



öffentlich

Sitzungsdatum: 09.02.17

Drucksachen-Nr.: VI/629

Beschluss-Nr.: 427/23/17

Beschlussdatum: 09.02.17

Gegenstand: **Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Standort „Broda-Seestraße/Weitiner Straße“**
hier: Prüfung und Beschluss zur Ablehnung des Antrags

Einreicher: Oberbürgermeister

Beschlussfassung durch: Oberbürgermeister

Hauptausschuss

Betriebsausschuss

Stadtvertretung

Beratung im:

<input checked="" type="checkbox"/>	12.01.17	Hauptausschuss
-------------------------------------	----------	----------------

<input checked="" type="checkbox"/>	16.01.17	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss
-------------------------------------	----------	-------------------------------------------

<input checked="" type="checkbox"/>	26.01.17	Hauptausschuss
-------------------------------------	----------	----------------

<input type="checkbox"/>		Ausschuss für Generationen, Bildung und Sport
--------------------------	--	--------------------------------------------------

<input type="checkbox"/>		Finanzausschuss
--------------------------	--	-----------------

<input type="checkbox"/>		Kulturausschuss
--------------------------	--	-----------------

<input type="checkbox"/>		Rechnungsprüfungsausschuss
--------------------------	--	----------------------------

<input type="checkbox"/>		
--------------------------	--	--

<input type="checkbox"/>		Betriebsausschuss
--------------------------	--	-------------------

<input type="checkbox"/>		
--------------------------	--	--

Neubrandenburg, 21.12.16

Silvio Witt
Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage

- des § 12 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie
- des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

wird durch die Stadtvertretung nachfolgender Beschluss gefasst:

1. Für die Fläche „Broda-Seestraße/Weitiner Straße“ in der Gemarkung Broda, Flur 1, begrenzt durch (vgl. Übersichtsplan 1 und 2):

im Norden: die Weitiner Straße (B 104),

im Osten: eine gedachte Linie im Abstand von 160 Metern parallel zur Seestraße und die östliche Grenze des Flurstücks 124/20,

im Süden: eine gedachte Linie im Abstand von 90 Metern parallel zur Weitiner Straße (B 104),

im Westen: die Seestraße

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

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Mit Schreiben vom 16.09.16 wurde durch die P-M-Consulting UG, Schönefeld der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt (vgl. Anlage). Ziel des Vorhabenträgers ist die Errichtung einer Tankstelle, einer McDonalds-Filiale und eines Verbrauchermarktes.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen. Sie hat laut § 12 Abs. 2 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßem Ermessen über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Ein Recht auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens hat der Vorhabenträger allerdings nicht (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die betreffende Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Forschung und gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit sollen bisher Entwicklungsmöglichkeiten für das Zentrum für Lebensmitteltechnologie, die Hochschule sowie forschungsorientiertes Gewerbe und Einrichtungen gesichert werden. Die gewerbliche Baufläche diente bisher der Sicherung des Bestandes und der Entwicklung des ansässigen Baubetriebes (BAUREP) sowie zur Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen.

Die vom Vorhabenträger beanspruchten Flächen sind Bestandteil eines größeren Gebietes, für das am 28.05.09 der Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“ gefasst wurde (Beschluss Nr. 736/48/09). Planungsziele sind die Sicherung der Entwicklung des Gewerbes und der bestehenden städtebaulichen Strukturen der Versorgung im Stadtgebiet. Da sich das Plangebiet im Einzugsbereich des Stadtteilversorgungszentrums „Am Oberbach“ und des Nahversorgungszentrums „Broda“ befindet, sind schwächende Nahversorgungsnutzungen im Bebauungsplan auszuschließen. Diese Zielstellungen wurden auf der Grundlage des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neubrandenburg beschlossen. Insbesondere wegen zurückgegangener Nachfrage nach Gewerbe- und Sonderbauflächen wurde das Planverfahren nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (Mai/Juni 2010) nicht weitergeführt.

Die in den Folgejahren in der Stadtverwaltung eingegangenen Anfragen für verschiedene, teilweise untereinander konflikträchtige Nutzungen im Bereich Seestraße/Weitiner Straße („Y-Kreuzung“) – u. a. zu Tankstelle, Einzelhandel, Imbissgastronomie, Begegnungszentrum, Wohnen – waren oder sind bauplanungsrechtlich nicht zulässig. Die Gesamtfläche „Broda-Neukrug“ wurde ab 2014 im Rahmen stadtplanerischer Untersuchungen gesamtstädtisch und kleinräumig einer Neubewertung unterzogen. Dazu gehören u. a. Untersuchungen zu Lärm, Verkehrserschließung und Städtebau/Nutzungsverteilung. Zu berücksichtigen waren dabei auch neu hinzugekommene Beschlusslagen und Entwicklungen im Bereich südlich angrenzender Flächen (Zentrum für Lebensmitteltechnologie, Kleingartenanlagen).

Im Ergebnis ist nicht nur eine Überplanung von Teilflächen an der „Y-Kreuzung“, sondern eine Betrachtung des Gesamtgebietes an der Seestraße zwischen B 104 im Norden und dem B-Plan Nr. 9.2.2 „Broda Stadtkoppel“ im Süden notwendig:

Der Standort der Kleingartenanlagen Broda (östlich der Seestraße) bietet sich aufgrund seiner Lage als Vorhaltestandort für Wohnungsbau an. Im Kleingartenentwicklungskonzept (2010) ist die Fläche als Beobachtungsgebiet/Neuordnungsgebiet (bauliche Umnutzung) dargestellt. Zeitlich ist eine Umsetzung mittel- bzw. langfristig zu sehen.

Die vom Vorhabenträger beabsichtigten Nutzungen grenzen nördlich an die potenziellen Wohnungsbauflächen an. Sie erzeugen eine hohe Besucherfrequenz und ein hohes Verkehrsaufkommen (Kfz-orientiert). Damit ist ein erhebliches Konfliktpotenzial hinsichtlich Lärmimmissionen und Erschließung zu erwarten.

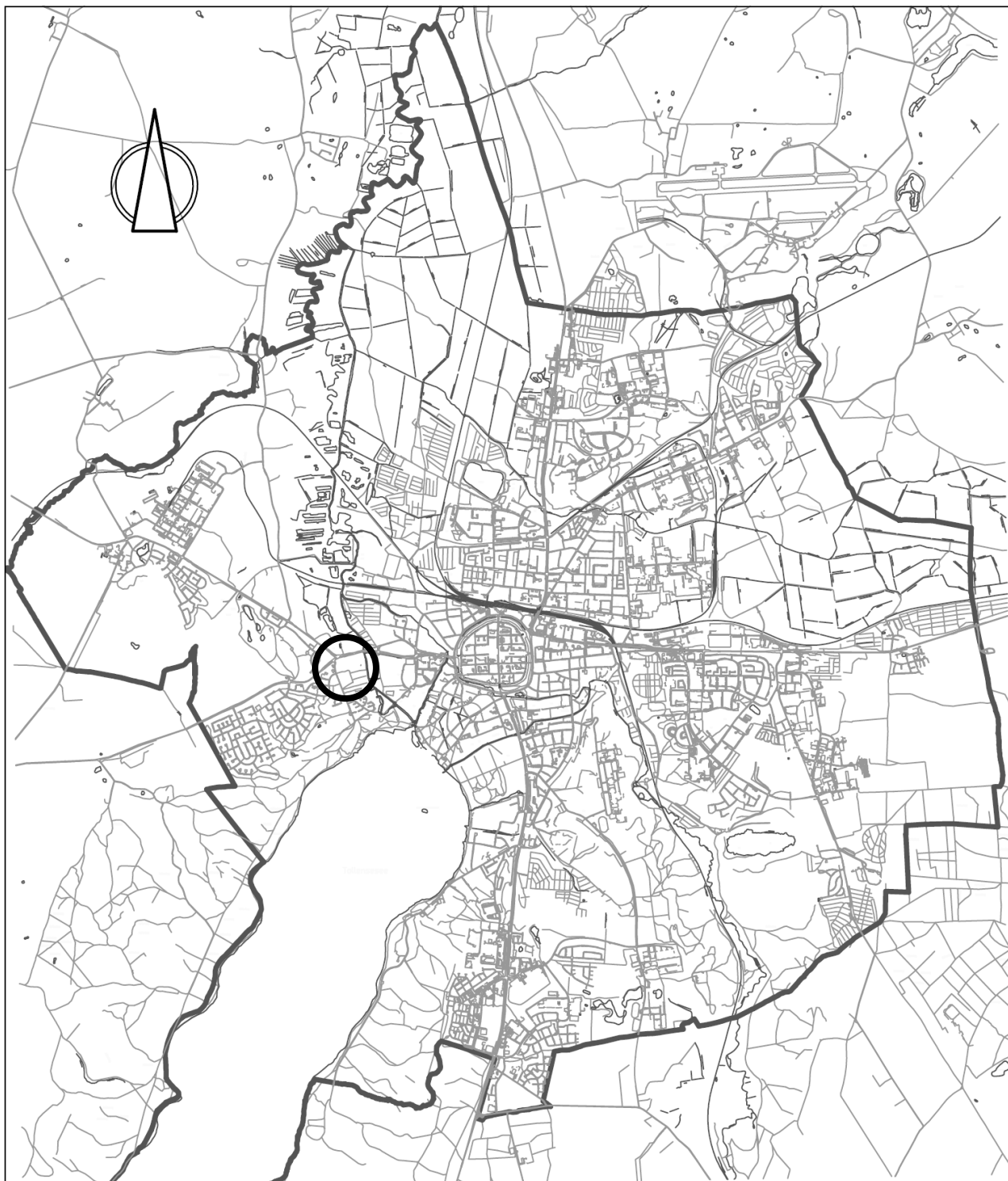
Die beabsichtigte Errichtung eines SB-Verbrauchermarktes widerspricht den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, hier insbesondere dem Zentrenkonzept. Demnach sind die zentralen Versorgungsbereiche „Am Oberbach“ und „Broda“ (Brodaer Höhe) in Bestand und Entwicklung zu sichern, indem Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Zentren grundsätzlich abzulehnen sind. Außerdem würden auch die Bemühungen der Stadt zur Ansiedlung eines Nahversorgers in Weitin deutlich erschwert.

Eine zusätzliche Verkehrserschließung von der B 104 bzw. Nutzung der vorhandenen Grundstückszufahrt (BAUREP) ist für die vom Vorhabenträger beantragten Nutzungen nicht möglich. Für die Flächen an der Weitiner Straße ist deshalb eine rückwärtige Erschließung über die Seestraße notwendig, die mit der Erschließung für die südlich gelegenen Potenzialflächen für Wohnungsbau abgestimmt werden muss.

Um die gebietsverträgliche Standortentwicklung nicht zu gefährden, müssen bei allen umliegenden Entwicklungen die langfristigen Ziele für diesen Standort berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere die Themen Erschließung und Immissionsschutz. Die Flächen an der „Y-Kreuzung“ spielen hierbei eine besondere Rolle. Nur eine Überplanung des Gesamtgebietes kann ggf. konkurrierende Planungsziele aufeinander abstimmen und alle auftretenden Konflikte lösen. Diese Verfahrensweise wurde im Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss am 26.09.16 empfohlen und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Da die Überplanung einer Teilfläche des Gesamtstandortes den oben dargelegten Planungserfordernissen nicht gerecht wird, ist der Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzulehnen.

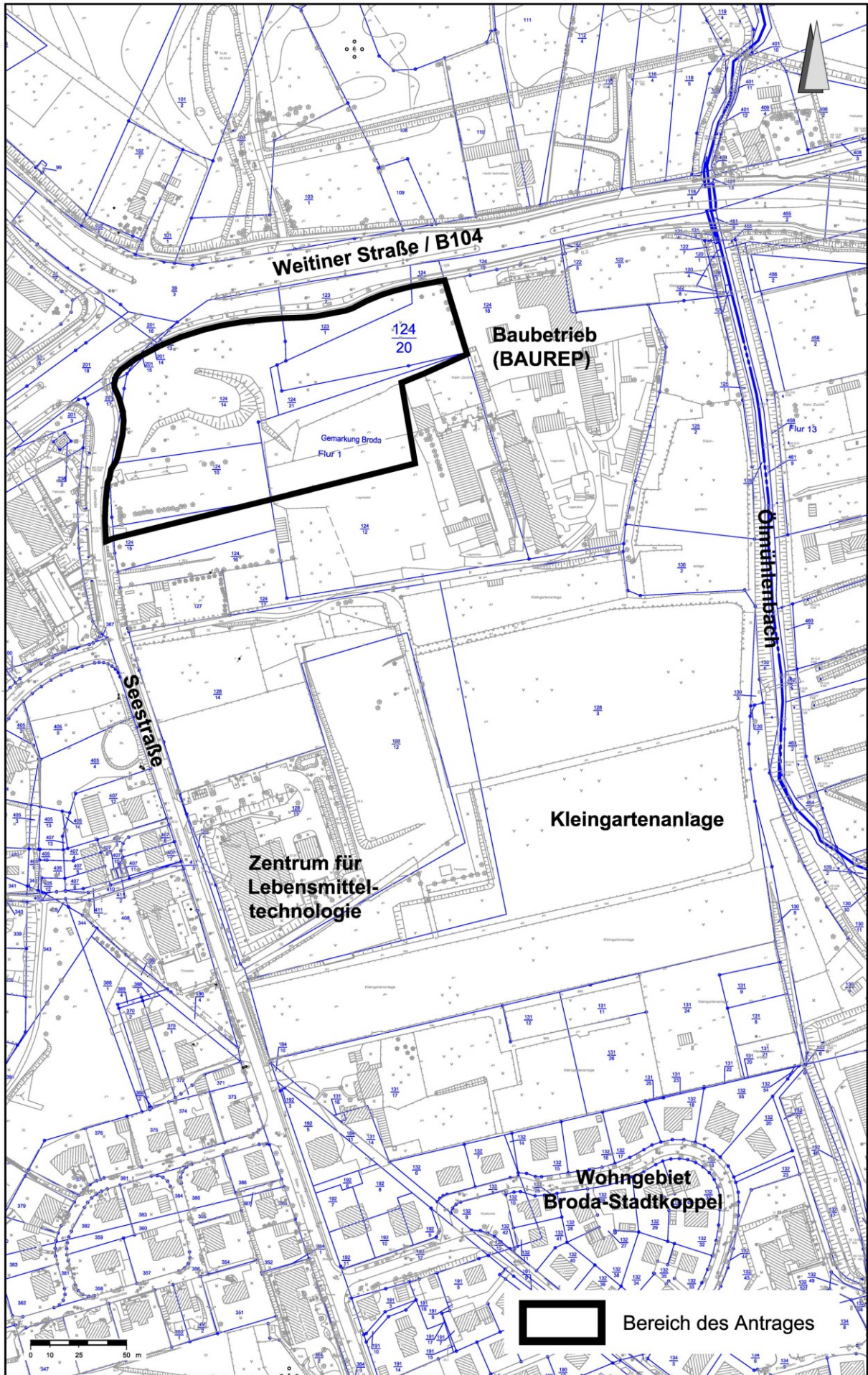
Anlage (Antragsschreiben des Vorhabenträgers vom 16.09.16)



STADT NEUBRANDENBURG

Vorhaben Tankstelle, SB-
Imbissrestaurant, Verbrauchermarkt
Broda-See Straße/Weitiner Straße

Übersichtsplan 2 (Bereich des Antrages) zur DS VI/629



Anlage zur DS VI/629

Fachbereich 2	
Reg.-Nr.:	550 Gw
Eingang:	19 Sep. 2016
Bearb./Erled. an:	2.00
Rückspr./WV:	2.20
Kopie an:	2.20

P-M Consulting
Projektierung Management Consulting

P-M-Consulting UG (haftungsbeschränkt) • Am Dorfanger 13 • 12529 Schönefeld

Stadt Neubrandenburg
Fachbereich 2
Herr Frank Renner
Friedrich-Engels-Ring 53

17033 Neubrandenburg

P-M-Consulting UG
(haftungsbeschränkt)
Am Dorfanger 13
12529 Schönefeld
Telefon: 030 - 634 9969 0
Telefax: 030 - 318 068 09
mail@p-m-consulting.net

16. September 2016

Seestraße, Neubrandenburg – Antrag

Sehr geehrter Herr Renner,

ausgehend von unserem Gespräch am 14.09.2016 in Ihrem Hause, an dem folgende Personen teilnahmen

- Herr Gerstenberg
- Herr Seifert
- Herr Pultorak
- Herr Struch

wurde u.a. auch das Thema „Seestraße / Klosterstraße (Y-Kreuzung)“ behandelt. Wir haben zwischenzeitlich zwei Bauvoranfragen gestellt und zwar für den Neubau einer Tankstelle, einer McDonalds Filiale und eines Verbrauchermarktes. Mietzusagen von Betreibern liegen vor. Diese Mietzusagen gelten aber nur für einen begrenzten Zeitraum. Da für das gesamte Areal einschließlich der dahinter liegenden Wohnbebauung ein gemeinsamer B-Plan erarbeitet werden muss, dieser aber aus verschiedenen Gründen zurzeit nicht weiter bearbeitet wird, wäre unserer Vorschlag, einen B-Plan nur für den vorderen Bereich zu erarbeiten. Die Kosten hierfür würden wir tragen. Damit könnte man ohne Zeitverzug mit der Erarbeitung beginnen. Auf Ihre bereits erarbeiteten Unterlagen – wie Schallschutzgutachten – würden wir dann gerne zurückgreifen, gegen entsprechende Honorierung. Aus diesem Grunde beantragen für die Durchführung eines vorhabenbezogenen B-Planes zu fassen. Mit der Ausarbeitung dieses B-Planes würden wir ein Neubrandenburger Büro beauftragen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Gerstenberg

Steuer Nr.:
049/116/03018

Umsatzsteuer ID:
DE267267335

Handelsregister Berlin
HRB 11009 CB

Berliner Volksbank
IBAN: DE68 1009 0000 2431 5270 09
BIC: BEVODE33XXX

- Geschäftsführer - Peter Gerstenberg -

Seite 1 von 1