

Einreicher: CDU Fraktion Prenzlau		Datum:	Version: 1
	Beratungsfolge	Sitzungstermin	
1	Stadtverordnetenversammlung	06.12.2018	
2			
3			
4			

Thema:

Flächennutzungsplan

Wortlaut:

Wortlaut der Anfrage:

Im derzeit gültigen FNP werden Planwohngebiete in der Stadt Prenzlau ausgewiesen:

- Bereich Lindenstraße
- Bereich Ahornweg/Richtstraße

In welchem konkreten Zeitraum sollen in Anbetracht der starken Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet die Plangebiete in reale Wohngebiete - also Bauland - umgewandelt werden?

Was wurde bisher unternommen, um die Zielstellung zu realisieren?

Für den Bereich Lindenstraße führt die Zuwegung über ein Grundstück im Besitz der Kirche. Gibt es seitens des Eigentümers verwertbare Aussagen, dass hier eine öffentliche Nutzung gesichert werden kann.

Bitte um schriftliche Antwort.

gez.
 A. Meyer
 CDU Fraktion Prenzlau



Antwort des Bürgermeisters:

Die Fragen werden im Zusammenhang beantwortet. Die Verwaltung geht davon aus, dass der Antragsteller, anders als in der Anfrage vermerkt, nicht den derzeit gültigen FNP aus dem Jahre 2001 im Auge hatte, sondern den von der SVV im Jahre 2018 beschlossenen, jedoch von der Unteren Landesbehörde noch nicht genehmigten und daher auch noch nicht rechtsgültigen FNP aus dem Jahre 2018 meinte. Denn die Nachfrage nach der potentiellen Wohnbaufläche in der nördlichen Lindenstrasse macht nur Sinn, wenn der künftige FNP gemeint ist, denn im derzeit noch rechtskräftigen FNP aus 2001 ist diese potentielle Wohnbaufläche nicht ausgewiesen.

Hinsichtlich des vom Fragesteller angesprochenen Bereiches Ahornweg/Richtstrasse vermutet die Verwaltung, dass tatsächlich der Bereich zwischen Karl-Marx-Strasse/Akazienstrasse/Richtstrasse gemeint ist.

Grundsätzlich wird seitens der Verwaltung hervorgehoben, dass es einen deutlichen Unterschied zwischen der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einerseits, also dem Flächennutzungsplan (FNP) und der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung andererseits (also Bebauungspläne oder vorhabenbezogene Bebauungspläne) gibt. Die Gebietsausweisungen auf der Ebene eines FNP weisen eine langfristige planerische Absicht der Stadt für die nächsten 10-15 Jahre aus. Jedoch nur in Abhängigkeit von der jeweiligen Flächenverfügbarkeit, dem Interesse der darunterliegenden Grundstückseigentümer und der Herstellung und Klärung einer geordneten Erschließung (Medien, Straße/Gehweg etc.) besteht die Möglichkeit, die auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgewiesene Entwicklungsabsicht dann auch tatsächlich in eine entsprechende Bebaubarkeit umzuwidmen. Sofern die jeweiligen Grundstückseigentümer

- a) nicht die Absicht haben, ihre Flächen zu Bauland zu entwickeln oder
- b) nicht in der Lage sind, die dazu erforderliche Erschließung zu finanzieren und herzustellen oder
- c) es ggf. sogar umfangreiche Kündigungen der jetzigen Nutzer erforderlich macht,

wäre die Einleitung einer verbindlichen Bauleitplanung nicht zielführend und würde ins Leere führen.

Im Weiteren wird auf die planerische Situation in den beiden angesprochenen Bereichen eingegangen:



Der Bereich Karl-Marx-Strasse/Akazienstrasse/Richtstrasse



Die Verwaltung favorisiert die Gesamtbetrachtung der Freifläche Akazienstraße und das Gebiet mit Ausweisung „Potentialfläche Wohnen“ im Bereich R.-Breitscheidstraße/ Richtstraße. Denkbar wäre es, die Richtstraße zu erschließen und an die Karl-Marx-Straße, Höhe Rosa-Luxemburg-Straße anzuschließen.

Dabei sind passiver und aktiver Lärmschutz unbedingt zu beachten.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 22.000 qm; bei Vorlage eines Gesamtkonzeptes können auch Teilabschnitte für die Bauleitplanung gebildet werden (z. B. B-Pläne nach §§ 13 a und b BauGB).

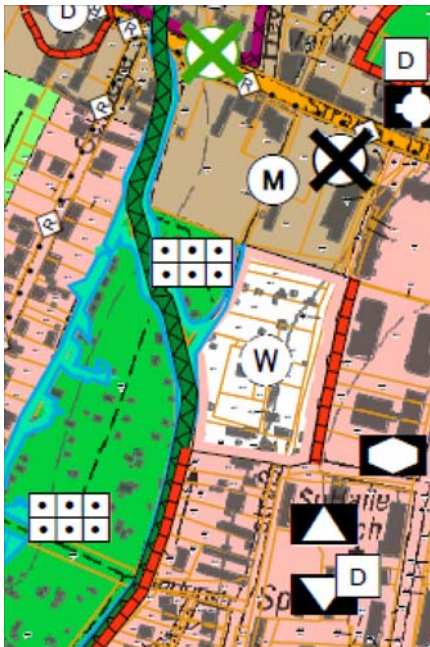
Ziel könnten ein Angebotsbebauungsplan seitens der Stadt mit finanzieller Beteiligung der Wohnbau GmbH im gestreckten Verfahren oder Teilpläne sein. Dabei wären teilweise die Vergabe von Planungsleistungen erforderlich sowie die Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose.

Flächenverfügbarkeit: Für das ehemalige Abrißgrundstück der Wohnbau zwischen Karl-Marx-Strasse und Akazienstrasse wäre die Flächenverfügbarkeit gegeben, wenn der Aufsichtsrat der Wohnbau seine Zustimmung erteilt.

Bezüglich der im städtischen Eigentum befindlichen Kleingärten der KGA „An der Richtstrasse“ ist festzustellen, dass bei einer potentiellen Entwicklung als Wohnbauflächen sehr umfangreiche Kündigungen und Entschädigungen der dortigen Kleingärtner erforderlich wären. (Derzeit ist die Kleingartenanlage mit 24 Gärten voll verpachtet.) Die Verwaltung bezweifelt, dass dies politisch so gewollt ist, zumal sich die Vereinsfläche im Geltungsbereich des Generalgartenpachtvertrages mit besonderem Kündigungsschutz des Bundeskleingartengesetzes befindet.



Bereich Lindenstrasse



Das Plangebiet würde ca. 9.000 m² betragen. Es würde zur Baureifmachung ein Angebotsbebauungsplan oder eher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur Anwendung kommen, sofern das die Grundstückseigentümer dies tatsächlich wollen. Es wäre die Erschließung über die Neubrandenburger Straße und Lindenstraße zu prüfen. Aufgrund des jahrelangen Brachfalls verschiedener Gärten wären sicherlich auch naturschutzfachliche Belange vertieft zu prüfen.

Flächenverfügbarkeit: Der größte Teil der Flurstücke befindet sich im Eigentum der Kirche sowie privater Eigentümer. Die Stadt selbst hat neben dem Stadtmauergrundstück nur noch in Insellage einen schmalen Weg in ihrem Eigentum. Bezüglich des vom Fragesteller angesprochenen Flurstückes, welches quasi als Scharnier zwischen der Lindenstrasse und dem städtischen Wegeflurstück fungiert und sich im Eigentum der Kirche befindet, gab es bereits Gespräche zwischen dem Bürgermeister und der Kirchengemeinde. Hier müsste aus einem kirchlichen Grundstück eine Teilfläche herausgemessen und angekauft werden. Nach überschlägiger Schätzung würden sich die Kosten hierfür auf über 10.000 € belaufen.

Da ein derartiger Ankauf für die Stadt nur dann Sinn macht, wenn die Grundstücksbesitzer (Kirche/privat) auch tatsächlich die Absicht haben, dort eine Wohnbaufläche auszuweisen und diese dann zu erschließen (dies ist grundsätzlich nicht Aufgabe der Stadt), gab es seitens der Stadt bisher keine weitere Umsetzung. Obendrein ist, wie oben ausgeführt, diese Wohnbaufläche noch gar nicht rechtskräftig als Entwicklungsabsicht festgesetzt.

Hendrik Sommer

Bürgermeister