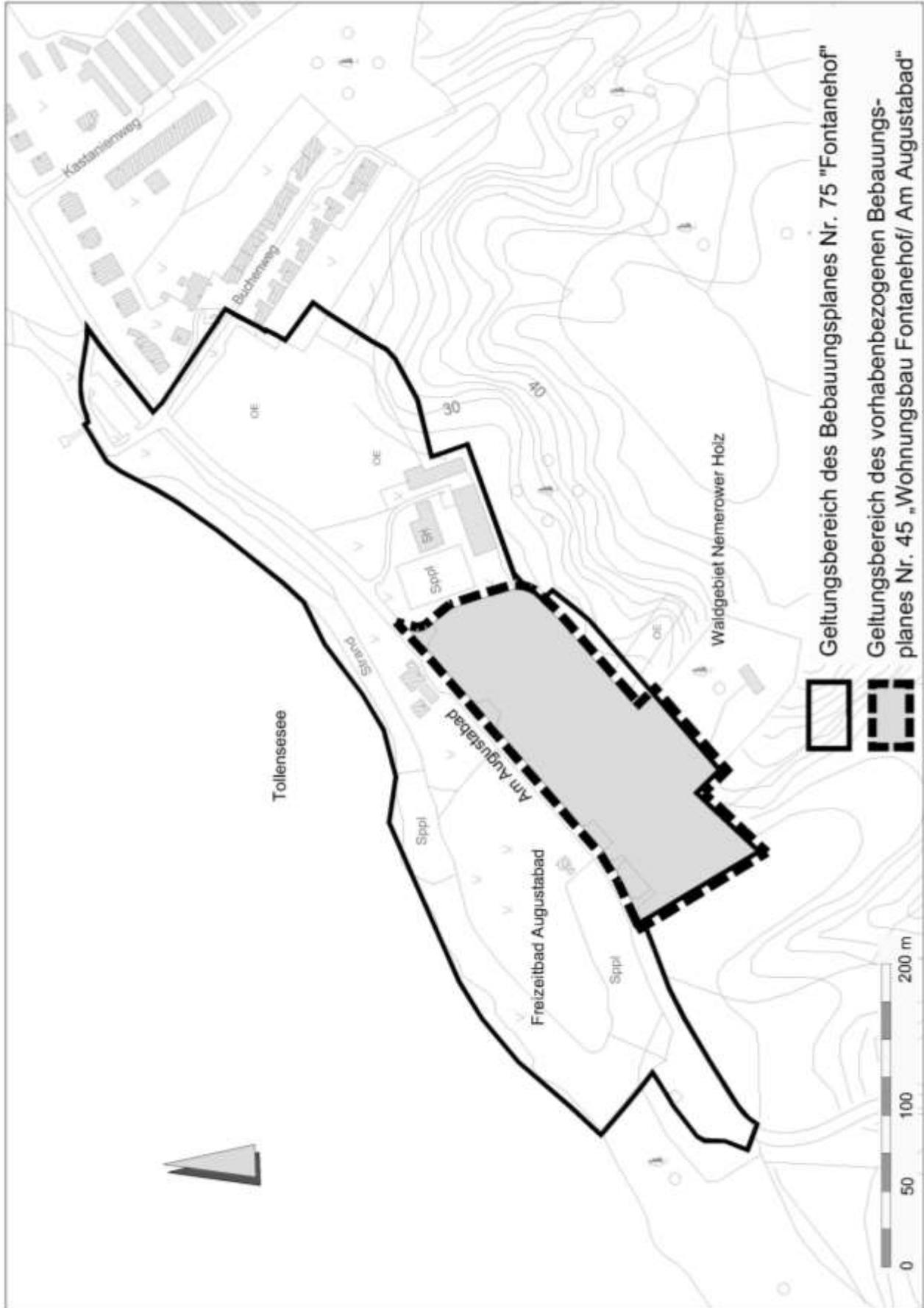
Antrag des Vorhabenträgers – KGH Immobiliengesellschaft mbH – auf Einleitung des Planverfahrens mit Schreiben vom 01.09.14

Übersichtsplan 1



STADT NEUBRANDENBURG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45
„Wohnungsbau Fontanehof/
Am Augustabad“

Übersichtsplan 2



Anlage

KGH Immobiliengesellschaft mbH

Schieferstraße 1

17036 Neubrandenburg

Abt. Stadtplanung		
Abi. A:	Eingang	X
T	11. Sep. 2014	G
R		V
WVI		F
Antw. Eing.-Nr.:	1085	D

KGH Immobiliengesellschaft mbH • Schieferstraße 1 • 17036 Neubrandenburg

Stadt Neubrandenburg
Der Oberbürgermeister
Friedrich-Engels-Ring 53
17033 Neubrandenburg

Neubrandenburg, den 01.09.2014

Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Neubrandenburg für den Bereich Fontanehof
Schaffung von Baurecht

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die nachfolgend genannten Flächen beabsichtigen wir zu entwickeln.

Die einstmals militärisch genutzten Gebäude sind bereits durch uns entfernt worden. Damit ist sowohl ein Schandfleck in unmittelbarer Nähe des Naherholungsbereiches am Tollenseseeufer verschwunden und ein Beitrag zur Aufwertung geleistet worden. Gleichzeitig haben wir Baufreiheit geschaffen, um die Bauflächen für den Neubau zu nutzen.

Ziel ist nun die Errichtung von attraktiven Gebäuden zum Wohnen.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 75 der Stadt Neubrandenburg gibt dafür in seinen Festsetzungen die Bedingungen vor. Diese wurden bei unserer bisherigen Planung berücksichtigt. Eine Grundlage der Satzung sind die Maßnahmen zum Schutz vor Lärm. Dazu werden gegenwärtig die Ausgangsdaten geprüft.

Die erste Datenauswertung zeigt eine Tendenz zu einem geringeren Schutzbedarf für die bauliche Nutzung auf unseren Flächen. Das stellt eine Veränderung der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung, bisher als Sondergebiet für Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung gem. § 11 BauNVO, in Aussicht.

Somit wäre dann eine Möglichkeit gegeben, die Art der Baulichen Nutzung im Rahmen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ festzusetzen und mit der Umsetzung des Vorhabens die Stadt Neubrandenburg entsprechend attraktiv am Seeufer baulich abzurunden.

Als Vertreter der Eigentümer bitten wir Sie dem Antrag auf Einleitung des Verfahrens für einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan statt zu geben und den Antrag weiterzuleiten.

Wir beabsichtigen die Vorbereitung unserer Bauvorhaben fortzusetzen. Damit wollen wir dazu beitragen, dass die Ziele der Stadt Neubrandenburg zur Entwicklung des Seeufers im südlichen Stadtbereich umgesetzt werden können.

Lage des Objektes

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg, gelegen auf den Flurstücken 229/36, 229/37, 229/38, 229/39, 229/42, 229/43 sowie teilweise auf dem Flurstück 229/40 und umschließt eine Fläche von ca. 1,9 ha.

Begrenzt wird die Fläche durch:

- im Nordwesten: die Straße Am Augustabad (nordwestliche Grenze der Flurstücke 229/36, 229/37, 229/38, 229/39, 229/42, 229/43, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)
- im Osten: die untere Böschungslinie des ehemaligen Sportplatzes (östliche Grenze des Flurstücks 229/43, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)
- im Südosten: das Waldgebiet Nemerower Holz (südöstliche Grenze der Flurstücke 229/36, 229/37, 229/38, 229/42, 229/43, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)
- im Südwesten: das Waldgebiet Nemerower Holz (südwestliche Grenze des Flurstücks 229/36, Flur 7, Gemarkung Neubrandenburg)

Für den räumlichen Geltungsbereich sind in der Anlage die betreffenden Flächen dargestellt worden.

Gegenwärtige Nutzungen

Das Gelände (Konversionsfläche) liegt seit dem Abriss der ehemaligen Werkhallen brach. Das umliegende Gelände wird wie folgt genutzt:

- Norden: Tollensesee/ Wohngebiet an der Lindenstraße
- Osten: Wohngebiet an der Lindenstraße/ Waldgebiet Nemerower Holz
- Süden: Waldgebiet Nemerower Holz
- Westen: Tollensesee (Augustabad)

Beabsichtigte Nutzung der Fläche

Der Vorhabenträger beabsichtigt die gem. B-Plan Nr. 75 festgesetzten Sondergebietsflächen SO 3 und SO 2 (westlicher Teilbereich) zukünftig im Rahmen des Zulässigkeitskataloges für ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zu nutzen.

Vorbereitende Maßnahmen

Der Abriss der ehemaligen Werkhallen ist bereits erfolgt.

Maßnahmen zum Erhalt und Entwicklung

Entsprechende Maßnahmen werden mit der Stadt im Laufe des Verfahrens abgestimmt bzw. festgesetzt.

Erforderliche Bauleitplanung

Zur Erlangung von Baurecht ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) erforderlich.

Gleichzeitig bitten wir um die notwendigen Voraussetzungen, wie die Anpassung bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg.

Die Unterlagen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen durch Architekt Lutz Braun, architekturfabrik:nb, Nonnenhofer Straße 19, 17033 Neubrandenburg, erbracht werden.

Städtebaulicher Vertrag und Durchführungsvertrag

Es wird ein Durchführungsvertrag (nach § 12 BauGB) zwischen der Stadt Neubrandenburg und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Der Antragsteller übernimmt alle anfallenden Planungskosten.

Der Vertrag regelt u.a. die Übernahme aller Kosten für Planungsleistungen und die Ausführung von Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan (einschl. Planungshonorare) durch den Vorhabenträger.

Der bereits geschlossene städtebauliche Vertrag (nach § 11 BauGB) wird berücksichtigt.

Hiermit stellen wir den Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.

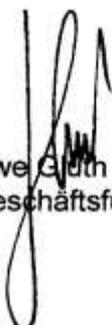
Gern stehen wir Ihnen zur Verfügung, wenn Sie weitere Informationen benötigen.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns im vorab.

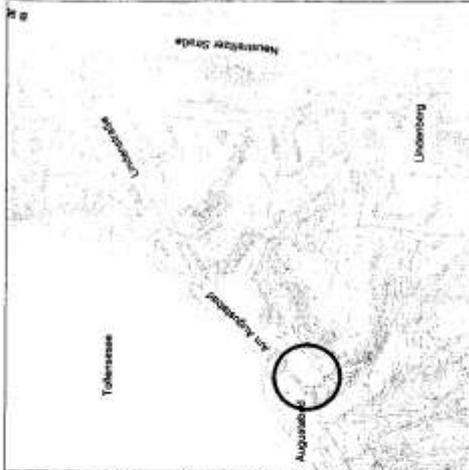
Mit freundlichen Grüßen


Bernd Herrmann
Geschäftsführer


Torsten Krentz
Geschäftsführer


Owe Grün
Geschäftsführer

Anlage:
Anlage 1 Lageplan



-  Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 45
-  Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 45
- nachrichtlich  Geltungsbereichsgrenze des B-Plan Nr. 75 "Fontanehof"

Anlage 1 zum Antrag auf Einleitungsbeschluss
Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45

Flurstücke:	229/36, 229/37, 229/38, 229/39, 229/42, 229/43
Flurstück (teilweise):	229/40
Flur:	7
Gemarkung:	Freibrandenburg
Fläche:	1,9 ha