B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3/91 „Höhenstraße/ nördlicher Teil"

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildete sowohl ein geänderter Bedarf als auch ein entsprechendes Bebauungskonzept für das in privatem Eigentum befindliche Grundstück des ehemaligen Lebensmittelmarkts in der Höhenstraße nördlich des Wohngebäudes Höhenstraße 49 und südlich des Verbindungswegs zwischen der Höhenstraße und der Glaßbrennerstraße. Dieses Konzept betrifft im Wesentlichen das Ziel, die im B-Plan bisher festgesetzte Gemeinbedarfsfläche baurechtlich in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen, damit in dem Bereich 4 zweigeschossige Doppelhäuser errichtet werden können. Da hierdurch Grundzüge der bisherigen Planung berührt wurden, kam für diese Abweichung eine Befreiung von den betreffenden Festsetzungen nicht infrage, sodass eine B-Plan-Änderung erforderlich war. In diesem Zuge wurde im Sinne einer allgemeingültigen Verständlichkeit zugleich die Bezeichnung des B-Plans von „Höhenstraße/ehem. VdgB" in „Höhenstraße/ nördlicher Teil" geändert.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Nachverdichtung und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde die Änderung des B-Plans im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt.
Dies war auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene Größe der Grundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m² liegt. Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.
Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen und auf eine frühzeitige (vorgezogene) Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet wurde.

Die Änderung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen **Grundlagen des Baurechts**:

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
c) Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323).

Da die geänderten Festsetzungen keine raumordnerisch relevanten Abweichungen vom bisherigen B-Plan umfassen, steht auch die Satzung über dessen 1. Änderung den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung** nicht entgegen.
Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem das betroffene Teilgebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.
Die zeichnerischen und textlichen Änderungen beziehen sich auf den in der Planzeichnung dargestellten **Geltungsbereich der 1. Änderung**, der das o. g. Teilgebiet umfasst.

Die einzelnen Änderungen werden aus folgenden **Gründen** vorgenommen:

1. Seitens der Stadt Neustrelitz ist davon ausgegangen worden, dass es sich bei dem Lebensmittelmarkt, der in dem von der Änderung betroffenen Bereich (Flur 34, Flurstück 75/4) ansässig war, um eine zeitlich befristete Nutzung handelt, da die Standortfaktoren nicht ideal waren. Aus diesem Grund und in Anbetracht der Tatsache, dass insbesondere für eine zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans in einem Gebäude des damals von der Planung erfassten umzustrukturierenden vormaligen Betriebsgeländes (VdgB) untergebrachte Schülerbibliothek Alternativstandorte gesucht wurden, ist in dem Bereich eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden. Vor geraumer Zeit, jedoch später als bei der ursprünglichen Planung angenommen, wurde die Betreibung des Lebensmittelmarkts an dieser Stelle aufgegeben und in der Folge das Grundstück vom Eigentümer beräumt. Da zwischenzeitlich für die Schülerbibliothek eine andere Alternative gefunden wurde und es auch darüber hinaus keinen Bedarf mehr für eine Gemeinbedarfsfläche in diesem Bereich gibt, haben sich nunmehr die Planungsabsichten dahingehend geändert, dort eine dem jetzigen Bedarf angepasste kleinteilige Nachverdichtung innerstädtischer Flächen im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets zu realisieren und diesem damit Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb des Bebauungszusammenhangs zu geben. Aus diesem Grund wurde hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche durch ein allgemeines Wohngebiet ersetzt.
   Damit ist eine gleichzeitige Integration von nicht störenden (klein-)gewerblichen Nutzungen nicht ausgeschlossen. Um allerdings eine Störung durch neue Ansiedlungen innerhalb des Plangebiets, das im übrigen Bereich als WR ausgewiesen ist, zu vermeiden, wurden die lt. BauNVO ausnahmsweise zulässigen und an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbaren Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" gänzlich ausgeschlossen (ergänzende textliche Festsetzung Nr. 6).

2. Wie eingangs bereits erörtert, bildete nicht zuletzt ein entsprechendes Bebauungskonzept eines Investors den Anlass und zugleich die Grundlage für die vorliegende Änderung des B-Plans.
   Danach ist die Errichtung von 4 zweigeschossigen Doppelhäusern vorgesehen. Dabei werden die beiden straßenseitigen Häuser an der Bauflucht der bereits vorhandenen Mehrfamilienhäuser ausgerichtet, um die städtebauliche Grundstruktur dessen schlüssig fortzusetzen, weshalb eine entsprechende Baulinie festgesetzt wurde. Ein Hervortreten von Gebäudeteilen bis zu 1 m wird dabei jedoch als städtebaulich noch vertretbar eingeschätzt, sofern der entsprechende Gebäudeteil weniger als 50 % der entsprechenden Baukörperlänge umfasst, sodass eine diesbezüglich ergänzende textliche Festsetzung Nr. 8 aufgenommen wurde.
   Zusätzlich sollen zwei Doppelhäuser im rückwärtigen Bereich entstehen, die durch eine private Zufahrtsstraße erschlossen werden. Da diese ein homogenes Bild mit den vorderen Doppelhäusern erzeugen sollen, wurde auch in diesem Bereich eine Baulinie festgesetzt.
   Vor dem Hintergrund der derzeitigen Prägung der unmittelbaren Nachbarschaft dieses Standorts (siehe dazu auch Punkt 7 der Begründung), wurden die Festsetzungen zu der Geschossigkeit, der überbaubaren Grundstücksfläche, der Oberkante des Gebäudes und der Stellung des straßenseitigen Hauptbaukörpers so getroffen, dass die neue Bebauung eine städtebauliche Vermittlerfunktion zwischen der homogenen mehrgeschossigen Wohnbebauung an der Höhenstraße einerseits und der nordöstlich angrenzenden Schule sowie der nördlich anschließenden Eigenheimsiedlung andererseits übernimmt.
   Da ergänzender Geschoss- bzw. Mietwohnungsbau aufgrund der demographischen Entwicklung als stadtplanerisch an diesem Standort nicht vertretbar bewertet werden muss, wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 9 geregelt, dass in dem von der Änderung betroffenen Bereich höchstens jeweils zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig sind.

3. Hinsichtlich des konkreten Umfangs der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke bzw. des Maßes der baulichen Nutzung entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dem in § 17 BauNVO geregelten Höchstmaß. Angesichts der geplanten Grundstücksgrößen war es nicht erforderlich, dieses Nutzungsmaß zu reduzieren. Um gleichzeitig jedoch sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte des jeweiligen Grundstücks als Grün-/ Gartenfläche gestaltet wird und somit eine für die Stadt Neustrelitz typische hinreichende Durchgrünung des Quartiers gewährleistet ist bzw. erhalten bleibt, wurde der Anteil, durch den die GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen überschritten werden kann, auf 0,1 (= 10 %) lt. ergänzender textlicher Festsetzung Nr. 7 begrenzt. Dies resultiert nicht zuletzt auch daraus, dass bereits durch die geplante Bebauung in 2. Reihe und der damit festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine intensivere Bebauung vorgenommen werden kann.

4. Um den bisher verkehrlich ungeordneten Endpunkt der Höhenstraße in diesem Bereich entsprechend seiner Funktion zu gestalten, favorisiert die Stadt die Errichtung einer Wendeanlage in der im Entwurf dargestellten Form. Unabhängig von einer diesbezüglich endgültigen Lösung wird der erforderliche Bereich für die Straße einschließlich deren Nebenanlagen sowie der bereits vorhandene Verbindungsweg zwischen Höhenstraße und Glaßbrennerstraße aufgrund der jeweiligen stadt- und verkehrsplanerischen Bedeutung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sodass die davon erfassten Flächen auch in Zukunft für diese Zwecke gesichert sind. In diesem Zusammenhang regelt ergänzend der städtebauliche Vertrag (siehe dazu auch Punkt 8 der Begründung) u. a. den Ankauf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen durch die Stadt Neustrelitz.
   Da für die Erschließung der in der 2. Reihe geplanten Doppelhäuser eine öffentliche Zufahrt weder vom Investor vorgesehen noch aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist, wurde hierfür eine private Zufahrt ausgewiesen. Diese ist mit entsprechenden Leitungsrechten für die Stadt Neustrelitz und die Stadtwerke Neustrelitz GmbH zu belasten, um die medienseitige Ver- und Entsorgung sicherzustellen, weshalb eine entsprechende Festsetzung in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

5. Basierend auf dem vorliegenden Bebauungskonzept wurden konkrete Flächen für Garagen/Stellflächen in die Planzeichnung aufgenommen. Sie sollen eine städtebaulich geordnete Anordnung dieser Anlagen sicherstellen.

6. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden (ergänzende textliche Festsetzung Nr. 10), um es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung zuzuführen.

7. Gleichfalls auf der Grundlage des mit dem Investor abgestimmten Bebauungskonzepts wurden ergänzende gestalterische Festsetzungen getroffen.
   Die Festsetzung von Flachdächern im WA resultiert daraus, dass die neu entstehende Bebauung eine bereits unter Punkt 2 erwähnte Vermittlerfunktion erhalten soll. Damit soll ein städtebaulich vertretbarer Übergang zwischen den südlich gelegenen Satteldachgebäuden und dem Schulgebäude Höhenstraße 53, welches bereits mit Flachdach ausgebildet ist, erzeugt werden. Die Flächdächer müssen zumindest bei Hauptgebäuden in einem hellen Farbton ausgeführt werden, um die Absorption der Sonneneinstrahlung so gering wie möglich zu halten und damit dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung zu entsprechen. Alternativ können auch Gründächer ausgebildet werden, was seitens der Stadt nicht zuletzt aus stadtökologischen Gründen ausdrücklich empfohlen wird.
   Darüber hinaus bzw. vor diesem Hintergrund unterstützt die Stadt auch die Nutzung regenerativer Energiequellen, weshalb darauf Bezug genommen wird. Allerdings sollen aus stadtgestalterischer Sicht überproportionale Dächer im Zusammenhang mit einer ggf. angestrebten Vergrößerung der Flächen zur Nutzung von Solarenergie unterbunden werden, weshalb die prozentuale Ausnutzung der Dachfläche für Solaran-

lagen die entsprechende Gebäudegrundfläche nicht überschreiten darf. Um ein optisches Hervortreten dieser Anlagen so gering wie möglich zu halten, sind Aufständerungen, die über die Höhe der geplanten Attika herausragen, ausgeschlossen.
Die getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung orientieren sich an den vorhandenen Doppelhäusern südöstlich des von der Änderung betroffenen Bereichs sowie an dem nordöstlich gelegenen Schulgebäude. Daher sind die Gebäude mit verputzten Fassaden im Farbton Hellelfenbein bis Elfenbein (RAL 1014 bis 1015) auszuführen, wobei es stadtgestalterisch vertretbar ist, dem Wunsch des Investors entsprechend, untergeordnete Fassadenteile auch mit Eternitplatten im Farbton Purpurrot (RAL 3004) auszubilden. Auch die den letztgenannten Aspekt entsprechende Festsetzung trägt dazu bei, einen städtebaulich akzeptablen Übergang zwischen den Mehrfamilienhäusern im Süden des Plangebiets, den Doppelhäusern südöstlich des besagten Grundstücks und dem Schulgebäude nordöstlich des Plangebiets zu erzeugen.
Die Wirkung von Bebauungsstrukturen kann in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden, weshalb auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen getroffen wurden. Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sowie die Regelung der Art ihrer Ausführung sollen sicherstellen, dass der Straßenraum primär durch die Bebauung und erst sekundär durch Einfriedungen geprägt wird, zumal sie sich im Übrigen an dem im Bestand vorhandenen Einfriedungen orientieren und damit ein Einfügen in die Umgebung ermöglichen.

8. Bezüglich der Umsetzung der mit der Änderung des B-Plans verfolgten Bebauung wird zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Neustrelitz ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, worauf durch eine ergänzende nachrichtliche Übernahme hingewiesen wird. Hiermit wird u. a. sichergestellt, dass es zu einer hinsichtlich Material und Farbton von Fassaden und Dächern sowie Proportionen der Fassadenöffnungen einheitlichen Gestaltung der geplanten Doppelhäuser kommt.

Bezüglich der **medienseitigen Erschließung** wurde im Rahmen der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange seitens der Stadtwerke Neustrelitz GmbH darauf hingewiesen, dass die ausgewiesenen Baugrundstücke zum Zeitpunkt der Beschlussfassung dieser 1. Änderung noch nicht an die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen sind. Die Wasserversorgung endet derzeit in der Höhenstraße bei der Hausnummer 49. Für die Stromversorgung des Bereichs ist die Verlegung eines Ortsnetzkabels aus der Station Kiefernheide 1 (Egon-Erwin-Kisch-Straße) über den ausgewiesenen Fußweg bis zu einem neu zu errichtenden Kabelverteilerschrank sowie die Verbindung zum bestehenden Ortsnetz in der Höhenstraße erforderlich. Die Wärmeversorgung kann mittels Fernwärme sichergestellt werden. Der diesbezügliche Anschluss erfolgt von der vorhandenen Fernwärmeleitung, die in Höhe der Höhenstraße 34 verläuft. Zudem ist auch für die Schmutzwasserentwässerung eine Erschließung notwendig. Das Niederschlagswasser ist gemäß ergänzender textlicher Festsetzung Nr. 10 (siehe dazu auch Punkt 6 der Begründung) auf dem jeweiligen Grundstück zur Versicherung zu bringen.

Der Investor plant, mit der **Realisierung** der Planung unmittelbar nach Schaffung des Baurechts zu beginnen.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum ursprünglichen B-Plan wie nachstehend. Dabei wurde durch die katastermäßige Anpassung des Flurstücks 75/4 der Flur 34 die Gesamtgröße des Plangebiets marginal vergrößert. Aufgrund der Geringfügigkeit bzw. der sich ausschließlich aus den zwischen den damaligen Katasterbeständen und den jetzigen digitalen Daten ergebenden Abweichungen handelt es sich hierbei nicht um eine förmliche Ergänzung des B-Plans.

Gesamtgröße des Plangebiets:	17,86 ha		
	Bisher	Nach Änderung	Differenz
Flächen der Baugrundstücke:	10,99 ha	11,06 ha	+ 0,07 ha
Verkehrsflächen / Flächen für Versorgungsanlagen:	1,27 ha	1,27 ha	+ 0,00 ha
Grünflächen / Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen:	5,60 ha	5,53 ha	- 0,07 ha

Neustrelitz, 10.02.15

Grund
Bürgermeister