



Begründung:

Planungsziele

Der Vorhabenträger verfolgt mit seinem Vorhaben den städtebaulichen Ansatz der Verdichtung bzw. Ergänzung der zentrumsnahen Siedlungsstrukturen nördlich des Neustädter Damms 60-70 als Grundlage für die Ansiedlung von Investoren und Bauwilligen im östlichen Stadtgebiet.

Zielstellung ist nach Aussagen des Vorhabenträgers die planungsrechtliche Ausweisung eines urbanen Gebietes mit der Errichtung eines Wohn- und Gewerbequartiers "Am Strom", in dem die Wohnnutzung den Schwerpunkt bilden soll.

Unterstützt durch die gute Verkehrsanbindung der Bundesstraße B 109 soll ein Baugebiet entstehen, welches unter Verweis auf die Zulässigkeiten innerhalb urbaner Gebiete auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dienen soll.

Abweichend zu Mischgebieten muss in urbanen Baugebieten die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Ausgeschlossen ist aber, dass eine der Hauptnutzungsarten keine Bedeutung hat. Sowohl die Wohnnutzung als auch die gewerbliche Nutzung muss innerhalb des Gebietes eine prägende Funktion haben.

Gegenstand der vorliegenden Planung ist zunächst die Schließung der Baulücke am Neustädter Damm durch den Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern mit jeweils bis zu 12 Nutzungseinheiten verteilt auf drei Vollgeschosse. Insbesondere das Erdgeschoss bietet hier verschiedene Möglichkeiten für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen.

Darüber hinaus sollen rückwärtig bis zu 10 weitere Grundstücke erschlossen werden, die mit Grundstücksgrößen um 1.000 m² und der Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen beste Voraussetzungen für die oben angesprochene Nutzungsmischung bieten.

Im Norden des Planungsraumes soll eine Wohnanlage für betreutes Wohnen mit bis zu 40 Plätzen geschaffen werden. Diese alternative Wohnform für ältere oder pflegebedürftige Menschen hat sich in den letzten Jahren bundesweit etabliert.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Prenzlau vom 26.10.2001. Derzeit befindet sich der Gesamt-Flächennutzungsplan für die Stadt sowie der Orts- und Gemeindeteile in der Fortschreibung (2. Entwurf). Im Zuge der Fortschreibung werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst und als gemischte Baufläche/ M ausgewiesen.

Grundsätze zum Verfahren

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der zu erstellende Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplanes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Erlass einer Veränderungssperre gem. § 14 ff BauGB zum Zwecke der Sicherung der Aufstellung des Bauleitplanes ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 2 HS 2 BauGB ausdrücklich ausgeschlossen.



Kostenübernahme/ Durchführungsvertrag

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vollumfänglich durch den Vorhabenträger getragen. Ein Durchführungsvertrag wird geschlossen. Die Verfügungsberechtigung für das überplante Grundstück wurde nachgewiesen.

Sylke Köhler

Sachgebietsleiterin

Marek Wöller-Beetz

Erster Beigeordneter/ Kämmerer

Dr. Andreas Heinrich

Zweiter Beigeordneter

Hendrik Sommer

Bürgermeister