

Stadt Neustrelitz

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 12/91**

„Zierker Straße / Sandberg“

Gliederung	Seite
1. Planungsanlass/Aufstellungsbeschluss	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Lage und Größe des Plangebietes	3
4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
5. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage	4
6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans	4
7. Grundzüge der Planung	5
7.1. Allgemeines/Städtebauliches Konzept	5
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
7.3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	6
7.4. Verkehrsflächen/ Erschließung	7
7.5. Grünflächen	8
7.6. Umweltschutz (Grünordnung/ Lärmschutz/ Denkmalschutz)	9
7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
7.8. Sonstiges/Hinweise	10
8. Realisierung der Planung	11
9. Flächenbilanz	12
10. Anlagen: Auszüge aus Altlastengutachten	

1. Planungsanlass/ Aufstellungsbeschluss

Am 16.12.1991 hat die damalige Stadtverordnetenversammlung beschlossen, für das Gebiet des nordöstlichen Teils der Zierker Straße und des angrenzenden Quartiers Sandberg einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen. Wesentlicher Anlass hierfür war ein durch die Stadt eingeschätztes Planungserfordernis aufgrund dort vorhandener städtebaulicher Missstände. Durch diese Planung sollten die mit der damaligen Festlegung des Sanierungsgebiets, welches auch einen Teilbereich des Plangebiets erfasst, verbundenen städtebaulichen Maßnahmen planerisch näher untersetzt bzw. bezüglich des angrenzenden Gebiets ergänzt werden.

2. Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) bzw. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).

Unter Bezug auf die Überleitungsvorschriften des BauGB (§ 233) in Verbindung mit der Tatsache, dass das Planverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet wurde, werden die Verfahrensschritte bis zum Satzungsbeschluss **auf der Grundlage der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung des BauGB** durchgeführt. Insbesondere bedeutet dies, dass auf die Erstellung eines förmlichen Umweltberichts bzw. auf eine förmliche Vorprüfung der Umweltauswirkungen verzichtet wurde.

b) 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

c) 5. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468), zuletzt geändert durch 1. ÄndG-LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V 2001 S. 60).

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Gebiet des B-Planes befindet sich im Norden der Innenstadt von Neustrelitz, östlich der Zierker Straße. Nördlich grenzt es an ein ehemals militärisch genutztes Objekt an der Penzliner Straße sowie an Gärten, die das Plangebiet ebenfalls im Osten bzw. Südosten umgeben. Im Süden wird sein Geltungsbereich durch den westlichen Abschnitt der Mühlenstraße begrenzt.

Der B-Plan erfasst jeweils Teilflächen der Fluren 22 (Flurstücke 6 - 26), 23 (FS 75 - 80, 100 - 102, 123, 124/1, 152 - 186/2, 201 - 211) und 24 (FS 237 - 239, 258 - 263, 267/1, 268) der Gemarkung Neustrelitz.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes umfasst ca. 11 ha.

4. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Im Bereich des B-Plans ist eine relativ große Anzahl unterschiedlicher Nutzungen anzutreffen. Einen wesentlichen Anteil haben Wohnnutzungen, die sich fast über das gesamte Gebiet verteilen.

In einem ebenfalls nicht unerheblichen Umfang sind gewerbliche Nutzungen vorhanden. Sie stellen sich im Bereich der Zierker Straße vorrangig in Form eines Hotels, eines Bürohauses sowie Laden-/ Dienstleistungsgeschäften dar. Letztere stehen neben einer ehemaligen Gaststätte zum Teil allerdings leer, was auch auf das Gelände einer ehemaligen Maschinenfabrik am Färbergang/Müllergang zutrifft. Am Sandberg, unmittelbar angrenzend an die Grundstücke der Zierker Straße, befindet sich ein überregional bedeutendes Kultur- und Tourismuszentrum („basiskulturfabrik“) mit einer Gaststätte, zwei Kinos, einer Galerie und einem Ökohotel.

Nordöstlich hiervon liegt ein ungeordnetes Garagengebiet, welches wiederum im Norden an Nutzgärten sowie einen fünfgeschossigen Plattenbau mit Mietwohnungen (z.T. leer stehend) grenzt. Gärtnerisch genutzte Flächen finden sich auch teilweise nordwestlich der Gartenstraße.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine Grundschule mit Kindertagesstätte/Hort und Spielplatz. Unweit südwestlich davon liegt eine sowohl von dieser Schule als auch von Vereinen bzw. dem Gymnasium derzeit noch genutzte Sporthalle.

5. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage

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

Für die Stadt Neustrelitz liegt seit dem 13.12.2003 ein wirksamer F-Plan vor. In ihm ist das Plangebiet als Wohnbaufläche bzw. im südlichen Bereich zu geringem Teil als Grünfläche dargestellt. Aufgrund der diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Festsetzung der einzelnen Flächen- /Baugebietsnutzungen wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Insbesondere folgt der B-Plan dem Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Mecklenburgische Seenplatte vom 26.08.1998, wonach neue Wohnstandorte in bzw. an den Bestand zu integrieren sind. Auch unter Berücksichtigung des seit dem 16.07.2005 rechtskräftigen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern ist eine Vereinbarkeit mit den dort verankerten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Neben dem bereits unter Punkt 1 benannten Sachverhalt der beabsichtigten Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände und der Sicherung bzw. dem Ausbau vorhandener städtebaulich etablierter Nutzungen strebt die Stadt die Entwicklung des Plangebiets als attraktiven innerstädtischen Wohnstandort an. Dies soll sowohl durch die Sanierung von bislang noch nicht modernisierten Gebäuden an der Zierker Straße und dortige Lückenschließungen insbesondere aber auch über eine Aktivierung von Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau in Form von Eigenheimen erfolgen. Die Lenkung der noch immer vorhandenen Nachfrage gerade nach letztge-

nanter Wohnform auf einen derartigen Bereich soll die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort stärken und damit zugleich die dort vorhandenen vielfältigen infrastrukturellen Ausstattungen bzw. Angebote sichern. Dieses Ziel soll durch die Nutzung und Umgestaltung der im Plangebiet vorhandenen brach liegenden bzw. feilgenutzten und ungeordneten Flächen erreicht werden.

Die Attraktivität als Wohnstandort ergibt sich zum einen aus seiner räumlichen Lage, die sich sowohl durch die Nachbarschaft zum unmittelbaren Stadtkern und zum Zierker See als auch durch den unmittelbaren Anschluss an Grün-/ Landschaftsbereiche auszeichnet. Zudem bietet das Vorhandensein einer Schule und einer Kindertagesstätte, eines daran angrenzenden Sportplatzes, von Gastronomie, kulturellen- und Dienstleistungsangeboten sowie die fußläufige Erreichbarkeit eines Lebensmittelmarktes (mit Bäcker und Fleischer) und weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geradezu optimale Standortbedingungen für ein urbanes Wohnquartier.

7. Grundzüge der Planung

7.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund der unter vorgenanntem Punkt dargelegten außerordentlich positiven Standorteigenschaften ist das Plangebiet sowohl im F-Plan als ein bevorzugt zu entwickelnder Wohnstandort aufgeführt als auch im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Neustrelitz (ISEK) in das Stadtumbaugebiet „Stadtkern“ einbezogen worden. Hier ist es als „Umstrukturierungsgebiet“ verankert. Neben der Umgestaltung feil- oder untergenutzter Flächen (Garagen, Gärten) liegt der Anlass hierfür ebenso im dort vorgesehenen Rückbau des im Gebiet vorhandenen Wohnblocks.

Wie bereits erwähnt sollen des Weiteren die noch vorhandenen Lücken an der Zierker Straße geschlossen sowie die im Norden dieser Straße nach dem Abbruch ehemaliger Altanlagen brachgefallenen Flächen vorrangig für den individuellen Wohnungsbau reaktiviert werden.

Zudem wird eine Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Maschinenfabrik angestrebt, indem dort ebenfalls Flächen für die in der Innenstadt unterrepräsentierte Wohnform des Eigenheims vorgesehen werden.

Im Bereich des Schulstandorts schafft der B-Plan die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den hier vorgesehenen Ausbau der Einrichtung als Schulkinderhaus und eröffnet Nachnutzungsmöglichkeiten für den daneben liegenden beräumten Standort der ehemaligen Schule und ggf. der Sporthalle vorrangig ebenfalls in Form von Wohnbaustandorten.

Nicht zuletzt integriert der B-Plan den Standort des Kulturzentrums (Bereich der Alten Kachelofenfabrik) unter Einbeziehung der benachbarten Flächen und verfolgt somit das Ziel, dessen langfristigen Bestand und eventuelle Angebotserweiterung zu sichern.

Hinsichtlich der Zierker Straße sollen seine Festsetzungen gewährleisten, dass deren Erscheinungsbild, welches überwiegend von einer einheitlichen und geschlossenen Randbebauung geprägt ist, erhalten bleibt. In den Bereichen, in denen der Eindruck dieser Straße durch Baulücken gestört ist, sollen Neubauten entstehen, die sich harmonisch in das Straßenbild einfügen und Aspekte des Denkmalschutzes berücksichtigen.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbeschriebenen Vorprägung sind die Teile des Plangebiets, dessen Grundstücke an der Zierker Straße liegen, sowie das daran angrenzende Grundstück der Alten Kachelofenfabrik einschließlich des Ökohotels und potenzieller Erweiterungsflächen (Bereich der noch vorhandenen Scheunen) als besondere Wohngebiete festgesetzt worden. Damit soll ein Erhalt dieser gemischten Strukturen gesichert und zugleich eine Fortentwicklung des Wohnens ermöglicht werden.

Der übrige Planbereich fungiert wegen der dort bereits vorhandenen und durch Umnutzung unter- bzw. fehlgenutzter Flächen geplanten Wohnbebauungen als allgemeines Wohngebiet.

Um zu gewährleisten, dass eine Störung der in beiden Gebieten insbesondere zu erhaltenden bzw. zu entwickelnden Wohnnutzungen weitestgehend ausgeschlossen ist, wurden die unter Punkt 1.1. der textlichen Festsetzungen benannten, lt. BauNVO möglichen Ausnahmen ausgeschlossen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) wurden in den bereits jetzt intensiv baulich genutzten Bereichen mit 0,5 bzw. 0,4 festgesetzt, was insbesondere in den besonderen Wohngebieten an der Zierker Straße eine optimale Grundstücksausnutzung ermöglichen soll und somit dem Ziel der eventuellen Integration weiterer urbanitätsfördernder Nutzungen nachkommt. In den übrigen Bereichen wurde die GRZ auf 0,3 begrenzt. Damit wird insbesondere auf den derzeit noch als Gärten genutzten Teilflächen dem Grundsatz der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft entsprochen.

In den allgemeinen Wohngebieten wurde zudem die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Garagen/Stellflächen/Zufahrten auf 50 % der Grundstücksflächen begrenzt, um sicherzustellen, dass mindestens die Hälfte des Grundstücks nicht baulich genutzt und somit als Grün-/Gartenfläche gestaltet wird (textliche Festsetzung Nr. 1.3.).

Durch diese Regelungen zu den bebaubaren Grundstücksflächen soll nicht zuletzt dem Ziel der Schaffung eines nur mäßig verdichteten Quartiers im Übergangsbereich zu benachbarten Grün-/Landschaftsräumen entsprochen werden.

Die Festsetzungen zur Höhe bzw. zur Geschossigkeit folgen zum einen ebenfalls dem prägenden Bestand und zum anderen dem Ziel, insbesondere im nordöstlichen Teil des Plangebiets Eigenheimgrundstücke zu entwickeln. Die unter Punkt 1.2. der textlichen Festsetzungen geregelten Ausnahmen zur Abweichung von den festgesetzten Höhen sollen dann Anwendung finden, wenn die vorgesehene Bebauung insgesamt eine städtebaulich vertretbare Lösung darstellt. Gleiches gilt für die Ausnahmeregelung unter Punkt 1.4. zur Geschossigkeit, die i.d.R. immer dann greift, wenn das zusätzliche Vollgeschoss als solches städtebaulich kaum zur Wirkung kommt, weil es z.B. in einem Dachgeschoss untergebracht ist, bzw. wenn eine Anpassung an benachbarte Grundstücksbebauungen erfolgt.

7.3. Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in den besonderen Wohngebieten resultiert aus der Bestandsprägung vorrangig entlang der Zierker Straße. Diese stellt sich vorwiegend als „halboffene“ Bebauung dar, die i.d.R. an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut wurde. Da sich dies in der Anordnung der Hofbebauung häufig in Form von Seitenflügeln der Hauptgebäude fortsetzt, wurden daraus ebenfalls die dortigen überbaubaren Grundstücksflächen abgeleitet.

Zum Erhalt der von den Gebäuden an der Zierker Straße gebildeten weitgehend geschlossenen Häuserkante mit einer unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Bauflucht wurden, wie auch z.T. im Bereich des südlichen Abzweigs der Straße Sandberg Baulinien festgesetzt.

In den übrigen Teilen des Plangebiets sind derartige strenge räumliche Kanten weder gegeben noch städtebaulich geboten, so dass hier die Baufelder ausschließlich mittels Baugrenzen umrahmt wurden. Deren Tiefen ermöglichen zwar eine relative Flexibilität in der Anordnung der Gebäude ohne jedoch dadurch nicht vertretbare städtebauliche Brüche zu erzeugen. Um jedoch auch hier weitestgehend auf vertretbare Abweichungen in Abhängigkeit von der geplanten Bebauung reagieren zu können, erfolgte hinsichtlich der Überschreitung hinterer Baugrenzen unter Nr. 2.2. der textlichen Festsetzungen eine Ausnahmeregelung. Sie soll in der Regel allerdings nur auf einzelne Gebäudeteile bezogen werden, sofern nicht andere unvorhersehbare Zwänge die Überschreitung der Baugrenze durch das Gesamtgebäude erfordern.

Die in den allgemeinen Wohngebieten vorrangig festgesetzte offene Bauweise erfordert die Errichtung neuer Hauptgebäude unter Beachtung von Grenzabständen und gewährleistet somit eine stadtplanerisch gewollte aufgelockerte (Eigenheim-) Bebauung.

7.4. Verkehrsflächen/ Erschließung

Das Plangebiet wird von mehreren Straßen und Wegen verkehrlich erschlossen. Die Trassen sind unterschiedlich ausgebaut. Überwiegend sind die Fahrbahnoberflächen gepflastert. Versiegelte Fußwege sind in Betonplatten oder Klinkermaterial ausgeführt und haben i.d.R. einen sanierungswürdigen Zustand. Von der Zierker Straße aus wird das Plangebiet über die ebenfalls sanierungs- bzw. ausbaubedürftige Straße „Sandberg“ erschlossen.

Grundsätzlich wurde bei der Festsetzung der Verkehrsflächen auf die vorhandene Erschließungsstruktur zurückgegriffen. Dabei sieht der B-Plan nicht zuletzt wegen der Nutzung der Straße Sandberg als Schulweg eine Verbreiterung des öffentlichen Verkehrsraums und die Schaffung einer Wendemöglichkeit am Ende dieser Trasse vor. Daran schließt sich eine Stellplatzanlage an, die ausreichend Parkraum insbesondere für die Schule schaffen soll.

Im Bereich des umzunutzenden Garagegebiets nordöstlich der Straße Sandberg ist eine neue Erschließung in Form einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße vorgesehen. Sie verschmälert sich im Abschnitt der nur einseitigen Bebauung nicht zuletzt aus Kostengründen auf 4 m Breite, was ggf. die Ausweisung einer Einbahnstraße erforderlich macht.

Im Zusammenhang mit der gegenüber der Einmündung der Straße Sandberg in die Zierker Straße aktuell geplanten Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist gemäß der Forderung des Baulastträgers der als Landesstraße fungierenden Zierker Straße, dem SBA, eine Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt vorgesehen. Die Kosten hierfür trägt der Träger dieses Bauvorhabens. Damit ist zugleich eine verkehrsgerechte Anbindung des Plangebiets an das örtliche Hauptstraßennetz gewährleistet. Einige Bauflächen sind nicht unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Um eine hinreichende Erschließung sicherzustellen, wurden in diesen Fällen Flächen - zum Teil private - Zufahrten (als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt.

An der Straße Sandberg, vor der Alten Kachelofenfabrik ist ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt worden, der dem derzeitigen Bestand entspricht. Er dient vorrangig der

Aufnahme des ruhenden Verkehrs, der sich aus der Nutzung dieser Anlage ergibt. Weitere öffentliche Stellplätze sollen insbesondere innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen werden, womit dem aus Erfahrungen in anderen Gebieten zu erwartenden Stellplatzbedarf für Wohngebiete hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Im Färbergang, in der Gartenstraße, im Müllergang, im südlichen Abschnitt der Straße Sandberg und im Weg zwischen den ehemaligen Scheunen befinden sich Mischwasserkanäle (Regen- und Schmutzwasser), die in den Hauptsammler in der Zierker Straße entwässern. Ein Graben am Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik leitet Regenwasser in die vorhandene Entwässerungsleitung DN 700 ein. Der Schmutzwassersammler in der Gartenstraße ist durch den dortigen schlechten Baugrund baufällig und reparaturbedürftig und auch der Sammler im Färbergang sowie am Sandberg ist erneuerungsbedürftig. Mit Umsetzung der Planung ist insbesondere eine umfassende Sanierung bzw. Erneuerung dieser Abwasserkanäle erforderlich. Die Entwässerung des Plangebiets ist künftig im Trennsystem vorgesehen. Dabei muss es zu einer Verlegung des o.g., derzeit noch parallel der Straße Sandberg verlaufenden Sammlers wie auch der dortigen Trinkwasserleitung in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche kommen. Zu beachten ist hierbei, dass die alten Systeme so lange in Betrieb bleiben, bis die Neuverlegung und die Umbindungen der derzeitigen Hausanschlussleitungen abgeschlossen sind.

Von Süd nach Nord quert das Gebiet ein zum Vorflutsystem gehörender Binnengraben, der zum überwiegenden Teil verrohrt ist. Zwischen der Gartenstraße und der Straße Sandberg wurde dessen Trasse mit einem Leitungsrecht (zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/ Obere Tollense“) versehen. Weiter nördlich quert die Leitung das Plangebiet in einem unregelmäßigen, nicht in die künftige Planung integrierbaren Verlauf. Er ist zwar in der Planzeichnung als unterirdische Leitung gekennzeichnet, muss aber im Zuge der Erschließung und Entwicklung dieses Teilbereiches verlegt werden, was aufgrund des Durchmessers der Leitung (DN 300) grundsätzlich möglich ist.

Die Wasserversorgung wird über die vorhandenen Trassen in den einzelnen Straßen unter Berücksichtigung der o.g. Verlegung der Trinkwasserleitung aus dem ehemaligen Scheunengebiet ebenso wie die Stromversorgung abgesichert. Die Wärmeversorgung des Gebiets erfolgt mit Gas. Für die geplanten neuen Wohnstandorte sind Erschließungen hinsichtlich der vorgenannten Medien erforderlich und möglich.

Im Färbergang, dem Sandberg und der Gartenstraße liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sowie Breitbandkabel der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG. Bei der Erschließungsplanung ist deren Lage zu berücksichtigen und eine Koordinierung mit diesen Unternehmen vorzunehmen.

7.5. Grünflächen

Die in der Planzeichnung verankerten Grünflächen wurden überwiegend als private Grünanlagen festgesetzt.

Entlang der Gartenstraße entsprechen sie den diesbezüglichen Darstellungen des F-Plans. Dabei wurden sie in diesem Bereich zwischen den Bauflächen und der sie erschließenden Straße ausgewiesen, weil nach den Kenntnissen der Stadt insbesondere hier mit äußerst ungünstigen Baugrundverhältnissen zu rechnen ist. Eine Baugebietsausweisung erfolgte allerdings auch deshalb erst in einem Abstand von ca. 30 m von der Gartenstraße, weil hier auf dem Flurstück 163 bereits ein Bauvorhaben umgesetzt wurde, an dem sich die weiteren (maximal 3) möglichen Wohnge-

bäude orientieren sollen. Dies erfordert jedoch, dass Zufahrten zu den baulich nutzbaren Flächen über die Grünflächen geführt werden müssen, was in der textlichen Festsetzung Nr. 3.1. geregelt wurde.

Die öffentliche Grünfläche gegenüber dem Parkplatz an der alten Kachelofenfabrik entspricht dem gegenwärtigen Bestand. Sie soll auch künftig als gestaltendes Element im Bereich der dortigen Platzsituation erhalten bzw. integriert werden.

Auf eine Integration eines öffentlichen Spielplatzes in das Plangebiet wurde angesichts der angrenzend an den B-Plan, nahe des Schulgeländes vorhandenen Sport- und Spielflächen, die langfristig erhalten bleiben sollen, verzichtet. Ein Spielplatzangebot, was gemäß der Spielplatzkonzeption der Stadt noch ausgebaut werden soll, befindet sich zudem unweit des Plangebiets im Hafensbereich am Zierker See.

7.6. Umweltschutz (Grünordnung/ Lärmschutz/ Denkmalschutz)

Aufgrund der relativ intensiven vielfältigen Vornutzung des Plangebiets sind grundsätzlich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter der Natur und Landschaft zu erwarten. Im Bereich der bislang noch gärtnerisch genutzten Teilflächen kann davon ausgegangen werden, dass die dort mögliche zusätzliche bauliche Nutzung wegen der nur geringen ökologischen Wertigkeit zum einen vertretbar ist und zum anderen durch eine mit Umsetzung der Planung einhergehende Verringerung der Nutzungsintensität insbesondere im Bereich der Garagenstandorte hinreichend ausgeglichen wird.

Dem Gebot der Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen bzw. Versiegelung von Böden wird zudem mit den bereits unter Punkt 7.2. beschriebenen Festsetzungen zu maximal zulässigen Grundflächenzahlen entsprochen. Dadurch ist sichergestellt, dass die neuen Wohngrundstücke einen mindestens 50%igen Anteil unbebauter, begrünter Flächen aufweisen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden neben der Kennzeichnung zu erhaltender Bäume durch die textliche Festsetzung Nr. 3.2. zum Schutz von Gehölzen im B-Plan vorgesehen.

Ausgleichs- bzw. Kompensationsfestsetzungen werden unter Nr. 3.4. des Textteils bezüglich der Neupflanzung von Bäumen auf den neu bebauten Grundstücken getroffen.

Mit diesen Maßnahmen und unter Beachtung der gegenwärtigen Situation bzw. ökologischen Wertigkeiten von Flächen im Plangebiet wird den durch den B-Plan vorbereiteten unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft in ausreichendem Umfang entsprochen. Diese Einschätzung wird durch eine von der Stadt veranlasste naturschutzfachliche Eingriffsbewertung grundsätzlich bestätigt.

Bezüglich der in der Planung zu berücksichtigenden Belange eines hinreichenden Lärmschutzes bzw. der Vermeidung von Lärmkonflikten ist beim vorliegenden B-Plan die Frage der vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionen relevant.

Eine Lärmbelastung innerhalb des Gebiets, die über die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verankerten Orientierungswerte hinausgeht, kann wegen der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge aufgrund der Bedeutung der im Plangebiet liegenden Straßen ausgeschlossen werden.

Dem gegenüber können diese Lärmwerte im Bereich des besonderen Wohngebiets an der Zierker Straße nicht eingehalten werden. Jedenfalls muss unter Zugrundelegung der im Schallimmissionsplan (SIP) verankerten Prognosezahlen von einer nicht nur unerheblichen Überschreitung dieser Werte ausgegangen werden, auch wenn letzte Zählungen ergaben, dass die im SIP prognostizierte Verkehrsmenge derzeit erheblich unterschritten wird. Allerdings sind die Zahlen lt. DIN 18005 nicht ohne

Weiteres auf die hier zu betrachtende Situation anzuwenden, da es sich um einen bestehenden, baulich vorgeprägten und lärmseitig vorbelasteten Bereich handelt. Für ihn ist vielmehr die Frage zu stellen, inwieweit eventuell die sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ergebenden sogenannten Lärmsanierungsgrenzwerte (70 dB(A) tags, 60 dB(A) nachts) tangiert werden. Wäre dies der Fall, ergibt sich zur Vermeidung von Gesundheitsbeeinträchtigungen eine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Lärminderung. Da die im SIP prognostizierten Lärmmissionen weit unter diesen Grenzwerten liegen, kann eine derartige Notwendigkeit ausgeschlossen werden.

Somit sind ggf. in Erwägung zu ziehende Schallschutzfestsetzungen im B-Plan weder zwingend erforderlich noch rechtlich durchsetzbar. Da die Stadt allerdings Eigentümerin der unbebauten Grundstücke im nördlichsten Teil des Plangebiets an der Zierker Straße ist, wird sie in Verbindung mit der Veräußerung dieser Grundstücke diese Problematik gebührend berücksichtigen. D. h., dass spätestens im Rahmen dann anstehender Kaufverträge auf Maßnahmen des Schallschutzes (z.B. lärmabgewandte Planung ruhebedürftiger Räume, Schallschutzverglasung) verwiesen wird.

Die im Plangebiet vorhandenen Einzeldenkmäler lt. aktueller Denkmalliste des Landkreises sind entsprechend gekennzeichnet worden. Hierbei handelt es sich um das Wohnhaus Sandberg 1 (Färbergang), die ehemalige Kachelofenfabrik (Sandberg 3a) und die ihr benachbarte Fachwerkscheune, die Terrakottaplastik im vorderen Giebel des Wohnhauses Sandberg 10 sowie das Wohn- und Geschäftshaus Zierker Straße 54. Zudem ist der Teil des Plangebiets, der innerhalb des lt. Verordnung des Landkreises vom 14.06.2000 festgelegten Denkmalsbereiches liegt (Grundstücke Zierker Straße 53 – 56), nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen/umgrenzt worden.

7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen ist der prägende Bestand im Plangebiet.

Sie sollen gewährleisten, dass sich insbesondere das Erscheinungsbild der Zierker Straße, welches von einer geschlossenen Randbebauung geprägt ist, erhalten bleibt. In den Bereichen, wo diese Bebauung unterbrochen ist, soll gewährleistet sein, dass sich dortige Neubauten harmonisch in das Straßenbild einfügen.

Die für den übrigen Bereich getroffenen Regelungen zur Gestaltung sollen demgegenüber eine weitestgehende Flexibilität der Gestaltung neuer Bauvorhaben ermöglichen, dennoch aber das Entstehen eines städtebaulich homogenen Quartiers sicherstellen. Im Rahmen dieser Zielsetzungen sind die unter Punkt 4 enthaltenen Ausnahmen anwendbar bzw. ggf. darüber hinaus gehende Abweichungen im Einzelfall zu prüfen.

7.8. Hinweise/ Sonstiges

Neben dem bereits unter Punkt 7.4. erörterten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im Nordosten des Plangebiets vor dem Grundstück der Grundschule eine Stellplatzfläche als „sonstiges Planzeichen“ festgesetzt worden. Sie soll zum einen der Unterbringung des für den Schulstandort erforderlichen ruhenden Verkehrs dienen, insbesondere hinsichtlich der im Zusammenhang mit dem An- und Abtransport der Kinder entstehenden Parkvorgänge. Zum anderen stellt dieser Bereich Stellplätze für Nutzer des angrenzenden Sportplatzes zur Verfügung.

Im Zuge der Aufstellung des B-Plans wurden insgesamt drei Altstandorte hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten untersucht. Dabei handelte es sich um einen ehemaligen Kfz-Service-Betrieb (Wasch- und Pflegedienst) auf dem Gelände der Alten Kachelofenfabrik (Bereich des Ökohotels), einen östlich dieses Grundstücks auf dem Garagenstandort gelegenen ehemaligen Batteriedienst sowie das Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik am Färbergang.

Die aktuellen Untersuchungsergebnisse gehen bei jedem dieser Standorte von einer Vereinbarkeit des dortigen Bodenzustandes mit der geplanten Nutzung aus. Die jeweiligen letzten Gutachten datieren aus den Jahren 2004 (Wasch- und Pflegedienst), 2001 (Batteriedienst) und 2006 (Maschinenfabrik) und können bei Bedarf im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung der Neustrelitzer Stadtverwaltung eingesehen werden. Auszüge aus diesen Gutachten in Form einer Zusammenfassung der Ergebnisse bzw. Empfehlungen sind dieser Begründung als Anlagen beigefügt.

Bezüglich des ehemaligen Wasch- und Pflegedienstes empfiehlt der Gutachter mittels zwei der dort vorhandenen Grundwassermessstellen im jährlichen Abstand das Grundwasser zu überwachen, weshalb diese Pegel im Plan gekennzeichnet wurden. Die Ergebnisse sind der unteren Wasserbehörde des Landkreises vorzulegen.

Für den Standort des ehemaligen Batteriedienstes wird gutachterlich empfohlen, das dort im Zuge der Bauarbeiten ausgebaute Erdreich laborchemisch zu analysieren und auf der Grundlage einer Sachverständigeneinschätzung danach zu entscheiden, ob es wieder vor Ort eingebaut oder einer anderen Verwertung zugeführt werden kann/soll. Hiervon betroffen sind Teilflächen des Flurstücks 181 sowie eine westlich davon gelegene Teilfläche des Flurstücks 179/2. Seitens der unteren Wasserbehörde wird empfohlen, die im Plan gekennzeichnete Grundwassermessstelle zu erhalten. Inwieweit dies bei der Bebauung berücksichtigt werden kann bzw. ggf. eine Verlegung in Betracht kommt, ist im Rahmen der konkreten Vorhabensrealisierung zu entscheiden.

Auf dem Standort der ehemaligen Maschinenfabrik bzw. den näher eingegrenzten Flächen des Flurstücks 124/1 sollte gemäß der Empfehlung des Gutachters eine gezielte Regenwasserversickerung vermieden werden, um eine Mobilisierung noch vorhandener Schadstoffe nicht zu begünstigen. Des Weiteren wird empfohlen, nach den dortigen Abbruchmaßnahmen zur Vermeidung jeglichen Risikos auf diesen Flächen eine Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial (0,35 - 0,60 m) vorzunehmen. Dies ist allerdings aufgrund der dortigen Baugrundverhältnisse ohnehin erforderlich.

Grundsätzlich wird seitens der zuständigen Behörden des Landkreises neben der Vermeidung der Grundwasserbenutzung auf diesen Flächen eine fachtechnische Baubegleitung der dortigen Vorhaben empfohlen. Hierauf wird unter Nr. 6.4. des Textteils zum B-Plan hingewiesen.

Zur Versorgung des Gebiets mit Löschwasser werden 96 m³/h benötigt, wobei davon ausgegangen werden kann, dass dies aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden kann.

8. Realisierung der Planung

Ein wesentlicher Teil des Plangebiets, der Bereich des jetzigen Garagenstandorts, ist erst nach einer Neuordnung dieser Fläche als Wohnstandort nutzbar. Dies erfordert zum einen den Abbruch der dortigen Garagen. Zum anderen muss es zu einer Bodenordnung hinsichtlich der hier gegebenen Grundstücksverhältnisse kommen. Dies resultiert daraus, dass die dortigen vorhandenen, zum Großteil privaten Einzel-

grundstücke aufgrund ihrer Vornutzung als Scheunenflächen eine Größe und Lage aufweisen, die sowohl für künftige Wohngrundstücke nicht ausreichend ist als auch nicht in das neue Baugebiet integriert werden kann. Dies erfordert den Ankauf dieser Flurstücke durch die Stadt als Eigentümerin der sie umgebenden Flächen.

Auch der Abbruch der Garagen ist nach erfolgter Übernahme der Fläche von der NeuWo seitens der Stadt vorgesehen.

In Abhängigkeit von den hierfür zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln ist die Entwicklung dieses Bereichs ab dem Jahr 2007 vorgesehen, wobei die Erschließungsplanung bereits im Jahr 2006 beginnen soll.

Durch die NeuWo muss zumindest mittelfristig der nicht in die Planung integrierbare Wohnblock zurückgebaut werden, wozu Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm zur Verfügung stehen.

Inwieweit die westlich der Grundschule gelegenen Flächen einer Entwicklung als Wohnstandort zugeführt werden, steht im Zusammenhang mit einer noch zu treffenden Entscheidung zur Zukunft der dortigen Sporthalle. Dies wiederum ist verknüpft mit dem Ziel der Entwicklung der Grundschule zu einem „Schulkinderhaus“ in Form einer Ganztagschule.

Unabhängig hiervon muss die verkehrliche Erschließung dieses Standorts verbessert werden, wozu der Abbruch des dortigen nicht mehr benötigten ehemaligen Heizhauses beiträgt. Auch dies ist abhängig von entsprechenden zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln.

Letzteres trifft ebenso auf die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Bereich der bestehenden Straßen bzw. Wege zu, die mit einer Erneuerung des Kanalnetzes beginnen müssen. Bisher ist dies für die Haushaltsjahre 2007/08 vorgesehen.

Dem gegenüber ist die Entwicklung/Umnutzung des Standorts der ehemaligen Maschinenfabrik abhängig von privaten Initiativen. Insbesondere für die dafür notwendige (Re-)Aktivierung des Müllergangs ist der Abschluss eines Erschließungsvertrags mit der Stadt erforderlich.

Die im Norden des Plangebiets an der Zierker Straße gelegenen unbebauten Grundstücke beabsichtigt die Stadt auf der Grundlage der gemeinsamen Initiative des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung und der Architektenkammer des Landes Mecklenburg-Vorpommern „Neues Wohnen in der Innenstadt“ für eine individuelle Wohnbebauung zu aktivieren.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	10,98 ha
Allgemeine Wohngebiete:	5,88 ha
Besondere Wohngebiete:	2,48 ha
Flächen für den Gemeinbedarf:	0,57 ha
Verkehrsflächen:	1,40 ha
Grünflächen:	0,65 ha

Neustrelitz, 10.07.2006



Grund
Bürgermeister