

Stadt Neustrelitz

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 5/91 "Uferzone Zierker See"**

Neustrelitz, 22.01.2004

Gliederung

	Seite
1. Planungsanlass / Lage des Plangebiets	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Übergeordnete Planungen / Planungsgrundlage	2
4. Vormalige und derzeitige Nutzung und Gestaltung des Plangebiets/ Baugrund / Bodenverunreinigungen	3
5. Gründe für die Aufstellung des Plans/Entwicklungsziele	6
6. Grundzüge der Planung / Flächennutzung	7
6.1. Städtebauliches Konzept / Gliederung des Plangebiets	7
6.2. Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen	8
6.2.1. Südlicher Bereich bis Bootshaus	8
6.2.2. Bereich Hafen / Speicher / Wassersportverein	9
6.2.3. Bereich nördlich des Grabens am WSV-Gelände	13
6.2.4. Gebiet zwischen Zierker Straße / Penzliner Straße und Zierker Nebenstraße	14
6.3. Teilbereichsübergreifende Festsetzungen zu Verkehrsflächen, Öffentlichen Grünflächen; Ver- u. Entsorgungsleitungen	15
6.4. Sonstige Festsetzungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise für das Gesamtgebiet	17
7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit / Ökologische Bilanzierung	19
8. Realisierung der Planung / Zeitliche Abgrenzung vorgesehener bzw. not- wendiger Maßnahmen	19
9. Flächenbilanz	21
10. Anlagen Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	

1. Planungsanlass / Lage des Plangebiets

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat in ihrer Sitzung am 15.04.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) "Uferzone Zierker See" beschlossen. Am 24.07.94 wurde durch einen ergänzenden Beschluss sein Geltungsbereich erweitert. Als Planungsziele wurden dabei die Entflechtung der vorhandenen Bebauung, die Auslagerung störender Betriebe sowie die Gestaltung der Uferzone zu Zwecken der Naherholung und des Gemeinbedarfs genannt. Die Vielzahl anzutreffender Missstände machte es erforderlich, eine diesen Zielen entsprechende Entwicklung und Ordnung des Gebiets durch die Erarbeitung eines B-Plans sicherzustellen.

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtkerns von Neustrelitz, unmittelbar am Ostufer des Zierker Sees. Es grenzt im Norden an das Gelände eines Holzhandelsunternehmens und im Süden an die Wiese der ehemaligen Badestelle. Der östliche Geltungsbereich erstreckt sich in der nördlichen Hälfte bis an die Penzliner Straße bzw. Zierker Straße und in der südlichen Hälfte bis an die Semmelweisstraße bzw. Useriner Straße.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 OLG-Vertr.ÄndG vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) (bis zum 31. 12. 97 i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 - BGBl. I S. 2253 - mit den jeweiligen Änderungen)
- b) 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 50)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.98 (GVO Bl. M-V 1998 S. 468), zuletzt geändert durch 1. ÄndG-LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 S. 60)

3. Übergeordnete Planungen / Planungsgrundlage

Als verbindlicher Bauleitplan ist der B-Plan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan = vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

Im am 13.03.2003 von der Stadtvertretung beschlossenen und mit Bekanntmachung seiner Genehmigung am 13.12.2003 wirksamen F-Plan der Stadt Neustrelitz ist der Bereich des B-Plans mit unterschiedlichen Nutzungen dargestellt. Diese dort konkretisierten Gebietsfestsetzungen entsprechen diesen Darstellungen und somit dem vorgenannten Entwicklungsgebot.

Der B-Plan wurde gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Grundlage hierfür bilden die Landesverordnung über das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) vom 27. 07.1993 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 230-1-1) und das Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte vom 26.06.1998, welche Neustrelitz im zentralörtlichen Gefüge des Landes als Mittelzentrum einstufen. In diesem Sinne sowie aufgrund der Lage der Stadt in einem "Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung" entspricht der B-Plan landesplanerischen Entwicklungsabsichten. Dies wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Teile des Planungsgebiets werden vom städtebaulichen Rahmenplan für den Stadtkern von Neustrelitz

erfasst, der im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „StadtDenkmal Neustrelitz“ erarbeitet wurde. Entsprechend dem Beschluss zum Rahmenplan vom 28.01.1993 wird dieser mit der Aufstellung des B-Plans konkretisiert und muss aufgrund der Festsetzungen des B-Plans fortgeschrieben werden (siehe Punkt 6). Für den Bereich des Sanierungsgebiets dokumentiert der B-Plan die aktualisierten bzw. detaillierten Ziele und Zwecke der Sanierung und ist somit u. a. Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungen nach § 144 f BauGB.

Im Zuge der Aufstellung des Grünordnungsplans zum Rahmenplan des Sanierungsgebiets im August 1992 wurden zum Planbereich vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Diese wurden dem B-Plan zu Grunde gelegt. Allerdings folgt er nicht in allen Teilen dem Vorentwurf des Grünordnungsplans für dieses Gebiet (Idealplan), da u. a. wirtschaftliche aber auch soziale Gesichtspunkte eine diesbezügliche Realisierung unwahrscheinlich, ja sogar teilweise undurchführbar werden lassen (z. B. Bereich Eisengießerei bzw. Gelände der Vereine - siehe hierzu Ausführungen unter Punkt 6). Diese Abweichungen betreffen jedoch im wesentlichen die ohnehin bereits bebauten Bereiche, so dass durch den B-Plan auf das Gesamtgebiet bezogen unter ökologischen Gesichtspunkten keine negativen Auswirkungen hervorgerufen werden (siehe auch Punkt 7).

Um den damaligen Zustand und daraus abzuleitende Potenziale insbesondere der Steganlagen sowie des Hafens zu ermitteln und im B-Plan darauf abgestimmte Festsetzungen bzw. Ausweisungen vornehmen zu können, hat die Stadt eine „Entwicklungskonzeption für die Hafen- und Steganlagen am Zierker See“ erarbeiten lassen. Sie bildete die wesentliche Grundlage für den inzwischen bereits stattgefundenen, im B-Plan entsprechend verankerten Ausbau des Hafens.

4. Vormalige und derzeitige Nutzung und Gestaltung des Plangebiets / Baugrund / Bodenverunreinigungen

Im B-Plan-Gebiet waren zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im wesentlichen folgende (bauliche) Nutzungsarten anzutreffen:

- Wohnen,
- Gewerbe,
- Freizeit und Erholung/Wassersport.

Diese Nutzungsstruktur ist auch gegenwärtig - wenn auch mit veränderter Bedeutung - noch vorhanden.

Die Wohnnutzung beschränkte sich hauptsächlich auf die Zierker Straße und die Semmelweisstraße. Dabei handelt es sich meist um mehrgeschossige Wohngebäude (vorrangig zwei Vollgeschosse), vereinzelt mit gewerblichen Erdgeschossnutzungen, deren rückwärtige Bereiche als Hausgärten bzw. Hofflächen genutzt werden.

Im Bereich der Zierker Nebenstraße bzw. Semmelweisstraße befanden sich vereinzelt nicht wassergebundene Gewerbenutzungen (z. B. Groß- und Einzelhandelsunternehmen, Büros). Besonders dieser Bereich war durch eine Vielzahl ungeordneter baulicher (Neben-) Anlagen geprägt, die zwischenzeitlich zum Teil abgerissen wurden. Einzelne Grundstücke stellen sich jedoch auch derzeit noch in einem diesbezüglich städtebaulich unbefriedigenden Zustand dar.

Dies trifft auch auf die Grundstücke zu, die von wassergebundenem Gewerbe genutzt werden, welche sich im wesentlichen auf ein kleines Ausflugsschiffahrtsunternehmen mit Reparaturwerkstatt und Steganlage mit ca. 50 Bootsliegeplätzen sowie einen Fischereibetrieb beschränken.

Viele Gebäude mit ehemals gewerblichen bzw. sogar industriellen Nutzungen stehen leer bzw. standen längere Zeit leer, z. B. die inzwischen abgerissene ehemalige Eisengießerei sowie drei der vier unter Denkmalschutz stehenden Speicher im Bereich des Hafens. Zwischenzeitlich wurde der direkt am Hafenbecken gelegene saniert und einer vorrangigen Wohnnutzung zugeführt.

Im B-Plan-Gebiet befinden sich derzeit zwei Gastronomiebetriebe, zum einen auf der Insel „Helgoland“ sowie im nach Sanierung und Umbau wieder eröffneten „Bootshaus“ im direkten Uferbereich.

Die Wassersportnutzungen, die durch angesiedelte Vereine betrieben werden, konzentrieren sich im wesentlichen auf drei Bereiche des direkten Seeufers (zwischen Weißer Brücke und Bootshaus im

Süden, im zentralen Bereich nördlich des Hafens am Graben im Norden). Der größte Teil der hier zur Verfügung stehenden ca. 230 Wasserliegeplätze ist den Vereinsmitgliedern vorbehalten. Ca. 45 dieser Liegeplätze werden Gästen angeboten.

Im südlichen Planbereich existiert ein Familienzentrum, das dem o. g. Bereich Freizeit/Erholung zugeordnet werden kann. Hieran unmittelbar angrenzend befindet sich im ehemaligen Wäschehaus eine altenbetreute Wohnanlage in Trägerschaft der AWO.

Jeweils im äußersten Süden bzw. Norden des Plangebiets sind wiederum nicht wassergebundene gewerbliche Nutzungen bzw. Gewerbebrachen anzutreffen (Büros, Maschinen-/Fahrzeugpark auf dem Gelände der ehem. ZBO - jetzt durch die IPSE GmbH genutzt - im Süden, ehemalige Straßenmeisterei an der Penzliner Straße im Norden).

Von Süd nach Nord wird das Plangebiet von Gleisanlagen der so genannten "Hafenbahn" durchzogen, welche durch den Verein „Hafenbahn Neustrelitz“ e.V. gepachtet wurden und zeitweise zur Beförderung von Ausflugsgruppen bzw. anderen Sonderfahrten bis kurz vor das Hafenbecken genutzt werden.

Öffentliche Parkplätze stellen sich vorrangig in Form des im Jahr 2000 fertiggestellten Parkplatzes an der Semmelweisstraße in der Nähe des Hafenbeckens mit einer Kapazität von 118 Stellplätzen dar. Die entlang des westlichen Abschnitts der Semmelweisstraße vormalig angetroffene ungeordnete Anordnung derartiger Anlagen wurde zwischenzeitlich im Zuge der Umgestaltung dieses Straßenteils zugunsten von zwischen Fahrbahn und Gehweg integrierten Parkflächen verändert. Entlang der Zierker Nebenstraße sind derzeit dagegen keine öffentlichen Stellflächen vorhanden.

Haupterschließungsstraßen am Rande des Plangebiets sind die Useriner-, die Semmelweis-, die Zierker- und die Penzliner Straße. Die Semmelweisstraße führt z. T. in das Gebiet hinein und trifft dort auf die Zierker Nebenstraße, die etwa die nördliche Hälfte des Uferbereichs erschließt, derzeit jedoch noch einen sehr mangelhaften Zustand aufweist. Im Norden schwenkt die Zierker Nebenstraße auf die Penzliner Straße. Auch die Seestraße führt in Höhe des Fischereibetriebes als Stichstraße in das Gebiet.

Mit dem Ausbau von Fuß- bzw. Wanderwegen wurde im südlichen Teil begonnen, so dass sich diese gegenwärtig bis zum Hafengelände erstrecken. Ein zusammenhängendes Wegenetz im gesamten Gebiet existiert allerdings noch nicht.

Im Plangebiet befinden sich lt. derzeitigen Stand der Denkmalliste folgende Denkmale im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 DSchG M-V:

- Seestraße 15, ehem. Badehaus
- Seestraße 19, Wohnhaus mit Stall und Scheune (jetzige Kindertagesstätte)
- Semmelweisstraße, Speicher (Flur 22, FS 75)
- Semmelweisstraße, Speicher mit Silo (Flur 22, FS 77)
- Semmelweisstraße 13, Wohnhaus und rückwärtiger Stallspeicher mit Galerie
- Semmelweisstraße 17, Wohnhaus
- Useriner Straße (Am Zierker See), Wäschespülhaus
- Useriner Straße 3, ehem. Remisen- und Speichergebäude (jetzt Familienzentrum)
- Useriner Straße 4, Schornstein
- Zierker Nebenstraße 5, Wohnhaus (Büro)
- Zierker Nebenstraße 10, zwei Speicher und Schornstein (Flur 22, FS 117)
- Zierker Nebenstraße 10, Wohnhaus
- Zierker Nebenstraße 38, Wohnhaus
- Zierker Nebenstraße, Speicher (Flur 22, FS 119)
- Zierker Nebenstraße, Speicher (Flur 22, FS 122)
- Zierker Straße 14, Mehrfamilienhaus
- Zierker Straße 27, Wohnhaus

Eine optische Wirkung o. g. Denkmäler, insbesondere der Speicher bzw. des ehemaligen Mühlenkomplexes, die ihrer städtebaulichen Bedeutung angemessen ist bzw. eine von ihnen ausgehende Prägung des Umfeldes ist auch zur Zeit noch nicht im erforderlichen Umfang gegeben, wobei vormals bestehende erhebliche diesbezügliche Beeinträchtigungen z. T. bereits beseitigt werden konnten. Die Ursachen hierfür lagen bzw. liegen zum einen im Zustand der Gebäude selbst, zum anderen in ihrer Umgebung, die z. T. ohne erkennbares städtebauliches Konzept bebaut wurde oder die durch Anbauten an diese Gebäude geprägt war. Entsprechend ihrer vorwiegend gewerblichen Funktionen erfolgte auch die Gestaltung dieser, die Denkmäler umgebenden (Neben-) Anlagen, also als reine Zweckbauten.

Die meisten Anlagen der Wassersportvereine wurden offensichtlich ebenfalls aus rein funktionalen Überlegungen errichtet (hauptsächlich Bereich Neptun-Club an der Useriner Straße und Wassersportverein - WSV - im Norden an der Zierker Nebenstraße, bedingt auch Motorsportverein am ehemaligen Holzhafen nördlich des Hafens).

Ähnlich wie die vorgenannten Gebäude wiesen auch die anzutreffenden Freiräume eine überwiegend funktionale Gestaltung auf. Dies trifft auch derzeit insbesondere noch auf die Höfe der Wohngebäude zu, die z. T. mit ungeordneten Nebenanlagen bestanden bzw. stark versiegelt sind.

Sowohl parallel zum Ufer errichtete Gebäude als auch wilder Gehölzaufwuchs führten zu einer teilweise stark eingeschränkten Erlebbarkeit des Sees. Ehemals bewusst geplante Sichtachsen auf den Zierker See, z. B. von der Seestraße oder dem Hebe-Tempel im Schlosspark, die bislang nur noch begrenzt wahrnehmbar waren, sind zwischenzeitlich vorrangig durch Entfernung störender Gehölze bereits z. T. wiederhergestellt worden (Bereich nördlich des Bootshauses).

Funktional wie gestalterisch entspricht der Bereich der Uferzone jedoch trotz bereits stattgefundener o. g. Maßnahmen insbesondere in der nördlichen Hälfte des vom B-Plan erfassten Bereichs auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht der dem Charakter des Zierker Sees als Endpunkt einer Bundeswasserstraße zukommenden Bedeutung.

Baugrund/Bodenverunreinigungen:

Große Teile des Plangebiets sind durch organische und organisch durchsetzte Böden gekennzeichnet, d. h. hier stellen sich die Baugrundverhältnisse als ungünstig dar. Demzufolge werden generell vor der Durchführung eventueller Neubaumaßnahmen entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen, wobei als Grundlage hierfür auf im Regionalarchiv des Geologischen Dienstes des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vorliegende Aufschlüsse zurückgegriffen werden kann.

Das Landesamt sowie der Landkreis Mecklenburg-Strelitz wiesen auf zwei Standorte innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans hin, bei denen aufgrund der Nutzung in der Vergangenheit von einem Altlastenverdacht ausgegangen werden kann.

Der Standort im nordwestlichen Bereich wurde im B-Plan entsprechend gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um Bauschuttzuschüttungen, die nach dem Absinken des Wasserspiegels des Zierker Sees (im Zuge des Ausbaus des Kammerkanals) getätigt wurden. Kenntnisse über Bodenverunreinigungen in diesem Bereich erhielt die Stadt im Zuge der limnologischen Untersuchung des Zierker Sees und seines Einzugsgebiets. Dabei wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt festgestellt, die entsprechende Folgemaßnahmen notwendig gemacht hätten.

Zur Ermittlung des tatsächlichen Belastungsgrades insbesondere unter dem Aspekt, dass ein Teil dieser Fläche für die Einrichtung einer Zeltwiese für Wasserwanderer vorgesehen wurde, die den benachbarten WSV bzw. die dort zwischenzeitlich errichtete Floßstation anlaufen, ist eine entsprechende Begutachtung dieses Bereichs durchgeführt worden. Aus diesem Gutachten ergaben sich bei Festhalten an der vorgenannten Nutzungsüberlegung notwendige Maßnahmen, die im Rahmen der zwischenzeitlich erfolgten Herstellung der Wiese entsprechend ergriffen wurden. Somit kann diese nunmehr tatsächlich für das Zelten genutzt werden. Der Bericht zur Bodenuntersuchung vom 11.12.98 liegt im Stadtplanungsamt zur Einsichtnahme vor.

Die noch im Planentwurf verankerten Kennzeichnungen von belasteten Flächen im Bereich der ehemaligen Eisengießerei erfolgten auf der Grundlage eines der Stadt vorliegenden Schätzberichts der Hydrogeologie GmbH vom 01. 07. 93, der in seinem Ergebnis an diesen Standorten zwar keinen akuten Handlungsbedarf zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung feststellte aber bei einer künftig veränderten Nutzung weiteren Untersuchungsbedarf erforderte. Art und Umfang dieser weiteren Erkundungen bzw. Sanierungsmaßnahmen wurden zwischen dem vormaligen Eigentümer dieses Grundstücks und dem Umweltamt des Landkreises abgestimmt.

Ein am 15.11.00 im Auftrag des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur fertiggestellter Untersuchungsbericht der Erdbaulaboratorium Neubrandenburg GmbH kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zwischenzeitlich vom damaligen Eigentümer veranlassten Maßnahmen die vormals festgestellten Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) beseitigt wurden. Darüber hinaus wurden keine weiteren Schäden ermittelt sowie festgestellt, dass noch vorhandene Restkontaminationen für die geplante Folgenutzung tolerierbar sind. Somit konnten die Flächen aus dem Altlastenverdacht entlassen werden. Eine entsprechende Kennzeichnung im B-Plan war demnach nicht mehr erforderlich.

Ein im Aufstellungsverfahren des B-Plans zunächst nicht gekennzeichnet, weil nicht bekannter Kontaminationsort, ergab sich im Rahmen des Hafenausbaus bzw. der Umgestaltung seines Umfeldes. Hier wurde eine MKW-Belastung festgestellt, die im Zuge der vorgenannten Maßnahmen einen Bodenaustausch erforderlich machte. Nach Abschluss dieser Maßnahme ergab eine Begutachtung noch Restkontaminationen, die wegen der geologischen bzw. hydrologischen Bedingungen nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand beseitigt werden könnten. Da diese nicht zu einer Kollision mit der nunmehr verwirklichten Nutzung führen und keine nicht tolerierbare Gefährdung des Grundwassers bewirken, wurde der Sanierungszustand von den zuständigen Umweltbehörden akzeptiert. Allerdings muss es zu einer regelmäßigen Kontrolle des Zustandes des Grundwassers (bzw. seiner Verbesserung) kommen. Dazu wurden zwei Grundwassermessstellen eingerichtet, die über einen Zeitraum von drei Jahren zweimal jährlich beprobt werden. Die Fläche der Restkontamination sowie die Grundwassermessstellen sind im B-Plan (östlich des Hafenbeckens) gekennzeichnet worden.

Wegen der auf einem nordöstlich des Plangebiets gelegenen ehemaligen WGT-Standort festgestellten Kontaminationen des oberflächennahen Grundwasserleiters muss ggf. mit einem Transfer von Schadstoffen in das Plangebiet gerechnet werden. Ggf. ist es diesbezüglich notwendig, ebenfalls hier Grundwassermessstellen zu errichten. (siehe hierzu auch Punkt 6.4)

5. Gründe für die Aufstellung des Plans / Entwicklungsziele

Die unter Punkt 4 geschilderte Situation im Plangebiet erforderte eine städtebauliche Ordnung des Bereichs, sowohl hinsichtlich der baulichen Struktur, Gestaltung und Nutzung als auch bezüglich der Grünordnung. Der Bebauungsplan soll Wege zur Lösung der Probleme und Konflikte aufzeigen. Dabei stehen im wesentlichen folgende Entwicklungsziele im Vordergrund, die die Planungsziele zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (siehe Punkt 1) entsprechend konkretisieren bzw. modifizieren.

Übergeordnete Ziele, die untrennbar miteinander verbunden sind, bestehen zum einen in der städtebaulichen einschließlich landschaftsseitigen Ordnung des Uferbereiches unter dem Hinblick der Erlebbarkeit des Zierker Sees von der Stadt bzw. von der Uferzone durch Schaffung von Sichtachsen bei gleichzeitiger Verbesserung des Erscheinungsbildes der Ufersilhouette und somit attraktiverer Präsentation der Stadt von der Seeseite. Zum anderen muss eine nutzungsseitige Belebung des Uferbereichs erfolgen, die eine überregionale Magnetwirkung auf den Tourismus bewirkt. In diesem Sinne knüpft der B-Plan an das durch das ehemalige Ministerium für Bau-, Landesentwicklung und Umwelt M-V erarbeitete Konzept für Wassersportanlagen an Binnengewässern des Landes an, welches diesem Bereich als einen Endpunkt der Oberen-Havel-Wasserstraße eine große Bedeutung bei der dortigen Entwicklung eines wassertouristischen Zentrums beimisst.

Damit im Zusammenhang stehen folgende mit dem B-Plan verfolgte, z. T. bereits umgesetzte themenbezogene Entwicklungsziele:

- Ausbau eines Basishafens für Sportboote einschließlich der Schaffung von Voraussetzungen für eine Erhöhung der Gastliegekapazität,
- Weitgehende Aus- bzw. Umlagerung (d. h. eventuelle Integration, sofern verträglich) von nicht wassergebundenen Gewerbebetrieben.
- Erstellung eines neuen Verkehrskonzeptes,
- Schaffung bedarfsorientierter Infrastruktur,
- Ausbildung eines zusammenhängenden Grün- und Freiflächensystems im Zusammenhang mit einem uferbegleitenden /-nahen Wanderwegenetz,
- Steuerung der Nutzungsintensität des Seeuferbereiches entsprechend seiner Gliederung.

6. Grundzüge der Planung / Flächennutzung

6. 1. Städtebauliches Konzept / Gliederung des Plangebiets

Sowohl entsprechend der Vorprägung des Plangebiets als auch zur Gewährleistung der Einbettung dieses Teils der Uferzone des Zierker Sees in die anschließenden (natürlichen) Uferbereiche, wurde das Gesamtgebiet konzeptionell in Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsintensitäten unterteilt.

Dabei ergeben sich drei Intensitätsstufen:

- Stufe 1: Bereiche mit vorwiegend baulich geprägter Nutzung,
- Stufe 2: Bereiche mit teilweise baulichen Nutzungen eingebettet in bzw. durchbrochen von Grünflächen/Parkanlagen,
- Stufe 3: Naturnahe Bereiche ohne bauliche Nutzung.

Entlang des unmittelbaren Uferbereichs (westlich der Zierker Nebenstraße, Semmelweisstraße und Useriner Landstraße) erstreckt sich vom Graben am Wassersportverein im Norden bis zur Verlängerung der Seestraße im Süden der intensiv genutzte und stark städtebaulich geprägte Bereich (= Intensitätsstufe 1) (siehe Punkt 6.2.2.). Im Süden schließt sich die weniger intensiv genutzte Zone mit einer Mischung aus Bauflächen, Grünflächen und Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft an. (Punkt 6.2.1.)

Basierend auf bereits erfolgten Nutzungsaufgaben soll der nördliche Planbereich in Form des Großteils des Geländes der ehemaligen Straßenmeisterei als Vorrangfläche für Naturschutz und Landschaftspflege dienen. (Punkt 6.2.3.)

Ebenfalls zur Intensitätsstufe I zu zählen ist der Bereich östlich der Zierker Nebenstraße bzw. des nördlichen Abschnitts der Gleisanlagen, der nicht mehr der o. g. unmittelbaren Uferzone zuzuordnen ist. Er musste jedoch in die Betrachtungen und damit in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen werden, um Wege zu einer abgerundeten städtebaulichen Ordnung des Gesamtbereiches aufzuzeigen (siehe Punkt 6. 2.4.).

Durch alle Teilbereiche ziehen sich Wege, die die Ausbildung eines durchgehenden Wanderwegenetzes gewährleisten sollen. Um dessen Attraktivität und damit die Belegung des Uferbereichs sicherzustellen, wurde eine Trasse so dicht wie möglich am See entlang geführt. Dies ist aufgrund natürlicher Hindernisse aber auch durch spezielle Nutzungsarten kurz- bis mittelfristig nicht immer möglich. Dort ist es um so wichtiger, Blickbeziehungen zum See zu gewährleisten.

Langfristig soll jedoch bis auf den Bereich der Fischerei bis zur Insel Helgoland eine uferbegleitende Wanderwegeführung realisiert werden.

Im folgenden Punkt 6.2. wird zunächst auf die speziellen Planungsziele in den vorgenannten Teilbereichen und darauf folgend auf das Gesamtgebiet bezogene Hintergründe für die weiteren Festsetzungen eingegangen. Um die Komplexität der zu den einzelnen Festsetzungen führenden Sachverhalte besser zu verdeutlichen bzw. die hierfür bestehenden städtebaulichen Hintergründe insbesondere bezüglich der Überlegungen zu Einzelgrundstücken im Zusammenhang darstellen zu können, wurde dabei auf eine Abarbeitung der Festsetzungen entsprechend der in der Planzeichenerklärung bzw. im Textteil verankerten Reihenfolge verzichtet. Als „Ausgleich“ für die damit verbundene Abkehr von dieser sonst üblichen Systematik wurden (zur

besseren Auffindbarkeit) die jeweiligen Festsetzungen bzw. deren Regelungskomplex im Sinne des § 9 BauGB im Text unterstrichen.

6.2. Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen

6.2.1 Südlicher Bereich bis Bootshaus

Entsprechend seiner vorgenannten Klassifikation und dem daraus resultierenden Charakter als Übergangsbereich zur südlich anschließenden natürlichen Uferzone soll dieses Gebiet nur aufgelockert bebaut werden, eingebettet in relativ viele natürliche Teilflächen. Diesem Ziel folgend wird mehr als die Hälfte dieses Bereiches als Grünflächen festgesetzt. Diese sollen grundsätzlich öffentlich sein, um sie parkartig anlegen zu können und somit ein "Hineinwachsen" des östlich benachbarten Schlossparks in den direkten Uferbereich zu erreichen. (Siehe im Weiteren hierzu auch Punkt 6.3.)

Dem Ziel der besseren Erlebarkeit des Sees aber auch der Verbesserung der Attraktivität der Bebauung speziell im sensiblen Nahbereich des Schlossparks entspricht der Vorschlag des B-Plans zur Neuordnung des Geländes des Neptun-Clubs südlich des Bootshauses. Ziel des ursprünglichen Idealkonzeptes war es, alle parallel zur Uferlinie errichteten Gebäude, durch längsgehende zu ersetzen, wobei hierbei teilweise vorhandene Gebäude unter der Voraussetzung der Anpassung der Fassaden und Dächer an die Gestaltungsfestsetzungen des B-Plans integriert wurden.

Diesen städtebaulichen Optimalvorstellungen entspricht der B-Plan hinsichtlich der Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen. Unter dem Gesichtspunkt, dass der B-Plan u. a. die Existenz ansässiger Vereine nicht in Frage stellen will, soll allerdings der mit der Planung vorbereitete Eingriff in den vorhandenen Gebäudebestand auf ein wirtschaftlich vertretbares und somit realistischerweise mittelfristig umsetzbares Maß reduziert werden. Darauf basierend wurde vorerst lediglich eines der vormals zwei nebeneinander parallel zum Ufer stehenden Gebäude sowie der nördlichste Bootsschuppen abgerissen. Demzufolge wurde die verbleibende querstehende Bootshalle zwar nicht mit Baugrenzen umzogen, jedoch auch nicht als Abrissobjekt dargestellt. Dies soll auf die mittelfristige Bestandssituation aufmerksam machen und zugleich anregen, die Nutzungsdauer dieses Gebäudes nicht durch aufwändige Modernisierungsmaßnahmen zu verlängern, d. h. es nach deren Ablauf zurückzubauen. Ein Ersatz hierfür wäre neben der Möglichkeit von Anbauten an vorhandene Anlagen in Form eines Neubaus anstelle des abgerissenen Seglerschuppens denkbar.

Um zu verhindern, dass Nebenanlagen und Garagen außerhalb der Baugrenzen dem Ziel der offenen und geordneten Bebauung entgegenwirken können, werden diese nur im Einzelfall (ausnahmsweise) bzw. gar nicht zugelassen. Hierzu werden entsprechende Regelungen in der textlichen Festsetzung Nr. 1. 7. getroffen. Vor dem gleichen Hintergrund gilt diese Festsetzung auch für die übrigen Sondergebiete bzw. Misch- und Wohngebiete im unmittelbaren Uferbereich.

Bezüglich der Art der Nutzung soll der unmittelbare Uferbereich zwischen Bootshaus und ehemaliger Badestelle auch künftig nur einer eingeschränkten (Sonder-) Nutzung vorbehalten sein. Der Standort-sicherung der dort bestehenden Vereine entspricht die Festsetzung als Sondergebiet für den Wassersport, in dem mittels textlicher Festsetzung Nr. 1. 3. artfremde Nutzungsarten ausgeschlossen werden sollen.

Das Bootshaus liegt demgegenüber innerhalb eines Sondergebiets für Freizeit und Erholung/Tourismus, welches eine erweiterte Nutzungsvielfalt gegenüber dem Wassersportgebiet darstellt. Diese Festsetzungen der Planzeichnung sollen gemeinsam mit der textlichen Festsetzung Nr. 1. 4. auch Nutzungen ermöglichen, die noch stärker den (überregionalen) Tourismus ansprechen und somit als Magnet im Uferbereich sowohl die gesamte Uferzone befruchten als auch positive Auswirkungen auf den angrenzenden Stadtkern von Neustrelitz haben. Die unter letztgenannter Festsetzung aufgeführte Ausnahme zu Reparaturanlagen für Boote soll jedoch nicht auf dieses Gebiet bezogen werden. Diese Ausnahmeregelung ist nur für die im nördlichen Bereich des Plangebiets festgesetzten Sondergebiete gleicher Nutzungsart anzuwenden.

Stellflächen für dieses Baugebiet sind entlang der im B-Plan festgesetzten Grundstückszufahrt zu den Bootsschuppen/Bootshaus sowie geordnet entlang eines Teilabschnitts der Useriner Straße geplant, im Bedarfsfall ergänzt durch eine unter Punkt 6.3. näher erläuterte Schotterrasenfläche zwischen den vorhandenen Zufahrten, womit der Notwendigkeit der Unterbringung von ruhendem Verkehr unter Berücksichtigung der Sensibilität dieses Bereiches nachgekommen wird.

Die zur Useriner Straße orientierten, durch baulichen Bestand geprägten Bauflächen (ehem. ZBO-Gelände - jetzt IPSE -, Gelände der AWO, Familienzentrum) werden als Mischgebiete festgesetzt, um eine möglichst breite Nutzungsvariation zu ermöglichen. Die textliche Festsetzung Nr. 1. 2. soll allerdings bewirken, dass störende bzw. mit einem Uferbereich kam in Einklang zu bringende gewerbliche Nutzungen nicht bzw. nur ausnahmsweise zugelassen werden. Dabei sollen die in dieser Festsetzung als ausnahmsweise zulässig benannten Vergnügungsstätten nicht in den baulich weniger intensiv genutzten Bereichen zugelassen werden. Diese Ausnahme ist nur auf den Bereich der unter 6. 1. benannten Intensitätsstufe I zu beziehen.

In dem im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Grünordnungsplans zum Rahmenplan des Stadtkerns entworfenen Idealplan zur Nutzung und Gestaltung der Uferzone wurde eine Gestaltung des derzeit von der IPSE genutzten Geländes als Grünfläche vorgeschlagen. Nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Überlegungen folgt der B-Plan dieser Empfehlung nicht, zumal das Gelände aufgrund seiner fast kompletten Versiegelung ohne Eingriffe in Natur und Landschaft als sehr attraktive Baufläche entwickelt werden kann. Der südlichste Bereich (etwa ab Höhe der Bootsschuppen des Anglervereins) ist jedoch als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, d. h. dass es hier zu einer dem anschließenden natürlichen Uferbereich entsprechenden Umgestaltung kommen muss.

Die Planung berücksichtigt in diesem Bereich ebenfalls die Vorhaben der AWO bezüglich der zwischenzeitlich erfolgten Umnutzung sowie der im Bau befindlichen Ergänzung des ehemaligen Wärschehauses zum Zwecke des altersgerechten Wohnens bzw. als Altenpflegeheim.

Dem angepasst wurden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich überbaubaren Grundstücksflächen auf dem ehemaligen ZBO-Gelände getroffen.

Dem Charakter als Übergangsbereich sollen über vorgenannte Regelungen hinaus folgende weitere Festsetzungen entsprechen:

- Die Grundflächenzahlen werden auf maximal 0, 3 beschränkt, was den Grad der Versiegelung der Baugebiete möglichst gering halten soll. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.7. soll (wie auch im übrigen Plangebiet) verhindert werden, dass durch Garagen und Nebenanlagen - also Gebäude bzw. gebäudeähnliche Anlagen - diese Grundflächenzahlen überschritten werden, was gemäß

BauNVO bis zur Hälfte, hier also um 0, 15 möglich wäre. Nicht hiervon erfasst werden somit Versiegelungen für Zufahrten, Zuwegungen bzw. sonstige für den Transport bzw. die Lagerung von Booten zu befestigende Flächen. Durch diese Anlagen kann also die Grundflächenzahl bis auf maximal 0, 45 erhöht werden, was bedeutet, dass dann immer noch mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt.

- Prinzipiell ist nur eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig. Die Gebäudehöhen dürfen in den Wassersportgebieten 5 m (Dachneigung bis max. 20 Grad) in den übrigen Baugebieten 9 m bis ca. 11 m (Dachneigung zwischen 38 und 48 Grad) nicht überschreiten. Ausnahmen regelt die gestalterische Festsetzung Nr. 3. 2 für bestehende Gebäude.

- Weitere unter Punkt 3 des Textteils aufgeführte bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften entsprechen ebenfalls der besondere Lage dieses Bereichs bzw. des unmittelbaren Uferbereichs insgesamt.

6. 2.2. Bereich Hafen/Speicher/Wassersportverein

Entsprechend seiner zentralen Lage im Plangebiet soll hier ein Bereich mit hoher Nutzungsvielfalt sowie -intensität entstehen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass es bezüglich des derzeitigen Bestands zu einem Mehr an Flächenversiegelungen kommt. Vielmehr werden zusätzliche Befestigungen durch

Abbrüche und Flächenberäumungen ausgeglichen, was zum Großteil bereits umgesetzt wurde (z. B. am Hafenbecken).

Zur Schaffung von Voraussetzungen zur Belebung des Plangebiets wurden zwei größere öffentliche Parkplätze festgesetzt, zum einen am Hafen (Sammelweisstraße bereits fertig gestellt), zum anderen in der Nähe der ehemaligen Mühle (Zierker Nebenstraße). Letzterer soll vorrangig der Unterbringung von Mobilheimen dienen (siehe hierzu im weiteren Punkt 6.3.).

Um die Baugrundstücke auch tatsächlich intensiv nutzen zu können, liegen die Grundflächenzahlen bei 0, 4 - 0, 6.

Für alle Baugebiete in diesem Bereich gilt wiederum ebenfalls die textliche Festsetzung Nr. 1.7., wodurch sich die (hoch-) bauliche Nutzung im wesentlichen auf die durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt und eine weitmögliche Transparenz bezüglich der Erlebbarkeit des Sees gewährleistet wird.

Vor dem Hintergrund des Vorhaltens der Möglichkeit einer direkten Anbindung an den See für damit in unmittelbarem Zusammenhang stehende Vorhaben wurden auch in diesem Teilgebiet im direkten Uferbereich überwiegend nur eingeschränkte Nutzungen in Form von Sondergebieten zugelassen.

Zwischen Bootshaus und Hafenbecken sind sie als Hafengebiete (SO-H) näher definiert, die speziell unter Berücksichtigung der jetzigen Nutzung durch den Fischereibetrieb sowie durch die Gaststätte „Helgoland“ nochmals hinsichtlich einer weiterführenden Nutzungsmöglichkeit in 3 Teilgebiete untergliedert wurden.

Zur konkreten Untersuchung der Potenziale des Hafenbereichs sowie der Steganlagen ist durch die Stadt ein fachkompetentes Büro mit der Erarbeitung einer entsprechenden Konzeption beauftragt worden, deren Ergebnisse sich in dem im B-Plan als Wasserfläche, Zweckbestimmung Hafen, festgesetzten und zwischenzeitlich realisierten Ausbau des Hafenbeckens widerspiegeln.

Das das Hafenbecken umschließende SO-H2 ist zum einen auf die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung von dort anlegenden Booten orientiert. Zum anderen werden die zwei historischen Speicher an der Semmelweisstraße einbezogen, was ihre konsequent auf den Hafen ausgerichtete Nutzung unterstreichen soll (beispielsweise für Bootsreparaturbetriebe, Unterstellhallen für Boote u. Ä.).

Der direkt am Hafenbecken stehende Speicher sowie der Speicher an der Zierker Nebenstraße wurden demgegenüber nicht zuletzt wegen ihrer baulichen Struktur als Mischgebiet festgesetzt, was Raum für darüber hinausgehende, dort lt. textlicher Festsetzung 1.2. zulässige Nutzungen lassen soll. Jedoch auch das Hafengebiet lässt (ausnahmsweise) nicht direkt wassergebundene Gewerbebetriebe zu. Bei den davon auch erfassten Einzelhandelsbetrieben werden allerdings Sortimente ausgeschlossen, die auch im weiteren Sinne nicht mit einer mit diesem Gebiet in Verbindung zu bringenden Nutzung korrespondieren.

Die vorgenannte Ausnahme, die vorrangig für den östlichen der beiden Speicher an der Semmelweisstraße Anwendung finden könnte, soll sowohl zu einem möglichst weit gefächerten Nutzungsspektrum beitragen als auch der Problematik der Ermöglichung mehrerer Varianten für Folgenutzungen der Speicher Rechnung tragen.

Die Festsetzungen des B-Plans im Bereich des Fischereibetriebes (SO-H1) gehen prinzipiell von der Notwendigkeit seiner Existenzsicherung aus. Um neben der bereits bestehenden nutzungsseitigen Integration ebenfalls eine weitest gehende Anpassung dieses Bereichs an stadtgestalterischen Notwendigkeiten zu erreichen, sind jedoch Abrissmaßnahmen von diesbezüglich nicht akzeptablen Nebengebäuden unvermeidbar. Auch muss die äußere Erscheinung der Halle im südlichen Grundstücksbereich entsprechend den gestalterischen Festsetzungen des B-Plans verändert werden. Zur Minderung der optischen Wirkung dieses Gebäudes sollen die aus südlicher Richtung bzw. von der Seestraße einsehbaren besonders markanten Fassadenflächen mit einer Berankung versehen werden. Mit diesem städtebaulichen Kompromiss kann der noch im Idealplan zur Ufergestaltung verankerte Abriss dieses Gebäudes, der wirtschaftlich kaum zu vertreten wäre, vermieden werden. Zudem kam ihm bei der Ent-

scheidung für eine Integration in den B-Plan zugute, dass es in seiner Längsrichtung zum See errichtet wurde.

Hintergrund des vorgenannten Vorschlags des Idealplans zum Abbruch dieses Gebäudes war die Errichtung einer parkähnlich gestalteten Freifläche am Ende der Seestraße, um hier durch konsequente Freistellung von Sichtachsen dem Namen dieser Straße als einer vom Markt gerade auf den Zierker See zulaufenden Trasse wieder die ursprüngliche Bedeutung zu verleihen.

Dieses prinzipielle Ziel ist jedoch ebenfalls mit der vorliegenden Konzeption des B-Plans umsetzbar. Danach erfolgt eine Beseitigung des wilden Gehölzaufwuchses am Ende der Seestraße (bereits umgesetzt) und deren Weiterführung als verkürzte „Promenade“ bis an das Ende der dortigen Bucht des Zierker Sees. Durch den Anschluss des Wanderwegs aus dem landschaftsnah gestalteten südlichen Bereichen wird dem Spaziergänger bzw. sonstigen Nutzer der Wege somit verdeutlicht, dass hier der städtebaulich geprägte Kernbereich der Uferzone beginnt bzw. aus umgekehrter Sichtweise endet.

U. a. vor diesem Hintergrund ist eine konsequent an bzw. nahe der Uferlinie orientierte Führung des Wanderwegs im Bereich der dortigen Sondergebiete (Fischereigelände und Insel Helgoland) nicht erforderlich und auch nicht erwünscht. Vielmehr soll es hier zu einer konsequenten Orientierung des Wanderwegs auf das Hafengelände kommen, um eine möglichst hohe Frequentierung und damit Belegung desselben zu erreichen. Zudem wäre die uferbegleitende Weiterführung mit der insgesamt mindestens dreimaligen Querung von Wasserflächen verbunden, wodurch unter vorgenanntem Gesichtspunkt der damit verbundene finanzielle Aufwand nicht rechtfertigbar wäre. Insofern kann hier auf einen im übrigen damit verbundenen nicht unproblematischen Eingriff in die Grundstücksnutzungen verzichtet werden. (Zum Wanderweg siehe auch Punkt 6.3.)

In das Hafengebiet bzw. sein unmittelbares Umfeld soll auch weiterhin die durch den Hafen namentlich geprägte Gleisanlage der Deutschen Bahn AG geführt werden. Hier könnte der Endpunkt touristischer Fahrten aber auch von Transporten von Booten vom Hauptbahnhof/Südbahnhof in den Uferbereich sein, was wiederum u. a. mit den o. g. Nutzungsmöglichkeiten im SO-H 2 kooperieren würde. Damit wird auch den Absichten des Hafenbahnvereins als Pächter dieser Anlage entsprochen. (Im Weiteren siehe hierzu Punkt 6.3.)

Ähnlich wie im SO-H 1 (Fischereigelände) waren auch im Bereich des durch den Motorsportclub (MC Zierker See) genutzten ehemaligen Holzhafens gemäß dem ursprünglichen Idealkonzept zur Gestaltung der Uferzone gravierende Eingriffe in Form einer konsequenten Beräumung des gesamten Standorts vorgesehen. Hintergrund dieser Überlegung war die Beeinträchtigung von Sichtbezügen vom und auf den See durch die vorhandenen Bootsschuppen, insbesondere die parallel zur Uferlinie errichteten. Auch wenn theoretisch eine Ersatzbebauung für diese Schuppen in dafür städtebaulich besser geeigneten Bereichen der Uferzone angeboten werden könnte, so ist die praktische Umsetzung dieser Vorstellung unter verschiedenen Aspekten einschließlich der Wahrung des Prinzips der Existenzsicherung der ansässigen Wassersportvereine realistisch betrachtet auch langfristig nicht umsetzbar. Demzufolge musste der B-Plan um eine Kompromisslösung bemüht sein, die zum einen mit der Führung der Wanderwege in diesem Bereich bis zu den Endpunkten der nördlich und südlich dieses Standorts befindlichen Landzungen und daraus folgender Ermöglichung der Schaffung von Aussichtspunkten auf den See angeboten wird. Durch den Erhalt des zwischen dem Speicher an der Zierker Nebenstraße und den Schuppen befindlichen Weidengebüsches wird die optische Wirkung dieser Bebauung zudem teilweise gemildert.

Zum anderen ist die Akzeptanz der Bootsschuppen auch deshalb möglich, weil sie z. T. bereits jetzt den gestalterischen Anforderungen des B-Plans an bauliche Anlagen in den Sondergebieten entsprechen bzw. die Voraussetzungen für eine dementsprechende Gestaltung hinsichtlich der Kubaturen der Gebäude ermitteln können, wenngleich es sicherlich unter o. g. Aspekten von Vorteil wäre, den südlichen, parallel zur Uferlinie errichteten Bootsschuppen langfristig zu entfernen. Ähnliches trifft auch auf den als letztes hinzugekommenen Schuppen zu, der aus der Grundstruktur der übrigen Gebäude (Ausmaße, Stellung) heraustritt, deswegen den Eindruck einer städtebaulich unmotivierten Ergänzungsbebauung macht. Im Sinne einer langfristigen Ordnung des Uferbereichs sollte hier ein Abriss ins Auge gefasst werden, sofern künftige Bedarfsentwicklungen eventuell einen Rückgang derartiger Liegeplätze bewirken und somit eine Konzentration auf erhaltenswürdige Baulichkeiten erfolgen kann und muss. Deshalb wurde bei den beiden letztgenannten Schuppen lediglich eine Bestandskennzeich-

nung vorgenommen, nicht aber eine Baugebietsfestsetzung, die eine langfristige Planungsabsicht dokumentieren würde und ggf. auch einen Ersatz bei einem eventuell notwendigen Abriss ermöglichen würde.

Die übrigen Bootsschuppen wurden in das hier gemäß der bestehenden Nutzung festgesetzte Sondergebiet für Wassersport einbezogen.

Die westlich an die Zierker Nebenstraße angrenzenden Grundstücke des ehemaligen Mühlenkomplexes sowie der südlich daran anschließenden Villa und des Speichers wurden als Mischgebiet festgesetzt, um die Nutzungsmöglichkeiten dieser Gebäude nicht zu sehr einzuschränken (siehe hierzu ebenfalls textliche Festsetzung Nr. 1.2.). Wie bereits für die vorgenannten Speicher ist dies besonders unter dem Gesichtspunkt der für die Hauptbaukörper wirksamen denkmalpflegerischen Bestimmungen notwendig, d. h. es sollte verhindert werden, dass frühzeitig aufgrund zu enger Nutzungsanforderungen Kollisionen mit dem Denkmalschutz provoziert werden. In diesem Zusammenhang sollte erreicht werden, dass eine bedarfsgerechte und somit wirtschaftliche Entwicklung dieser Gebäude möglich wird.

Jedem dieser Grundstücke wird im hinteren Bereich (zum See) eine private Grünfläche zugeordnet. Der direkt am Ufer grenzende Bereich wurde jedoch im Sinne der Realisierung eines attraktiven Wanderwegenetzes als öffentliche Grünanlage festgesetzt. (Siehe Punkt 6.3.)

Der unmittelbar an den ehemaligen Mühlenkomplex angrenzende Standort soll unter teilweiser Einbeziehung der bestehenden Bebauung entsprechend den Vorschlägen der „Hafenkonzeption“ zu einer funktionsgerechten Marina entwickelt werden. Die Lage dieses Standortes ist danach vorrangig dazu geeignet, notwendige Boots- und Liegeplatzkapazitäten durch vorgelagerte Steganlagen (die ggf. erweitert werden müssen) sicherzustellen, die der unmittelbare Hafensbereich auch nach dem Ausbau des Hafenbeckens neben Liegeplätzen für die Fahrgastschiffahrt nur in begrenzter Anzahl anbieten kann und soll.

Dies entspricht vom Grundsatz der bereits jetzt hier vorhandenen Nutzung, so dass die dortigen Festsetzungen ebenfalls die Existenz des bestehenden Gewerbebetriebs sicherstellen. Ähnlich wie beim o. g. Gelände des Fischereibetriebs sind jedoch auch hier zur Gewährleistung einer hinreichenden, der bevorzugten Lage am Zierker See angemessenen, städtebaulichen Ordnung Eingriffe erforderlich. Vor diesem Hintergrund konnte die entlang der Nordgrenze vormals für die Wasserschutzpolizei errichtete Baracke ebenso wenig in die Planung integriert werden wie die an der Zierker Nebenstraße befindlichen Nebengebäude/Schuppen. Beide Komplexe sind in der konzeptionellen Planung des jetzigen Betreibers der Marina ebenfalls nicht mehr enthalten, so dass diesbezüglich ein Konsens mit den städtebaulichen Absichten besteht. (Dieser wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans diesbezüglich auch mit dem damaligen Eigentümer des Grundstücks, dem Bundesvermögensamt, hergestellt.) Zur Gewährleistung eines angemessenen Übergangs der Nutzung dieses Grundstücks zum nördlich angrenzenden Mischgebiet (ehemalige Eisengießerei), insbesondere vor dem Hintergrund der Vermeidung von Nutzungskonflikten, wurde ein ca. 10 m breiter Streifen entlang dieser Grundstücksgrenze als private Grünfläche festgesetzt. Um dennoch hinreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die Marina bzw. das Sondergebiet zu gewährleisten, wurden die bislang noch im städtischen Eigentum befindlichen, dem Marinagrundstück unmittelbar an der Zierker Nebenstraße vorgelagerten Flächen (Flurstücke 114/1, 114/2 und 115) in diese Gebietsfestsetzung eingezogen.

Durch die im Bereich zwischen ehemaliger Mühle und Graben festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen über Einschränkungen zu Nebenanlagen, Garagen sowie Einfriedungen und Großgehölzen (Punkte 1. 7. und 2. 2. des Textteils) soll erreicht werden, dass die künftig entstehende Bebauung an der Zierker Nebenstraße (siehe Punkt 6.2.4.) eine die Gestaltung des unmittelbaren Uferbereichs ergänzende Wirkung als aufgewertete Stadtsilhouette entfalten kann und dort gleichzeitig eine hohe Wohnqualität realisiert wird.

Die damit verbundene notwendige Beräumung ungeordnet errichteter Gebäude traf neben o. g. Baracke der ehem. Wasserschutzpolizei einschließlich der sie umgebenden Schuppen ebenso auf die ehemalige Eisengießerei zu.

Um die wirtschaftliche Tragfähigkeit und damit die Realisierungschancen dieser Absicht zu ermöglichen, wurde auf deren Grundstück eine Neubebauung vorgesehen. Diese ist in Form eines Mischge-

biets festgesetzt worden, welches zum einen attraktive und zum anderen wirtschaftlich tragbare Folgenutzungen ermöglicht. Angesichts mehrerer im Vorfeld gescheiterter Entwicklungsversuche musste die Stadt davon ausgehen, dass nur über eine derartige Öffnung der Fläche für eine relativ große Anzahl von Nutzungsvariationen der ursprüngliche Missstand in einem absehbaren Zeitraum beseitigt werden kann. Dies hat die Stadt dazu bewogen, vormals vertretene Idealvorstellungen aufzugeben, die von einer weit gehenden Freimachung des Bereichs und der folgenden ausschließlichen Nutzung für Freizeit/Erholungszwecke ausgingen.

Somit konnte zwischenzeitlich durch den neuen Eigentümer des Grundstücks der Großteil des jetzigen Areals „An der Bleiche“ bebaut werden. Wenngleich dies durch eine vorrangige Wohnbebauung erfolgte, ist dennoch die Beibehaltung der Festsetzung als Mischgebiet gerechtfertigt, bittet sich dieses Teilgebiet doch in gewerbliche bzw. wassersportliche Nutzungen ein. Zudem soll und kann es nicht losgelöst von den lediglich von der Zierker Nebenstraße als Verkehrsfläche getrennten östlich gelegenen Mischgebietsflächen betrachtet werden.

Demzufolge entsteht im nördlichen Bereich des B-Plans nochmals eine städtebaulich vertretbare Konzentration von baulichen Nutzungen.

Diese wird durch das Gelände des Wassersportvereins (WSV „Einheit“ Neustrelitz e. v.) abgeschlossen. Jedoch werden auch hier durch die Beräumung nicht integrierbarer Anlagen Maßnahmen zur Schaffung von Freiräumen notwendig. Als Sondergebiet für den Wassersport und damit mit einer eingeschränkten, der jetzigen Nutzung entsprechenden Nutzungsmöglichkeit wurde dabei der auf den See herausragende Grundstücksteil des Wassersportvereins festgesetzt. Der überwiegende übrige Bereich wurde als Sondergebiet für Freizeit und Erholung ebenfalls entsprechend der derzeitigen dortigen Nutzungen im B-Plan verankert. Hier gelten hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung die gleichen Regelungen wie für die übrigen Vereinsgelände.

Entlang des Grabens ist zur langfristigen Realisierung o. g. Freiräume und des damit verbundenen Übergangs in den anschließenden naturnahen Bereich eine (private) Grünfläche festgesetzt worden.

6.2.3. Bereich nördlich des Grabens am WSV-Gelände

Der Bereich nördlich des Grabens am Wassersportverein, die Fläche der ehemaligen Straßenmeisterei des Straßenbauamtes, soll als Randbereich in Form eines Naturerlebnis- bzw. Naherholungsbereichs unter Einbeziehung erhaltenswürdiger vorhandener Baum- und Strauchgruppen gestaltet werden, d. h. bestehende bauliche Anlagen müssen entfernt werden. Dementsprechend werden hier Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Über in diesem Bereich angelegte Wege besteht dann die Möglichkeit, die anschließenden Uferbereiche des Zierker Sees zu erwandern. Dies entspricht einem Vorschlag im Ergebnis der ökologischen Bilanzierung (siehe Punkt. 7).

An der östlichen Grenze dieses Gebiets erfolgt durch die Festsetzung von Baufeldern innerhalb eines Mischgebiets entlang der jetzigen Gleisanlage bzw. der Zufahrt von der Penzliner Straße eine Abrundung der bereits hier anzutreffenden baulichen Nutzung. Dies ermöglicht zudem, dass geringe Teile des baulich bislang genutzten Geländes einer wirtschaftlichen Folgenutzung zugeführt werden, was wiederum die Freimachung der übrigen Flächen finanziell vertretbarer macht. Sowohl unter diesem Gesichtspunkt, vorrangig jedoch vor dem Hintergrund der Bereitstellung bzw. Vorhaltung von gewissen Erweiterungsmöglichkeiten des nördlich an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Holzunternehmens, wurde eine durch zwei funktionsfähige Hallen bebaute Fläche im unmittelbaren Anschluss an dessen Betriebsgelände im Rahmen der 2. Entwurfsänderung aus dem Geltungsbereich des B-Plans herausgenommen.

Da in der „Hafenkonzeption“ festgestellt wurde, dass der WSV bereits jetzt wesentliche Funktionen eines Wasserwanderrastplatzes erfüllt, wurden durch die Festsetzung und zwischenzeitliche Schaffung einer Zeltwiese in Form einer privaten Grünfläche unmittelbar nördlich des Vereinsgeländes Voraussetzungen geschaffen, dieses Potenzial noch besser zu nutzen. Diese Wiese wird zwischen zeitlich im Zusammenhang mit der dort erfolgten Errichtung einer Floßstation genutzt. Diese wird unter Nutzung der infrastrukturellen Gegebenheiten des WSV-Geländes betrieben.

6.2.4. Gebiet zwischen Zierker Straße/Penzliner Straße und Zierker Nebenstraße

Im Bereich zwischen Zierker und Zierker Nebenstraße sollen prinzipiell die im Rahmenplan zur Sanierung des Stadtkerns Neustrelitz aufgezeigten Planziele realisiert werden. Die sehr tiefen Grundstücke sollen demnach an der Zierker Nebenstraße neu bebaut werden und somit zum einen besser ausgenutzt werden und zum anderen den größten (nördlichen) Teil der Zierker Nebenstraße städtebaulich neu fassen. Dadurch wird eine attraktivere Gestaltung der Stadtsilhouette entlang des Seeufers unter Beseitigung derzeitiger extremer baulicher Missstände erreicht.

Um diesem Ziel zu entsprechen, wurde die dem unter Punkt 2.3. benannten Bereich gegenüberliegende Bebauung im zentralen Bereich (zwischen Bohls- und Seegang) als zwingend zweigeschossig mit konkreten Höhenangaben gemäß Punkt 1. 6. des Textteils festgesetzt. Für die südlich anschließenden Flächen ist es demgegenüber städtebaulich vertretbar, hier sowohl ein als auch zweigeschossige Gebäude zu errichten.

Dem Prinzip der Einhaltung einer städtebaulichen Grundordnung in diesem Bereich entspricht ebenfalls die für die Zierker Straße typische festgesetzte halb offene Bauweise (Punkt 1. 8. der textlichen Festsetzungen) sowie die Vorgabe von Baufluchten in Form von Baulinien, die direkt an die Straßengrenzungsline, also die Verkehrsanlagen, anschließen.

Von diesen Baulinien kann ausnahmsweise dann abgewichen werden (bis zu 2 m lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.9.), wenn dies nur einzelne Gebäudeteile betrifft. Diese müssen nicht grundsätzlich dem Gesamtgebäude nur untergeordnet sein. Vielmehr kommt es darauf an, dass sich die in diesem Punkt abweichende Bebauung homogen in die Gesamtbebauung einfügt, hierdurch also kein städtebaulicher Bruch entsteht.

Die im Bereich der Zierker Straße prägende Fassadengestaltung führte ebenfalls dazu, im Punkt 3.1. der textlichen Festsetzungen für Neubebauungen eine Putzfassade in Naturton vorzugeben.

Der in Höhe des geplanten Park-/Mobilheimstellplatzes am ehemaligen Mühlenkomplex vorgesehene Teil der Neubebauung der Zierker Nebenstraße wird über eine Wohnstraße (ca. 5 m breit), die mit der Parkplatzfläche verbunden ist, erschlossen. Da die Bauflucht (Baulinie) in diesem Bereich aufgrund der vorgenannten separaten Straße und dem Grünstreifen im Vergleich zur danebenliegenden Bebauung an der Zierker Nebenstraße zurückspringt und somit eine geringere Tiefe der Baufläche entsteht (somit weniger Platz zur Anordnung notwendiger Nebenanlagen und Stellflächen) aber auch aufgrund der Einbettung bzw. teilweisen Abschirmung dieses Bereichs durch Parkplatz, Bepflanzungen und bestehende Gebäude ist auch hier lediglich eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt worden. Sie ermöglicht somit auch die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden.

Zwischen den Bauflächen der nun zweigeteilten Grundstücke zwischen Zierker und Zierker Nebenstraße wurden maximal 30 m tiefe (private) Grünflächen festgesetzt, um speziell die Wohnqualität dieser Grundstücke zu erhöhen. Dies setzt eine teilweise Beräumung dieser Flächen von i. d. R. ungeordneten Nebenanlagen voraus.

Um der für die Neustrelitzer Innenstadt typischen Verdichtung der Blockinnenbereiche zu entsprechen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Zierker Straße und Semmelweisstraße in den Hofbereich hinein verlagert und somit eine Seitenflügelbebauung bzw. -nutzung ermöglicht.

Bezüglich der Art der Nutzung wurden die o. g. Bereiche der Neubebauung an der Zierker Nebenstraße als Mischgebiete festgesetzt. Dies erfolgt zum einen, um der angestrebten Belebung des Uferbereiches und der damit verbundenen eventuell nicht vermeidbaren höheren Geräuschemissionen zu bestimmten Zeiten zu entsprechen und zum anderen gleichzeitig die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen zu ermöglichen, die mit zu dieser Belebung beitragen können. Mittels der textlichen Festsetzung Nr. 1. 2. Absatz 3, soll erreicht werden, dass diese Gewerbenutzungen vorrangig im Erdgeschoss (und demzufolge nur ausnahmsweise in den anderen Geschossen) untergebracht werden, um die zweifellos besondere Attraktivität und Qualität des Standorts für Wohnnutzungen zu öffnen. Dies erfolgt ebenfalls unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung zusätzlicher Belästigungen nicht zuletzt hinsichtlich der bereits bestehenden Wohngebäude an der Zierker Straße.

Die gleiche Regelung gilt für letztgenannte Grundstücke an der Zierker Straße, die vorrangig durch Wohnen geprägt sind. Die Festsetzung als besondere Wohngebiete entspricht dem Sanierungsziel, die Innenstadt als Wohnstandort zu erhalten und gleichzeitig durch Integration bzw. Erhalt vielfältiger gewerblicher (wohnverträglicher) Nutzungen zu beleben. Jedoch sind Nutzungen wie sie im § 4 a der BauNVO in derartigen Gebieten ausnahmsweise zulässig wären (Zentrale Verwaltungseinrichtungen, Vergnügungsstätten, Tankstellen) in diesem Gebiet weder typisch noch städtebaulich erwünscht und werden demzufolge über Nr. 1. 1. des Textteils zum B-Plan ausgeschlossen.

Nördlich der Zierker Nebenstraße schließen sich gemäß den Darstellungen des F-Plans Mischgebiete an, die direkt an der Zierker Nebenstraße aufgrund ihrer baulichen Vorprägung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden bebaut werden können und im weiteren, nördlich anschließenden Bereich zur Betonung des Übergangs in Außenbereiche maximal eingeschossig bebaubar sind, was ebenfalls dem Bestand in diesem Bereich entspricht.

Ein Teilgebiet (Flurstücke 35/1 - 35/5) wurde hier vormals über einen Vorhaben- und Erschließungsplan (Nr. 4/94 „Verlängerte Zierker Nebenstraße“) realisiert. Dessen Rechtskraft bzw. die der dafür erlassenen Satzung endet mit dem Inkrafttreten des B-Plan, der somit die bisher hier geltenden Festsetzungen durch seine ähnlich gefassten Regelungen ersetzt.

Der nördlich daran anschließende Bereich war städtebaulich neu zu ordnen, was in Form der Ansiedlung eines Getränkmarktes sowie eines Kfz-Betriebes und eines Pflegedienstes bereits erfolgt ist. Dabei war zu berücksichtigen, dass vorhandene Baufluchten entlang der Penzliner Straße aufgenommen werden bzw. erhalten bleiben, weshalb hier die Festsetzung von Baulinien erfolgte.

6.3. Teilbereichsübergreifende Festsetzungen zu Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Für eine den geplanten Nutzungen bzw. verfolgten Zielen entsprechende Erschließung ist eine umfassende Erneuerung bzw. der Aus- und Neubau aller Erschließungsanlagen notwendig.

Straßenverkehrsseitig bedeutet dies eine bedarfsgerechte Umgestaltung der vorhandenen Straßen (Sammelweisstraße, Zierker Nebenstraße, Seestraße). Eine Neuerschließung außerhalb vorhandener Trassen bezieht sich im wesentlichen auf den Bereich der Fortsetzung der Bebauung entlang der Ostseite der Zierker Nebenstraße gegenüber der ehemaligen Mühle, die Straße „An der Bleiche“, die nördliche „Verlängerung“ der Zierker Nebenstraße teilweise auf der bisherigen Trasse des Hafeneisenbahngleises, die Anbindung der Seestraße von der Useriner Straße sowie auf die Neuerrichtung von Parkplätzen bzw. Mobilheimstellplätzen. Nicht zuletzt fällt hierunter ebenfalls die Realisierung einer uferbegleitenden Wanderwegetrasse.

Neben den Umgestaltungsmaßnahmen der bestehenden Straßen und der Schaffung eines bedarfsgerechten Stellplatzangebots bildet sie ein Kernelement der erschließungsseitigen Attraktivitätssteigerung und damit der Vitalisierung des Uferbereichs. Damit soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass die gegenseitige Verknüpfung des „Entwicklungsdreiecks“ Stadtkern/Markt-Uferzone-Schlossgarten nicht in den jeweiligen Teilbereichen ihren Endpunkt findet, sondern in der Verbindung mit angrenzenden Räumen, hier mit den nördlich und südlich anschließenden Uferbereichen (mit dem Ortsteil Zierke bzw. dem Slawendorf), ergänzt bzw. fortgesetzt wird.

Dafür Voraussetzung ist eine attraktive Gestaltung und Führung des Wanderwegs. Dies wiederum kann nur dann erreicht werden, wenn dessen Trassierung konsequent die Erlebbarkeit bzw. Wahrnehmbarkeit des hier entscheidenden Anziehungspunktes, des Zierker Sees, sicherstellt. Neben den unter den vorangegangenen Punkten erläuterten Maßnahmen bedarf dies einer weitestgehend ufernahen Führung des Wegs. Dabei muss zudem sichergestellt werden, dass regelmäßig Punkte zum Verweilen und unmittelbaren Erleben des Sees/des Wassers geschaffen werden. In diesem Sinne kommt der begleitenden Realisierung von bis zum Wasser begehbaren Uferabschnitten eine große Bedeutung zu.

Dies wurde durch die entsprechende Festsetzung öffentlicher Grünflächen sichergestellt, die zudem

bewirken sollen, dass eine Einzäunung des Wegs insbesondere in Richtung des Zierker Sees aufgrund dortiger nicht städtischer Flächen keine Einschnitte in dessen Attraktivität bewirkt. Insbesondere ist dies in einem Bereich erforderlich, der Teilabschnitte verbindet, in denen die Wegführung durch die Querung gewerblich bzw. vereinsgenutzter Flächen eine eher geringe Qualität bezüglich der vorgeannten „aktiven“ Erlebbarkeit des Wassers aufweist.

Bei dem somit unter den o. g. Gesichtspunkten zu entwickelnden Teilabschnitt handelt es sich um den parallel zum Grundstück der ehemaligen Eisengießerei verlaufenden Bereich, für den es demzufolge zu vorgenannter Festsetzung kam.

Die außerdem festgesetzten öffentlichen Grünflächen betreffen den Bereich südlich des Hafens bzw. der Seestraße. Sie sollen in Form parkartig gestalteter Anlagen sowohl den Übergang in die baulich weniger intensiv genutzten Bereiche attraktiv markieren als auch ein „Verschmelzen“ des östlich angrenzenden Schlossgartens mit dem Seebereich bewirken.

Die zwischen den Zuwegungen zum Bootshaus/Vereinsgelände und zur Weißen Brücke befindliche Grünfläche soll neben ihrer landschaftsgestaltenden Bedeutung die Funktion einer bedarfsweise als Parkplatz (z. B. im Rahmen von Großveranstaltungen, Festen u. Ä.) nutzbaren Fläche erfüllen. Gemäß dem erarbeiteten Gestaltungsplan für den Uferbereich als Vorstufe für die konkret zu planenden einzelnen Bauabschnitte soll diese Fläche somit einen befahrbaren Schotterrasen erhalten.

Neben diesem o. g. Bedarfsplatz sichert der bereits realisierte Parkplatz an der Semmelweisstraße mit 118 Stellflächen einen wesentlichen Teil des derzeitigen Stellplatzbedarfs ab. Auf der Grundlage einer für ihn wie auch für den ergänzend dazu geplanten Platz an der Zierker Nebenstraße erstellten Schallimmissionsprognose wurde bzw. wird eine an schutzbedürftigen Nutzungen angepasste Einbettung dieser Stellplatzbereiche in die Umgebung sicher gestellt bzw. bereits im B-Plan berücksichtigt. Die letztgenannte, derzeit zum Großteil noch mit Lagergebäuden bestandene Fläche soll neben der ergänzenden Bedarfsdeckung von PKW- sowie der notwendigen Schaffung von Busstellplätzen (insbesondere für Reisegruppen, die den Hafen besuchen) vorrangig der Realisierung von Stellflächen für Mobilheime dienen.

Eine der Stadt vorliegende Studie zum Thema Reisemobiltourismus bescheinigt dieser Tourismusbranche deutliche Wachstumspotenziale. Für die Stadt kann diese Einschätzung allein dadurch bestätigt werden, dass bereits ohne aktive Vermarktungsanstrengungen eine diesbezügliche Nachfrage festzustellen war. Dieser konnte bislang nur durch eine teilweise Öffnung der bereits realisierten multifunktionalen Platzfläche innerhalb des SO-H2 südlich des Hafenbeckens nachgekommen werden. Letztere lässt jedoch maximal 10 derartige Stellplätze zu und ist zudem konzeptionell nicht für eine derartige Dauernutzung geeignet. Dem gegenüber bietet die Fläche an der Zierker Nebenstraße ein Potenzial für bis zu 30 Stellplätze für Reisemobile, die bei einer aktiven Standortwerbung ohne weiteres zumindest innerhalb der Saison überwiegend ausgelastet sein dürften. Dies ist nicht zuletzt deshalb realistisch, als die dort anzutreffenden Standortbedingungen für diese Nutzung nahezu optimal sind. Nicht zuletzt schlägt hierbei zu Buche, dass die infrastrukturellen Ausstattungsanforderungen durch die in der unmittelbaren Nachbarschaft am Hafen bereits vorhandenen Angebot jetzt weitestgehend gegeben sind.

Dem o. g. Ziel der engen Anbindung des Schlossparks entspricht neben der verschmelzenden Wirkung der in ihrem Bestand zu erhaltenden öffentlichen Grünflächen westlich der Useriner Straße auch die Anordnung eines Weges südlich der (verlängerten) Seestraße. Dieser läuft, sofern er in südöstliche Richtung verlängert wird, direkt auf den Hebetempel zu. Dieser Weg wurde im B-Plan nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von ca. 6 m festgesetzt. Hintergrund hierfür ist die Planung eines Kreisverkehrs am Knotenpunkt Promenade/Semmelweis-/See-/Useriner Straße, der das „Abhängen“ des westlichen Teilstücks der Seestraße erforderlich macht. Somit wird über diesen Weg die Erreichbarkeit der bislang über diesen Teil der Seestraße erschlossenen Nutzungen gewährleistet.

Um sowohl vom vorgenannten Hebetempel historisch geplante Sichtbezüge wiederherzustellen als auch von den Wanderwegen den See möglichst häufig visuell wahrzunehmen, muss innerhalb der Grünanlagen vorhandener, störender wilder Gehölzaufwuchs konsequent entfernt werden, was zum Großteil zwischenzeitlich bereits erfolgt ist. D. h., dass auf den festgesetzten Grünflächen nur die im

B-Plan entsprechend verankerten markanten Bäume, vereinzelt ergänzt um sinnvolle Neupflanzungen, erhalten bleiben sollen. Zur Gestaltung der Parkanlagen/öffentlichen Grünflächen erscheint es sinnvoll, auf der Grundlage des B-Plans einen entsprechenden Fachplan zu erarbeiten.

Auf der Grundlage von umfangreichen Abstimmungen zwischen der Deutschen Bahn AG, dem Hafenbahnverein und der Stadt sind die künftig noch genutzten Gleisanlagen als Fläche für Bahnanlagen übernommen worden. Durch den damit verbundenen Wegfall der bislang nordöstlich des Plangebiets vorhandenen Umkopplungsstelle musste hierfür eine neue Möglichkeit möglichst nahe des Endpunktes der Hafenbahn (Haltestelle am Schlossgarten - vor der Seestraße) gefunden werden.

Hierfür soll das vorhandene Nebengleis vor dem ehemaligen Mühlenkomplex genutzt (und um eine zusätzliche Weiche ergänzt) werden. Dies erforderte, dass das Hafenbahngleis bis zur Höhe der südlichen Grenze des Grundstücks der ehemaligen Eisengießerei in die B-Planung integriert wurde. Es ermöglicht somit, dass das bisherige Befahren des verbleibenden Abschnitts der Zierker Nebenstraße zum Zwecke der Umkopplung an der derzeit vorhandenen Umlaufstelle östlich der Penzliner Straße entfallen kann.

Für diesen Abschnitt der Hafenbahn gibt es zudem keinen wirtschaftlich tragfähigen Bedarf, zumal dieser im wesentlichen nur zur Belieferung bestehender, nördlich des Plangebiets angesiedelter Unternehmen dienen würde, was die beabsichtigte Nutzung des Uferbereichs erheblich stören würde. Demzufolge sieht der B-Plan vor, die Gleisanlagen nördlich des vorgenannten neuen Endpunktes stillzulegen bzw. abzubauen. Diese Planung wurde durch die DB AG wie auch den Hafenbahnverein, befürwortet. Vor diesem Hintergrund erfolgte zwischenzeitlich die Entwidmung dieses Teil durch das Eisenbahnbundesamt und im Rahmen der aktuell begonnenen Umgestaltung der Zierker Nebenstraße der Abbau der Gleise.

Gemäß einer Information der Stadtwerke Neustrelitz GmbH wurden in der Planzeichnung alle Ver- und Entsorgungshauptleitungen, die derzeit noch außerhalb von öffentlichen Flächen verlaufen, gekennzeichnet. Da dieser Bestand nicht den künftigen Bedarf des Gebiets abdecken kann, ist von umfangreichen Neuerschließungen im Bereich der Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie der Entwässerung auszugehen. Diese erfolgten zum Großteil bereits im Rahmen der städtischen Straßenbaumaßnahmen (Sammelweisstraße, Zierker Nebenstraße).

6.4. Sonstige Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen / Hinweise für das Gesamtgebiet

Für die im Plangebiet befindlichen und entsprechend gekennzeichneten Denkmale wurde auf Anregung der Denkmalbehörden eine Ausnahmeregelung bezüglich möglicher Überschreitungen der um diese Gebäude festgesetzten Baugrenzen aufgenommen. Dies betrifft hauptsächlich die Speicher, deren wirtschaftliche Nutzung u. a. auch von Kompromissen bezüglich notwendiger Anbauten o. Ä. abhängt. Auf eine Festsetzung einer Baugrenze in entsprechendem Abstand um diese Gebäude wurde verzichtet, um nicht unkoordinierte Erweiterungen zu provozieren.

Die betreffende textliche Festsetzung Nr. 1. 9. lässt der Denkmalbehörde hinreichende Einflussmöglichkeiten auf die Gestaltung dieser baulichen Anlagen. Sie ist im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme Nr. 4. 2. zu sehen, in der auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V, welches dem B-Plan voransteht und dort dringend berücksichtigt werden muss, verwiesen wird. Vor ähnlichem Hintergrund wurden die nachrichtlichen Übernahmen Nr. 4. 1. zu Bodendenkmalen, Nr. 4. 3. bezüglich des Schutzes von Lagefestpunkten sowie Nr. 4. 4. hinsichtlich des Schutzes von Gewässern II. Ordnung in den B-Plan aufgenommen.

Prinzipiell gilt gleiches für den Gewässerschutzstreifen von 100 m ab der Uferlinie des Zierker Sees, der lt. Naturschutzgesetz des Landes M-V in der Regel frei von baulichen Anlagen bleiben soll. Diese Regelung findet allerdings nicht auf Teile von im Zusammenhang bebauten Bereichen Anwendung. Demzufolge wurde der bereits vor der Erstellung des B-Plans intensiv bebaute Bereich hiervon nicht erfasst. Für den übrigen Bereich findet nicht zuletzt aufgrund der auch dort anzutreffenden baulichen Vorprägung sowie der Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Nachnutzung nach notwendiger Beseitigung der damit im Zusammenhang stehenden baulichen Missstände § 19 (1) dieses Gesetzes Anwendung. Danach können in Bebauungsplangebietten Ausnahmen für die Errichtung bzw. Erweiterung baulicher Anlagen in der Uferzone zugelassen werden. Hierzu wurde die Zustimmung der unteren

Naturschutzbehörde erteilt, zumal die zwischenzeitlich erarbeitete ökologische Bilanzierung keine diesbezüglichen negativen Auswirkungen feststellte. Demzufolge konnte die entsprechende gesetzliche Regelung unter Punkt 5.3. des Textteils als Hinweis aufgenommen werden.

Der möglichst weit gehenden Berücksichtigung von Belangen des Umwelt- und Naturschutzes entspricht ebenfalls die nachrichtliche Übernahme Nr. 4.5. mit der die Wiederverwendung bzw. Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser angeregt werden soll.

Die Nummern. 5. 1. und 5. 2. des Textteils verweisen auf andere städtische Satzungen, konkret die Sanierungs- und Erhaltungssatzung, die für Teile des Plangebiets Anwendung finden und demzufolge gleichrangig zum B-Plan entsprechend zu beachten sind.

In der Planzeichnung des B-Plans wurden in der Regel bestehende Gebäude gekennzeichnet. Dabei wurden die möglichst kurz- bis mittelfristig zur Umsetzung von Grundzügen der Planung zum Abriss vorgeschlagenen baulichen Anlagen gestrichelt gekennzeichnet.

Auf der Grundlage einer Forderung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wurden in der Planzeichnung die Teile des Zierker See, die in den Zuständigkeitsbereich dieser Behörde fallen, als Bundeswasserstraße (BWS) gekennzeichnet. (siehe auch Anstrich 4 der folgenden Hinweise)

Folgenden Hinweisen, die durch Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgebracht wurden, misst die Stadt bei der Umsetzung der Planung entsprechende Bedeutung bei, so dass sie an dieser Stelle erwähnt werden sollen:

- In Ergänzung zur nachrichtlichen Übernahme Nr. 4.1. zu eventuellen Funden von Bodendenkmalen wird darauf verwiesen, dass zur Vermeidung von Verzögerungen der Baumaßnahmen der Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Bodendenkmalpflege möglichst spätestens zwei Wochen vorher mitgeteilt werden sollte. Ebenfalls sollte eine Einladung an das Landesamt zur jeweiligen Bauanlaufberatung erfolgen.
- Vor der Benutzung oberirdischer Gewässer 1. Ordnung (Zierker See) ist beim Staatlichen Amt für Umwelt und Natur, bei Gewässern 2. Ordnung sowie des Grundwassers beim Landkreis Mecklenburg-Strelitz, jeweils bei der Wasserbehörde, eine hierfür erforderliche Erlaubnis gemäß §§2 ff Wasserhaushaltsgesetz einzuholen. Dabei muss im nördlichen Teil des Plangebiets dem Fakt Rechnung getragen werden, dass die Möglichkeit der Kontamination des oberflächennahen Grundwasserleiters besteht.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dies gemäß § 20 LWaG der unteren Wasserbehörde des Landkreises anzuzeigen.
- Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich von Gewässern jeweils 1. Ordnung bedürfen gemäß § 82 LWaG der Genehmigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg. Bei der Errichtung oder Betreibung an einer Bundeswasserstraße (Zierker See) muss dies zudem dem Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde (§ 31 Bundeswasserstraßengesetz) angezeigt werden.
Bei Vorhaben an Gewässern 2. Ordnung (Graben am WSV) ist das Umweltamt des Landkreises die zuständige Wasserbehörde.
- Zur Gewährleistung des Brandschutzes in den Hofbereichen der Zierker Straße müssen der zweite Rettungsweg je Nutzungseinheit sowie Zufahrten für die Feuerwehr oder Sicherheitstreppenräume gewährleistet werden.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit / Ökologische Bilanzierung

Mit der Realisierung des B-Plans wird es zu positiven Auswirkungen hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich kommen. Das Landschafts- und Ortsbild wird sich entscheidend verbessern.

Eingriffe in Natur und Umwelt sind auf ein Minimum reduziert worden und werden außerdem aufgrund umfangreicher Abbrüche und Entsiegelungen und dem damit verbundenen teilweisen Entstehen von entsprechend zu entwickelnden Freiflächen ausgeglichen. Dies wurde durch die ökologische Bilanzierung zum B-Plan bestätigt.

Dieser Bilanzierung, die als Anlage beigelegt ist, folgen ebenfalls die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das in ihr kritisch angemerkte teilweise Fehlen von erhaltenswerten Bäumen (außerhalb der Entwicklungsflächen) in der Planzeichnung wurde bei der Überarbeitung des Plans entsprechend beachtet.

Eventuelle Auswirkungen durch den Bau der zwei festgesetzten Parkplätze auf schutzbedürftige Nutzungen wurden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose geprüft. Die im Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung gegebenen Empfehlungen wurden im B-Plan berücksichtigt. (siehe Punkt 6.3.)

Die Nutzungsänderung bzw. Wiedernutzung bestehender, städtebaulich wertvoller Gebäude im Zusammenhang mit deren Freistellung und Sanierung entspricht den Belangen des Denkmalschutzes.

Mit der Umgestaltung, Wiedernutzbarmachung und Neubebauung der Uferzone und der damit einhergehenden Belebung dieses Randbereiches des Stadtkerns werden sich Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, insbesondere der Tourismusbranche und alle unmittelbar und mittelbar damit korrespondierenden Bereiche ergeben. Es werden Voraussetzungen für neue, innerstädtische Wohnungen in attraktiver Lage geschaffen und auch damit ein Beitrag zur Vitalisierung der Innenstadt von Neustrelitz als einem Eckpfeiler der Ziele der Stadtentwicklung geschaffen.

In Summierung der vorgenannten Effekte wird sich das Image der Stadt und damit auch ihre überregionale Ausstrahlungskraft weiter verbessern.

Eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass diese Wirkung tatsächlich mit der notwendigen Intensität eintritt, stellt jedoch die Verbesserung des Zustandes des Zierker Sees hinsichtlich Wasserqualität und Sichttiefe dar. Insofern kommt der Umsetzung der derzeit geplanten Sanierung des Zierker Sees mit ihren drei Elementen (Fällung von Nährstoffen im See, Versickerung/Bodenpassage des Kläranlagenablaufs, Minimierung des Fremdstoffeintrags durch Mischwasserrückhaltung) eine wesentliche Bedeutung für die Entwicklung der Uferzone und damit der Gesamtstadt, insbesondere ihres Kerns, bei.

8. Realisierung der Planung/Zeitliche Abgrenzung vorgesehener bzw. notwendiger Maßnahmen

Die Realisierung der Planung hängt in wesentlichen Teilen von der Stadt zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln ab. In nicht unerheblichem Maße bedarf es jedoch aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse privater Investitionen. Gegebenenfalls muss die Stadt bei fehlender Privatinitiative mit städtebaulichen Geboten nach § 175 ff. BauGB tätig werden (Bau-, Modernisierungs-, Pflanz-, Abbruchgebot). Aufgrund der teilweise notwendigen Veränderungen im Bestand der Grundstücke sind ebenfalls Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

Sofern städtebauliche Missstände dennoch nicht in einem absehbaren Zeitraum beseitigt werden können, ist aufgrund der herausragenden Priorität des Uferbereichs innerhalb der Stadtentwicklungsziele ebenfalls der Ankauf von entsprechenden Grundstücken durch die Stadt in Betracht zu ziehen.

Speziell unter sozialen Gesichtspunkten muss hinsichtlich der Planungsrealisierung unter o. g. Aspekten insbesondere im Bereich der Standorte der angesiedelten Sportvereine mit besonderem Feingefühl und genauer Wichtung der Maßnahme vorgegangen werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass

eine Umgestaltung der Uferzone nur unter komplexer Einbeziehung der Vereine als wichtige Nutzer dieses Standorts erfolgen kann, mit dem Ziel ihrer langfristigen Existenzsicherung.

Sowohl unter diesem Aspekt als auch aufgrund des Umfangs notwendiger Maßnahmen im Zusammenhang mit einer jährlich begrenzten finanziellen Belastbarkeit der städtischen Finanzmittel muss die Realisierung des B-Plans schrittweise erfolgen. Wegen der angesprochenen Bedeutung für die Stadtentwicklung ist hierbei jedoch eine kontinuierliche und in entscheidenden Bereichen möglichst kurzfristige Vorgehensweise geboten.

Die Maßnahmen werden demzufolge in 3 Zeitschienen unterteilt, die kurzfristig (innerhalb der nächsten 3 Jahre), mittel- (in 3 - 5 Jahren) bzw. langfristig (in bis zu 10 Jahren) umzusetzen sind.

Die erste Realisierungsphase umfasst demnach die kurzfristigen Maßnahmen, die

- besondere Dringlichkeit,
- einen großen Bedarf bzw.
- gute Realisierungsmöglichkeiten haben, sowie Grundlage für folgende Maßnahmen sind

Die mittelfristigen Maßnahmen

- orientieren sich am zukünftig zu erwartenden Bedarf,
- sind hinsichtlich der Realisierungsmöglichkeiten absehbar bzw.
- bilden die Grundlage für langfristige Maßnahmen.

Den langfristigen Maßnahmen liegen

- ein zur Zeit noch unsicherer Bedarf ,
- zur Zeit geringe Realisierungsmöglichkeiten bzw.
- eine noch zu vertretende Akzeptanz der Beibehaltung des jetzigen Zustandes zu Grunde.

Im folgenden werden wesentliche Maßnahmen gemäß dieser vorgenannten Unterteilung vorgeschlagen:

a) Kurzfristige Maßnahmen

- Auslagerung von verbliebenen Gewerbebetrieben mit befristeten Mietverträgen und Abriss der Gebäude bei teilweisem Ankauf der Grundstücke durch die Stadt (Bereich ehem. Getränkehandel/ Getreide- u. Futtermittelhandel),
- Städtebauliche Ordnung des Marina-Grundstücks,
- Abschluss der Wiederherstellung von Blickbeziehungen auf den See durch Entfernen von Wildwuchs,
- Abschnittsweiser Aufbau des Wanderwegenetzes, womit im Bereich Wäschespülhaus/Weiße Brücke bis zur Seestraße begonnen wurde,
- Gestaltung / Ausbau der Seestraße, Abpflanzung der Halle des Fischereibetriebes,
- Erschließung / Ausbau der Zierker Nebenstraße (2. und 3. Bauabschnitt),
- Fortsetzung der Ufersanierung in öffentlich zugänglichen Bereichen,
- Schutz und Pflege von besonders erhaltenswerten Vegetationsstrukturen (Röhrichtgürtel, Großgehölze usw.),
- Weiterführung der Sanierung erhaltenswerter Gebäudesubstanz,
- Abschluss der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen auf der ehemaligen Mühle,
- Abschluss der Neubebauung des Geländes der ehemaligen Eisengießerei (An der Bleiche“,
- Bau eines Mobilheimstellplatzes sowie von Bus- und PKW-Stellplätzen gegenüber dem ehemaligen Mühlenkomplex.

b) Mittelfristige Maßnahmen

- Neubau einer Häuserzeile östlich der Zierker Nebenstraße,

- Gestaltung des Geländes des Fischereibetriebes entsprechend den Festsetzungen des B-Plans,
- Sanierungs-, Restaurierungs- und Umbaumaßnahmen an den noch nicht sanierten Speichergebäuden,
Belegung mit adäquaten Nutzungen,
- Vervollständigung des Wanderwegenetzes durch Lückenschluss im Uferbereich und Anschluss des Umlandes durch Realisierung eines Wegs bis zum Ortsteil Zierke,
- Ausbildung eines Grünzuges (Naturerlebnisbereich mit Wanderwegen), nördlich des Wassergrabens am Wassersportverein,
- Vollendung der städtebaulichen Ordnung und Landschaftsgestaltung im gesamten Geltungsbe-
reich des B-Plans (u. a. 4. Bauabschnitt).

c) Langfristige Maßnahmen

- Abriss der Lagerhallen im nördlichen Uferbereich,
- Umsetzung des B-Plans im Bereich der Wassersportvereine bezüglich des Abrisses nicht zu integrierender Gebäude und ggf. Neubau.

9. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebiets: ca.	33, 76 ha
<u>davon:</u> (ca. -Angaben in ha)	
Besondere Wohngebiet	2,28
Mischgebiete	7,60
Sondergebiete	4, 85
Flächen für den Gemeinbedarf	0, 1
Verkehrsflächen (einschl. Bahnanlagen)	3,73
Wasserflächen	2,00
Grünflächen; Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13,2

Neustrelitz,17.03.04.....

Grund
Bürgermeister

