

# **Stadt Neustrelitz**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7/91-94  
„AugustastraÙe/KasernenstraÙe“**

Neustrelitz, 04.03.99

## Gliederung

	<b>Seite</b>
1. Planungsanlaß	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Lage und Umfang des Plangebiets	2
4. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage	2
5. Derzeitige Nutzung des Plangebiets	4
6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans	5
7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung	5
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7.2. Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen	8
7.3. Verkehrsflächen/Erschließung	11
7.4. Grünordnerische Festsetzungen/Grünflächen	12
7.5. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen	13
7.6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
7.7. Sonstiges/Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen	13
8. Auswirkungen der Planung	15
9. Flächenbilanz	16
10. Anlagen	
10.1. Ökologische Bilanzierung zum Vorhaben SB-Warenhaus	
10.2. Schallimmissionsprognose zum Vorhaben SB-Warenhaus (Auszug)	

## 1. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat in ihrer Sitzung am 15.04.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) „Gelände des EAB - E.-Thälmann-Str. und Fr.-Naumann-Str.“ beschlossen. Am 27.01.94 wurde durch einen ergänzenden Beschluß der Geltungsbereich erweitert sowie aufgrund einer zwischenzeitlichen Umbenennung der Straßennamen die Bezeichnung des B-Plans auf „Augustastraße/Kasernenstraße“ geändert. Unter Beachtung dieses Änderungsbeschlusses erhält der B-Plan die Nummer 7/91-94.

## 2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) (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 Wohnbauland G vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- c) 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468)

## 3. Lage und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtkerns von Neustrelitz. Es wird umgrenzt durch die Strelitzer Straße im Südwesten, die Kasernenstraße im Nordwesten, die Augustastraße im Nordosten sowie die Friedrich-Wilhelm-Straße im Südosten. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,56 ha.

## 4. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage

Für den direkten Stadtbereich von Neustrelitz liegt ein seit dem 09.04.94 wirksamer Teil-Flächennutzungsplan (Teil-F-Plan) (entsprechend § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB a. F.) vor. In ihm ist der südwestliche Teil des B-Plan-Gebiets entlang der Strelitzer Straße in einer Tiefe von ca. 60 m als gemischte Baufläche, das übrige Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Innerhalb letztgenannter Fläche, angrenzend an die Mischbaufläche ist im Teil-F-Plan eine Fläche für den ruhenden Verkehr (Parkplatz) ausgewiesen worden.

Der im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtdenkmal Neustrelitz“ erarbeitete städtebauliche Rahmenplan erfaßt ebenfalls den B-Plan-Geltungsbereich und konkretisiert den Teil-F-Plan dahingehend, daß die gemischte Baufläche als Kerngebiet fungiert, wobei der Bereich der ehemaligen Kaserne nordwestlich dieses Gebiets als Fläche für eine öffentliche Verwaltung vorgeschlagen wird, entlang der Friedrich-Wilhelm- sowie Augustastraße besondere Wohngebiete ausgewiesen werden und der Innenbereich als begrünter Parkplatz dargestellt wird.

Der B-Plan folgt bezüglich der besonderen Wohngebiete dem Rahmenplan und demzufolge ebenfalls den Darstellungen des Teil-F-Plans. Gleiches trifft auf die Kerngebiete im südwestlichen Teil des B-Plans zu.

Auch hinsichtlich der im B-Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze kann davon ausgegangen werden, daß diese dem Teil-F-Plan entspricht, da trotz der gebietsseitigen Zugehörigkeit zu einem Kerngebiet aufgrund der konkreten Zweckbestimmung hier nur ein (begrünter) Parkplatz errichtet werden kann.

Dieses Kerngebiet sowie das daran angrenzende Mischgebiet weichen von den Darstellungen des Teil-F-Plans sowie des Rahmenplans ab. Sie werden allerdings den Darstellungen des derzeit in Erarbeitung befindlichen (als Vorentwurf vorliegenden) Flächennutzungsplans (F-Plans) für das Gesamtgebiet der Stadt Neustrelitz entsprechen, welcher am 26.06.97 aufgrund der mit dem Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 entfallenen Sonderregelung für die neuen Bundesländer über die Erarbeitung von Teil-F-Plänen zur Aufstellung beschlossen wurde.

Da es nicht gelingen wird, diesen F-Plan im Parallelverfahren zum B-Plan zu erarbeiten, muß dieser auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger B-Plan aufgestellt werden.

Nach Ansicht der Stadt sind die in § 8 Abs. 4 BauGB aufgeführten Grundlagen für einen vorzeitigen B-Plan gegeben, da eine entsprechende Dringlichkeit hierfür besteht und eine Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungszielen nachgewiesen werden kann (siehe hierzu Punkt 6 u. 8).

Die Dringlichkeit ergibt sich aus dem Aspekt, daß insbesondere für das geplante SB-Warenhaus ein möglichst kurzfristiges Baurecht geschaffen werden muß, was bei einem Warten auf die Erreichung eines entsprechenden Standes des F-Plans, der derzeit erst als Vorentwurf vorliegt und nach Einschätzung der Stadt keinesfalls vor Ende des Jahres beschlossen werden kann, nicht erreichbar ist. Anderenfalls würde sich aus der Kenntnis mehrerer gescheiterte Versuche, ein derartiges Vorhaben mit dem Ziel der Vitalisierung der Innenstadt im Stadtzentrum zu platzieren, das Fehlschlagen auch dieses Projektes ergeben, zumal in diesem speziellen Fall die Errichtung dieses Vorhabens an die (ansonsten offensichtlich unrentierliche) Sanierung der denkmalgeschützten ehemaligen Kaserne mit Reitstall sowie des ehemaligen Marstalls geknüpft ist. Wann und ob nach einem Scheitern dieses Vorhabens ein weiterer Interessent hierfür bei Beibehaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielstellungen gefunden werden kann, ist ungewiß.

Hinsichtlich der mit o. g. Festsetzungen des Kerngebiets entlang der Kasernenstraße sowie des Mischgebiets verbundenen Abweichungen vom Rahmenplan kann ebenfalls festgestellt werden, daß diese prinzipiell mit den seitens der Stadt im Zuge der Aufstellung dieses Planungsinstruments bekundeten Absichten vereinbar sind.

In dem im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung zum Zwecke einer (ersten) Benennung der Ziele der Sanierung gefaßten Beschluß heißt es u. a., daß dieser Rahmenplan als Arbeitsgrundlage für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung in seinen Aussagen durch weitere Detailplanungen zu konkretisieren und entsprechend den Entwicklungen laufend fortzuschreiben ist. In diesem Sinne ist der B-Plan „Augustastraße/Kasernenstraße“ als Konkretisierung und Fortschreibung des Rahmenplans zu verstehen.

Der B-Plan wurde gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Grundlage hierfür bilden das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) vom 27.07.93 (GS Meckl.-Vorp. GL. Nr. 230-1-1) sowie das auf dessen Grundlage erarbeitete, die Ziele dieses Programms ausformende und konkretisierende Regionale Raumordnungsprogramm für die Planungsregion „Mecklenburgische Seenplatte“ (RROP) vom 26.06.98 (GVOBl. M-V 1998, S 644), welche Neustrelitz im zentralörtlichen

Gefüge des Landes als Mittelzentrum einstufen. Da der B-Plan in einem wesentlichen Planungsziel die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in Form eines SB-Warenhauses als Magnetbetrieb für die Belebung der Innenstadt von Neustrelitz schaffen soll, wird hiermit die Funktionsfähigkeit eines Mittelzentrums, zu dessen Regelausstattung lt. vorgenannten Programmen u. a. ein größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum gehört, sichergestellt bzw. ergänzt. Insbesondere entspricht der B-Plan diesbezüglich den Zielsetzungen zur Entwicklung des Einzelhandels hinsichtlich Lage, Größe und Auswirkungen auf die Innenstadt bzw. integrierte Einzelhandelsstandorte. Insbesondere kommt die Stadt mit dieser Planungsabsicht den Zielen des RROP zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und städtebaulicher Aspekte sowie zur Wahrnehmung der Versorgung des Nah- und Mittelbereichs der Stadt nach.

Im Rahmen eines 1995/96 durchgeführten Verfahrens zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan für einen Großteil des Plangebiets, das jedoch auf Bitte des damaligen Investors wieder eingestellt wurde, wurden zu beachtende öffentliche Belange im Zuge des damaligen Beteiligungsverfahrens geäußert, die bei der Aufstellung dieses B-Plans berücksichtigt wurden. So basiert z. B. die Verkaufsflächenbeschränkung neben der Orientierung an dem für die Stadt vorliegenden Einzelhandelsgutachtens (Überarbeitungsstand: Oktober 1994) auf dabei geäußerten Empfehlungen u. a. auch seitens der zuständigen Raumordnungsbehörde.

In Vorbereitung der Erarbeitung des Vorentwurfs des B-Plans wurde u. a. ebenfalls aufgrund im vorgenannten Verfahren geäußerten Anregungen eine ökologische Bilanzierung von Eingriffen und vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sowie eine Geräuschimmissionsprognose jeweils bezogen auf den Kern des B-Plans, das geplante SB-Warenhaus, erarbeitet (siehe Pkt. 7.4. und 7.5. sowie Anlage 10.1. und 10.2.).

Ebenfalls bildet der Entwurf des Verkehrsentwicklungsplans und eine darauf basierende Verkehrsstromanalyse für dieses Vorhaben eine wichtige Planungsgrundlage.

## **5. Derzeitige Nutzung des Plangebiets**

Der Großteil des Plangebiets (ca. 2,7 ha) wird derzeit vom Betriebsgelände der Firma EAN GmbH, einem Elektroanlagenbaubetrieb geprägt, welcher über die Augustastraße erschlossen wird und sich entlang der Kasernenstraße bis jeweils an die hinteren Grenzen der Grundstücke an der Strelitzer Straße, Friedrich-Wilhelm-Straße und Augustastraße erstreckt. Für betriebliche Zwecke wird hiervon allerdings weniger als die Hälfte dieser Fläche unmittelbar genutzt, der übrige Teil liegt z. Z. brach.

Der historische Gebäudebestand an der Strelitzer Straße, die ehemalige Kaserne mit Reithalle ist ebenfalls z. Z. ungenutzt. Aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten Beginns der Sanierung der Kaserne wurde die bis vor kurzem hier noch integrierte Volkshochschule vorübergehend umgesiedelt.

Die Eckbebauung Strelitzer Straße/Friedrich-Wilhelm-Straße wird durch die Sparkasse genutzt, wobei im Erdgeschoß ebenfalls eine Versicherung sowie ein Eiscafé untergebracht sind. Die Erschließung für dieses Gebäude erfolgt über eine Zufahrt von der Friedrich-Wilhelm-Straße, die am Gelände des o. g. Betriebes endet.

Die Bebauung an der verkehrsseitig stark frequentierten Friedrich-Wilhelm-Straße ist durch dreieinhalbgeschossige Wohngebäude geprägt. In den zweieinhalbgeschossigen Gebäuden entlang der Augustastraße sind sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen (Arztpraxen, Bü-

ros) anzutreffen. Prägend für die hinteren Grundstücksteile dieser Bereiche ist eine Grünnutzung, die z. T. in Form von Hausgärten erfolgt.

## **6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans**

Dem B-Plan liegt vorrangig das Planungsziel zugrunde, innerstädtische Brachflächen (hier: Gewerbebrachen) Nutzungen zuzuführen, die eine sinnvolle Ergänzung stadtzentraler Funktionen dahingehend darstellen, daß hierdurch ein entscheidender Beitrag zur Belebung des Stadtkerns von Neustrelitz eintritt. Dabei sollen historisch wertvolle, die Stadtgestalt prägende Gebäude unter Wahrung denkmalschützender Belange in diese Nutzung integriert werden und somit eine sinnvolle Folgenutzung erhalten.

In diesem Sinne stellt sich als ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung basierend auf den Ergebnissen des vorliegenden Einzelgutachtens die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, der eine Magnetfunktion für die erwähnte Vitalisierung der Innenstadt ausüben soll, dar. Diesem Ziel mißt die Stadt Neustrelitz große Bedeutung bei, was sich bereits seit Ende 1995 in der Platzierung dieses Vorhabens auf einer der ersten drei Positionen von vorrangig zu verwirklichenden Maßnahmen zur Umsetzung der Stadtentwicklungsziele darstellt. Aufgrund der notwendigen Größe eines derartigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Vollsortiments-(SB)Warenhauses kann das hierfür erforderliche Baurecht nur über einen Bebauungsplan geschaffen werden. Dieser soll dafür Sorge tragen, daß negative Auswirkungen, welche sich zum einen bezüglich der benachbarten (Wohn-) Nutzungen ergeben könnten und welche zum anderen bei fehlender Steuerung des Nutzungsspektrums und -umfangs die innerstädtische Einzelhandels- und damit Gesamtstruktur gefährden könnten, vermieden werden.

Des weiteren soll der Bebauungsplan Aussagen zu den übrigen Flächen des ansässigen Gewerbebetriebes machen, um unverträgliche Entwicklungen auszuschließen.

Im allgemeinen soll er außerdem aufgrund der Lage des Bereichs im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Neustrelitz“ die Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme konkretisieren.

## **7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung**

### 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan werden jeweils verschiedene Kern- (MK), Misch- (MI) und besondere Wohngebiete (WB) festgesetzt.

Basierend auf der unterschiedlichen Prägung und den darauf basierenden im Einzelfall zu berücksichtigenden städtebaulichen Anforderungen wurden insgesamt vier Kerngebiete festgesetzt. Hintergrund für die prinzipielle Wahl dieses Gebietstyps für ca. 50 % des Plangebiets an der Strelitzer- und Kasernenstraße ist das hier mögliche vielfältige Nutzungsspektrum, welches im besten Maße geeignet ist, die angestrebte Vitalisierung des Stadtkerns, insbesondere des südlichen Teils der Strelitzer Straße zu erreichen.

Dabei werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2. lediglich solche Nutzungen ausgeschlossen, die zum einen bei fehlender Steuerung zu überdimensionierten sowie einseitig dominierenden Prägungen führen können bzw. nachbarschaftliche Konflikte speziell bezüglich der vorhandenen Wohnbebauungen provozieren würden (Einschränkungen zu Vergnügungsstätten). Zum anderen soll erreicht werden, daß die aufgrund des abgeschlossenen Quartiers nur begrenzt zur

Verfügung stehenden Flächen solchen Nutzungen vorenthalten werden, die i. d. R. einen größeren Flächenbedarf haben (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und von denen nicht in dem Maße Auswirkungen für eine Belebung der Innenstadt ausgehen wie vergleichsweise von anderen Nutzungen.

Bei den Festsetzungen zum MK 1 wurde davon ausgegangen, daß dieser Bereich durch den jetzigen Bestand langfristig geprägt sein wird (Sparkasse u. ergänzende Nutzungen), so daß eine konkrete Nutzungsartenfestsetzung hier entfiel. Zwischen den MK 2 - 4 wurde im wesentlichen aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsmaße differenziert, hinsichtlich der Nutzungsart soll dieser Bereich jedoch als Gesamtheit betrachtet werden, was sich in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1. ausdrückt, der von der Entwicklung eines Einkaufszentrums in diesem Bereich ausgeht. Eine derartige Vorhabensfestsetzung ist hier möglich, da diese Fläche durch einen Bauherren beplant, realisiert, vermarktet und verwaltet wird.

Die maximale Verkaufsfläche orientiert sich dabei an der Empfehlung des städtischen Einzelhandelsgutachtens sowie an der von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange bzw. der Raumordnungsbehörde in Form einer für eine ausgewogene Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels als vertretbar eingeschätzten Größenordnung. Darüber hinausgehende Flächen würden zu einer übermäßigen Konzentration eines breiten Einzelhandelsangebots an diesem Standort führen, was das Ziel der verfolgten Vitalisierung der Innenstadt ins Gegenteil kehren würde.

Um sicherzustellen, daß dieser Bereich als Magnet für den gesamten Stadtkern wirkt, ist es jedoch ebenfalls notwendig, hier eine Betriebsform des Einzelhandels anzusiedeln, die diese Wirkung auslösen kann. Dies kann lt. Aussage des Einzelhandelsgutachtens sowie nach allgemeinen Erfahrungen aus der Praxis anderer Städte nur durch ein bislang mit ähnlichem Gewicht noch nicht vorhandenes Vollsortimentswarenhaus erfolgen, welches eine Mindestgröße von ca. 4000 m<sup>2</sup> aufweisen muß. Von letzterem geht u. a. der Einzelhandelserlaß des Landes M-V aus.

Eine dahingehende Steuerung soll durch die textliche Festsetzung erfolgen, wonach 4500 m<sup>2</sup> der Maximalverkaufsfläche von 7000 m<sup>2</sup> auf einen derartigen großflächigen Einzelhandelsbetrieb entfallen müssen. Diese Festsetzung ist so auszulegen, daß durchaus auch mehr bzw. weniger als 4500 m<sup>2</sup> hierfür beansprucht werden könnten, wengleich eine Unterschreitung unter dem Aspekt der beabsichtigten notwendigen Zugkraft dieser Nutzung städtischerseits als bedenklich eingeschätzt wird. In keinem Fall jedoch dürfen sonstige (kleinere) Einzelhandelsbetriebe in diesem Einkaufszentrum mehr als insgesamt 2500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweisen (lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.1. Satz 2, die diesbezüglich als Klarstellung zu verstehen ist).

Hierdurch soll vermieden werden, daß ein in der Sortimentsbreite - insbesondere bezogen auf ein unterschiedliches Preisniveau - überdimensioniertes Angebot zu einer autarken Funktion dieses Gebiets führt. Dies würde nämlich bedeuten, daß nahezu alle Konsumbedürfnisse hier befriedigt werden könnten, was entgegen der beabsichtigten Ergänzung und demzufolge Befruchtung der übrigen innerstädtischen Bereiche aus diesen einen Kaufkraftabzug bewirken würde, zumal auch sonstige Nutzungen wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften in ausreichendem Maße angeboten werden könnten. Letzteres wäre besonders bezüglich der unter Verwendung öffentlicher Mittel betriebenen Sanierung des Stadtkerns nicht vertretbar.

Zudem muß betont werden, daß ohne die Errichtung des o. g. großflächigen Einzelhandelsbetriebs eine Schaffung von Baurecht für Einzelhandelsflächen in dieser möglichen Größenordnung seitens der Stadt nicht erfolgt wäre.

Den angegebenen Verkaufsflächen wurde dabei die für den Endverbraucher zum Zwecke des Erwerbs von Waren in einem Einzelhandelsbetrieb zugängliche Fläche zugrunde gelegt.

Dem vorgenannten Ziel des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche der Stadt, welche im wesentlichen durch die Strelitzer Straße und den Markt sowie dessen unmittelbaren Umgebungsbereich gekennzeichnet sind, dient der gänzliche Ausschluß separater Einzelhandelsbetriebe in den angrenzenden Mischgebieten. Hiermit soll insbesondere erreicht werden, daß sich diese Nutzung vorrangig auf die Kerngebiete konzentriert, die der Strelitzer Straße direkt angegliedert sind und somit durch die Schaffung entsprechender Passagen eine direkte Verbindung zur übrigen Innenstadt und demzufolge Belebung dieser Bereiche bewirkt.

Da von Schank- und Speisewirtschaften ähnliche Effekte wie von Einzelhandelsbetrieben bezüglich der Stärkung bzw. des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche ausgehen, erfolgt auch hier eine Einschränkung in den MI in der Hinsicht, daß diese Nutzungen nur in Verbindung mit anderen Vorhaben sowie diesen untergeordnet zulässig sind. Infrage kommen diesbezüglich z. B. Kegel/Bowlingbahnen, Tanzbars, Billardcafés u. ä..

Die festgesetzten MI sorgen neben einer möglichen Ergänzung des Nutzungsspektrums an diesem Standort zudem dafür, daß das ansässige Unternehmen bei nicht möglicher (wenngleich städtischerseits positiv begleiteter) Umsiedlung eine Existenzsicherung an diesem Standort erfährt. Da unter immissionsseitigem Aspekt von ihm keine störenden Auswirkungen ausgehen, ist diese Festsetzung insofern städtebaulich vertretbar.

Mit der Festsetzung der besonderen Wohngebiete wurde den Darstellungen des Rahmenplans zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtkern Neustrelitz“ gefolgt.

Mit diesem speziellen Baugebietstyp, der sich im Rahmenplan bis auf die Bereiche des vorrangig durch Wohnnutzung geprägten gründerzeitlichen Viertels im wesentlichen über das gesamte Stadtzentrum erstreckt, wird der besonderen nutzungsseitigen Struktur des Stadtkerns entsprochen. Sie ist durch eine Durchmischung der Wohnbereiche mit einem weiten Spektrum von Nutzungen aus dem Bereich des Einzelhandels, des Handwerks, der Verwaltung, des Dienstleistungssektors, des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes sowie durch kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Zwecken dienende Anlagen u. ä. geprägt. Die aus dieser Situation entstehenden teilweisen (Klein-) Gemengelagen würden eine Festsetzung allgemeiner Wohngebiete nicht rechtfertigen. Ebenfalls wäre mit der Ausweisung von Mischgebieten keine Konformität mit den hier verfolgten Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahme erreichbar.

Diese sehen die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung als einen wesentlichen Aspekt der Sicherung der Urbanität des Stadtzentrums bei Ermöglichung des Erhalts und der ergänzenden Ansiedlung weiterer, die Funktionsvielfalt und eine damit mögliche umfangreiche Bedürfnisbefriedigung sicherstellende Nutzungen als Faktoren zur Schaffung einer hohen Lebensqualität des innerstädtischen Bereich vor. Eine derartige städtebaulich verträgliche Erweiterung der Nutzungsmischung bei gleichzeitiger Gewährleistung des Erhalts bzw. der Fortentwicklung des innerstädtischen Wohnens läßt sich nur mit der Festsetzung des im § 4a BauNVO verankerten „Besonderen Wohngebiets“ umsetzen.

Die damit hier geltenden Regelungen dieser Rechtsgrundlage sind diesbezüglich umfassend zutreffend, so daß weitergehende Regelungen hierzu im B-Plan nicht als nötig erachtet werden.

Die in der Planzeichnung angegebenen Maße der baulichen Nutzung entsprechen in den MK 2 - 4 sowie in den WB dem Bestand und sollen diesen, z. T. auch unter denkmalschützenden Aspekten, sichern.

Dabei tritt im MK 3 der Umstand auf, daß aufgrund der dort anzutreffenden (teilweisen) Viergeschossigkeit der ehemaligen Kaserne und der wegen der derzeitigen Situation und des notwendigen direkten Anschlusses an das MK 4 dort festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 eine Überschreitung des lt. § 17 (1) BauNVO möglichen Höchstmaßes der Geschoßflächenzahl (3,0) eintritt (rechnerisch hier bis maximal auf 4,0). Diese Überschreitung ist jedoch durch die

gemäß § 17 (3) BauNVO in einem derartigen Fall vorzubringenden Sachverhalte legitimiert. In diesem Zusammenhang kann nämlich festgestellt werden, daß dieser Bereich vor dem 01.08.62 überwiegend bebaut war und gerade diese prägende, denkmalgeschützte Bebauung im Zusammenhang mit einer diesbezüglichen städtebaulich vertretbaren Einbindung eines SB-Warenhauses mit seinen betriebstechnisch bedingten Anforderungen eine derartige Lösung erfordert.

Zudem entspringt dies vorrangig dem Umstand, daß es zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen, insbesondere die Einzelhandelsstruktur sichernden Entwicklung zu einer nutzungsseitigen Unterteilung in einzelne Kerngebiete kommen mußte, weshalb die Fläche des MK 3 auf die im B-Plan verankerte Fläche beschränkt werden mußte. Da die einzelnen Kerngebiete, insbesondere die MK 2-4 städtebaulich jedoch als eine Einheit zu betrachten sind, und in den übrigen MK die Obergrenzen für die Geschößflächenzahlen erheblich unterschritten werden, ist davon auszugehen, daß hierdurch ein Ausgleich erfolgt, der eine Beeinträchtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausschließt. Durch die unter Punkt 7.3. beschriebenen erschließungsseitigen Festsetzungen bzw. Vorkahrungen (2 Zu- und Abfahrten, Stellplatzfläche) werden ebenfalls die Bedürfnisse des Verkehrs hinreichend befriedigt. Aus den vorliegenden Stellungnahmen zum B-Plan ist zudem zu entnehmen, daß sonstige Belange der o. g. Überschreitung der GFZ ebenfalls nicht entgegen stehen.

Im MK 4 ermöglichen die Grundflächenzahl von 1,0 sowie die dort festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen eine bedarfsgerechte Entwicklung dieses Standorts für besagtes Einkaufszentrum. Um dem an zwei Seiten in den Neubau integrierten ehemaligen Marstall eine seiner städtebaulichen Bedeutung entsprechende Wirkung zu verleihen, wurden durch die textliche Festsetzung Nr. 2.1. maximale Anschlußhöhen des neuen Gebäudes an die Fassade des Marstalls vorgegeben. Damit ist davon auszugehen, daß Belange des Denkmalschutzes bei dieser Veränderung gebührend Berücksichtigung finden.

Um Beeinträchtigungen speziell bezüglich der Belichtung/Besonnung der an der Kasernenstraße vorhandenen Wohngebäude weitgehend zu vermeiden, wurde die maximal mögliche Höhe der Gebäude im MK 4 im Zusammenhang mit der Reduzierung auf ein Vollgeschoß in einem Abstandsbereich von ca. 5 m zur Kasernenstraße auf 5,8 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht der technologisch bedingten Anforderung für den Neubau des hier geplanten SB-Warenhauses.

Die festgesetzten Maße in den Mischgebieten entsprechen ebenfalls bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Vorprägung. Die maximalen Geschößzahlen/Höhen gewährleisten eine verträgliche Integration in das unmittelbare Umfeld.

## 7.2. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der Strelitzer Straße, der Friedrich-Wilhelm-Straße sowie der Augustastraße sollen bestehende Baufluchten auch künftig erhalten bleiben. Deshalb werden (bis auf den Bereich des nach hinten verspringenden Gebäudes in der Friedrich-Wilhelm-Straße) hier Baulinien festgesetzt. Auch die Bautiefen in Form der hinteren Baugrenzen orientieren sich am Bestand und lassen insbesondere in der Friedrich-Wilhelm-Straße ggf. notwendige geringfügige Erweiterungen desselben zu.

Auf Empfehlung der Denkmalbehörde des Landes M-V wurden die Gebäude entlang der Augustastraße jeweils mit separaten, d. h. grundstücksbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen versehen. Damit soll der Solitärcharakter dieser Bebauung ebenso dokumentiert werden

wie eine weitestgehende Vermeidung der hofseitigen Erweiterung dieser Gebäude, um den hier prägenden Stadtgrundriß erhalten zu können.

Die Fläche der Baugebiete entlang den vorgenannten Straßen wurde so bemessen, daß die Grundflächenzahl von 0,6 (zuzüglich 0,2 für Stellplätze, Zufahrten u. a. gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) bezogen auf den Bestand eingehalten werden kann. Deshalb wurden teilweise bestehende Grünflächen als Baugebiete festgesetzt, die jedoch aufgrund des aus dem vorgenannten folgenden mindestens 20-prozentigen Anteils von unversiegelten Flächen in der Realität als solche bestehen bleiben werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im MK 4 orientieren sich an der derzeitigen Planung für das SB-Warenhaus. Sie lassen ausreichend Spielraum für derzeit noch nicht vorhersehbare Veränderungen, sichern zugleich aber auch ausreichend große Stellplatzbereiche.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bezüglich des sehr geringen Abstands der Baugrenze zur Kasernenstraße von Eigentümern bzw. Nutzern der Wohngebäude entlang dieser Straße die Befürchtung geäußert, daß damit die Belichtung und Besonnung insbesondere der unteren Geschosse dieser Gebäude beeinträchtigt werden könnte. Unabhängig davon, daß der Bebauungsplan nicht erlaubt, sich aus der LBauO M-V ergebende Abstandsflächen zu unterschreiten, ist sich die Stadt durchaus darüber bewußt, daß es bei einer derartigen Straßenrandbebauung zu Veränderungen in der aus der bisherigen Situation erwachsenden gewohnten Wohnumfeldsituation kommen wird. Eventuell damit einhergehende Einschränkungen werden jedoch durch Maßnahmen der Fassadenbegrünung (siehe Punkt 7.6.) sowie Höhenbeschränkungen (s. o.) weitmöglich minimiert und können auch unter Einbeziehung vergleichbarer Verhältnisse in anderen Teilen der Innenstadt als zumutbar eingeschätzt werden.

Alternative Anordnungen der überbaubaren Grundstücksflächen wurden seitens der Stadt sowohl in diesem Planverfahren als auch im hier vormals durchgeführten Verfahren zu einem beabsichtigten Vorhaben- und Erschließungsplan umfassend geprüft. Bei jeder dabei untersuchten bzw. vorgeschlagenen Lösung mußte jedoch festgestellt werden, daß hierbei Belange berührt werden bzw. Beeinträchtigungen entstehen, deren Wirkungen im Vergleich zu den von den Anwohnern vorgebrachten Bedenken als schwerwiegender eingeschätzt werden mußten, so daß es im Ergebnis der diesbezüglichen Abwägung zu der im B-Plan festgesetzten städtebaulichen Lösungsvariante kam.

Die untersuchten Alternativen sowie die mit ihnen verbundenen Auswirkungen, die letztendlich zu einer negativen Beurteilung führten, stellten sich wie folgt dar:

a) Verschiebung der Baugrenze auf einen Abstand zur Kasernenstraße von ca. 5 m

Folge: Verschmälerung bzw. Veränderung des Zuschnitts des SB-Warenhauses auf ein für die wirtschaftliche und wettbewerbsfähige Nutzung zumutbares Maß, was letztendlich zu einer Nichtbesetzung dieses Standorts durch diese Betriebsform des Einzelhandels geführt hätte. (Unter dem Aspekt, daß der Marstall als denkmalgeschütztes Gebäude zu erhalten ist, zumal weitere historische Bauten zur Realisierung des Vorhabens abgerissen werden mußten bzw. müssen.)

b) Errichtung des SB-Warenhauses als Anbau an die ehemalige Reithalle/Sporthalle

Folgen: - Barrierewirkung des Baukörpers in Bezug auf die (Haupt-) Zufahrt von der Fr.-Wilhelm-Straße, zudem wäre aus marktorganisatorischen Gründen die Anordnung

der Anlieferzone in diesem Bereich notwendig, was neben städtebaulichen und verkehrsorganisatorischen Problemen hohe Geräuschmissionen in der Hof- (= Ruhe-) Zone der Wohngebäude an der Fr.-Wilhelm-Straße durch Anlieferbetrieb verursachen würde, die nur mit aufwendigen, neue Spannungen hervorrufen den Schallschutzmaßnahmen (-wänden) gemildert werden könnten.

- Einschränkung der optischen Wirkung des denkmalgeschützten Marstalls

c) Standort des SB-Warenhauses grundstücksmittig mit zumindest 3-seitigem Anbau an den Marstall sowie Anschluß an den südlichen Teil der Kaserne und nördlichen Teil der Reithalle

Folgen: -gänzlicher Verlust der wesentlichen städtebaulichen Wirkung des Marstalls,

- Notwendigkeit der Aufspaltung des benötigten Parkplatzes in 2 Teilbereiche (nördlich und südlich des SB-Warenhauses), was für die Standortanforderungen eines SB-Warenhauses bezüglich Zuordnung der Stellplätze zum Eingangsbereich nicht akzeptabel ist (uneffektiv, zu lange Wege)

d) Errichtung des Gebäudes des SB-Warenhauses völlig freigestellt

Folgen: - Städtebauliche akzeptable Einordnung unter stadtplanerischen Gesichtspunkten bei Vermeidung der o. g. Negativfaktoren könnte nur unter Inanspruchnahme des derzeit von der EAN GmbH für betriebliche Zwecke genutzten Areals erfolgen, dazu keine Bereitschaft seitens des Unternehmens bzw. nur verbunden mit finanziellen Forderungen, die die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens nicht mehr gewährleisten

- Mangels direktem Anschluß an Kaserne/Sporthalle Gefahr des Entstehens eines autarken EKZ ohne (direkte) Verbindung und damit Befruchtung der übrigen Innenstadt

Bei allen benannten alternativen Standortüberlegungen kommt erschwerend hinzu, daß deren Umsetzung mit einer Überbauung der wesentlichen Flächen des festgestellten Bodendenkmals durch ein Gebäude verbunden wäre.

Eine in der Endkonsequenz in die Überlegung einzubeziehende Einstellung dieser Planung konnte wegen fehlender, tatsächlich realisierbarer Standortalternativen in anderen innerstädtischen Bereichen nicht vertreten werden, sofern nicht die mit dieser Planung verbundenen grundsätzlichen Entwicklungsziele der Stadt aufgegeben werden sollten.

Eine ergänzende Bebauung entlang der Kasernenstraße als Konsequenz der Standortentscheidung für das SB-Warenhaus in diesem Bereich ermöglicht das festgesetzte Baufeld an dieser Straße innerhalb des MI. Dieses stellt sich als Fortsetzung der mit dem SB-Warenhaus begonnenen Straßenrandbebauung dieser Straße dar, wobei die Baugrenze so festgesetzt wurde, daß der dort bestehende Baum vollends geschützt bleibt (1,5 m Abstand vom Kronenbereich) und ein ausreichend bemessener Grünstreifen entlang dieser Straße mittels Bäumen realisiert werden kann, so daß ähnliche Einschränkungen wie zum vorgenannten Vorhaben hier nicht geltend gemacht werden können.

Die Baufelder des MI im Bereich des bestehenden Unternehmens orientieren sich wiederum am Bestand der baulichen Anlagen und schenken in diesem Sinne ebenfalls den denkmalgeschützten Gebäuden (Speicher, Kapelle) gebührend Beachtung.

Gleiches trifft prinzipiell für die festgesetzten Bauweisen zu, die sich an der vorhandenen Prägung orientieren.

Was unter den in der BauNVO (§ 22) nicht definierten halboffenen bzw. abweichenden Bauweisen zu verstehen ist, definiert die textliche Festsetzung Nr. 2.2..

### 7.3. Verkehrsflächen/Erschließung

Die Grundstücke an der Augustastraße und Friedrich-Wilhelm-Straße werden verkehrsseitig auch künftig über diese Straßen erschlossen. Gleiches gilt für die fußläufige Erreichbarkeit und (teilweise) Belieferung der Bebauung an der Strelitzer Straße.

Aufgrund der Nutzung der Kerngebiete und der damit verbundenen Notwendigkeit der Errichtung dementsprechender Parkmöglichkeiten wurde im Innenbereich, zugehörnd zum MK 4, eine Fläche für ca. 300 Stellplätze festgesetzt. Sie ermöglicht zum einen eine bedarfsgerechte Erreichbarkeit des geplanten SB-Warenhauses und stellt zum anderen ein weiteres Angebot eines innerstädtischen Parkplatzes zur fußläufigen Erreichbarkeit insbesondere der Strelitzer Straße auf kurzem Wege dar.

Dies soll zum einen über die bereits bestehende Passage zwischen der ehemaligen Sporthalle und der Sparkasse (MK 1/MK 2) und zum anderen über die Neuerrichtung einer Passage im Bereich des ehemaligen Eingangs zur Sporthalle im südlichen Teil der Kaserne (MK 3) sichergestellt werden. Diese Lösung steht ebenfalls im Einklang mit denkmalschützenden Belangen, die bezüglich der Gestaltung der ehemaligen Kaserne zu berücksichtigen sind.

Da die tatsächliche Realisierung einer derartigen Verbindung über Festsetzungen des B-Plans nicht durchgesetzt werden kann, soll dies über eine städtebauliche Vereinbarung, die zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger am 14.01.98 abgeschlossen wurde, erreicht werden.

Zur Erschließung der Stellplatzfläche für die Kfz sowie zur Gewährleistung einer optimalen Anlieferung wird im wesentlichen die bestehende Erschließungsstraße von der Friedrich-Wilhelm-Straße genutzt. Sie wurde bereits bei Errichtung für einen derartigen Bedarf ausgelegt und bedarf lediglich im nördlichen Anschlußbereich an das MK einer Ergänzung, bei der ein geringer Teil des benachbarten (Garten-) Grundstücks in Anspruch genommen werden muß. Da bei den geplanten Vorhaben mit einer Frequentierung zu rechnen ist, die in Extrem- bzw. Havariefällen bei nur einer Zu- und Abfahrt zu verkehrsorganisatorischen Problemen führen könnte, ist eine zweite Zufahrt von der Augustastraße, die im Bereich der gegenwärtig bereits vorhandenen Betriebsstraße verläuft, im B-Plan über ein Geh- und Fahrrecht gesichert worden. Über diese Straße soll ebenfalls der Anlieferverkehr für das SB-Warenhaus abgewickelt werden, da dieser ansonsten über den Parkplatz geführt werden müßte, was unter mehreren Aspekten als nicht empfehlenswert eingeschätzt werden muß. Dieses Wegerecht basiert auf einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Bauherren des Einkaufszentrums und dem Eigentümer des Betriebsgeländes.

Nach wie vor wird über diese Zufahrt von der Augustastraße ebenfalls dieses Betriebsgelände erreicht und damit die im B-Plan festgesetzten MI erschlossen.

Zur bedarfsgerechten äußeren Erschließung des Gebiets wird es notwendig sein, im betreffenden Bereich der Friedrich-Wilhelm-Straße sowie Augustastraße den gegenwärtig noch in eine Richtung verlaufenden Verkehr für beide Fahrtrichtungen zu öffnen. In diesem Zusammenhang

muß ebenfalls der Knotenpunkt am Platz am Tiergarten neu geregelt werden. Entsprechende Pläne sind seitens der Stadt in Vorbereitung bzw. liegen als Vorschlag bereits vor, so daß mit Realisierung der geplanten Nutzung von einer diesbezüglich angepaßten Lösung der Verkehrsorganisation zu rechnen ist.

Prinzipiell ist davon auszugehen, daß das Plangebiet ver- und entsorgungsseitig voll erschlossen ist, d. h. alle Medien an der Grenze des Gebiets bzw. in der Strelitzer-, Kasernen- und Augustastraße anliegen. Demzufolge sind die Voraussetzungen dafür gegeben, daß eine diesbezügliche Erschließung der Neubauvorhaben erfolgen kann.

Bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser soll gemäß § 39 des Landeswassergesetzes (LWaG) das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen möglichst weitgehend aufgefangen und als Brauchwasser genutzt werden (u. a. auch unter dem Gesichtspunkt einer notwendigen Bevorratung zur Löschwasserversorgung) bzw. darüber hinaus, sofern dies insbesondere die Bodenverhältnisse zulassen, zur Versickerung gebracht werden.

Eine weitmögliche Versickerung des Niederschlagswassers soll auch bei den Stellplatzanlagen angestrebt werden. (siehe hierzu auch Pkt. 7.7.) Sofern dies nicht bzw. nur bedingt möglich ist, muß eine anderweitige Ableitung unter Angabe des Umfangs frühzeitig mit den Stadtwerken abgestimmt werden. Dabei muß berücksichtigt werden, daß im Falle der notwendigen Einleitung in die öffentliche Vorflut der diese Funktion ausführende „Rote Bach“ zusätzliche Einleitungen aufgrund seines derzeitigen Querschnitts nicht schadlos verkraftet.

Grundsätzlich muß beachtet werden, daß die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (einschl. Grundwasser) gemäß § 2 Abs. 1 WHG einer Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises bedarf.

#### 7.4. Grünordnerische Festsetzungen/Grünflächen

Die Festsetzungen, die der B-Plan außerhalb des MK 4 trifft, orientieren sich am Bestand von Freiflächen bzw. Bepflanzungen. Demzufolge wurden beispielsweise die vorhandenen Grünflächen hinter der Bebauung an der Friedrich-Wilhelm- und Augustastraße entsprechend als Hausgärten bzw. Grünanlage festgesetzt. Entlang des MI an der Kasernenstraße sieht der B-Plan in Anlehnung an den städtebaulichen Rahmenplan eine Baumreihe unter Integration des bestehenden Baumes vor.

In den MI und WB wird generell vom Erhalt der dort befindlichen Bäume ausgegangen, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 im Falle des Abgangs entsprechend zu ersetzen sind, um eine weitmögliche Durchgrünung des Gebiets zu bewahren.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen beziehen sich im wesentlichen auf das MK 4 also das Gebiet, in dem aufgrund der geplanten Neubaumaßnahmen Veränderungen im Vergleich zum Bestand erfolgen werden. Um die diesbezüglichen Auswirkungen einschätzen zu können und sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen, wurde für diesen Teilbereich, angelehnt an die konkret vorgelegte Planung für das Einkaufszentrum eine ökologische Bilanzierung mit Ausgleichsvorschlägen erarbeitet. Im wesentlichen finden sich letztgenannte im B-Plan wieder mit einer Ausnahme, den Bereich zwischen MK 4 und dem MI an der Kasernenstraße betreffend. Der hier vorgeschlagene Erhalt der Winterlinde und Ergänzung um einen Pflanzstreifen ist nach aktuellen Planungen des Vorhabenträgers nicht zu gewährleisten. Betriebstechnische Anforderungen erfordern dort eine weitmögliche Flexibilität, die die Stadt aufgrund der Bedeutung des Vorhabens dem Investor hier einräumen will. Als Ausgleich für diesen Eingriff bzw. die hier unterbleibenden Ausgleichsmaßnahmen wurde in Ergänzung zum ökologischen

Gutachten eine zusätzliche Bepflanzung des westlichen Stellplatzbereiches mit fünf Hainbuchen festgesetzt.

Die ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt (ohne Pläne, diese liegen im Stadtplanungsamt vor).

#### 7.5. Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Ein weiteres Gutachten, dessen Erarbeitung ebenfalls in Erwartung von der Planung berührter Belange, in diesem Fall des Schallschutzes, durch die Stadt beauftragt wurde, stellt die den Festsetzungen unter Nr. 3 zugrunde liegende Schallimmissionsprognose dar, die als Anlage 2 auszugsweise beigefügt ist. Auch sie bezieht sich lediglich auf die unter Immissionsaspekten entscheidende Veränderung, die durch den B-Plan vorbereitet wird, das SB-Warenhaus. Die vollständige Prognose liegt ebenfalls im Stadtplanungsamt vor.

#### 7.6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 sowie in der Planzeichnung in der letzten Zeile der Nutzungsschablone (Dachformen und -neigungen) getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind einerseits am Bestand orientiert und sollen andererseits erreichen, daß sich Neubauten weitmöglich in diesen Bestand einfügen.

Zu den Denkmälern im Plangebiet wurden dabei keine Festsetzungen getroffen, da aufgrund der Regelungen des Denkmalschutzgesetzes M-V, auf das unter der nachrichtlichen Übernahme Nr. 6.3. verwiesen wird, bei beabsichtigten Veränderungen eine gesonderte Abstimmung zu führen ist, bei der es einzelfallbezogen zu einer Entscheidung kommen muß.

Zur Sicherung eines verträglichen Wohnumfelds entlang der Kasernenstraße soll die hier an der Grenze des MK 4 aufgrund der Anforderungen des geplanten SB-Warenhauses nicht mögliche Fortsetzung der östlich anschließenden Baumreihe durch eine Fassadenberankerung ersetzt werden.

#### 7.7. Sonstiges/ Hinweise/Nachrichtliche Übernahmen

Im B-Plan sind die bestehenden baulichen Anlagen in zwei Kategorien zeichnerisch dargestellt worden. Zum einen zur Erreichung einer besseren Übersichtlichkeit, zum anderen, um im Zuge der Neubaumaßnahmen notwendigerweise abzureißende Gebäude kenntlich zu machen, wurden letztere mit einer gestrichelten Linie umrandet.

In den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen wird neben dem o. g. Verweis auf das Denkmalschutzgesetz auf aus Sicht der Stadt wesentliche gesetzliche Regelungen aufmerksam gemacht, die insbesondere beachtenswert erscheinen und den künftigen Bauherren auf neben dem B-Plan u. a. zu beachtende Rechtsgrundlagen aufmerksam machen sollen.

Der in Nr. 6.1. erfolgte Hinweis auf das Landeswassergesetz unter dem Gesichtspunkt der Versickerung bzw. Verwertung von anfallenden Niederschlagswasser beruht wie bereits unter Pkt. 7.3. erwähnt auf der Tatsache, daß die öffentliche Vorflut der Stadt derzeit die Grenze ihrer Belastbarkeit erreicht hat und demzufolge kurzfristig eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser problembehaftet ist. Dieser Sachverhalt muß im Rahmen der Erarbeitung des konkreten Projekts für das SB-Warenhaus weitgehend berücksichtigt werden, d. h. es müssen bauliche Vorkehrungen dafür getroffen werden, daß es in Spitzenbelastungszeiten möglichst

nicht zu einer wesentlichen Überschreitung der derzeitigen Einleitmenge in die zentrale Entwässerung kommt.

Damit im Zusammenhang zu sehen ist der unter Nr. 7.2. des Textteils zum B-Plan aufgenommene Hinweis, der sich wiederum auf die im B-Plan gekennzeichnete Fläche einer Bodenverunreinigung bezieht. Da der B-Plan bezüglich dieser Fläche hinsichtlich der baulichen oder sonstigen Nutzung keine Veränderung der derzeitigen Situation vorsieht und sich aus den Nutzungsfestsetzungen des B-Plans diesbezüglich kein Konflikt ergibt (siehe hierzu auch folgenden Punkt 8), kann eine mögliche Beeinflussung dieser Kontamination im Rahmen von Neubaumaßnahmen im Plangebiet lediglich indirekt, nämlich ggf. durch eine Veränderung des Grundwasserstandes infolge der (notwendigen) Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers oder durch evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen erfolgen.

Zwar ist seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises vorgesehen, diesbezüglich ggf. gegenüber dem Eigentümer der Fläche ggf. eine Sanierung zu fordern, jedoch ist solange wie dies noch nicht erfolgt ist möglichst jede Veränderung der jetzigen Situation in diesem Bereich zu vermeiden. Dies muß deshalb durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen bzw. im Vorfeld erfolgende Abstimmungen mit der Wasserbehörde gewährleistet werden.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Aufnahmepunkte können nach entsprechender Abstimmung mit dem zuständigen Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises ggf. verlegt werden.

Die als Bereich mit einem Bodendenkmal gekennzeichnete Fläche wurde aufgrund eines Hinweises des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in den B-Plan aufgenommen. Nach näheren Informationen handelt es sich hierbei um einen ehemaligen Friedhof.

Bezüglich der derzeit erwarteten konkreten Veränderungen im Plangebiet, die auf diese Fläche Auswirkungen haben könnten, kommt diesbezüglich vorrangig die Realisierung der dort geplanten Stellplatzanlage infrage. Hierzu muß es nach Vorlage entsprechender Planungsunterlagen, aus denen insbesondere der dafür erforderliche Einschnitt im Gelände hervorgeht, zu einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Landesamt kommen. In deren Ergebnis ist zu entscheiden, ob und in welchem Umfang weitergehende Maßnahmen zur Sicherung des Bodendenkmals notwendig sind. Dabei sollte es Ziel sein, die Aufwendungen seitens des Vorhabenträgers weitgehend zu minimieren. Nach Information seitens des Geschäftsführers der EAN GmbH ist es bereits 1988/89 im Zuge einer damals von diesem Unternehmen geplanten und genehmigten, jedoch nicht realisierten Baumaßnahme zu Erkundungsarbeiten gekommen.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes soll bei der Baudurchführung von Maßnahmen aufgrund dieses B-Plans durchgesetzt werden, daß dabei anfallender Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Die unter Nr. 7.1. der Hinweise angeführte Sanierungssatzung als auch die Erhaltungssatzung liegen im Stadtplanungsamt der Stadt Neustrelitz vor und können dort jederzeit eingesehen werden.

## 8. Auswirkungen der Planung

Für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet wird es durch den B-Plan keine wesentlichen Auswirkungen geben, d. h. daß diese im Bestand gesichert werden.

Im Rahmen des z. Z. nicht genutzten Bestandes wird es z. T. zu Abbrüchen kommen, die aufgrund der Gesamtkonzeption der künftigen Nutzung städtebaulich vertretbar sind.

Vorrangige Auswirkungen werden sich bei der Umsetzung der Ziele des B-Plans bezüglich einer verstärkten Frequentierung dieses Bereichs und damit der Innenstadt von Neustrelitz einstellen. Dies bedeutet zu einen, daß sich Verkehrsströme ergeben werden, die zu einer höheren Belegung bestimmter Straßen führen.

Da ein derartiges Planungsvorhaben bereits im Zuge der Erarbeitung des Verkehrsentwicklungsplans an diesem Standort berücksichtigt wurde, ist prinzipiell von einer langfristig zu bewältigenden Verkehrssituation auszugehen. Kurzfristige Maßnahmen, die dem entsprechen, sind unter Punkt 7.3. benannt worden.

Des weiteren wird sich aufgrund des Umfangs des Einzelhandelsvorhabens ein verstärkter Wettbewerbsdruck speziell auf diesem Sektor ergeben. Seitens der Stadt wird basierend auf dem o. g. Einzelhandelsgutachten jedoch eingeschätzt, daß dieser sich eher auf periphere Lagen bzw. Standorte außerhalb der Stadt negativ auswirken wird, was bezüglich einer Ausprägung ausgewogener Einzelhandelsstrukturen durchaus gewollt ist, da diese Standorte derzeit von einem Kaufkraftabzug aus zentralen Versorgungsbereichen profitieren.

Für Einzelhandelsbetriebe im innerstädtischen Bereich dürfte sich dieses Vorhaben im allgemeinen als befruchtend auswirken, da es dazu führt, daß das dortige Sortimentsspektrum entscheidend erweitert wird und somit Käuferschichten bzw. Bedarfssgruppen bindet, die bislang generell für den Stadtkern nicht infrage kamen. Dabei wird es im einzelnen ggf. notwendig werden, das eigene Sortiment als Ergänzung zu dem des großflächigen Einzelhandelsbetriebes entsprechend anzupassen.

Wie bereits unter Punkt 7.7. ausgeführt, gehen von der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche mit Bodenverunreinigungen aufgrund der Tatsache, daß der jetzige Zustand der Versiegelung des Bereichs zum Zwecke der Weiternutzung als Zufahrtsstraße prinzipiell beibehalten wird, keine Beeinträchtigungen für geplante Nutzungen aus. Hierdurch werden sich bei Beachtung des Hinweises unter Nr. 7.2. des Textteils ebenfalls keine Konflikte mit Festsetzungen des B-Plans ergeben bzw. diesbezüglich notwendige Vorkehrungen, die aus dem Fakt der Verwirklichung des B-Plans erwachsen, provoziert. Somit entfallen weitergehende Festsetzungen bzw. Vereinbarungen zum Umgang mit dieser Fläche bzw. den darin festgestellten Kontaminationen.

Unabhängig von dieser rein rechtlichen Frage der Relevanz dieser Belastung des Bodens für die Wirksamkeit des B-Plans, werden seitens der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Maßnahmen veranlaßt, die eine davon ausgehende Beeinträchtigung der Umwelt vermeiden.

Die Erkenntnisse über die Bodenverunreinigungen resultieren aus den hierzu angefertigten Gutachten des Chemischen Laboratoriums Dr. E. Weßling GmbH vom 26.01.96 sowie des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Hoins und Partner, Stade, vom 02.03.1998. Beide Unterlagen liegen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz sowie im Stadtplanungsamt der Stadt Neustrelitz vor.

Auswirkungen der Planung auf angrenzende Bereiche wird es neben den bereits an verschiedenen Stellen angeführten, aus der Belegung dieses Standorts entstehenden Effekten, die mit einer zunehmenden Kaufkraftbindung an die Innenstadt verbunden sind, vorrangig für die bestehende Wohnbebauung entlang der Kasernenstraße geben. Hier wird es gegenüber dem jetzigen Zustand zu baulichen Veränderungen in der unmittelbaren Nachbarschaft kommen, die sich im Einzelfall als Einschränkungen darstellen können, insbesondere bezüglich der zeitweise veränderten Belichtungs-/Besonnungsverhältnisse bzw. geänderter Ausblicke.

Die Stadt ist jedoch der Auffassung, daß diese Einschränkungen zumutbar sind und in einem der Lage des Standorts im unmittelbaren Innenstadtbereich entsprechenden vertretbaren Rahmen liegen, der zugleich sicherstellt, daß ein weitergehender Eingriff in das Eigentum anderer von der Planung Betroffener bzgl. der Einschränkung vormals zulässiger baulicher Nutzungen auf deren Grundstücken weitestgehend entfallen kann.

### 9. Flächenbilanz

Besondere Wohngebiete (WB):	1,07 ha
Mischgebiete (MI):	1,19 ha
Kerngebiete (MK):	2,58 ha
Verkehrsflächen:	0,47 ha
Private Grünflächen/ Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und son- stigen Bepflanzungen:	0,25
Gesamtgebiet:	ca. 5,56

Günther  
Bürgermeister