

Stadt Neustrelitz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8/91 "Schwarzer Weg/ehem. Komplexbauleitung"

Neustrelitz, d. 07.11.1996

Gliederung

1. Planungsanlaß
2. Rechtsgrundlagen
3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage
4. Lage und Umfang des Planungsgebiets
5. Derzeitige bzw. bisherige Nutzung des Planungsgebiets/Baugrund
6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans
7. Grundlage der Planung/Flächennutzung
 - 7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2. Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.3. Verkehrsflächen/Erschließung
 - 7.4. Grünordnerische Festsetzungen
 - 7.5. Sonstige Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen
8. Auswirkungen der Planung
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
10. Flächenbilanz
11. Realisierung der Planung
12. Anlagen
 - Anlage 1: Geologische Stellungnahme
 - Anlage 2: Schallimmissionsprognose (Auszug)

1. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat am 15.04.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) "Schwarzer Weg/ehem. Komplexbauleitung" beschlossen. Der B-Plan erhält die Nummer 8/91.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 Magnetschwebebahnplanungsg vom 23.11.94 (BGBl. I S. 3486)
- b) Maßnahmengesetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 622)
- c) 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 Investitionserleichtungs- und WohnbaulandG vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- d) 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)

3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage

Für den Stadtbereich von Neustrelitz liegt ein seit dem 09.02.94 wirksamer Teil-Flächennutzungsplan (Teil-F-Plan) (entsprechend § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) vor. Das B-Plan-Gebiet ist in diesem Plan als Gewerbegebiet dargestellt.

Demzufolge ergeben sich hinsichtlich der Festsetzung von Mischgebieten im südlichen bzw. westlichen Bereich des Plangebiets Abweichungen zu Darstellungen dieses Teil-F-Plans. Diese wurden jedoch bereits im Rahmen der ersten Änderung des Teil-F-Plans, wozu derzeit das Verfahren durchgeführt wird, berücksichtigt. Diese Änderung erfolgte auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 23.02.95. Zu dem Entwurf fand bereits eine Bürgerbeteiligung (30.03. - 27.05.95) sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (13.03. - 19.05.95) statt.

Da in diesem Verfahren zu den Änderungen, die den B-Plan betreffen, keine Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht wurden, kann davon ausgegangen werden, daß er aus den künftigen Darstellungen dieses F-Plans entwickelt sein wird. Demzufolge findet § 246a (3) BauGB Anwendung, wonach die Aufstellung eines B-Plans gleichzeitig (parallel) mit der Änderung eines Teil-F-Plans erfolgen kann.

Der B-Plan wurde gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Grundlage hierfür bildet die Landesverordnung über das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) vom 27.07.93 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 230-1-1), welches Neustrelitz im zentralörtlichen Gefüge des Landes als Mittelzentrum einstuft. Der B-Plan folgt u. a. dem fachlichen Ziel des LROP, im Bereich sowohl der Wirtschaftsentwicklung als auch des Siedlungswesens der Weiternutzung, ggf. Sanierung oder Revitalisierung bzw. Erneuerung bestehender Gebiete Vorrang vor der Erschließung bzw. Ausweisung neuer Gebiete einzuräumen (siehe auch Pkt. 5).

4. Lage und Umfang des Planungsgebiets

Das B-Plan-Gebiet liegt im Norden des Stadtteils Kiefernheide, dem mit insgesamt ca. 10.000 Einwohnern zählenden größten Wohngebiet der Stadt. Es grenzt direkt an die Kirschenallee (südliche Grenze), welche in östliche Richtung in ca. 250 m Entfernung in die Ortsumgehung der B 96 mündet. Westlich des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage bzw. das Gelände einer ehemaligen Medizinischen Fachschule. Im Norden schließen sich Reihengaragen sowie Gewerbebetriebe an, die über den Schwarzen Weg, der westlichen Erschließungsstraße des Plangebiets, erreicht werden. Diese Straße trifft im Norden auf Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG. Den östlichen bzw. nordöstlichen Abschluß des Geltungsbereichs des B-Plans bildet ein Waldgebiet, welches sich über die Ortsumgehung hinaus nach Osten erstreckt. Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 8,11 ha.

5. Derzeitige bzw. bisherige Nutzung des Planungsgebiets/Baugrund

Bereits vor Aufstellung des B-Plans hatte der Schwarze Weg Erschließungsfunktion für Teile des Baugebiets, so u. a. auch für den westlich an ihn grenzenden Garagenkomplex, der zwar unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten Mißstände aufweist, jedoch eine bedeutende Funktion für die Entlastung des Wohngebiets Kiefernheide vom ruhenden Verkehr hatte und hat. Ebenfalls westlich des Schwarzen Wegs befanden sich 2 Baracken, von denen eine als Lehrlingswohnheim diente, zwischenzeitlich jedoch abgerissen wurde. Die andere beheimatete ehemals das Kreisgericht, jetzt das Amtsgericht, welches jedoch künftig diesen Standort verlassen wird.

Der Bereich östlich des Schwarzen Wegs, also das übrige Plangebiet, wurde in den sechziger Jahren als Barackenkomplex zur Realisierung von Gleisbauarbeiten der Deutschen Reichsbahn errichtet (entsprechend der Funktion bzw. Unterbringung unter der Bezeichnung Komplexbauleitung). Das Gebiet war lediglich über unbefestigte Wege sowie eher ungeordnet und provisorisch verlegte Leitungen erschlossen. Dies entsprach der ursprünglich beabsichtigten, zeitlich begrenzten Nutzungsdauer des Gesamtkomplexes. Im Laufe der Zeit bzw. nach Abschluß der Arbeiten zur Erweiterung des Schienennetzes wurden die Gebäude jedoch schrittweise umgenutzt, z. B. als ständige Wohnunterkunft für Eisenbahnerfamilien, Kindergarten, Landwirtschaftsschule, "Gaststätte" zur Schülerversorgung, Lehrlingswohnheim, Annahmestelle für Sekundärrohstoffe, Büros, Maschinengroßhandel u. ä. In einem Teilbereich, an der Kirschenallee in Verlängerung der Riefstahlstraße (ehem. E.-Weinert-Straße), wurde ein kleinerer Garagenkomplex errichtet (drei Reihen mit 30 Garagen).

Nach der deutschen Vereinigung fanden weitere Umnutzungen bzw. bauliche Veränderungen statt, die z. T. noch heute Bestand haben, wie z. B. ein Lebensmittelmarkt, ein Wohnheim für Behinderte (direkt am Schwarzen Weg), eine Kfz-Werkstatt, eine Videothek, eine Kampfsportschule, ein Jugendtreff, ein Autohändler.

Parallel hierzu realisierte die Stadt die Verlängerung der bislang auf Höhe der Riefstahlstraße endenden Kirschenallee als Anschluß an die Ortsumgehung der B 96 und schuf damit eine wesentliche Voraussetzung für eine attraktive und bedarfsgerechte Erschließung des Gebiets. Gleichzeitig konnte damit ein zweiter Anschluß des Wohngebiets Kiefernheide an die Kirschenallee erfolgen, nämlich über die Karbe-Wagner-Straße (ehem. J.-R.-Becher-Straße).

Im Rahmen einer Stellungnahme des Geologischen Landesamtes werden Aussagen zur Baugrundsituation im Plangebiet gemacht. Danach kann auf dem überwiegenden Teil der Flächen vor sehr guten Baugrundbedingungen ausgegangen werden. Im Bereich westlich des Schwarzen Wegs, der z. T. bis zu 2 m unter dem Niveau dieser Straße liegt, wurde etwa ab Höhe der westlichen Gebäudekante des Amtsgerichts Torf festgestellt, so daß hier eine Bebauung nur mit Mehraufwendungen möglich ist.

Die geologische Stellungnahme ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

6. Gründe für die Aufstellung des Plans

Durch die Lage an der relativ stark frequentierten Kirschenallee, unweit der Ortsumgebung der B 96 aber auch in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet Kiefernheide ergab sich die Möglichkeit, ein z. T. bereits vorgeprägtes Gewerbe- und Mischgebiet zu entwickeln, welches verkehrsgünstig angebunden werden kann und gleichzeitig kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ermöglicht.

Die vorgenannte exponierte Lage des Gebiets bewirkte jedoch auch, daß sich die aufgrund der unter Punkt 5 genannten eher provisorischen Baulichkeiten (oftmals Baracken in Leichtbauweise) entstandenen städtebaulichen Mißstände einer breiten Öffentlichkeit darstellen, was zum einem dem allgemeinen Stadtimage nicht zuträglich war, zum anderen der im Gebiet Kiefernheide angestrebten und teilweise bereits umgesetzten Wohnumfeldverbesserung zuwiderlief. Demzufolge ergab sich die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung des Gebiets, was speziell für den östlichen Bereich mit einer Neuerschließung einhergehen mußte.

Die Stadt als Eigentümerin der wesentlichen Flächen des Gebiets hatte die Absicht, hier Grundstücke für kleine bis mittlere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, in Teilbereichen gekoppelt mit der Möglichkeit der Errichtung von (Betriebs-) Wohnungen, bereitzustellen. Gerade für die im Planbereich vorgesehenen kleineren Grundstückseinheiten zwischen 1000 und 4000 m² ergab sich unter dem Gesichtspunkt der o. g. Nutzung eine große Nachfrage.

Demzufolge sollte mit dem B-Plan ein innerörtlicher Gewerbe- und Mischgebietsstandort entwickelt werden, der sowohl lagemäßig als auch unter infrastrukturellen Gesichtspunkten kostenseitig Vorteile gegenüber peripheren Standorten aufweist und eine sinnvolle Ergänzung anderer städtischer Gewerbebestände darstellt.

7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Während im Vorentwurf und ersten Entwurf des B-Plans der gesamte Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt war, wurde auf der Grundlage des ersten Abwägungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.04.94 eine Festsetzung der westlichen und südlichen Flächen als Mischgebiete vorgenommen. Dies erfolgte einerseits, um der durch die Stadt anerkannten Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Kleingärten bzw. Wohngrundstücke Nachdruck zu verleihen. Andererseits entsprach dies eher den bereits im Vorentwurf und im ersten Entwurf verankerten Restriktionen bezüglich zulässiger Lärmwerte, die durch die hier anzusiedelnden Gewerbebetriebe verursacht werden dürfen. Hieraus ergab sich, daß in diesen Bereichen lediglich mischgebietstypische Gewerbenutzungen zulässig waren.

Bestätigt wurde diese Planungsabsicht durch die Ergebnisse der durch die Stadt in Auftrag gegebenen Lärmimmissionsprognose (s. Anlage 2 - Auszug aus der Lärmimmissionsprognose). Diese wurde mit dem Ziel erstellt, den einzelnen Grundstücken maximale flächenbezogene Schalleistungspegel zuzuordnen, was gerade bei der Planung von gewerblichen Anlagen, die an bestehende Wohn- bzw. andere zu schützende Nutzungen heranrückenden, anerkannte Praxis zur Realisierung des Nachbarschutzes und damit einhergehend des planerischen Gebots der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung ist. Auf der Grundlage der zulässigen Lärmwerte, die mit zunehmender Entfernung von den Wohnstandorten höhere Grenzen ermöglichten, wurden die Mischgebiete nochmals hinsichtlich der diesbezüglichen Maximalwerte und damit der Art zulässiger baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 (4) BauNVO in zwei Teilgebiete untergliedert.

Die darauf bezogene textliche Festsetzung Nr. 3 in Verbindung mit der Baugebietsfestsetzung in der Planzeichnung basiert also grundsätzlich auf der Überlegung, durch die Planung des Gebiets keine neuen Spannungen zwischen bestehenden und hinzukommenden Nutzungen zu erzeugen. Neben der zu berücksichtigenden Nachbarschaftsnutzung liegt der Festsetzung von Mischgebieten die Absicht zugrunde, in diesem vorwiegend gewerblich geprägten Gebiet auch über die in Gewerbegebieten ausnahmsweise und eingeschränkt möglichen Wohnungen - i. d. R. nur für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonal - hinaus beispielsweise auch Wohnungen für nicht unter diesen Personenkreis fallende Angestellte des Betriebes zu ermöglichen. Somit ergibt sich die Möglichkeit, der Problematik langer Wege zwischen Wohn- und Arbeitsplätzen bereits bei der Realisierung von Vorhaben entgegenzuwirken, was neben dem geringeren Flächenverbrauch auch das Verkehrsaufkommen mindert. Mit der dadurch realisierbaren Entschärfung des in der Vergangenheit häufig praktizierten Prinzips der Trennung von Wohnen und Arbeiten wird unter Ausnutzung derzeitiger baurechtlicher Möglichkeiten bereits jetzt ein Schritt in Richtung der künftig durch den Bund geplanten Novellierungen diesbezüglicher Schranken des Städtebaurechts (gestützt durch Beschlüsse des UN-Städtegipfels "HABIAT II") getan. Ein weiterer Aspekt, der für die Entscheidung zur Festsetzung von Mischgebieten sprach, ist die Möglichkeit, in diesen Baugebieten flexibler auf künftige Bedarfsentwicklungen reagieren zu können. Während derzeit die entsprechenden Grundstücke vorrangig gewerblichen Zwecken dienen, können sie zu einem späteren Zeitpunkt entsprechend der Nachfragesituation (evtl. auch aufgrund positiver Arbeitsplatzentwicklungen im Gebiet) durchaus verstärkt zu Wohnzwecken genutzt werden.

Da die Stadt nach wie vor der Problematik der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Wohngebiet große Aufmerksamkeit widmet und die Rolle, die die Garagengebiete am Schwarzen Weg bei der Entspannung dieser Problematik spielen, anerkennt, wurden Teile des Plangebiets als Flächen für Garagen festgesetzt. Neben der Garagenreihe nordöstlich des Schwarzen Wegs betrifft dies den Komplex westlich dieser Straße, für den aufgrund der vorgenannten komplizierten Baugrundbedingungen ohnehin eine andere bauliche Nutzung kaum in Betracht kommt. Unabhängig hiervon wird die Stadt in ihrer Eigenschaft als Grundstückseigentümer langfristig Einfluß auf eine unbestritten notwendige Verbesserung der städtebaulichen Ordnung und Gestaltung in diesem Gebiet nehmen. In diesem Zuge ist vorstellbar, daß ungenutzte Garagen in Leichtbauweise einer sinnvollen Ergänzung durch Ein- bzw. Anfügen von Massivgaragen weichen, die beispielsweise als Ersatz für die direkt an der Kirschenallee befindlichen Garagen dienen können. Diese sind zwar auch ohne Kennzeichnung als "Garagengebiet" prinzipiell nicht unzulässig, jedoch wird die Stadt aufgrund der ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten (Schuldrechtsanpassungsgesetz) auf eine frühestmögliche Beseitigung dieser Garagen orientieren, um dieses Grundstück in exponierter Lage einer sowohl wirtschaftlichen als auch städtebaulich akzeptableren Nutzung zuzuführen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wurde ein Bereich des Gewerbegebiets als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Hier haben die Stadtwerke zwischenzeitlich ein Gas- und Dampfturbinen-Kraftwerk errichtet. Aufgrund des dafür ursprünglich vorgegebenen Makrostandortes in möglichst unmittelbarer Nachbarschaft zum "Hauptabnehmer" des Kraftwerks, dem Wohngebiet Kiefernheide, erfüllt dieser aus mehreren Varianten ausgewählte Mikrostandort sowohl die zugrundzulegenden wirtschaftlichen als auch städtebaulichen Bedingungen.

Neben den Begrenzungen von Lärmemissionen gibt es für das gesamte Plangebiet Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (textliche Festsetzung Nr. 2). Vorrangiger Grund für diese Restriktionen ist die bereits o. g. Nachfrage nach Flächen für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, denen standort- und größengerechte Grundstücke in diesem Plangebiet zur Verfügung gestellt werden können. Aufgrund des relativ kleinen Umfangs des B-Plan-Gebiets insgesamt ist ein Vorhalten der demzufolge nur beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen für Nutzungen außerhalb der Einzelhandelsbranche gerechtfertigt. Ohne derartige Einschränkungen würde die Gefahr entstehen, daß reine Einzelhandelsbetriebe, für die das Gebiet durchaus positive Standortbedingungen bietet, anderen Nutzungen Flächen entziehen, die diesen auch in anderen städtischen Gewerbegebieten nicht zur Verfügung gestellt werden können, zumals bislang kein weiterer neu erschlossener Bereich als Mischgebiet fungiert. Demzufolge ist abzusehen - und kann durch konkrete Anfragen in der Praxis der städtischen

Wirtschaftsförderung bestätigt werden -, daß für bestimmte Nachfragen kein geeigneter Alternativstandort zur Verfügung gestellt werden kann. Sofern Einzelhandelsflächen den vorgenannten Gewerbebetrieben direkt zugeordnet sind, sollen sie bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² als Ausnahme zugelassen werden, um den funktionalen Anforderungen gerade von diversen Handwerksunternehmen Rechnung zu tragen (z. B. Bäckerei). Entsprechend der gängigen Praxis sollen unter diese einschränkende Regelung keine Autohäuser fallen, die als Handwerksunternehmen gelten und deren Ausstellungsflächen nicht mit den benannten Verkaufsflächen gleichzusetzen sind.

Ein weiterer Grund für die Beschränkung der Einzelhandelstätigkeit im B-Plan-Gebiet, der von den o. g. Ausnahmen nicht wesentlich beeinflußt wird, ist die Sicherung einer dem Einzelhandelsgutachen der Stadt Neustrelitz weitestgehend entsprechenden Entwicklung geordneter, d. h. für die gesamtstädtische Entwicklung verträglicher Einzelhandelsstrukturen. So wäre die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben aufgrund der Randlage bezüglich des Wohngebiets Kiefernheide der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in diesem Gebiet abträglich. Zudem soll mit der entsprechenden Festsetzung die Sanierung der Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich der Stadt flankiert werden. Ein aufgrund der Herausbildung dezentral angeordneter Versorgungszentren entstehender Verlust bzw. eine dadurch nicht mögliche Wiederherstellung der Magnetwirkung der Innenstadt als "Einkaufszentrum" würde einen Abzug weiterer Funktion aus dem Stadtkern nach sich ziehen und somit Suburbanisationstendenzen hervorrufen. Somit wären die bisherigen und künftigen öffentlichen Mittel zur Aktivierung der Innenstadtsanierung ohne entsprechende Wirkung auf deren Vitalisierung und somit möglicherweise fehlinvestiert.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Maße der baulichen Nutzung stellen bezüglich der Grundflächenzahlen, die lt. § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen dar. Damit soll erreicht werden, daß in dem ohnehin bereits durch bauliche Nutzung stark vorgeprägtem Gebiet, welches aufgrund natürlicher Grenzen nur eine relativ kleine Fläche umfaßt, die Bauflächen optimal ausgenutzt werden.

Da das Baugebiet an der Grenze zu einem Wohngebiet mit eineinhalb-, zweieinhalb- bzw. viergeschossiger Bebauung (von West nach Ost) liegt, galt es, eine wirtschaftlich und städtebaulich vertretbare Höhe der dortigen baulichen Anlagen festzusetzen. Diese wurde mit maximal 10 m gewählt, wobei die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt wurde, was zusätzlich die Errichtung eines Dachgeschosses ermöglicht. Im Teilgebiet westlich des Schwarzen Wegs wurde die maximale Firsthöhe der Gebäude auf 8 m festgesetzt, da sich die Ermittlung der Höhe lt. textlicher Festsetzung Nr. 1 auf die Höhe der das Grundstück erschließenden Straße bezieht, also in diesem Fall den Schwarzen Weg. Da das Gelände ca. 2 m unter dem Niveau dieser Straße liegt, ist auch hier faktisch die Errichtung eines 10 m hohen Gebäudes möglich.

Für das Grundstück des Kraftwerks wurde abweichend von den vorgenannten Maßen eine der Betriebsnotwendigkeit angepaßten Höhe bzw. Geschossigkeit gewählt, die städtebaulich vertretbar ist, da der angrenzende Wald einen den Baukörper noch überragenden Baumbestand aufweist.

7.2. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Um in dem eher kleingliedrigen Gebiet eine aufgelockerte Bebauung zu realisieren, die der naturnahen Randlage des Großteils des Gebiets entspricht, wurde die offene Bauweise festgesetzt, die unter Einhaltung von Grenzabständen Baukörperlängen von maximal 50 m zuläßt.

Im Plangebiet wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet, da die städtebauliche Notwendigkeit einer strengen Bauflucht nicht gegeben ist und zudem keine zu starken Einengungen für Gewerbebetriebe, deren Grundstücksnutzung oftmals an funktionelle/logistische Rahmenbedingungen geknüpft ist, erzeugt werden sollten. In der Regel haben die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zu den HAUPTerschließungsstraßen, um hier eine zu starke räumliche Einengung des am stärksten frequentierten öffentlichen Bereichs zu vermeiden. Davon abweichend wurde für die nördlichen Grundstücke ein Abstand von 3 m festgesetzt, da diese Flächen von den Abstandsforde-

rungen zum Wald betroffen sind und deshalb in der Bauteife eingeschränkt sind. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Stichstraße zum Heizkraftwerk (Planstraße B) wurde auch hier ein Abstand der Baugrenzen von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie als verträglich erachtet.

7.3. Verkehrsflächen/Erschließung

Jeweils gegenüber den Einmündungen der Straßen des Wohngebiets, der Riefstahlstraße und der Karbe-Wagner-Straße, wurden die Anschlüsse der rechteckförmig den Großteil des Plangebiets erschließenden Planstraße A ("Am Heizkraftwerk") an die Kirschenallee gelegt, so daß sich hier vierarmige Knotenpunkte mit jeweils der Kirschenallee untergeordneten Nebenstraße ergeben. Der Querschnitt der Haupteerschließungsstraße ermöglicht bei 6 m Fahrbahnbreite die beidseitige Anlage eines Gehweges, was aufgrund der nahen Haltestellen des ÖPNV sowie des benachbarten Wohngebiets und der dadurch guten Erreichbarkeit für Fußgänger angebracht ist. Eine hinsichtlich der Ausbaubreite der Anzahl anliegender Grundstücke angepaßte Planstraße B (ebenfalls "Am Heizkraftwerk") zweigt als Stichstraße mit Wendemöglichkeit in Richtung des Kraftwerks nach Westen von der Planstraße A ab. Den Ostteil des Plangebiets erschließt der bereits vor der B-Planung vorhandene Schwarze Weg.

Die o. g. Verkehrsflächen ermöglichen eine wirtschaftliche Erschließung des Gebiets und eine bedarfsgerechte Grundstücksaufteilung, die besonders der Ansiedlung kleinerer Unternehmen Rechnung trägt.

Zur weiteren Gewährleistung der fußläufigen Erreichbarkeit des angrenzenden Waldgebiets, der sich als Teil des Erholungswaldes für das Wohngebiet Kiefernheide darstellt, wurde im nordöstlichen Planbereich der dort bereits in der Vergangenheit vorhandene Weg berücksichtigt und als Fußweg festgeschrieben, der in Verlängerung der Karbe-Wagner-Straße über die Straße Am Heizkraftwerk von letztgenannter abzweigt.

Zwar war das Gebiet ver- und entsorgungsseitig erschlossen, jedoch entsprachen die Leitungen in Kapazität, Zustand und Lage nicht den geplanten Anforderungen, so daß eine Neuerschließung des Gebiets bei teilweiser Umverlegung vorhandener Hauptleitungen erfolgen mußte, wobei die Leitungstrassen in die Planstraßen verlegt wurden. Zur Realisierung letztgenannter Umverlegungen bzw. des Anschlusses der Regenwasserleitung an das Hauptnetz aber auch zur Sicherstellung eines rückwärtigen Anschlusses zweier Grundstücke am Schwarzen Weg, die bislang noch nicht an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen waren, mußten nordwestlich von der Straße Am Heizkraftwerk abzweigende Trassen für die entsprechende Leitungsverlegung freigehalten werden. Sie wurden im B-Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke und der Stadt gesichert.

Da die Vorflutverhältnisse in der Stadt Neustrelitz allgemein sehr angespannt sind, d. h. nur begrenzte Aufnahmekapazitäten für Regenwasser bestehen, kann im Plangebiet keine Grundstücksentwässerung in ein zentrales Leitungssystem vorgesehen werden. Demzufolge muß das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser dort zurückgehalten werden. Dies ist aufgrund der im wesentlichen sehr guten Versicherungsmöglichkeiten, die der Boden bietet, vertretbar (siehe textl. Festsetzung Nr. 6).

Zwischenzeitlich ist die Kompletterschließung des Gebiets abgeschlossen worden.

7.4. Grünordnerische Festsetzungen

Zwar war das Gebiet baulich vorgegenutzt, jedoch befinden sich hier ebenfalls erhaltenswürdige Einzelbäume, die jeweils als zu erhaltender Baum im B-Plan Verankerung fanden. Teilweise stehen diese Bäume auf den künftigen Grundstücken, wurden jedoch aufgrund ihrer das Gebiet prägenden Erscheinungsform durch Aussparung der überbaubaren Grundstücksfläche an den entsprechenden Standorten gesichert. Die Tatsache, daß die gestalterische wie auch ökologische Wirkung derartiger Einzelbäume nicht ohne weiteres durch Ersatzpflanzungen aufzuwiegen ist, rechtfertigt ihre Integration in die künftigen Grundstücksnutzungen. Zur Realisierung einer unter v. g. Gesichtspunkten ebenfalls wichtigen weiteren Durchgrünung des Gebiets und als Ausgleich

für den nach Planungsrealisierung anzutreffenden höheren Versiegelungsgrades soll entlang jeder Grundstücksgrenze ein zwei Meter breiter Streifen bepflanzt werden.

An den Grenzen zur Straße Am Heizkraftwerk soll dies im wesentlichen durch die Anpflanzung großkroniger Laubbäume erfolgen, wobei hier der bereits entlang der Verlängerung der Kirschenallee gepflanzte Ahorn ebenfalls verwendet werden soll. Der Pflanzstreifen entlang der Kirschenallee soll neben standortgerechten Laubhecken in Anlehnung an den Straßennamen ebenfalls mit rosablühenden Zierkirschen (Japanische Kirsche - *Prunus serrulata*) bepflanzt werden.

7.5. Sonstige Festsetzungen/nachrichtliche Übernahmen

Während der Erarbeitung des B-Plans wurde das Landeswaldgesetz M-V rechtskräftig, welches in § 20 einen Mindestabstand von 50 m von baulichen Anlagen zum Wald festlegt. Aufgrund des Planungsstandes sowie der mit der Einhaltung dieser Abstandsforderung verbundenen Reduzierung der Bauflächen im Gebiet um ca. 30 % wären zu diesem Zeitpunkt nicht unerhebliche Kosten für Neuplanungen entstanden und eine sinnvolle, d. h. wirtschaftliche Erschließung wesentlicher Bereiche des Plangebiets gänzlich in Frage gestellt worden. Demzufolge stellte die Stadt unter Angabe weiterer Gründe und zu berücksichtigender Sachverhalte einen Antrag an die zuständige Forstbehörde auf Reduzierung des geforderten Abstandes auf 25 m mit Bezug auf die prinzipielle Möglichkeit einer Ausnahmegenehmigung aufgrund vorliegender unbilliger Härten gemäß o. g. § 20 LWaldG. Diesem Antrag wurde stattgegeben. Die daraus folgenden bzw. daran gekoppelten Auflagen bzw. Regelungen finden sich in den textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 sowie der nachrichtlichen Übernahme Nr. 1 wieder.

Um den Belangen des Verkehrs speziell der Sicherheit im Bereich von Knotenpunkten/Einmündungen, Rechnung zu tragen wurde festgesetzt, daß innerhalb der Sichtfelder, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, keine baulichen Anlagen errichtet werden sowie keine Bepflanzungen über 0,7 m Höhe erfolgen dürfen.

Die nachrichtliche Übernahme Nr. 3 soll den Belangen des Denkmalschutzes, speziell der Bodendenkmalpflege Nachdruck verleihen. Sie ist als Hinweis für den Fall zu verstehen, daß bei Erdarbeiten eventuell Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Prinzipiell sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Planbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Mit der nachrichtlichen Übernahme Nr. 4 soll speziell auf die Problematik der bei dem Abriß der Altbaracken anstehenden Asbestentsorgung bzw. dabei zu berücksichtigenden Arbeitsschutzmaßnahmen hingewiesen werden.

Da wie bereits unter Punkt 7.3. angemerkt, die Stadt besonderen Wert auf die Erhaltung von Einzelbäumen innerhalb der Baugrundstücke legt, soll dem gebührenden Schutz dieser bei zu erwartenden Bauarbeiten im direkten Umfeld anhand des Hinweises in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 5 besonderer Nachdruck verliehen werden.

8. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wurden aufgrund der vorangegangenen Nutzung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Der mit der Planungsrealisierung verbundene höhere Versiegelungsgrad wird durch verschiedene grünordnerische Festsetzungen mehr als ausgeglichen.

Durch die Umsetzung der Planung kommt bzw. kam es bereits zu einer Aufwertung des Ortsbildes in diesem Bereich und zu einer Erhöhung der Standortqualität.

Darüber hinaus leistet der B-Plan einen Beitrag zur Bedarfsdeckung im gewerblichen und Mischnutzungsbereich. Neben der damit verbundenen möglichen Sicherung bzw. Neuschaffung von Arbeitsplätzen wird durch die Planung ebenfalls die verträgliche Entwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt flankierend begleitet.

Für vier im Gebiet zu Planungsbeginn wohnende Familien wurde aufgrund der Unvereinbarkeit dieser Wohnnutzung mit den Planungs- bzw. Entwicklungsabsichten der Stadt eine Umsiedlung aus dem Gebiet notwendig. Diese wurde durch einen in der Entwurfsplanung des B-Plans erarbeiteten Sozialplan vorbereitet, der mit den Beteiligten einvernehmlich abgestimmte Regelungen enthielt. Inzwischen ist diese Umsiedlung mit Unterstützung der Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH ohne Nachteile für die Betroffenen vollzogen worden.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Bodenordnungsmaßnahmen, die zur Umsetzung der Ziele des B-Plans notwendig waren, sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Da die Stadt Eigentümerin der betroffenen Flächen war, gestalteten sich diese Maßnahmen unkompliziert, d. h. es fanden lediglich notwendige Grundstücksteilungen statt.

10. Flächenbilanz

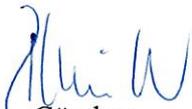
Gewerbegebiete (GE):	2,55 ha
(davon Flächen für Versorgungsanlagen:	0,32 ha)
Mischgebiete (MI):	4,55 ha
(davon Flächen für Garagen:	1,19 ha)
Verkehrsflächen:	0,72 ha
Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten	0,04 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	<u>0,25 ha</u>
Plangebiet insgesamt:	8,11 ha

11. Realisierung der Planung

Der B-Plan ist bereits zum Teil realisiert worden. Alle städtischen Maßnahmen, die hierfür notwendig waren, sind weitestgehend abgeschlossen (ggf. stehen noch Abbruchmaßnahmen zur Beräumung der zur Vermarktung anstehenden Grundstücke an - z. B. jetziger Lebensmittelmarkt, Garagen).

Die Bebauung der noch nicht vergebenen bzw. unbebauten Grundstücke hängt von den einzelnen (künftigen) Eigentümern bzw. Bauherren ab.

Im wesentlichen sind die Grundstücke jedoch bereits mit konkreten Bauabsichten behaftet.


Günther
Bürgermeister

