

Stadt Neustrelitz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9/91 "Großer Spiegelberg"

Neustrelitz, 20.02.1997

Gliederung

	Seite
1. Planungsanlaß	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage	2
4. Lage und Umfang des Planungsgebiets	3
5. Derzeitige Nutzung des Planungsgebiets/Baugrund/Altlasten	3
6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans	4
7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung	5
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7.2. Bauweise/Überbaubare Grundstücksflächen	7
7.3. Verkehrsflächen/Erschließung	8
7.4. Grünordnerische Festsetzungen	8
7.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
7.6. Sonstige Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen	9
8. Auswirkungen der Planung	10
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	10
10. Flächenbilanz	10
11. Realisierung der Planung/Sonstiges	10
12. Anlagen	

Anlage 1: Geologische Stellungnahme

" 2: Analysenbericht zum Altlastenverdacht

" 3: Schallgutachten (Auszug)

1. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat in ihrer Sitzung am 15.04.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) "Großer Spiegelberg" beschlossen.. Am 26.03.92 wurde durch einen ergänzenden Beschluß der Geltungsbereich des B-Plans erweitert. Der B-Plan erhält die Nummer 9/91.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des BauGB vom 30.7.96 (BGBl. I S. 1189)
- 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 Investitionserleichterungs- 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)
- e) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 26.04.94 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-3)

3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage

Für den Stadtbereich von Neustrelitz liegt ein seit dem 09.02.1994 wirksamer Teil-Flächennutzungsplan (Teil-F-Plan) (entsprechend § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) vor.

Der größte Teil des Bebauungsplangebiets (nördlicher Bereich) ist in diesem Plan als Gewerbegebiet dargestellt. Der südliche Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Zwischen diesen Nutzungen ist ein Mischgebiet dargestellt.

Der B-Plan folgt im wesentlichen diesen Darstellungen, d. h. er wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Teil-F-Plan entwickelt. Anstelle der Mischbaufläche wird allerdings ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und damit ebenfalls der Notwendigkeit zur Schaffung einer Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohngebiet nachgekommen. Die im nördlichen Bereich befindliche, vorrangig durch Wohnnutzung geprägte "Enklave" "Kegelbrück" wurde entgegen der Darstellung des Teil-F-Plans als Mischgebiet festgesetzt. (siehe hierzu auch Pkt. 7.1.)

Die Abweichungen vom Teil-F-Plan widersprechen nicht den darin ausgedrückten Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt und bewegen sich demzufolge im Rahmen der durch den B-Plan vorzunehmenden Präzisierung der städtebaulichen Ordnung (von Teilen) des Stadtgebiets.

Ungeachtet dessen werden die Abweichungen Eingang in den Teil-F-Plan finden. Dies erfolgt im Rahmen der ersten Änderung dieses Plans, wozu derzeit das Verfahren durchgeführt wird (eingeleitet durch den Beschluß über den Entwurf der ersten Änderung des Teil-F-Plans der Stadtvertreterversammlung vom 23.02.95).

Der B-Plan wurde gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Grundlage hierfür bildet die Landesverordnung über das Erste Landesraumordnungspogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) vom 27.07.1993 (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 der Wirtschaftsentwicklung der "Weiternutzung, gegebenenfalls Sanierung oder Revitalisierung von bestehenden Gebieten ... Vorrang vor der Erschließung neuer Gebiete" einzuräumen (siehe auch Pkt. 5).

4. Lage und Umfang des Planungsgebiets

Das B-Plan-Gebiet liegt im Norden des Stadtteils Strelitz Alt. Es grenzt direkt an die W.-Stolte-Str. (östliche Grenze), die auch mittelfristig (bis zur Realisierung des 3. Bauabschnitts der Ortsumgehung der B 96) die Funktion einer Bundesstraße, der B 96, wahrnimmt. Westlich wird das Plangebiet durch die Gleisanlagen der Bundesbahnstrecke Berlin-(Neustrelitz)-Stralsund/Rostock begrenzt. Den nördlichen Abschluß des Geltungsbereichs bildet die Straße nach Kegelbrück, die südliche Grenze die Daniel-Sanders-Straße. Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 20,1 ha.

5. Derzeitige Nutzung des Planungsgebiets/Baugrund/Altlasten

Der nördliche Bereich des Plangebiets, d. h. die Flurstücke 121, 122/1-3 der Flur 46 sowie die daran anschließenden Grundstücke der Flur 34 stellen sich vorrangig als brachliegende Gewerbeflächen dar. Vereinzelt werden bestehende Gebäude durch Firmen offensichtlich auf Mietbasis genutzt. Neben großflächig versiegelten Flächen sind auch relativ große Bereiche mit Bäumen o. a. Bepflanzungen anzutreffen. Teilweise umgeben von diesen (ehemaligen) Gewerbegrundstücken befindet sich im Norden des B-Plans der sogenannte Bereich "Kegelbrück", der durch zwei Wohnhäuser mit Nebenanlagen geprägt ist (Flurstücke 123 - 126 der Flur 46) und über einen separaten Zufahrtsweg von der Wilhelm-Stolte-Straße erreichbar ist.

Das südlich an den o. g. Bereich anschließende Grundstück (Flurstücke 120 und 129) wird zum Großteil durch vorhandene gewerbliche Betriebe genutzt, wobei Einzelhandelsnutzungen (u. a. Möbel-Markt, Schuh-Markt, Textil-Shop) in nicht unerheblichem Umfang vertreten sind. Freiflächen befinden sich hauptsächlich im westlichen Grundstücksteil, in Nachbarschaft zu den Bahnanlagen. In dieses Gebiet hinein führt ein Anschlußgleis der Eisenbahn. Bis auf ein Grundstück direkt an der Stolte-Straße (Reifendienst) ist es nur über die D.-Sanders-Str. erreichbar.

Wiederum im Süden grenzt an dieses gewerblich genutzte Gebiet ein (allgemeines) Wohngebiet an. Die Wohngrundstücke werden vorrangig über die W.-Stolte-Straße und die Daniel-Sanders-Straße erschlossen, vereinzelt auch über eine private Zuwegung von der Wesenberger Straße bzw. von der W.-Stolte-Straße.

Prägend entlang der W.-Stolte-Straße ist eine zwei- bis dreigeschossige straßenseitige Bebauung, an der D.-Sanders-Straße sind mit Ausnahme des letzten Hauses (viergeschossig) Gebäude mit drei Vollgeschossen anzutreffen.

Die geneigten Dächer haben unterschiedliche Formen (Sattel, Walm, Mansarddach). Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zur jeweiligen Straße. Die hinteren Grundstücksteile sind durch

Nebenanlagen und Grünflächen in ungeordneter Form genutzt. An der D.-Sanders-Straße befindet sich ein in L-Form teilweise hinter der straßenseitigen Bebauung errichtetes zweigeschossiges Gebäude, welches bislang in Ergänzung zum Vorderhaus als Wohnheim der Ingenieurschule für Bauwesen genutzt wurde, jetzt jedoch leersteht. Sowohl aufgrund seiner Lage als auch der Gestaltung stellt dieses Gebäude einen städtebaulichen Mißstand dar. Ebenso verhält es sich mit den westlich der Wesenberger Straße bis zum Gewerbegebiet anzutreffenden Nebenanlagen (Garagen, Scheune, Baracke). Ein privater Weg erschließt von der Wesenberger Straße in westliche Richtung direkt neben dem Gewerbegebiet ein Wohnhaus (zweigeschossig mit flachem Satteldach - Flurstück 108). Ein weiterer Privatweg von der Stolte-Straße führt auf die Flurstücke 110 und 119, die durch ungeordnete Nebenanlagen bzw. Garagen geprägt sind und ebenfalls mit einem Wohnhaus (eingeschossig mit Satteldach einschl. Anbau) bestanden sind.

Im Rahmen einer Stellungnahme des Geologischen Landesamtes wurden Aussagen zur Baugrundsituation im Plangebiet gemacht. Danach kann auf dem Großteil der Flächen von guten Baugrundbedingungen ausgegangen werden. Es zeigt sich aber auch, daß die bisher nicht bebauten Bereiche, die sich vorrangig in Randlagen des B-Plan-Gebiets befinden durch organische Böden z. T. mit Aufschüttungen und Abschlammungen geprägt sind, was von einem Übergreifen verorteter Niederungen aus der Umgebung des Plangebiets herrührt. Die geologische Stellungnahme ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzung des Flurstücks 120 der Flur 46 durch einen Großhandelsbetrieb für Chemierzeugnisse mußte grundsätzlich in diesem Teil des Gebiets von einem Altlastenverdacht ausgegangen werden. Im Zuge der Privatisierung des Betriebs wurde dem nachgegangen, wobei bereits vor der konkreten Altlastenuntersuchung der Verdacht auf den Bereich des Eisenbahnanschlusses und der Laderampe eingeschränkt werden konnte. Dabei werden (lediglich) erhöhte punktuelle Konzentrationen von Zink und Blei im Gleisschotterbett nachgewiesen, ein weiterer diesbezüglicher Handlungsbedarf jedoch nicht abgeleitet, zumal eine Kontamination der Bodenbereiche unterhalb des Schotterbetts nicht festgestellt wurde. Allerdings wurde empfohlen, vor einer möglichen Baumaßnahme in diesem Bereich das Schotterbett zu reinigen. Die Forderung nach Sanierung des Schotterbetts wurde ebenfalls durch die untere Abfallbehörde, das Umweltamt des Landkreises, erhoben. Der entsprechende Analysebericht ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Zwischenzeitlich ist seitens des Grundstückseigentümers die Gleisanlage in diesem Bereich aufgenommen und die Fläche versiegelt worden (Betonstraße).

6. Gründe für die Aufstellung des Plans

Durch die Lage an der viel befahrenen B 96 bzw. an einer wichtigen Hauptstrecke der Eisenbahn ist das Gebiet einerseits verkehrsseitig sehr gut angebunden, zum anderen ergibt sich jedoch auch die Situation, daß sich vor allem die stadtgestalterischen Mißstände einer relativ großen Anzahl von Menschen darstellen können, was dem Image der Stadt nicht förderlich ist. Der B-Plan will demzufolge anregen, die verkehrsgünstige Lage des Gebiets sinnvoll für gewerbliche Ansiedlungen zu nutzen, was speziell im nördlichen Bereich zu einer städtebaulichen Ordnung einhergehend mit einer effektiveren Ausnutzung der Flächen führen soll. Sofern es dazu aufgrund weiter bestehenden teilweise ungeklärten Eigentumsverhältnissen nicht kommen kann, d. h. es z. B. nicht zu Einigungen auf privater Ebene kommt, soll er die Voraussetzung für bodenordnerische Maßnahmen schaffen, zumal die Stadt nur im unwesentlichen Maße Eigentümerin von Flächen ist und somit diesbezüglich keinen unmittelbaren Einfluß auf eine entsprechende Umgestaltung des Gebiets hat.

In unmittelbarem Zusammenhang mit vorgenannter Problematik der Ordnung des Gebiets, die eine Neuerschließung mit sich bringen muß, steht ein weiterer Grund für die Aufstellung des B-Plans. Neben den auch im Bereich der Wohnbebauung bereits unter Pkt. 5 erwähnten

gestalterischen Mißständen ergibt sich aufgrund der im Zusammenhang mit der Anbindung des nördlich anschließenden Gewerbegebiets stehenden übermäßigen Benutzung der D.-Sanders-Straße eine Lärmelastigung der Wohngrundstücke über das tolerierbare Maß hinaus. Dies wurde in einem Schallgutachten für diesen Bereich u. a. nachgewiesen bzw. bestätigt. (siehe Anlage 3) Hier soll der B-Plan im Zuge der Festsetzung der künftigen Verkehrsflächen einen Weg zur Milderung der Belästigungen aufzeigen.

In Anbetracht der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen im Gebiet droht neben einer Verfestigung dieser Nutzungen eine (schleichende) Entwicklung des Gebiets zu einem vorrangigen Standort für den Einzelhandel, was als äußerst schädlich für die Handelsstruktur der Stadt einzuschätzen ist. Gemäß den entsprechenden Zielsetzungen des Teil-Flächennutzungsplans, untermauert und konkretisiert durch das städtische Einzelhandelsgutachten wird es als notwendig erachtet, diesbezügliche Grenzen zu setzen, was nur auf der Grundlage von Festsetzungen eines Bebauungsplans erfolgen kann.

7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebiets, d. h. ca. 3/4 der Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt, was der derzeitigen bzw. vergangenen Nutzung entspricht. Dabei wird der unmittelbar an der bestehenden Wohnbebauung angrenzende Bereich hinsichtlich möglicher Emissionen begrenzt, demzufolge als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Hier dürfen nur Betriebe und Anlagen angesiedelt werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf den Begriff "mischgebietstypische Gewerbebetriebe" wurde dabei bewußt verzichtet. Zwar dürfen aufgrund der "nicht wesentlichen Störung" Lärmwerte eines Mischgebiets nicht überschritten werden, doch soll aufgrund aktiver bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen durchaus auch die Ansiedlung eigentlich für Mischgebiete untypische Betriebe möglich werden.

Der heutige Stand der (Schallschutz-) Technik ermöglicht durchaus auch Betrieben, die bislang allgemein als "gewerbegebietstypisch" eingestuft werden, entsprechende Anforderungen für eine Ansiedlung in der Nähe von Wohngebäuden zu erfüllen.

Der südliche Bereich wird entsprechend des Bestandes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der im nördlichen Plangebiet liegende Bereich "Kegelbrück" (Flurstücke 123 - 126) wurde als Mischgebiet festgesetzt, was der vorhandenen Wohnbebauung Rechnung trägt. Da die Grundstücke jedoch auch durch weitere bauliche (Neben-) Anlagen geprägt sind bzw. (Flächen-) Potential für gewerbliche Ansiedlungen haben, zudem durch die benachbarte unmittelbar angrenzende Gewerbebenutzung (Speditions- bzw. Großhandelsbetrieb) "vorbelastet" sind, wäre eine Festsetzung als Wohngebiet weder notwendig noch sinnvoll und aufgrund der damit verbundenen enormen Einschränkungen der Nachbargrundstücke nicht vertretbar.

Neben den Begrenzungen von Lärmemissionen in Teilbereichen gibt es für alle Gewerbegebiete Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Prinzipiell werden verbrauchernahe anzusiedelnde bzw. sog. "innenstadtrelevante" Sortimente ausgeschlossen.

Im wesentlichen ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage als peripherer Standort anzusehen, was bei einer uneingeschränkten Zulassung von sonst in Gewerbegebieten zulässigen Einzelhandelsbetrieben die Gefahr von Disproportionen dahingehend entstehen ließe, daß verbrauchernahe bzw. zentrale Versorgungsbereiche der Stadt aufgrund der im Gewerbegebiet sehr günstigen verkehrsseitigen Anbindungsmöglichkeiten bedroht sein könnten. Speziell wird mit diesen einschränkenden Festsetzungen zum einen der Schutz nichtmotorisierter Käuferschichten, die bei einer Verlagerung bzw. Liquidierung von Nahversorgungsunternehmen in

den Wohngebieten gravierende Benachteiligungen und somit Einschränkungen in ihrer Lebensqualität hinnehmen müßten, angestrebt.

Zum anderen soll verhindert werden, daß durch die Entstehung peripherer Einkaufsmöglichkeiten mit einer großen Bandbreite von Sortimenten die Sanierung der Innenstadt als dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt gefährdet wird. Ein eventueller Verlust bzw. eine nicht mögliche Wiederherstellung der Magnetwirkung der Innenstadt als "Einkaufszentrum" würde einen Abzug weiterer (infrastruktureller) Funktionen und letztlich auch der Qualität des Stadtzentrums als Wohnstandort nach sich ziehen, und somit Suburbanisationstendenzen hervorrufen. Somit wären die bisherigen und künftigen öffentlichen Mittel, die zur Innenstadtsanierung zum Einsatz kamen und kommen ohne dementsprechende Wirkung auf die Vitalisierung des Stadtkerns und somit möglicherweise fehlinvestiert.

Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll erreicht werden, daß der sicherlich für diese Branche attraktive Standort vorrangig für "echte" Gewerbebetriebe, d. h. Handwerksunternehmen, ggf. verarbeitende Gewerbe aber auch die traditionell hier vertretenen Speditions- und Großhandelsbetriebe vorgehalten wird. Dies geschieht u. a. auch unter dem Aspekt, daß abzusehen ist, daß die Stadt in den durch sie bereits erschlossenen Gewerbegebieten mittel- bis langfristig den Bedarf nicht decken bzw. konkrete Nachfragen nach ähnlichen Standortbedingungen wie im Gebiet Spiegelberg nicht befriedigen kann. Ausnahmen zur Einzelhandelsnutzung sollen beispielsweise für Verkaufsstellen, die direkt Handwerks- o. ä. Gewerbebetrieben ("sonstige Gewerbebetriebe") zugeordnet und in der Fläche diesen Betrieben untergeordnet sind, erteilt werden, sofern es sich nicht um eines der generell auszuschließenden Sortimente handelt. Um dies zu garantieren wurden die Kappungsgrenzen für mögliche Verkaufsflächen auf 20 % der Geschoßfläche bzw. 100 m² festgesetzt. Weiterhin sind Ausnahmen für Betriebe des Kfz- und Zubehörhandels vertretbar. Dies gilt auch für andere nicht "innenstadtrelevante" Einzelhandelsbetriebe, sofern eine Geschoßfläche von 1200 m² (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) nicht überschritten wird und schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht zu erwarten sind. Dies muß im Einzelfall exakt geprüft werden. Keinesfalls darf es zu einer Häufung, d. h. faktischen Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben kommen.

Die Regelung, daß sonstige Gewerbebetriebe dann unzulässig sind, wenn sie mehr als 10 % des Gesamtumsatzes aus dem Verkauf von Waren an den Endverbraucher erzielen, zielt vorrangig auf Großhandelsbetriebe ab. Hier soll der Tendenz der schleichenden Öffnung sog. C + C-Märkte gegenüber dem "gewöhnlichen" Käufer entgegengewirkt werden. In diesem Prozentsatz ist generell auch der Absatz von Waren an gewerbliche Abnehmer zu deren privaten Verbrauch einzubeziehen. Diesbezüglich folgt der B-Plan dem Erlaß über großflächige Einzelhandelseinrichtungen des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 04.07.95. Ein genereller Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben wäre nicht vertretbar gewesen, d. h. eine Notwendigkeit hierfür kann baurechtlich nicht nachgewiesen werden.

Da das Gewerbegebiet im südlichen Bereich unmittelbar an Wohnbebauung grenzt, die sich weiter südlich bzw. östlich fortsetzt, ist auch ein genereller Ausschluß eines "typischen" Nahversorgers nicht zu rechtfertigen, zumal der Bereich Lebensmittel bislang im Stadtteil Strelitz-Alt unterrepräsentiert ist. Um die Ansiedlung eines derartigen Betriebes jedoch nicht uneingeschränkt im gesamten Plangebiet zu ermöglichen, sondern tatsächlich auch weitestgehend verbrauchernah anzuordnen, wurde er auf ein Teilgebiet (TG 1) in nächster Nachbarschaft zum Wohngebiet in Form einer Ausnahme beschränkt. Dieser Standort hat zudem den Vorteil, daß er gegenüber den auch in Wohngebieten oftmals die Mehrzahl der Käufer stellenden motorisierten Käuferschichten und dem durch sie verursachten Verkehrslärm weniger sensibel ist, sofern er wie im B-Plan vorgesehen über den ausgebauten Knoten angefahren wird.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen, die die mögliche prozentuale Überbauung des Grundstücks angeben, stellen die laut § 17 BauNVO maximalen Obergrenzen dar. Für die Gewerbegebiete und das Mischgebiet erfolgte dies aufgrund des bereits jetzt anzutreffenden hohen Versiegelungsgrades. Außerdem soll damit ermöglicht werden, die Bauflächen optimal auszunutzen, was dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht, zumal die mit Bepflanzungen bestandenen sowie die anzupflanzenden Flächen nicht den Bauflächen zugeordnet wurden und sich demzufolge nicht auf die Grundflächenzahl auswirken.

Da es sich bei den Wohngebieten um mehrgeschossigen Wohnungsbau handelt, der z. T. bereits über bestehende Nebenanlagen verfügt bzw. einen entsprechenden Stellplatzbedarf nach sich zieht, soll auch hier die lt. BauNVO maximal mögliche bauliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet werden. Die Bauflächen (einschließlich Nebenanlagen) wurden in Abhängigkeit von der Geschossigkeit im Bereich der Stolte- und Sanders Straße (II - III-geschossig) auf eine Tiefe von 40 m beschränkt, im Bereich Wesenberger Straße einschließlich des privaten Wohnwegs auf 30 m (max. zweigeschossig). Der verbleibende Grundstücksanteil ist als private Grünfläche festgesetzt worden, um eine entsprechende Wohnqualität zu gewährleisten. Als zusätzliche Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohngebiet wurde ebenfalls der derzeit noch mit z. T. offensichtlich nichtgenutzten Nebenanlagen bestandene Bereich nördlich der Wendemöglichkeit der privaten Wohnstraße, der direkt an die Gleisanlagen des Gewerbegebiets grenzt, z. T. als Grünfläche festgesetzt, z. T. für Stellflächen der direkten Anlieger der Wohnstraße vorgehalten.

Die Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten wurde auf maximal 9 m festgesetzt. Damit soll der "Stadtteilrandlage" des Gebiets entsprochen werden und eine Dominanz gegenüber den historisch den Ortseingang von Strelitz-Alt prägenden Wohngebäuden vermieden werden.

7.2. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend den gegebenen Baufluchten werden entlang der Erschließungsstraßen des Wohngebiets Baulinien festgesetzt. Sie werden nur im Bereich der Straßenkreuzungen/-einmündungen durch Baugrenzen ersetzt, um Freiraum für eine entsprechende Eckgestaltung zu ermöglichen.

Durch hintere Baugrenzen wurden die durch Hauptgebäude überbaubaren Grundstücksflächen auf 15 m Tiefe beschränkt, was sowohl dem Bestand Rechnung trägt als auch für eine sinnvolle Grundstücksaufteilung angemessen ist. Somit wird auch dokumentiert, daß u. a. das ehemalige Wohnheim im hinteren Bereich der Flurstücke 100/101 an der D.-Sanders-Straße in eine künftige Grundstücksgestaltung nicht integriert werden kann, d. h. eine Wiederbelebung bzw. Umnutzung ggf. als Wohngebäude nicht erwünscht ist. Als Ersatz hierfür kann entlang der Straße eine Baulückenschließung erfolgen.

Im Gewerbegebiet wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet, da eine strenge Bauflucht hier städtebaulich nicht notwendig ist und zudem keine zu starken Einengungen für Gewerbebetriebe, die oftmals auch bei der Grundstücksnutzung an bestimmte funktionelle/logistische Rahmenbedingungen gebunden sind, hervorzurufen. In der Regel haben die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Erschließungsanlagen, um hier eine zu starke räumliche Einengung des öffentlichen Raumes zu vermeiden.

Bereits jetzt befinden sich in den Gewerbegebieten Gebäude mit mehr als 50 m Länge. Diesem Aspekt sowie den allgemeinen Notwendigkeiten von Gewerbegebieten Rechnung tragend wurde hier eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgelegt, die die Errichtung von Baukörpern, die länger als 50 m sind, auch bei Neubauten ermöglicht.

Eine ebenfalls von den lt. § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise wurde in den Wohngebieten entlang der Stolte-/Sanders- und Wesenberger Straße festgesetzt. Als halboffene Bauweise ermöglicht sie das Heranbauen des Hauptgebäudes an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen, wie es für diesen Bereich typisch ist, also bereits im Bestand anzutreffen ist.

7.3. Verkehrsflächen/Erschließung

Um die derzeitigen Verkehrslärmbelästigungen der D.-Sanders-Straße zu minimieren und eine erschließungsseitige klare Trennung zwischen Gewerbe- und Wohngebieten zu erreichen soll die Erschließung des gesamten Gewerbegebiets über den derzeit bereits teilausgebauten Knoten im Bereich der Tankstelle realisiert werden. Eine Ausnahme bildet das Grundstück des Reifendienstes (östlich TG 1), welches aufgrund eigentumsrechtlicher Notwendigkeiten bereits jetzt über eine (private) Einfahrt direkt von der Stolte-Straße erreichbar ist.

Die festgesetzten Verkehrsflächen ermöglichen eine sinnvolle Aufteilung der Gewerbegebiete, die unterschiedlichen Betriebsgrößen Rechnung trägt.

Die im nördlichen Bereich dargestellte private Erschließungsstraße ist bereits jetzt vorhanden und ermöglicht, daß auch bei einer nicht erfolgten Bodenordnung die Flurstücke 89/1 u. 90 erreichbar sind. Die (private) Verkehrsfläche über das Flurstück 121 zum Flurstück 120 kann bei einer entsprechenden Einigung der Eigentümer zu einer verkürzten Erschließung des letztgenannten Grundstücks dienen, ist jedoch prinzipiell dafür nicht notwendig.

Am Ende der Haupterschließungsstraße (Planstr. A), die mit insgesamt 12 m der allgemeinen üblichen Ausbaubreite in Gewerbegebieten entspricht wurde eine Wendemöglichkeit vorgesehen, da im weiteren Verlauf, d. h. beim Übergang der Planstr. in die Wesenberger Straße über eine Fahrbahneinengung verbunden mit entsprechenden verkehrsorganisatorischen Maßnahmen eine Durchfahrt für den Schwerlastverkehr durch das Wohngebiet bzw. von demselben (über die Sanders-Straße) verhindert werden soll.

Auch die Realisierung des (privaten) Wohnwegs als Einmündung in die Wesenberger Straße ist bis zur Grenze des Flurstücks 110 bereits vorhanden, jedoch in der gesamten Länge hinsichtlich der Realisierung von einer Einigung zwischen den Eigentümern abhängig. Sollte diese nicht erzielt werden, wäre ein Bodenordnungsverfahren anzustreben.

Im neu zu erschließenden Planbereich müssen in den Planstraßen Leitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom und Gas verlegt werden, da derzeit die entsprechenden Grundstücke nicht über nutzungsfähige Ver- bzw. Entsorgungsleitungen verfügen. Die Möglichkeit einer diesbezüglichen Neuerschließung ist seitens der Stadtwerke gegeben. Allerdings ist die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die zentrale Regenentwässerung nach Aussagen der Stadtwerke nicht möglich. Es muß somit direkt der öffentlichen Vorflut zugeführt werden.

7.4. Grünordnerische Festsetzungen

Alle erhaltenswerten Bäume im Plangebiet sind entsprechend gekennzeichnet und, falls sie innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen liegen, aus diesen ausgegrenzt worden. Die zusammenhängenden, mit Bäumen bzw. sonstigen Bepflanzungen bestandenen Flächen im Nordosten bzw. Nordwesten des Plangebiets wurden gänzlich aus den Bauflächen herausgelöst. Neuanpflanzungen sollen zum einen zwischen der W.-Stolte-Str. und den Gewerbegebieten erfolgen (z. T. bereits Bestand) und zum anderen jeweils als zwei Meter breiter Streifen entlang der Grundstücksgrenzen der einzelnen Gewerbegrundstücke. Ebenso soll mit der Pflanzpflicht bei Stellplatzanlagen die (verstärkte) Durchgrünung des Gebiets gewährleistet werden.

7.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gestaltungsvorschriften wurden nur für die Wohngebiete getroffen. In den Gewerbegebieten soll dies aufgrund unterschiedlicher Anforderungen an die Ausführung von entsprechenden Gebäuden nicht erfolgen, zumal dieser Bereich des Plangebiets nicht durch eine bestimmte Typik der Bebauung vorgeprägt ist und aufgrund seiner Lage durchaus vielfältige Gestaltungsvarianten ermöglicht.

Anders verhält es sich im Bereich der Wohngebiete. Hier basieren die entsprechenden gestalterischen Festsetzungen auf dem anzutreffenden Gebäudebestand. Mit diesen Festsetzungen sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die ein Einfügen möglicher Neubebauungen bzw. eventuell durchzuführender Sanierungen in den Bestand gewährleisten.

7.6. Sonstige Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen

Um den Belangen des Verkehrs, speziell der Sicherheit im Bereich von Knotenpunkten/Einmündungen Rechnung zu tragen wurde festgesetzt, daß innerhalb der Sichtfelder bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen nicht errichtet werden dürfen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,6 m zulässig sind.

Die nachrichtliche Übernahme 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.

8. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes vorbereitet. Bei Realisierung des B-Plans kann es vielmehr zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich und einer Erhöhung der Standortqualität des Großen Spiegelbergs kommen. Darüber hinaus bzw. damit einhergehend leistet der B-Plan einen Beitrag zur langfristigen Bedarfsdeckung bezüglich gewerblicher Bauflächen und zur vertraglichen Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in der Stadt.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Plans werden ebenfalls Verbesserungen des Wohnumfeldes im südlichen Planbereich eintreten.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Zur Verwirklichung wesentlicher Ziele des B-Plans sind Bodenordnungsmaßnahmen notwendig. Dies sollte vorrangig durch "freiwillige" Umlegung bzw. Grenzregelung, d. h. ohne ein förmliches Verfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erfolgen, was prinzipiell aufgrund der anzahlmäßig überschaubaren Eigentumsverhältnisse möglich ist. Sollte es hier zu keinem Konsens kommen, müßte es für Teilbereiche zu einem förmlichen Umlegungsverfahren kommen, um beispielsweise die Erschließungsabsichten umsetzen zu können (siehe hierzu auch Pkt. 11).

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiete (GE)	8,7 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1)	4,1 ha
Mischgebiete (MI)	0,4 ha
Allgemeine Wohngebiete (WA)	2,0 ha
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün	1,6 ha

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
(private) Grünflächen	3,3 ha
Gesamt:	20,1 ha

11. Realisierung der Planung/Sonstiges

Die Verwirklichung des B-Plans hängt von den den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden Mitteln und der Möglichkeit der Arbeitsbewältigung ab. Prinzipiell wird eine Neuerschließung von Teilbereichen ohne konkrete Nutzungsabsichten für die anliegenden Grundstücke nicht erfolgen. Dafür Voraussetzung ist wiederum die Klärung der eigentumsrechtlichen Lage der betroffenen Flächen.

Seitens der Stadt wird die Realisierung der geplanten Erschließung bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen über einen Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB mit Übernahme der entsprechenden Erschließungskosten durch einen Dritten favorisiert, da die Stadt mittelfristig (innerhalb der nächsten drei bis fünf Jahre) keine Haushaltsmittel zur Vorfinanzierung bzw. Tragung eines gemeindlichen Eigenanteils bereitstellen kann.

Um sicherzustellen, daß Verzögerungen der Baumaßnahmen im Zuge der Realisierung des B-Plans durch eventuelle archäologische Funde eintreten (siehe nachrichtliche Übernahme Nr. 6.1), sollte der Beginn der entsprechenden Erdarbeiten spätestens vier Wochen vorher der unteren Denkmalbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitgeteilt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind dem Landesamt für Bodendenkmalpflege im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig werden oder Anhaltspunkte für eine Kontamination des Bodens, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers vermuten läßt, auftreten, ist dies der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, Umweltamt, anzuzeigen.

Die Gestaltung und Bewirtschaftung von Stellplätzen und Verkehrsflächen muß so erfolgen, daß eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer, einschließlich in das Grundwasser, die Entnahme von Wasser sowie der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen muß bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises beantragt werden.


Günther
Bürgermeister

