



4. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 12/91 "Zierker Straße/ Sandberg"

<i>Organisationseinheit:</i> Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 15.04.2025
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Dezernentenkonferenz (Vorberatung)	28.04.2025	N
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau (Vorberatung)	13.05.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	19.05.2025	N
Stadtvertretung der Residenzstadt Neustrelitz (Entscheidung)	22.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt die Einleitung eines Planverfahrens zur 4. Ergänzung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 12/91 „Zierker Straße/ Sandberg“ für das in der Anlage zu dieser Beschlussvorlage dargestellte Teilgebiet. Damit wird das Ziel verfolgt, in diesem Bereich unter Berücksichtigung der vorliegenden Baugrundgutachten Baurecht für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen.
2. Die Ergänzung des B-Plans soll unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt werden.

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

Sachverhalt

Die vom Beschluss erfassten Flurstücke waren bereits Gegenstand des Verfahrens zur 4. Änderung und 2. Ergänzung des B-Plans, welches in den Jahren 2017/18 durchgeführt wurde. Im Zuge der Änderung des damaligen Planentwurfs wurden sie jedoch aus dem Geltungsbereich dieser Satzung ausgeklammert. Für den Bereich der Flurstücke 132 bis 139 resultierte dies aus den Ergebnissen eines damaligen Baugrundgutachtens, in dem auf die Gefahr von Mitnahmesetzungen im Bereich des Straßenkörpers im Falle notwendiger Auffüllungen der Grundstücke aufgrund des hohen Grundwasserstandes verwiesen wurde. Da sich zudem die Eigentümer der angrenzenden Flurstücke 140 - 142 gegen eine Vermarktung ihrer Gärten in Form eines allgemeinen Wohngebiets ausgesprochen hatten, wurden auch diese nicht mehr in den Geltungsbereich der damaligen Ergänzung des B-Plans einbezogen. Aufgrund eines zwischenzeitlichen Antrags aller privaten Grundstückseigentümer im vorgenannten Bereich (außer Flurstück 139) auf Erweiterung des B-Plans auf diese Grundstücke wurde eine ergänzende Baugrundbegutachtung durchgeführt. Dabei wurden negative Auswirkungen von Geländeauffüllungen auf die angrenzende Straße ausgeschlossen, sofern die Aufhöhung nicht nennenswert über deren Fahrbahnoberkante erfolgt. Damit haben sich die Gründe, die zu einer Nichtaufnahme der betreffenden Grundstücke in den B-Plan führten, nunmehr erübrigt.

Da das Verfahren zur 3. Ergänzung des B-Plans (im nordöstlichen Bereich des Mühlengangs) bislang noch nicht abgeschlossen ist, soll diese nicht zuletzt aus Effektivitätsgründen zusammen mit der vorliegenden 4. Ergänzung in einem Verfahren gebündelt werden. Aufgrund der Tatsache, dass auch die 4. Ergänzung des B-Plans der Innenentwicklung dient und die dabei zu beachtende Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Neben dem damit verbundenen Wegfall einer vorgezogenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird hierbei auch auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet.

Finanzielle Auswirkungen abweichend vom Haushaltsplan: nein

Anlage/n

1	Lageplan Geltungsbereich 4. Ergänzung B-Plan Nr. 12/91 (öffentlich)
---	---

Stadtpräsident

Siegel

Bürgermeister