

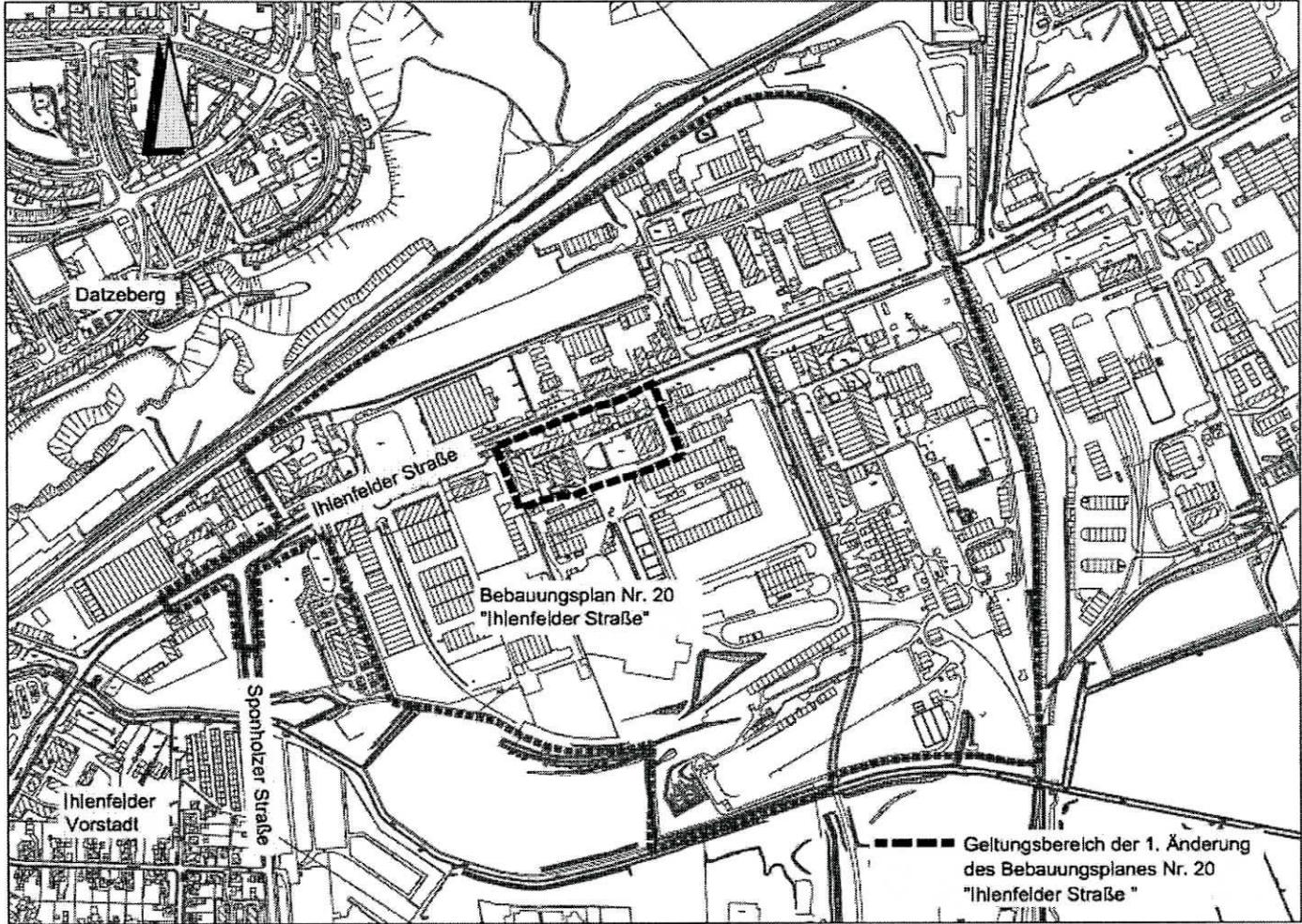
STADT NEUBRANDENBURG

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

„Ihlenfelder Straße“

Begründung

Lageplan



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße "

Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Veranlassung**

- 2 Grundlagen der Planung**
 - 2.1 Rechtsgrundlagen
 - 2.2 Planungsgrundlagen

- 3 Räumlicher Geltungsbereich**

- 4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan**

- 5 Ausgangssituation**

- 6 Inhalt des Bebauungsplanes**

1 Veranlassung

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße" soll ein beschleunigtes Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Planungsziel ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Industrie- in Gewerbegebiet und die Zulassung von Ausnahmen. Mit einem breiteren Nutzungsspektrum soll im Interesse der Eigentümer der Leerstand in den vorhandenen Immobilien abgebaut werden.

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, die für ein bereits beplantes Gebiet ausschließlich die Änderung der Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung von Immobilien zum Inhalt hat.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,8 ha; eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

2 Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.04 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.08 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) i. d. F. vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.03.02 (BGBl. S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.08 (BGBl. I S. 2986)
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landesplanungsgesetz - LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 05.05.98 (GVOBl. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.06 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Gesetz vom 23.05.06 (GVOBl. M-V S. 194)
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.10.02 (GVOBl. M-V 2003 S.1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.06 (GVOBl. M-V S. 560)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.11.06 (GVOBl. M-V S. 814)
- Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.06.04 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.07 (GVOBl. M-V S. 410, 413)
- Hauptsatzung der Stadt Neubrandenburg vom 08.08.02 i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.08.02 (Stadtanzeiger Nr. 11, 11. Jahrgang), zuletzt geändert durch Beschluss der Stadtvertretung vom 28.05.09, in Kraft am 25.06.09 (Stadtanzeiger Nr. 6, 18. Jahrgang)
- Verordnung zur Erklärung von Naturdenkmalen in der Stadt Neubrandenburg (in Kraft seit 24.04.03)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.98 (GVOBl. M-V S. 12, 247; GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 224-2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.06 (GVOBl. M-V S. 576)

2.2 Planungsgrundlagen

- Digitale Stadtkarte des Geodatenservices der Stadt Neubrandenburg

Stand Topografie:	vom Dezember 1999 bis März 2006
Stand Kataster:	September 2009
Höhenbezugssystem:	HN
Lagebezug:	System Neubrandenburg
im Maßstab:	1 : 1.000

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Er erstreckt sich auf folgende Flur- bzw. Teilflurstücke der Flur 1 der Gemarkung Neubrandenburg:

Flurstück 368/11 und Teilfläche des Flurstücks 363/17.

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Stadt Neubrandenburg im Gewerbe- und Industriegebiet Ihlenfelder Straße innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße".

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die Ihlenfelder Straße,
- im Osten: die östliche Grenze der Grundstückszufahrt der Baltic Bau+Immobilien GmbH und die westliche Grenze des Flurstücks 363/11 der Flur 1,
- im Süden: die nördliche Grenze des Flurstücks 363/11 der Flur 1 und eine Verlängerung dieser bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 363/16 der Flur 1,
- im Westen: die westliche Grenze des Flurstücks 368/11

4 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes der Stadt Neubrandenburg i. d. F. der 4. Änderung (wirksam seit dem 22.08.07). Damit entspricht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

5 Ausgangssituation

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Ihlenfelder Straße" 2002 wurden große zusammenhängende Bauflächen im vorhandenen Altbestand des ehemaligen Industriegebietes mit der Festsetzung Industriegebiet ausgewiesen. Ursprüngliches Planungsziel war es, die Industrieflächen zu sichern und zu reaktivieren.

Zurzeit ist die ehemals zusammenhängende Industriefläche der ehemaligen Mecklenburger Bau Union AG in einige wenige Flurstücke geteilt. Es ist ein großer Leerstand der Immobilien zu verzeichnen. Der Grundstücksverwalter hat in der Vergangenheit Mietverträge abgeschlossen, in denen die Art der Nutzung dem noch geltenden Planungsrecht widerspricht. So sind Vergnügungsstätten im Industriegebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wurden ausgeschlossen.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

Planungsinhalt ist die Änderung der Festsetzung der Art der Nutzung von Industrie- in Gewerbegebiet. Mit dieser Änderung soll der Leerstand abgebaut und innerhalb des Plangebiets das Nutzungsspektrum erweitert werden. Es sollen Nutzungen zugelassen werden, die nach den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Industriegebiet nicht zulässig bzw. als Ausnahme ausgeschlossen waren. Mit der Änderung der Festsetzung in gewerbliche Baufläche und mit der Zulassung von Anlagen für sportliche Zwecke (allgemein zulässig) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (ausnahmsweise zulässig) sollen Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden, die sowohl dem Charakter eines gewerblich geprägten Gebietes entsprechen, für die seine speziellen Bedingungen (z. B. Lärm) unproblematisch und als Nachbarschaft zu vorhandenen Nutzungen verträglich einzuordnen sind. Der Eigentümer der Immobilie unterstützt die geplante Änderung.

Die Abgrenzung des Planbereiches ergibt sich aus dem Standort der Immobilien, in denen diese Nutzungen stattfinden. In den Geltungsbereich einbezogen wurde auch das westlich angrenzende schmale Flurstück 368/11, das an die geplante Roggenhagener Straße grenzt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gelten die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Gewerbeflächen. Auf weitergehende einschränkende Festsetzungen wird verzichtet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Grundstückszufahrt der Baltic Bau+Immobilien GmbH gewährleistet. Notwendige Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Veranstaltungsorte sind vorhanden.