

Stadt Neustrelitz

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 10/91 "B 198-Nord"**

Neustrelitz, 20.02.1997

Gliederung

	Seite
1. Planungsanlaß	1
2. Rechtsgrundlagen	1
3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage	1
4. Lage und Umfang des Planungsgebiets	2
5. Bisherige Nutzung des Planungsgebiets/Baugrund	2
6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans	2
7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung	3
7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	3
7.2. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	5
7.3. Verkehrsflächen/Erschließung	5
7.4. Grünordnerische Festsetzungen	6
7.5. Sonstige Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen	6
8. Auswirkungen der Planung	7
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
10. Flächenbilanz	8
11. Anlagen	
Anlage 1: Abstandsliste zum Abstandserlaß NRW 1990	
Anlage 2: Ökologische Bilanzierung	
Anlage 3: Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung "Wilde Deponie" (Auszug)	
Anlage 4: Stellungnahme der DLR bzgl. der Funkschutzzone	

1. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat in ihrer Sitzung am 14.11.91 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) "B 198-Nord" beschlossen. Der B-Plan erhält die Nr. 10/91.

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 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 § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) vor. In diesem Plan ist der südöstliche, direkt an die B 198 (Wesenberger Chaussee) grenzende Teil des B-Plan-Gebiets als Gewerbegebiet, der (überwiegende) restliche Teil als Industriegebiet dargestellt.

Der B-Plan folgt in der Festsetzung der Baugebiete diesen Darstellungen des Teil-F-Plans. Demzufolge entspricht er den Regelungen des § 8 (2) BauGB, der für die neuen Bundesländer durch § 246a (1) Satz 1 Nr. 3 modifiziert wurde, wonach B-Pläne aus dem Flächennutzungsplan oder Teil-Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind.

Der B-Plan wurde gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Grundlage hierfür bilden die Landesverordnung über das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) vom 27.07.93 (GS Mecklenburg-Vorpommern GL Nr. 230-1-1) sowie der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte. Beide Programme stufen Neustrelitz im zentralörtlichen Gefüge des Landes bzw. der Region als Mittelzentrum ein.

Aus dieser Stellung kommt der Stadt eine besondere Bedeutung bei der Schaffung von Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, die wichtige Arbeitsstättenpotentiale auch für das Umland darstellen, zu, so daß u. a. das B-Plan-Gebiet im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms als regional bedeutsamer Schwerpunkt für produzierendes Gewerbe aufgenommen wurde. Damit wurde der Vorprägung und der exponierten Lage des Gebiets entsprochen.

4. Lage und Umfang des Planungsgebiets

Das B-Plan-Gebiet liegt im Südwesten des Stadtgebiets von Neustrelitz. Es grenzt im Südosten direkt an die B 198 (Wesenberger Chaussee) und im Norden an die Gleisanlagen der Strecke Neustrelitz-Wittstock sowie der Hafenbahn, einer Nebenstrecke vorgenannter Bahn, die zu gewerblichen Zwecken, d. h. zum An- und Abtransport von Waren für (ursprünglich) am Zierker See gelegene Betriebe, errichtet wurde. Ein Teil des Planungsgebiets, ein ehemaliger Holzhandelshof, erstreckt sich nördlich dieser Gleise bis an vorhandenen Waldbestand. Im Süden wird das Gebiet ebenfalls durch Wald begrenzt während sich im Westen das ehemalige Autodrom der GUS-Streitkräfte, auf dem zwischenzeitlich ein Betonwerk errichtet wurde, anschließt.

Die Größe des Planungsgebiets beträgt ca. 68,67 ha.

5. Bisherige Nutzung des Planungsgebiets/Baugrund

Ein wesentlicher Anlaß für die Ausweisung eines Gewerbe- und Industriegebiets an diesem Standort war neben den sehr günstigen Erschließungsbedingungen die Vorrägung des Bereichs. So wurden neben den Flächen des bereits erwähnten Holzhandelshofs (auf ca. 8 ha) durch einen Forstbetrieb (ca. 4,5 ha), einen Straßenbaubetrieb mit angegliederten Kiestagebau (ca. 10 ha), einen Elektrogroßhandel (ca. 1,2 ha) sowie einen Baustoffhandel (ca. 1,5 ha) bereits wesentliche Teile des Gebiets gewerblich bzw. industriell genutzt. Daneben waren ebenfalls nicht unerhebliche Erschließungsanlagen in Form des Bürgerseewegs und eines Teilabschnitts der jetzigen Straße "Am Bahndamm" (als Einmündung von der B 198 bis zu den Gleisanlagen) zumindest als Grundlage für den Ausbau eines den Anforderungen entsprechenden Erschließungsgrades vorhanden.

Inzwischen ist die Erschließung des Gebiets abgeschlossen. Ca. 73 % der gewerblichen Bauflächen sind bereits baulich genutzt bzw. stehen aufgrund von Ankäufen und Baugenehmigungen unmittelbar vor einer Bebauung. In diese Zahl nicht eingeschlossen ist die Fläche des ehemaligen Holzhandelshofes, die sich nach Liquidation des Betriebes als Industriebrache unter Verwaltung der TLG darstellt (Einschließlich dieses Grundstücks ist von einer ca. 90 %-igen Nutzung der im Gebiet befindlichen Bauflächen auszugehen.)

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets weist nach Aussagen des Geologischen Landesamtes aufgrund des verbreitet anzutreffenden Sandersandes gute Baugrundbedingungen auf. Lediglich westlich des Bürgerseewegs, zwischen den o. g. Bahngleisen, wurde seitens dieses Amtes auf vertorfte Niederungen, die für eine Bebauung ungeeignet sind bzw. erhöhte Grundsatzaufwendungen erfordern, hingewiesen.

Diese Einschätzung wurde durch ein seitens der Stadt in Auftrag gegebenes Baugrundgutachten bestätigt und näher untersetzt, d. h. der schlecht bebaubare Bereich abgegrenzt. Aufgrund des in diesem Bereich ebenfalls vorhandenen Baum- und Strauchbestandes bzw. des dort befindlichen schützenswerten Naturraumes wurde dieses Gebiet im B-Plan mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Aus vorgenannter Lage und vorhandener Nutzung des Gebiets ergab sich im Zusammenhang mit der Notwendigkeit der Bereitstellung von Gewerbeflächen sowohl zur Schaffung neuer Arbeitsplätze als auch zur Umsiedlung von Betrieben aus Problembereichen (Gemengelagen innerhalb von Wohngebieten) als logische Konsequenz die Erforderlichkeit der Schaffung baurechtlicher Rahmenbedingungen zur Entwicklung dieses Standortes.

Hintergrund hierfür war demnach nicht nur eine Bestandssicherung und daraus folgende Investitionssicherheit für die vorhandenen Betriebe, sondern ebenfalls die Deckung einer starken Nachfrage nach entsprechenden Flächen für Gewerbeansiedlungen. Gerade weil nach der Vereinigung beider Teile Deutschlands absehbar war, daß ein Teil der vorhandenen Betriebe in der Form nicht langfristig weiterexistieren würden, sollte der B-Plan außerdem die Möglichkeiten für eine der Entwicklung der Wirtschaftsstruktur der Stadt und der Region entsprechenden Nachnutzung schaffen sowie mit der Stilllegung ehemaliger Betriebsstätten verbundenen städtebaulichen Mißständen entgegenwirken. Das Beispiel der diesbezüglichen Reaktivierung beispielsweise des Grundstücks des ehemaligen Forstbetriebes zeigt, daß diese Strategie sinnvoll war und aufgegangen ist. Ähnliches ist ebenfalls auf der Fläche des bisherigen Holzhandelshofes zu erwarten.

7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wurden Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird der beabsichtigten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Neustrelitz Rechnung getragen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans mit der Festsetzung der Art der Nutzung (GE und GI) wird wie bereits erwähnt dem Gebietscharakter mit den bereits vorhandenen Gewerbeflächen und den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten Rechnung getragen und darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet, neue Gewerbe- und Industriebetriebe anzusiedeln.

Die Gewerbegebiete entlang der B 198 stellen eine sinnvolle Abstufung zwischen den Industriegebieten und den auf der östlichen Seite der B 198 zukünftig geplanten "eingeschränkten Gewerbegebieten" dar.

Eine weitere Abstufung erfolgt innerhalb der Industriegebiete. Diese werden aufgrund des Bestandes und der z. T. bereits realisierten Planungsabsichten der Stadt im Bereich südöstlich der B 198 (u. a. Wohnbebauung Siedlung Kalkhorst) sowie längerfristigen Überlegungen zum Bereich nördlich des Planungsgebiets (Erholungsfunktionen, Vorhalteflächen für evtl. Wohnbebauungen bzw. andere Nutzungen, die einen bestimmten Schutz vor Immissionen erfordern) hinsichtlich der Zulässigkeit von Industriebetrieben abgestuft. Dem GI1 liegt dabei eine Mindestentfernung von Wohnbebauungen von 300 m zugrunde, GI2 geht von mindestens 500 m Entfernung zu Wohnstandorten aus.

Als Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit einzelner Betriebe und Anlagen diene der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen vom 21.03.90 (MBI. NW S. 504/SMBI. NW283), dessen Abstandsliste bei der Aufstellung der Liste der zulässigen Vorhaben herangezogen wurde. Sie ist als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt.

Demnach sind im GI1 maximal Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, im GI2 maximal Betriebe der Abstandsklasse IV zulässig.

Allgemein ist einzuschätzen, daß Betriebe mit höheren Abstandsanforderungen ohnehin kaum für eine Region wie Neustrelitz in Frage kommen, betrachtet man Gesichtspunkte der gegebenen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarktgegebenheiten, naturräumliche Bedingungen u. a. Standortanforderungen dieser Betriebe und Anlagen.

Sollte dennoch im Ergebnis eines Verfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz eine lt. Abstandserlaß nicht zulässige Anlage als für den betreffenden Standort unbedenklich eingeschätzt werden, was beispielsweise durch technische Weiterentwicklungen durchaus denkbar ist, soll von einer Befreiung nach § 31 (2) BauGB Gebrauch gemacht werden. In diesem Falle wäre dann nämlich der Nachweis erbracht, daß die entsprechende Anlage nicht den mit den Abstandsanforderungen verfolgten Grundzügen der Planung entgegenstehen würde. Insofern muß die Abstandsliste als für den Einzelfall fortschreibbar gelten.

Die Festsetzungen über die Art der Nutzung und ihre Einschränkungen gem. § 1 (5) BauNVO, insbesondere bezüglich des Einzelhandels, entsprechen den Zielvorstellungen der Stadt Neustrelitz über die Entwicklung des Gemeindegebietes.

Einzelhandelseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, sollen danach im Planungsgebiet grundsätzlich ausgeschlossen sein.

Da jedoch heute bei einer Vielzahl von verschiedenen Handwerksbetrieben ein gewisser Anteil von Einzelhandel (zum Beispiel Autowerkstatt mit Verkauf von Autos und Autozubehör) aus Gründen der wirtschaftlichen Überlebensfähigkeit unverzichtbar ist, sollen ausnahmsweise nur solche Einzelhandelsflächen und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben, zugelassen werden.

Da bei Autohäusern in Abhängigkeit von ihren Verkaufszahlen die erforderliche Ausstellungsfläche auch größer als 200 m² sein muß, soll speziell für diese Betriebe die Fläche von 200 m² auch überschritten werden können. Autohäuser passen von ihrer Struktur her in der Regel nicht in ein Stadtzentrum. Bei dieser Betriebsart ist weiterhin davon auszugehen, daß sie an diesem Standort keine negativen städtebaulichen Auswirkungen hervorrufen.

Dies gilt mit einigen Einschränkungen auch für Baumärkte und Gartencenter, deren Verkaufsfläche vor dem Hintergrund von Investitionsabsichten des bestehenden Baustoffhandelsbetriebs eine maximale Größe von insgesamt 2500 m² nicht überschreiten dürfen. Diese Festsetzung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des B-Plans und erfolgt aufgrund der Knappheit verfügbarer gewerblicher Bauflächen für produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, denen gerade im Gebiet "B 198-Nord" Ansiedlungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen. Eine Bereitstellung von Flächen für großflächige, nicht innenstadtrelevante Einzelhandelseinrichtungen erfolgt auf anderen stadtplanerisch vertretbaren städtischen Standorten (z. B. Kühlhausberg, B 198-Süd jeweils mit Einschränkungen).

Da unreglementierte Betriebe dieser Art häufig stufenweise ihre Sortimente um innenstadttypische Sortimente erweitern, sind bestimmte ausschließlich innenstadttypische Sortimentsgruppen ausgeschlossen. Eine exakte Aufschlüsselung von einzelnen Sortimenten ist schwierig zu handhaben. Sie können sich auch ständig ändern. Die im B-Plan verankerte Sortimentsaufzählung basiert auf den im Einzelhandelserlaß des Landes M-V als innenstadtrelevant bezeichneten Sortimenten. Da ein geringer Anteil von Rand- und Nebensortimenten nicht dazu führt, daß Kaufströme aus der Innenstadt abgezogen werden, dürfen ca. 10 % der bruttogeschoßflächenbezogenen Verkaufsflächen hierfür genutzt werden. Allerdings müssen diese Sortimente für den Handelsbetrieb typisch sein, d. h. mit dem Hauptangebot korrespondieren, und dürfen nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen geführt werden. Hierzu zählen z. B. Lampen und Dekorationswaren in Baumärkten und z. B. Keramik und Glaswaren in Gartencentern.

In GE- und GI-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Nutzung "Gewerbebetriebe aller Art" ein allgemein zulässiger Anlagentyp, der bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe insgesamt ausgeschlossen werden oder in Ausnahmen umgewandelt werden kann. Diese Gründe liegen in GE- und GI-Gebieten an Standorten wie "B 198 Nord" in der Regel vor, denn derartige Gebiete sind nach städtebaulichen Grundsätzen gerade nicht in besonderer Weise dem Wohnen zugeordnet und folglich im allgemeinen nicht als Standorte für Einzelhandelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Bevölkerung dienen, geeignet. Die nachweisliche Gefährdung verbrauchernaher Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käufer-schichten, mit Gütern des täglichen Bedarfs in Wohnstandorten ist ein besonderer städtebaulicher Grund, der den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben für Güter des täglichen Bedarfs rechtfertigt. Außerdem ist der Ausschluß gerechtfertigt, da durch die Konzentration mehrerer nicht groß-

flächiger Handelsbetriebe im Gebiet die Kaufkraft in erheblichem Umfang von den (Wohn-) Zentren abgezogen würde, so daß dort Funktionsstörungen auftreten können.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit der Grundflächenzahl von 0,7 etwas unter der maximal möglichen prozentualen Überbauung der Grundstücksflächen. Da eine diesbezügliche Einschränkung nicht erfolgt, ist jedoch durch Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten faktisch eine 80-prozentige Versiegelung erreichbar, was der maximalen Ausnutzbarkeit von Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten entspricht. Aufgrund der Stadtrandlage ist jedoch eine entsprechend maximale Bebauungsmöglichkeit durch Hauptnutzungen und damit die Gefahr einer zu starken Komprimierung der Bebauung nicht erwünscht, worauf die Grundflächenzahl von 0,7 im wesentlichen abzielt (siehe auch Pkt. 7.2 - Bauweise).

Die Zahl der Geschosse in den Gewerbe- und Industriegebieten wurde auf max. 3 begrenzt, um hierdurch ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hervorzurufen. In der Regel werden moderne Gewerbe- und Industriegebiete in eingeschossiger Bauweise errichtet, so daß die Möglichkeit, auch 3 Geschosse zu errichten, als völlig ausreichend erscheint. Damit auch unerwarteten Besonderheiten bei der Planrealisierung Rechnung getragen werden kann, wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12 m über der zugeordneten Verkehrsfläche festgelegt. Hiermit sind z. B. 3-geschossige Gebäude mit überdurchschnittlichen Geschosshöhen von über 4 m pro Geschosß ausgeschlossen.

7.2. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbe- und Industriegebieten soll aus gestalterischen Gründen, insbesondere um noch eine gewisse Durchlässigkeit und Transparenz zu gewährleisten, keine Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) möglich sein. In der offenen Bauweise sind aber nur Gebäude bis zu 50 m Gesamtlänge zulässig. Da aber Gewerbe- und Industrieanlagen häufig Gebäude mit über 50 m Länge erfordern, wurde eine "abweichende Bauweise" festgesetzt. Hierbei sind Gebäude mit über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.

Auf die Festsetzung von Baulinien wird im B-Plan generell verzichtet, d. h. die überbaubaren Grundstücksflächen werden lediglich durch Baugrenzen markiert. Dies erfolgte aus dem Grund, daß eine strenge Bauflucht städtebaulich nicht notwendig ist. Zudem sollen keine zu starken Einengungen für Gewerbebetriebe, die oftmals auch bei der Grundstücksnutzung an bestimmte funktionelle bzw. logistische Rahmenbedingungen gebunden sind, hervorgerufen werden. In der Regel (außer im Bereich der nordöstlich von der Straße "Am Bahndamm" abzweigenden Stichstraße) haben die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Erschließungsanlagen, um eine zu starke räumliche Einengung des öffentlichen Raumes zu vermeiden. Entsprechend den Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wurden die Baugrenzen im Bereich der B 198 zu dieser in einem Abstand von 20 m festgesetzt.

7.3. Verkehrsflächen/Erschließung

Die verkehrsseitige Haupteerschließung des Gebiets erfolgt über einen neuen Knoten an der Einmündung des Bürgerseewegs. Um diesen Knoten im Falle einer Havarie zu entlasten bzw. eine Splittung von Verkehrsströmen zu erreichen und eine optimale Erreichbarkeit aller Teile des Gebiets über möglichst kurze Wege zu gewährleisten, soll eine zweite Anbindung des Gebiets in Form der bereits bestehenden Einmündung der Straße "Am Bahndamm" an die B 198 erhalten bleiben. Sollten bislang nicht festgestellte verkehrliche Anforderungen eine Einschränkung der Benutzung dieser Einfahrt erbringen, beispielsweise ein Verbot des Linksabbiegens in dieses Gebiet von der B 198, bleibt die Möglichkeit entsprechender verkehrsregulierender Maßnahmen in Form von Beschilderungen. Eine wiederholt durch das Straßenbauamt geforderte und in ersten Planent-

würfen verankerte völlige Schließung dieser Einmündung ist weder aus verkehrlichen noch aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen zu rechtfertigen, zumals es sich bei diesem Teil der Bundesstraße um einen Verknüpfungsbereich innerhalb einer Ortsdurchfahrt handelt, bei dem Geschwindigkeitsreduzierungen bis auf 50 km/h erfolgen.

Die Straßen im B-Plan-Gebiet wurden hinsichtlich der Dimensionierung ihrer Querschnitte bzw. ihres Schichtenaufbaus so errichtet, daß sie den verkehrlichen Belangen von Gewerbe- und Industriegebieten entsprechen. Dabei war zu berücksichtigen, daß der Bürgerseeweg als Verbindungsstraße zwischen der Landesstraße zweiter Ordnung 156 Neustrelitz - Userin und der Bundesstraße 198 ebenfalls übergeordneten Verkehr aufzunehmen hat. Er stellt gleichzeitig eine wichtige Stadtstraßenergänzung dar.

Das Gebiet ist inzwischen medienseitig voll erschlossen. Alle Grundstücke verfügen über Abwasser, Wasser, Gas, Strom und Telefonanschlüsse, deren Trassen jeweils im Straßenraum verlegt wurden.

Da der westliche Teil der Straße am Bahndamm ab Bürgerseeweg bis zur Einmündung auf den ursprünglich bereits vorhandenen Teil lediglich als innergebietsliche Verbindungsstraße dienen soll, wurde aus Gründen der Kostenersparnis hier auf eine Verlegung der vorgenannten Leitungstrassen verzichtet. Die anliegenden Grundstücke werden hinreichend über die Leitungen innerhalb der ebenfalls an diese Flächen grenzenden Straßen versorgt, zumals aufgrund des Charakters des Industriegebiets kleingliedrige Grundstücke weder erwünscht noch sinnvoll sind.

7.4. Grünordnerische Festsetzungen

Um eine dem Landschaftscharakter verträgliche Einbindung des Bebauungsplangebiets zu erreichen, wurden am Rande des Plangebiets ausreichend breite Pflanzstreifen mit Laubbäumen und -sträuchern festgesetzt.

Teilweise werden die vorhandenen Bäume und Sträucher als erhaltenswert festgesetzt. Innerhalb des Gewerbe- und Industriegebiets wird eine Durchgrünung u. a. durch eine alleeartige Gestaltung der Straßen sowie über die Festsetzung, wonach die nicht bebaubaren Grundstücksflächen begrünt werden sollen, erreicht. Der Eingriff in die im Plangebiet vorhandenen Forstflächen soll durch Ersatzaufforstungen im Stadtgebiet von Neustrelitz ausgeglichen werden. Dem entspricht Punkt 4.5 der textlichen Festsetzungen, der als Ersatzmaßnahme die Aufforstung zweier ehemaliger Schießplätze vorsieht. Diese, wie auch die anderen grünordnerischen Festsetzungen, fußen im wesentlichen auf einer zum B-Plan erarbeiteten ökologischen Bilanzierung, mit der den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege speziell bezüglich des Ausgleichs bzw. einer möglichst weitgehenden Kompensation von durch die Planung verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft entsprochen wird. Diese ökologische Bilanzierung ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung.

7.5. Sonstige Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen

Um den Belangen des Verkehrs, speziell der Sicherheit im Bereich von Knotenpunkten/Einmündungen Rechnung zu tragen, wurden innerhalb der im B-Plan gekennzeichneten Sichtfelder Einschränkungen für bauliche Anlagen und Bepflanzungen speziell hinsichtlich der Höhe festgesetzt. Dem Schutz des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes während der Bauphase soll der Verweis unter Punkt 5.1. der nachrichtlichen Übernahmen Rechnung tragen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Geologische Landesamt auf das Vorhandensein einer ehemaligen wilden Müllkippe im nordöstlichen Planbereich hingewiesen. Auch wenn es sich hierbei nicht um eine kartierte Altlastenverdachtsfläche handelte und dementsprechend durch die zuständigen Umweltbehörden

keine Hinweise erfolgten, wurde dieser Bereich durch die Stadt näher untersucht und im B-Plan entsprechend gekennzeichnet.

Da er unmittelbar an einer Erschließungsstraße liegt und demzufolge auch nicht die Notwendigkeit der Einbeziehung in überbaubare Grundstückflächen bestand, ergab sich kein Erfordernis, diese Fläche vollständig zu beräumen. Die Erstbewertung und Gefährdungsabschaltung, die dieser

Begründung in Auszügen als Anlage 3 beiliegt, ergab keine akuten Gefahren für die Umwelt, so daß mit der Kennzeichnung im B-Plan dieser Problematik hinreichend Rechnung getragen wurde.

Ebenfalls als Kennzeichnung wurde unter dem Begriff "Funkschutzzone" ein Bereich im B-Plan aufgenommen, der bezüglich bestimmter Parameter, wie z. B. dem Elektroschweißen einer gewissen Sensibilität unterliegt. Ursache hierfür ist die ca. 1 km östlich des B-Plan-Gebiets befindliche "Deutsche Forschungsanstalt für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR)" mit ihren Anlagen zum Empfang von Satellitensignalen. Diese Einrichtung hat auf Grund des hier auszuwertenden Materials bundes- bzw. weltweite Bedeutung. Demzufolge sollten Maßnahmen, die im Umkreis ihrer Anlagen zu Störungen des Satellitenempfangs führen können, unterbleiben. Aus diesem Grund soll sich jeder Ansiedlungswillige im Bereich der "Funkschutzzone" (südöstlicher Planbereich) mit der DLR in Verbindung setzen, um zu klären, inwieweit seine betrieblichen Tätigkeiten eventuelle Auswirkungen auf Arbeiten dieser Einrichtung haben.

Da die wesentlichen Teile dieses Bereiches am äußersten Rand der Schutzzone liegen, ist mit erheblichen Beeinträchtigungen im wesentlichen nicht zu rechnen. Dennoch ist den Belangen der DLR gebührend Rechnung zu tragen, auch wenn dies im B-Plan-Verfahren rechtlich nur eingeschränkt, d. h. in Form vorgenannter Hinweise, möglich ist. Die Baugenehmigungsbehörde sollte allerdings diesem Belang, im Rahmen der Bearbeitung von entsprechenden Bauanfragen, hinreichend Beachtung verleihen, was bislang auch erfolgte.

In der Stellungnahme der DLR, die auch Gegenstand der Abwägung im B-Plan-Verfahren war, wurde nicht auf eine definitive Einschränkung von Betrieben hinsichtlich bestimmter Parameter bestanden, weshalb diesbezügliche Festlegungen bzw. Ausschlüsse nicht erfolgten. Die Stellungnahme ist dieser Begründung als Anlage 4 beigelegt.

8. Auswirkungen der Planung

Bei entsprechender Realisierung der Planung werden sich positive Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung sowie die Arbeitskräftesituation der Stadt und der Region ergeben.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturraum wurden in der ökologischen Bilanz zum B-Plan Aussagen getroffen. Insgesamt erfolgt ein Ausgleich bzw. Ersatz für die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Aufgrund der Vorprägung des Gebiets halten sich sowohl die Eingriffe als auch der Umfang notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in vertretbaren Grenzen.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Der wesentliche Teil des B-Plan-Gebiets ist bereits in verwertbare Grundstücke aufgeteilt worden, bzw. war bereits entsprechend gegliedert.

Der im Zentrum des Gebiets befindliche, durch eine Vielzahl langgestreckter einzelner Flurstücke gekennzeichnete Bereich erfordert allerdings eine Bodenordnung. Hier hat die Stadt bereits einige Grundstücke erworben bzw. Vereinbarungen bezüglich einer freiwilligen Umlegung in Form von Grundstückstauschgeschäften mit den Eigentümern getroffen. Gegebenenfalls muß zur Regelung der verbliebenen Grundstücksfragen das gesetzliche Verfahren einer Bodenordnung (Umlegung nach §§ 45 ff BauGB) herangezogen werden.

10. Flächenbilanz

Industriegebiete	42,10 ha
Gewerbegebiete	9,70 ha
Verkehrsflächen	4,35 ha
Bahnanlagen	2,54 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9,98 ha
Gesamt:	ca. 68,67 ha


Günther
Bürgermeister

