



Stadt Neubrandenburg

Tagesordnungspunkt

20

öffentlich

nicht öffentlich

Sitzungsdatum: ~~11.12.14~~ 18.12.14

Drucksachen-Nr.: VI/135

Beschluss-Nr.: 101/06/14

Beschlussdatum: 18.12.14

Gegenstand: Prüfung des Antrages auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Standort Kirschenallee 24

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

X	13.11.14	Hauptausschuss
X	27.11.14	Hauptausschuss
		Finanzausschuss
		Rechnungsprüfungsausschuss
		Betriebsausschuss

X	17.11.14	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
		Kulturausschuss

Neubrandenburg, 05.11.14

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 § 12 Abs. 2 S. 1 i. V. m. § 13 a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche in der Gemarkung Neubrandenburg, Flur 7, begrenzt durch
 - im Norden: die nördliche Grenze der Flurstücke 180/132 und 180/126 und die Verlängerung bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 180/117 bzw. der Kirschenallee
 - im Osten: die östlichen Grenze des Flurstücks 180/117 bzw. der Kirschenallee und die Verlängerung der Grenze bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 224/136
 - im Süden: die südliche Grenze des Flurstückes 224/136 und die Verlängerung der Grenze bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 180/117
 - im Westen: die westliche Grenze der Flurstücke 180/132, 224/135 und die Verlängerung der Grenze bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 224/136

wird der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgelehnt.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine

Veranlassung:

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Laut § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Der Vorhabenträger hat somit ein Recht darauf, dass sich die Gemeinde mit seinem Einleitungsantrag und dem eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplan beschäftigt und darüber entscheidet, ob sie ihn zum Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens machen will. Ein Recht auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens hat der Vorhabenträger allerdings nicht (§ 1 Abs. 3 BauGB).

2010 fasste die Stadtvertretung einen Beschluss zum Verkauf der Fläche der ehemaligen Schule in der Kirschenallee an einen Investor. Damit schuf sie die eigentumsrechtlichen Grundlagen zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Wohngebiet Lindenberg. Der Beschluss wurde in dem Wissen gefasst, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs vom Grundsatz her bereits gesichert ist und die Ansiedlung des Marktes zu Kaufkraftumlenkungen innerhalb des Stadtgebietes führen wird.

In der Folge wurde in 2011 der Kaufvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen und durch diesen ein Bauantrag gestellt. Der bauplanungsrechtlich zulässige Antrag wurde durch den Vorhabenträger im Nachgang geändert und letztendlich im Jahre 2012 durch ihn zurückgezogen.

Anlass hierfür war und ist das Bestreben des Vorhabenträgers, durch die Kombination eines Nahversorgers mit weiteren Fachmärkten und Fachgeschäften die Umsatzerwartungen zu erhöhen. Das nunmehr zur

Diskussion stehende Einkaufszentrum wäre bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Ob eine Zulässigkeit erreicht werden kann, müsste im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens ermittelt werden.

Am 26.11.13 wurde durch die Grundstücksgesellschaft Kirschenallee - Neubrandenburg UG die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt (Anlage).

Zur fachlichen Begründung des Bebauungsplanes war der Vorhabenträger bereits in 2013 aufgefordert worden, ein Einzelhandelsgutachten beizubringen, in dem die Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung untersucht werden. Trotz mehrfacher Anforderung wurde ein derartiges Gutachten zunächst nicht erstellt.

Erst nachdem die Stadtverwaltung grundlegende Zweifel an einer zielführenden Zusammenarbeit hatte und dieses auch gegenüber dem Vorhabenträger bekundete, brachte er das geforderte Einzelhandelsgutachten im Juni 2014 bei. In Auswertung des Gutachtens ist die Erhöhung der geplanten Verkaufsfläche von ehemals 800 m² auf ca. 1.600 m² sowie die Erweiterung des Sortiments mit Kaufkraftumlenkungen aus anderen zentralen Versorgungsbereichen verbunden, die sich an der Grenze der städtebaulichen Verträglichkeit bewegen. Erhebliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, die entsprechend dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neubrandenburg zu vermeiden sind, können mithin nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bauplanungsrechtlich zulässig ist ungeachtet dessen nach wie vor die Errichtung eines solitären Nahversorgers mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche auf dem ehemaligen Schulstandort.

Mit der aktuellen Entwicklung des Behördenzentrums, der Beendigung der Nutzungen für Schule und Sporthalle erzeugen die entstandenen Brachflächen und Leerstände in dem Bereich einen Planungsbedarf. Diese landschaftlich attraktiv gelegenen Flächen in Wald- und Seenähe sind zum größten Teil erschlossen und sollen zeitnah wieder nutzbar gemacht werden.

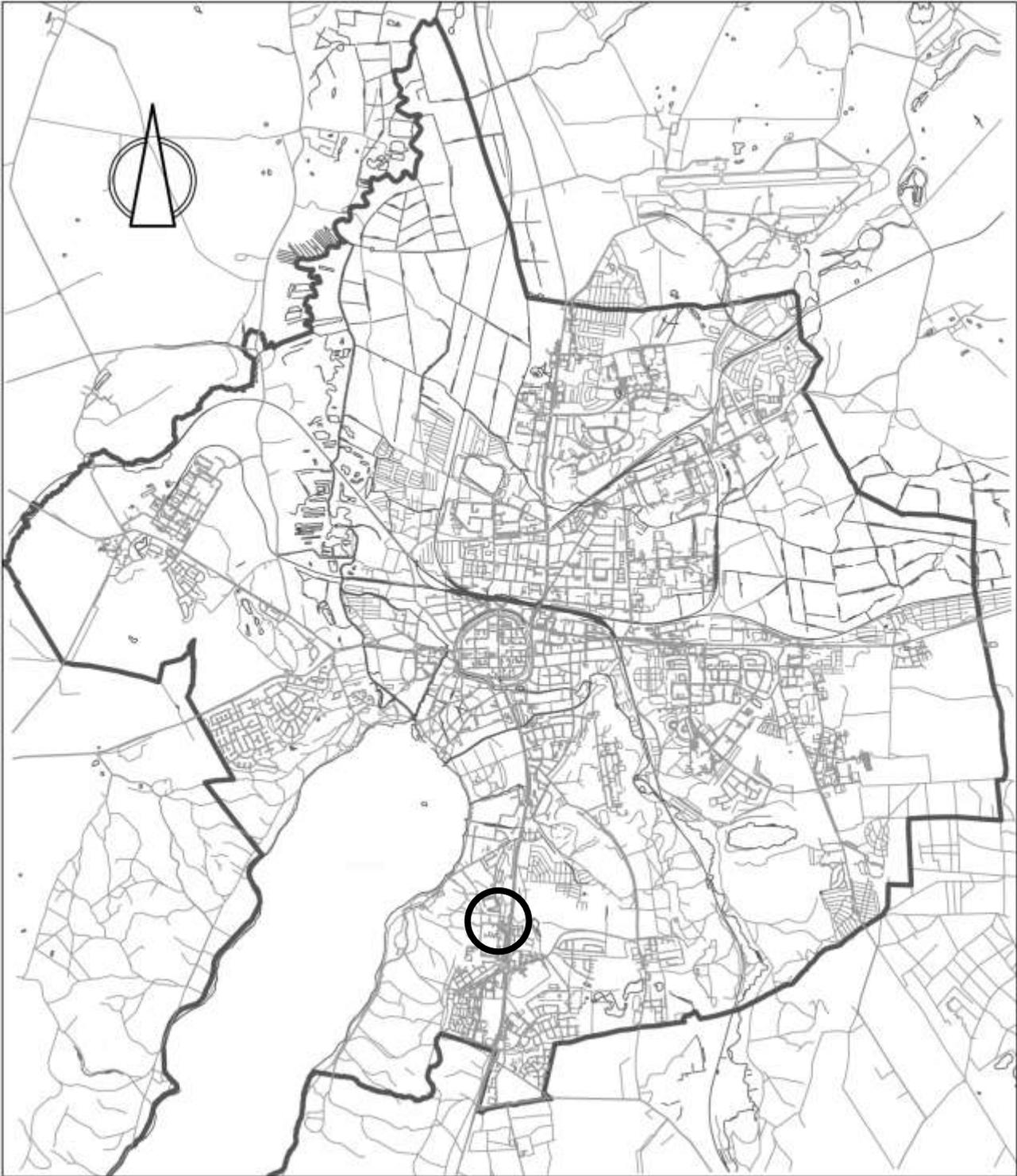
Dazu ist mit vertiefenden Untersuchungen zu ermitteln, wie sich zwischen den vorhandenen Baugebieten Behördenzentrum und Wohngebiet auf dem Lindenberg eine neue Wohnbaufläche gestalten lässt, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, Lärmschutz, gute Verbindungen durch ÖPNV, Gemeinbedarfseinrichtungen, Infrastruktur und Nähe zur freien Landschaft entspricht.

Dabei kann sich eine Gebietsstruktur entwickeln, die ein eigenes Erscheinungsbild aufgrund ihrer Größe und der Mischung von Bauformen ermöglicht, um sich zwischen den beiden „Großformen“ Behördenzentrum und Wohngebiet auf dem Lindenberg städtebaulich zu behaupten.

Dazu sollen für die Planung auch die Flächen bis zum Waldrand, die Brachflächen nördlich der Betriebsstätten des Behördenzentrums und Teile des Bebauungsplanes Nr. 24 „Sportpark Lindenberg“ einbezogen werden.

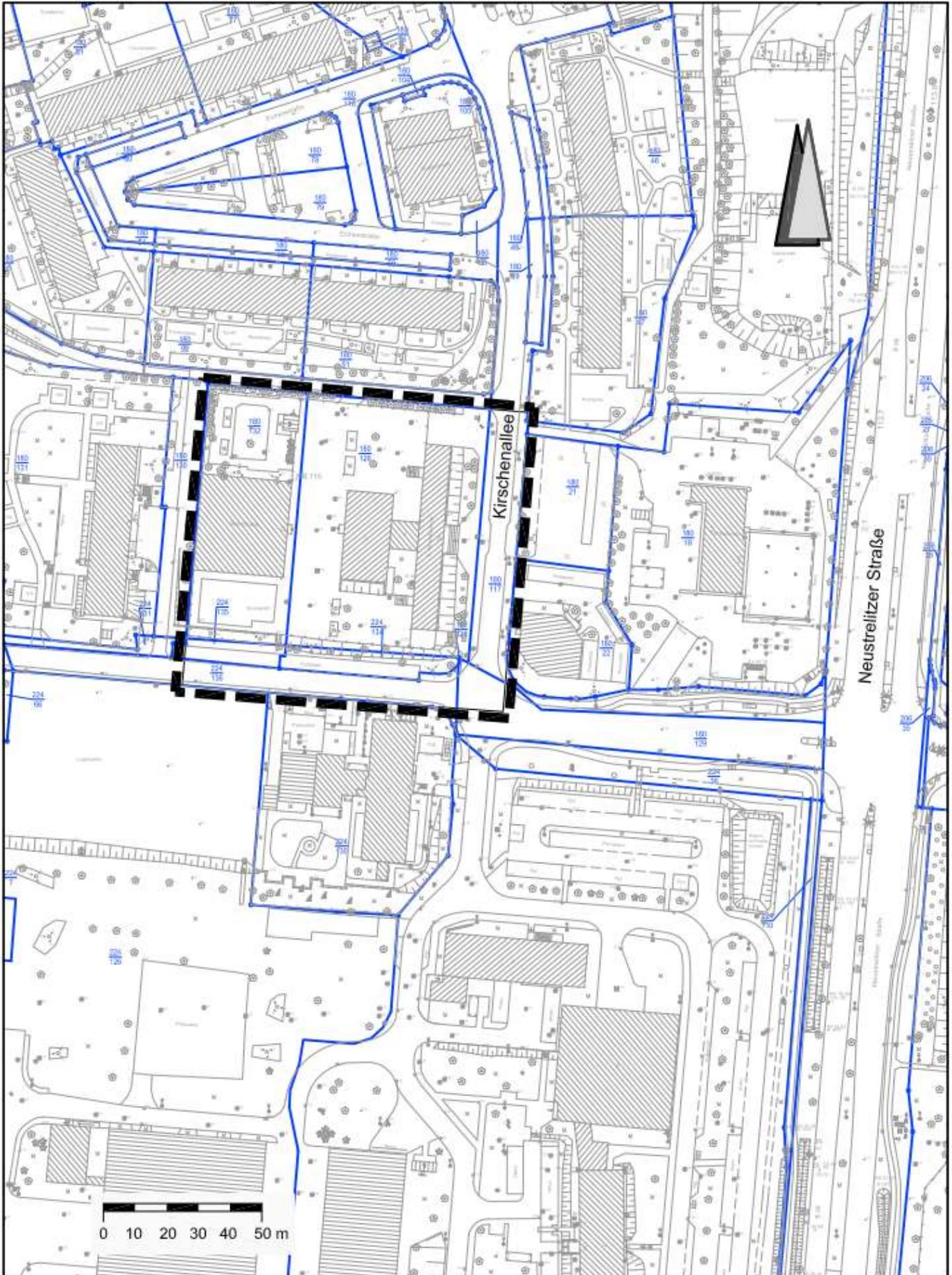
Die beschriebenen Umstände und Fakten, die Möglichkeit der Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes sowie die Empfehlung des Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss am 25.08.14 zugunsten eines Wohnungsbaustandortes untermauern den Beschluss, den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzulehnen.

Übersichtsplan1: Lage im Stadtgebiet



Vorhaben „Sondergebiet Einkauf – Kirschenallee“

Übersichtplan 2: Geltungsbereich



Grundstücksgesellschaft Kirschenallee - Neubrandenburg UG

Anlage
(haftungsbeschränkt)

Grundstücksgesellschaft Kirschenallee - Neubrandenburg UG (haftungsbeschränkt)

Stadt Neubrandenburg
FB 2.40 - Wirtschaft, Stadtentwicklung und
Herr Frank Renner
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

EINGEGANGEN

7.9. NOV. 2013

- Abt. Stadtplanung		
Abl. Az.:	2.40-1952	L
Wohnen	Eingang am:	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	02. Dez. 2013	G
WVL		V
Anfw.	Eing.-Nr.: 1455	F
		D

Grundstücksgesellschaft
Kirschenallee -
Neubrandenburg UG
(haftungsbeschränkt)
Am Dorfanger 13
12529 Schönefeld
Telefon: 030 - 634 9969 0
Telefax: 030 - 318 068 09
info@bueroad.de

26. November 2013

Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens

Sehr geehrter Herr Renner,

auf Grund unseres Gespräches in Ihrem Hause am 01.11.2013 zur Bebauung des ehemaligen Schulgeländes in der Kirschenallee stellen wir hiermit den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

Grundlage bildet der Ihnen bereits bekannte Lageplan.

Für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verhandeln wir zur Zeit mit der Fa. A und S GmbH Neubrandenburg.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Beate Müller-Randazzo

