

Stadt Neustrelitz

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19/92
"Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West"**

Gliederung

	Seite
1. Planungsanlaß	1
2. Rechtsgrundlagen	1
3. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage	1
4. Lage und Umfang des Planungsgebiets	2
5. Derzeitige Nutzung des Planungsgebiets	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	6
7.3. Verkehrsflächen/Erschließung	7
7.4. Grünordnerische Festsetzungen/Grünflächen	8
7.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
8. Auswirkungen der Planung	9
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	9
10. Flächenbilanz	9
11. Sonstiges/Hinweise	10

1. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat in ihrer Sitzung am 26.10.92 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) "Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee-West" beschlossen. Im Bereich dieses B-Plans sollen schwerpunktmäßig Sondergebiete für großflächige Handelseinrichtungen zur Realisierung bzw. Nutzungsfestschreibung eines Handelsstandorts der Stadt sowie Gewerbegebiete zur Entwicklung attraktiver städtebaulich integrierter Gewerbebestände festgesetzt werden. Der B-Plan erhält die Nummer 19/92.

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)
- 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 09.02.94 wirksamer Teilflächennutzungsplan (Teil-F-Plan) (entsprechend § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. BauGB) vor.

Für das B-Plan-Gebiet "Kühlhausberg/Strelitzer Chaussee" stellt dieser Teil-F-Plan im südlichen Teil Gewerbegebiete bzw. ein zu schützendes Biotop, im nördlichen Teil Gewerbegebiete bzw. z. T. Mischgebiete und im dazwischenliegenden Teil Sonderbauflächen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe dar.

Der B-Plan folgt diesen Darstellungen, d. h. er wurde gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Teil-F-Plan entwickelt.

Entsprechendes gilt auch für die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, (gemäß § 1 (4) BauGB). 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. Bezüglich der festgesetzten Gewerbegebiete folgt der B-Plan 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.

Die Festsetzungen des B-Plans zu den Sondergebieten des Handels, die wie vorgenannte Gewerbegebiete unter dem Aspekt zu betrachten sind, daß hier eine Überplanung des Bestandes erfolgt, orientieren sich an der entsprechenden Aussage unter Pkt. 8.5.3 des LROP, wonach großflächige Einzelhandelseinrichtungen "nach Größe und Sortiment in einem angemessenen Verhältnis zu der zentralörtlichen Bedeutung des jeweiligen Standorts stehen" sollen.

Des Weiteren wurde hierbei auf das für Neustrelitz erarbeitete Einzelhandelsgutachten (Überarbeitungsstand: Oktober 1994) zurückgegriffen (siehe hierzu auch Pkt. 6 und 7 der Begründung).

4. Lage und Umfang des Planungsgebiets

Das B-Plan-Gebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtgebiets von Neustrelitz westlich des Stadtteils "Kiefernheide" zwischen dem Stadtteil Strelitz-Alt und dem Neustrelitzer Innenstadtbereich. Es wird im Osten durch die Strelitzer Chaussee, im Süden durch die B 198 (Wesenberger Chaussee) und im Westen durch die Eisenbahnlinie Berlin-Rostock/Stralsund tangiert.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 21,23 ha.

5. Derzeitige Nutzung des Planungsgebiets

Der nördliche Teil des B-Plan-Gebiets, der eigentliche "Kühlhausberg", wird derzeit gewerblich durch 3 Unternehmen des produzierenden und Dienstleistungssektors genutzt, wobei sich im nördlichsten Bereich ungenutzte Brachflächen, Kleingärten sowie 3 Eigenheimstandorte befinden. Im südöstlichen Teil befinden sich eine Tankstelle sowie 2 Handwerksunternehmen.

Dazwischen liegen mehrere Einzelhandelsbetriebe folgender Branchen (von Nord nach Süd in insgesamt 3 Gebäudeeinheiten):

- Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter
- Getränkemarkt
- Teppichmarkt
- 3 Möbelmärkte (davon je 1 x Betten bzw. Küchen)
- Autohandel
- SB-Lebensmittelmarkt
- Blumenhandel
- Fachmarkt für Elektrogroßgeräte
- Fachmarkt für Heimtextilien/Farben/Bäder
- Schuhfachmarkt

Außerdem befinden sich im südlichen Gebäude, welches die 6 letztgenannten Märkte umfaßt, eine Discothek, eine Gaststätte sowie ein Fitnesscenter. Für den südlichen daran anschließenden Bereich liegt die landesplanerische Zustimmung zur Errichtung eines C+C-Großhandelsmarktes vor. Dieser sowie ein "Mc Drive"-Restaurant sind ebenfalls im Kaufvertrag mit dem Bauherrn des südlichen Teils des Sondergebiets seitens der Stadt verankert worden. Beides ist bislang nicht realisiert worden.

6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Die im Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe (SO-EH) bestehenden Nutzungen wurden bereits vor Aufstellung des B-Plans zur Planungsanzeige gebracht, und darauf basierend wurde ihnen die baurechtliche Zustimmung erteilt. Diese Nutzungen sollen die Versorgungsfunktion des zentralen Ortes Neustrelitz u. a. für Güter des mittel- bis langfristigen Bedarfs sicherstellen. Die zum SO-EH getroffenen Festsetzungen sollen erreichen, daß hier eindeutige Zulässigkeitsregelungen getroffen werden, um eine "schleichende" Umnutzung von Einzelhandelseinrichtungen, die zum einen die verbrauchernahe Versorgung innerhalb der Stadt sowie in deren Einzugsgebiet und zum anderen eine geordnete Entwicklung der innerstädtischen Funktionen gefährdet, auszuschließen.

Die Festsetzung eines SO-EH, welches zwar als peripherer Standort bezeichnet werden kann, jedoch aufgrund seiner zentralen städtischen Lage kein in vielen anderen Städten typisches Handelsgebiet auf der "grünen Wiese" darstellt, rechtfertigt gleichzeitig den Ausschluß bzw. die Einschränkung von Handelseinrichtungen in städtischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets auf dem Kühlhausberg, also nördlich der Sondergebiete wird zum einen der gegenwärtigen Situation entsprochen, zum anderen soll damit auch

zukünftig sichergestellt sein, daß vor allem die sehr guten verkehrsseitigen Standortbedingungen der Ansiedlung von Gewerbe, d. h. vor allem produzierenden, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen, innerhalb des bebauten Stadtgebiets vorbehalten bleiben.

Für den südöstlichen Planungsbereich soll der Bestand an gewerblichen Einrichtungen gesichert und gleichzeitig Möglichkeiten zur Erweiterung geschaffen werden. Auch hier sollen wie im nördlichen Teil über den Ausschluß von Einzelhandelsvorhaben aufgrund allgemeiner Knappheit dieser Flächen Standorte für Handwerksbetriebe und kleine bis mittlere Betriebe des produzierenden bzw. verarbeitenden Gewerbes vorgehalten werden.

Für den nördlichen Bereich ist dies umso nachhaltiger notwendig, da das dort bestehende Kühlhaus zum Großteil bereits ungenutzt ist und somit der Gefahr der Umnutzung für Einzelhandelszwecke vorgebeugt werden muß.

7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung

7.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan sind jeweils ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandels- (SO-EH) und Großhandelsbetriebe (SO-GH), Gewerbegebiete (GE), eingeschränkte Gewerbegebiete (GE-E) und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die als Mischgebiet festgesetzten Grundstücke stellen sich zur Zeit im wesentlichen als Eigenheimstandorte inmitten von gewerblichen Ansiedlungen dar, führen also eine typische Gemengelage herbei. Um die Wohnansiedlung nicht unzulässig werden zu lassen, aber gleichzeitig zu erreichen, daß bisher - d. h. mit Entstehung der Eigenheime - bereits zu akzeptierende höhere Lärmwerte auch weiterhin bis zu einer bestimmten Grenze hingenommen werden müssen, erfolgt eine Ausweisung als MI. Danach wird die umliegende, seit langem bestehende gewerbliche Bebauung unter Anwendung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme ursprünglich konkurrierender Nutzungen in hinreichendem Maße geschützt. Um vorab sicherzustellen, daß die Lärmwerte die eines MI nicht überschreiten, wurden gekoppelt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 "Pufferzonen" zwischen GE und MI in form von eingeschränkten Gewerbegebieten festgesetzt.

Mit der Ausweisung der Grundstücke als MI wird hier gleichzeitig eine Nutzungsartenerweiterung der Einfamilienhausgrundstücke auf gewerblichem Gebiet sowie eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke durch höhere Grundflächenzahlen erreicht.

Im Planbereich soll im SO-EH mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen (Nr. 1.2.) dafür gesorgt werden, daß auch künftig nur solchen Handelseinrichtungen die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben wird, die wegen ihrer Großflächigkeit aufgrund des angebotenen Warensortiments für innerstädtische Bereiche untypisch und wegen des erzeugten Verkehrsaufkommens dort und in wohnnaher Umgebung unerwünscht sind. Basierend auf Aussagen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Neustrelitz ist hierin auch der für ein modernes Mittelzentrum typische periphere Lebensmittelanbieter verankert, der jedoch auf 1500 m² Verkaufsfläche beschränkt wird, um den Kaufkraftabzug der motorisierten Käuferschicht in diesem Sortimentsbereich aus städtischen Wohnstandorten sowie umliegenden kleinen Orten einzuschränken und somit die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht zu gefährden.

Dem Schutz dieser verbrauchernahen Versorgung, d. h. speziell der Versorgung nicht motorisierter Bevölkerung, sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt von Neustrelitz, d. h. der Sicherung von Attraktivität, Funktionalität und damit Urbanität in diesem Bereich, dienen die Festsetzungen zu den Sortimentseinschränkungen in den zulässigen Handelseinrichtungen.

Dabei führt ein geringer Anteil von Rand- und Nebensortimenten im allgemeinen nicht zu einem Abzug von Käuferströmen, so daß in diesen Handelseinrichtungen maximal 10 % der Verkaufsfläche durch solche für sie typische Sortimente, die z. T. durchaus "innenstadtrelevant" sein können, angeboten werden dürfen, jedoch nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen.

Die dabei angegebenen maximalen Größenordnungen entsprechen im wesentlichen dem genehmigten Bestand (die Geschosßfläche des Baumarktes wurde gegenüber dem Bestand um 500 m² erhöht und damit der Absicht der Errichtung eines Freilagers entsprochen), wobei sie zur Sicherstellung einer eindeutig definierbaren Bezugsbasis sowohl hinsichtlich Geschosß- als auch Verkaufsflächen bemessen wurden. Damit soll unterschiedlichen Auslegungsansichten bzw. Bemessungsgrundlagen weitgehend entgegengewirkt werden.

Da ein Nebeneinanderexistieren von Handels- und übrigen gewerblichen Betrieben und Anlagen prinzipiell erwünscht und städtebaulich durchaus vertretbar ist, sind auch die Mehrzahl der im GE laut § 8 BauNVO zulässigen Vorhaben in die textlichen Festsetzungen zum SO-EH mit aufgenommen worden (einschließlich Ausnahmen).

Allerdings gibt es dabei Einschränkungen hinsichtlich Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetrieben. Letztere sind aufgrund des lärmintensiven Standorts (Bahn, Hauptverkehrsstraße, starke frequentierte Stellplätze) nicht in die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen integriert worden. Schank- und Speisewirtschaften sind dagegen nur ausnahmsweise zulässig, wobei sich hierbei am Bestand einer Gaststätte sowie an der Genehmigung eines Fast-Food-Restaurants orientiert wird, d. h. darüber hinaus sollen keine weiteren diesbezüglichen Ansiedlungen zugelassen werden. Dieses Ziel wird vor dem Hintergrund verfolgt, daß gerade Gaststätten ein wichtiger Faktor für eine Revitalisierung der Innenstädte sind. Letzteres entspricht den Absichten der Stadt Neustrelitz, die sie mit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff BauGB im Bereich des Stadtkerns umsetzen will. Hieran sind erhebliche öffentliche Mittel gebunden, so daß sich die Stadt in der Pflicht sieht, den Erfolg dieser Maßnahme durch entsprechende Rahmenbedingungen zu flankieren. Hierzu zählt u. a. neben der Eindämmung des Abwanderns von Einzelhandelseinrichtungen auf periphere Standorte auch die Standortsicherung für weitere innenstadttypische Funktionen, bei denen Schank- und Speisewirtschaften eine wesentliche Rolle spielen.

Demgegenüber eignet sich der Standort "Kühlhausberg" im besonderen Maße für die Unterbringung einer Discothek, die jedoch bereits als kerngebietstypisch betrachtet werden muß. Demzufolge ist neben der ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht kerngebietsrelevanter Vergnügungsstätten diese Nutzung separat als ausnahmsweise zulassungsfähig in die Sondergebiete aufgenommen worden.

Südlich der SO-EH wird ein Sondergebiet für Großhandelsbetriebe festgesetzt, für das bezüglich weiterer möglicher gewerblicher Nutzungen entsprechendes wie im vorgenannten SO-EH gilt. Mit dieser speziellen Sondergebietsfestsetzung wird auf die unter verkehrs- und nachbarschaftlichen Gesichtspunkten mit besonderen Vorteilen für eine Großhandelsnutzung versehene Standortqualität abgestellt. Gleichzeitig entspricht diese Ausweisung der Absicht des Eigentümers des Grundstücks, hier einen C+C-Markt zu errichten, durch den eine Verbesserung der Belieferungssituation gewerblicher Abnehmer in der Stadt, wie z. B. Läden, Gaststätten erwartet werden kann. Dies ermöglicht eine flexiblere Haltung derartiger Unternehmen u. a. auch bezüglich der Einschränkung von Anlieferungszeiten, was z. B. bei der Verkehrsberuhigung der Innenstadt, insbesondere im Zuge der Planung einer Fußgängerzone in der Strelitzer Straße notwendig ist.

Mit der entsprechenden textlichen Festsetzung Nr. 1.1. soll sichergestellt werden, daß die Großhandelsbetriebe keine wesentlichen Verkäufe an Endverbraucher tätigen. Die Praxis zeigt, daß ohne derartige Reglementierungen eine schleichende Öffnung dieser Einrichtungen für die Allgemeinheit befürchtet werden muß, was wiederum o. g. Gefahren des Kaufkraftabzugs aus Wohnge-

bieten bzw. zentralen Versorgungsbereichen der Stadt in sich birgt. Sowohl aus diesem Grund, der zudem einer Sicherung mittelständischer Wirtschaftsstrukturen in der Stadt, vorrangig der Innenstadt, Rechnung trägt, als auch aufgrund (eingeschränkter) Versorgungsfunktionen eines Mittelzentrums in der Größe und mit dem Einzugsbereich wie Neustrelitz werden weitere Einzelhandelseinrichtungen nicht in den Zulässigkeitskatalog aufgenommen.

Vor dem gleichen Hintergrund erfolgten die Einschränkungen bzw. Verbote von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbe- und Mischgebieten. Diese Einschränkungen in den Gewerbegebieten sollen ebenfalls erreichen, daß diese sicherlich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der benachbarten Sondergebiete für Einzelhandelsbetriebe attraktiven Standorte vorrangig "echten" Gewerbebetrieben, d. h. Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen und Betrieben des verarbeitenden Gewerbes vorbehalten bleiben, und daß der Bestand derartiger Betriebe an diesem Standort gesichert wird. Aufgrund letzterer Prägung dieser Bereiche erfolgte die Festsetzung der Art der Nutzung als GE, so daß im übrigen bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten § 8 der BauNVO gilt und auch diesbezüglich die Existenz dieser Betriebe gesichert ist.

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3. verankerten Ausnahmen zur Einzelhandelsnutzung in den GE und GE-E sollen ermöglichen, daß beispielsweise Handwerks- bzw. Dienstleistungsunternehmen, die üblicherweise ihre Leistung mit dem Verkauf von Waren koppeln und somit über entsprechende Ausstellungsflächen verfügen müssen, ebenfalls die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben wird. Beispiele hierfür sind bereits im Gebiet zu finden bzw. werden aufgrund entsprechender Ansiedlungsabsichten hier vorzufinden sein (Reifendienst, Telefonanlagenservice). Letztgenanntes trifft auch für den im GE ansässigen verarbeitenden Betrieb für Fleisch- und Wurstwaren zu, der bereits traditionell eine diesbezügliche Verkaufsstelle direkt an seine Produktion gekoppelt hat.

Für das gesamte Plangebiet, also auch die Sondergebiete, gelten die unter Punkt 1.4. der textlichen Festsetzung verankerten Sortimentseinschränkungen, die sich prinzipiell auf verbrauchernahe anzusiedelnde bzw. sogenannte "innenstadtrelevante" Sortimente beziehen. Im wesentlichen ist diesbezüglich das Plangebiet nämlich aufgrund seiner Lage als peripherer Standort anzusehen, was bei einer uneingeschränkten Zulassung von Einzelhandelsbetrieben die Gefahr von Disproportionen dahingehend entstehen ließe, daß verbrauchernahe bzw. zentrale Versorgungsbereiche der Stadt aufgrund der im Gebiet sehr günstigen verkehrsseitigen Anbindungsmöglichkeiten und der zweifellos gegebenen "Sogwirkung" der zulässigen Einzelhandelsbetriebe bedroht sein könnten.

Demzufolge wird mit dieser einschränkenden Festsetzung zum einen der Schutz nichtmotorisierter Käuferschichten angestrebt, die bei einer Verlagerung bzw. Liquidierung von Nahversorgungsunternehmen aus bzw. in den Wohngebieten gravierende Benachteiligungen und somit Einschränkungen in ihrer Lebensqualität hinnehmen müßten. Zum anderen soll verhindert werden, daß durch die Entstehung peripherer Einkaufsmöglichkeiten mit einer großen Bandbreite von Sortimenten, also faktisch einem Einkaufszentrum, die Sanierung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt gefährdet wird. Ein daraus folgender Verlust bzw. eine dadurch nicht mehr mögliche Wiederherstellung der Magnetfunktion der Innenstadt als Standort zur Deckung breiter konsumseitiger Bedürfnisse würde einen Abzug weiterer (infrastruktureller) Funktionen und letztendlich auch den Verlust der Qualität des Stadtzentrums als Wohnstandort nach sich ziehen, und somit eine Suburbanisation verursachen. 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.

Neben der aufgrund der landesplanerischen Zielsetzungen im Zusammenhang mit der Einstufung als Mittelzentrum der Stadt zukommenden Versorgungsfunktion stellte das im Auftrag der Stadt erarbeitete Einzelhandelsgutachten eine Orientierungs- und Entscheidungsbasis für die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Einzelhandelsnutzungen dar.

Die für die Gewerbe- und Sondergebiete festgesetzten Grundflächenzahlen, die die mögliche prozentuale Überbauung des Grundstücks angeben, entsprechen den lt. § 17 BauNVO maximalen Obergrenzen. Dies erfolgte aufgrund des bereits jetzt anzutreffenden hohen Versiegelungsgrades, wobei zu berücksichtigen ist, daß die als schützender Landschaftsbestandteil bzw. für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen nicht den Baugebieten zuzurechnen sind und somit neben den unversiegelten Grundstücksflächen als nicht bebaute Flächen für eine entsprechende Durchgrünung des Gebiets sorgen.

Die Festsetzung maximal möglicher Grundflächenzahlen soll auch bei Beachtung des vorgenannten Aspektes eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen ermöglichen, was dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Die zentrale Lage des Baugebiets und die daraus resultierenden guten Erschließungsbedingungen rechtfertigen die damit verbundene Überlegung, möglichst vielen Gewerbetreibenden die Nutzung der Standortvorteile dieses Gebiets zu öffnen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wurde in den im Zentrum des Gebiets liegenden (uneingeschränkten) Gewerbe- und in den Sondergebieten auf 14 m festgesetzt, was zum einen dem Bestand (Kühlhaus) bzw. den noch geplanten Vorhaben (C+C-Markt) entspricht. Sie trägt einerseits den Anforderungen einer Vielzahl möglicher Gewerbeansiedlungen Rechnung und überschreitet andererseits nicht für Neustrelitz prägende maximale Gebäudehöhen. Um eine Anpassung der Höhen an die Umgebungsbebauung zu erreichen, wurden sie in den südlich bzw. nördlich dieses Bereiches liegenden Gebieten entsprechend abgestuft.

In den MI und dem an die Strelitzer Chaussee angrenzenden Teil des GE-E beziehen sie sich auf die Traufhöhen der dort bereits bestehenden Gebäude.

7.2. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

In den Gewerbe- und Sondergebieten befinden sich derzeit bereits Gebäude mit mehr als 50 m Länge. Diesem Aspekt sowie den allgemeinen Notwendigkeiten der Schaffung von Voraussetzungen für Gewerbeansiedlungen mit unterschiedlichen technologischen Anforderungen Rechnung tragend wurde hier eine von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise festgelegt. Sie ermöglicht die Errichtung von Baukörpern, die länger als 50 m sein können.

Auch bezüglich der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen wurde in diesen Gebieten mit der Festsetzung von Baugrenzen der Vielfalt und demzufolge nicht vorhersehbarer funktioneller bzw. logistischer Anforderungen moderner, wettbewerbsfähiger Gewerbebetriebe entsprochen. Zudem ergibt sich hier nicht die städtebauliche Notwendigkeit zur Herstellung strenger Baufluchten mittels Baulinien.

Diese Anforderung besteht demgegenüber jedoch im Bereich der Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete an der Strelitzer Chaussee aufgrund der nördlich an das B-Plan-Gebiet anschließenden Bebauung. Demzufolge wurden dort in Fortführung der Bauflucht, die sich aus letztgenannter Prägung ergibt, Baulinien festgesetzt. Ebenfalls aufgrund der Typik der nördlich des B-Plans liegenden Grundstücke hinsichtlich der vorzufindenden baulichen Gliederung wurde in den MI und den an der Strelitzer Chaussee grenzenden GE-E die offene Bauweise, die Gebäudelängen auf maximal 50 m begrenzt und seitliche Grenzabstände erfordert, festgesetzt.

7.3. Verkehrsflächen/Erschließung

Die festgesetzten Verkehrsflächen in den Sonder- und Gewerbegebieten entsprechen dem Bestand. Eine weitere, kleingliedrige Erschließung ist aufgrund des Bestandes an großflächigen Grundstücken nicht notwendig. Eine derartige Festsetzung würde sowohl den derzeit nicht bekannten Entwicklungs- und damit Teilungsabsichten vorgreifen und somit zu unnötigen Einschränkungen führen und zum anderen eine zumindest moralische städtische Verpflichtung zur Realisierung dieser Erschließungsmaßnahmen begründen, wozu langfristig keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen. Die Lage der im südlichen Bereich festgesetzten Gewerbegebiete an städtischen Hauptverkehrsstraßen ermöglicht die auch unter vorgenanntem Gesichtspunkt sinnvolle direkte Anbindung der entsprechenden Grundstücke. Hierzu wurden Ein- bzw. Ausfahrtbereiche festgesetzt, die dem derzeitigen Bestand entsprechen.

Aus verkehrsorganisatorischen Gründen, d. h. zur Gewährleistung eines sicheren Verkehrsflusses im Kreuzungsbereich der B 198 mit der Strelitzer Chaussee wurde zwischen den dort bestehenden Grundstückszufahrten ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zwei Hauptzufahrten in das B-Plan-Gebiet befinden sich an der Strelitzer Chaussee gegenüber der Anbindung der Karbe-Wagner-Straße bzw. der Straße "An der Fasanerie". Somit entstanden hier vierarmige Knotenpunkte, die zur Sicherung einer verkehrsorganisatorisch angemessenen Erschließung komplett in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen wurden. Während am nördlichen Knotenpunkt letzteres über eine Ampelanlage realisiert wurde, soll die südliche Kreuzung lt. B-Plan künftig über einen Kreisverkehr geregelt werden. Dieser bietet eine den Verkehrsmengen angemessene Lösung der z. Z. noch unbefriedigenden Situation vorrangig für Linksabbieger sowohl aus dem B-Plan-Gebiet als auch der Fasanerie.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete im nördlichen Planbereich sollen künftig über eine Stichstraße, die sich an der Lage der jetzt bereits bestehenden eher provisorischen Grundstückszufahrt orientiert, erschlossen werden. Sie ist mit dem Radelandweg verbunden, der an der nördlichen Grenze des B-Plan-Gebiets in die Strelitzer Chaussee mündet. Auf diese Erschließungsstraße könnte ggf. gänzlich verzichtet werden, sofern die bislang durch diese Straße erschlossenen Grundstücke durch eine Zufahrt von der Strelitzer Chaussee erschlossen würden. Vorstellbar wäre dies z. B. bei einer Zusammenlegung der betreffenden Grundstücke, allerdings auch nur dann, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Strelitzer Chaussee dabei gewährt bleibt. Hierüber müsste dann entsprechend der Situation durch die städtische Verkehrsbehörde und das Tiefbauamt entschieden werden.

Der südlich des an o. g. Straße grenzenden Mischgebiets verlaufende unbefestigte Weg ist lt. B-Plan als Fuß- und Radweg vorgesehen. Ein Ausbau dieses Weges ist aufgrund der für die an ihn grenzenden Grundstücke gesicherten Erschließung aus wirtschaftlichen Gründen nicht geplant, zumal die ihn begleitende Bepflanzung dies ohne Eingriffe in selbige nicht ermöglicht.

Die derzeit noch in das Gebiet verlaufenden Gleise werden im B-Plan entsprechend verankert. Zwar gibt es hierfür derzeit keine Nutzer jedoch stellen sie in jedem Fall einen positiven Standortfaktor dar, der gerade unter dem Aspekt einer eventuell anstehenden Um-/Weiternutzung des Kühlhauses bzw. dessen Grundstücks von entscheidender Bedeutung sein kann. Ein vorhandenes Anschlußgleis rechtfertigt umso mehr die Festsetzung eines künftig voll funktions- und damit auch konkurrenzfähigen Gewerbegebiets.

Da das gesamte Plangebiet unmittelbar an Gleisanlagen der Deutschen Bahn angrenzt, wären theoretisch weitere Anschlußgleise denkbar. Unabhängig hiervon ist jedoch aufgrund dieser Lage eine rechtzeitige Beteiligung der Deutschen Bahn, Geschäftsbereich Netz, bei der Vorbereitung von Bauvorhaben im Nahbereich der Gleise bzw. dem Flurstück der DB notwendig, auch um mögliche Bestände an Ver- und Entsorgungsleitungen der Bahn nicht zu gefährden.

Auch bezüglich im Plangebiet vorhandener öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen kann von einer weitestgehend gesicherten Erschließung ausgegangen werden. Dabei wurden Hauptleitungen, soweit sie nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen, im Plan entsprechend gekennzeichnet. Dabei handelt es sich um ungefähre Lagen basierend auf Angaben seitens der Stadtwerke Neustrelitz GmbH. Zu berücksichtigen ist hierbei, daß lt. § 9 (1) und (9) des Grundbuchbereinigungsgesetzes i.V.m. § 1 der Sachenrechts- und Durchführungsverordnung vom 20.12.94 für die in diesen Vorschriften benannten Inhaber von Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser (hier: Stadtwerke Neustrelitz GmbH) sowie die Beseitigung von Abwasser (hier: Stadt Neustrelitz) entsprechend und unter Beachtung dieser Vorschriften eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit an den Grundstücken begründet wird. Das bedeutet u. a., daß bei Inanspruchnahme betreffender Anlagen durch eine Neubebauung diese nur zu Lasten des Bauherrn umverlegt werden können. In der Regel sind Mindestabstände zu den unterirdischen Leitungen von 3 m einzuhalten.

Hinsichtlich der Lage von Fernmeldeanlagen müssen sich bei entsprechenden Bauarbeiten die Ausführenden rechtzeitig einweisen lassen. Dies erfolgt von folgender Stelle: Deutsche Telekom AG, NL Neubrandenburg, BZN 60, Tannenkrug, 17033 Neubrandenburg.

Bei einer Neuerschließung von Teilbereichen, wie z. B. die nördlichen GE-E muß ebenfalls eine entsprechende Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erfolgen, um auch hier die diesbezügliche Erschließung sicherzustellen.

7.4. Grünordnerische Festsetzungen/Grünflächen

Der B-Plan geht prinzipiell vom Erhalt aller vorhandenen Gehölze aus. Dabei wurde versucht, zusammenhängend bewachsene Flächen als solche zu erhalten, ohne dadurch die Qualität, d. h. die Funktionalität der gewerblichen Grundstücke zu beeinträchtigen. Damit soll für eine Durchgrünung des Plangebiets gesorgt werden und gleichzeitig die Wirkung städtebaulich oft weniger anspruchsvoll gestalteter Gewerbebäude gemildert werden.

Falls durch bestehende Bepflanzungen vorgenannte Beeinträchtigung doch auftritt, soll mit der Festsetzung Nr. 4.4. ausnahmsweise eine Wegnahme und entsprechende Ersatzpflanzung ermöglicht werden. In der Regel ist dies jedoch vorrangig nur für innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen befindlichen Baumbestand anzuwenden, wobei hier bestehende derartige Bepflanzungen eher selten sind.

Zur Vermeidung des Entstehens großer, monotoner Stellplatzanlagen soll über die textliche Festsetzung Nr. 4.1. eine Gliederung dieser durch Bepflanzungen erreicht werden. Dies ist im Rahmen der Realisierung der SO-EH bereits entsprechend erfolgt. Die in diesen Gebieten getroffenen grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich an der landschaftspflegerischen Begleitplanung, die für die hier entstandenen Vorhaben erarbeitet wurde.

Gänzlich außerhalb der Baugebiete, und damit einer Bebauungsmöglichkeit entzogen, liegen die Wiesen am Graben im südlichen Teil des Plangebiets, die entsprechend textlicher Festsetzung 4.5. der Sukzession überlassen werden sollen. Eine Möglichkeit zur Bebauung dieser Flächen ist zum einen aufgrund gesetzlich einzuhaltender Abstände von mindestens 7 m zum Graben und zum anderen durch die ungünstige Baugrundbeschaffenheit ohnehin stark eingeschränkt. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit sowohl unter diesen als auch unter ökologischen Aspekten wurden somit diese Flächen von einer Bebauung freigehalten. Gleiches trifft auf den südwestlichen Planbereich (im weiteren Verlauf des Grabens) zu, der entsprechend seiner ökologischen Wertigkeit als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt wurde. Aufgrund seiner Verankerung in der Biotopkartierung der Naturschutzbehörden entspricht dies dem derzeit geltenden Landesnaturschutzgesetz M-V, zumal eine entsprechende Darstellung bereits im Teil-F-Plan erfolgt ist.

Auch im nordwestlichen Bereich des Plangebiets wurden Flächen aufgrund der ökologischen Wertigkeit ihres Bewuchses mit zahlreichen Wildobstgehölzen in ihrem Bestand gesichert. Ein weiterer Aspekt der Festsetzung dieser als "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ..." ist die damit mögliche Schaffung einer natürlichen Übergangszone (Pufferzone) zwischen den Gewerbegebieten und dem nördlich anschließenden Kleingartengebiet.

Letzteres wurde aufgrund des Bestandes, der entsprechend auch im Teil-F-Plan der Stadt verankert ist, als private Grünfläche, Zweckbestimmung Dauerkleingärten, im B-Plan festgesetzt.

7.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auch für die gestalterischen Festsetzungen gilt, daß diese sich am Bestand im Plangebiet orientierten, speziell an den prägenden Gebäuden direkt an der Strelitzer Chaussee sowie in den Sondergebieten. Hieran anlehnend ist für das gesamte Plangebiet die für Neustrelitz typische Realisierung heller Putzfassaden (unter Punkt 5.1. der textlichen Festsetzungen), gekoppelt mit einer rottonigen Dacheindeckung (Punkt 5.2.), festgesetzt worden.

Während die im großen Teil des Planbereichs anzutreffende flache bzw. flach geneigte Dachform entsprechend im B-Plan verankert wurde, weichen diesbezüglich die Festsetzungen in den MI und dem GE-E direkt an der Strelitzer Chaussee von den übrigen Gebieten ab. Neben der Festsetzung des hier typischen Satteldachs zwischen 38 und 48° Dachneigung soll mit der Firstrichtung an der Strelitzer Chaussee die dort anzutreffende Stellung der Gebäude weitergeführt werden.

8. Auswirkungen der Planung

Da mit dem B-Plan eine vorrangig am Bestand orientierte Planung verfolgt wird, ergeben sich keine direkten Auswirkungen, die allein dieser Planung geschuldet sind. Vielmehr wird über ihn eine städtebaulich geordnete Entwicklung eines zentralen Arbeitsstätten- und Versorgungsstandorts gesichert.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Zur Verwirklichung des B-Plans sind keine wesentlichen Bodenordnungsmaßnahmen notwendig. Die eventuelle Neuordnung von Grundstücken kann über entsprechende Teilungen erfolgen.

10. Flächenbilanz

Mischgebiete (MI):	0,68 ha
Gewerbegebiete (GE):	5,74 ha
Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE):	0,84 ha
Sondergebiete (SO)	
- für großflächige Einzelhandelsbetriebe (-EH):	4,47 ha
- für Großhandelsbetriebe (-GH):	2,25 ha
Verkehrsflächen:	1,58 ha
Bahnanlagen:	0,44 ha
(private) Grünflächen (Kleingärten):	0,25 ha

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschl. Flächen zum Anpflanzen/mit Bindungen für Bepflanzungen 4,98 ha
- davon:
Flächen für Ver-/Entsorgung (Regenrückhaltebecken): 0,18 ha

Gesamt: ca. 21,23 ha

11. Sonstiges/Hinweise

a) Zur Verdeutlichung der Problematik des möglichst weitgehenden Zurückhaltens von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, um u. a. somit zu einer Entlastung der städtischen Vorfluter zu kommen, wurde auf die entsprechenden Regelungen des Landeswassergesetzes nachrichtlich verwiesen.

b) Vor einer Benutzung oberirdischer Gewässer bzw. des Grundwassers muß gemäß §§ 2 ff Wasserhaushaltsgesetz sowie §§ 5 - 8 LWaG die Erlaubnis der Wasserbehörde (Umweltamt des Landkreises MST) eingeholt werden. Dieser Behörde ist gemäß § 20 LWaG ebenfalls der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen anzuzeigen.

c) Um zu vermeiden, daß unbelasteter Erdboden zu Abfall wird, soll der bei Bautätigkeiten anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt werden.

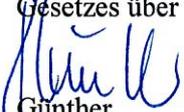
d) Durch das Geologische Landesamt wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens allgemeine Informationen zur geologischen bzw. Baugrundsituation gegeben. Diese Einschätzungen liegen im Stadtplanungsamt vor und können dort bei Bedarf eingesehen werden.

e) Zur Vermeidung übermäßiger Bauverzögerungen im Zusammenhang mit der Sicherung eventueller archäologischer Funde sollte vor der Realisierung von Neubauvorhaben eine rechtzeitige Anzeige des Beginns der Erdarbeiten (spätestens 2 Wochen vorher) beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Waren erfolgen. Erkenntnisse, die entsprechende Funde ausdrücklich vermuten lassen, liegen jedoch nicht vor.

f) An den in der Planzeichnung dargestellten Gewässern II. Ordnung (Gräben) kann der freizuhaltende Bereich von 7 m ab Böschungsoberkante ggf. einseitig mit Schattenspendern bepflanzt werden. Voraussetzung hierfür ist eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband "Obere Havel".

g) Im Bereich des Kühlhauses befinden sich drei Brunnen, deren Lage gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung vom 27.10.75 in der Planzeichnung dargestellt wurde. Vor einer Inanspruchnahme dieser Standorte durch neue Vorhaben müssen diese Brunnen ordnungsgemäß rückgebaut und verfüllt werden.

h) Bei baulichen Vorhaben bzw. sonstigen nach LBauO M-V baugenehmigungspflichtigen bzw. nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben im Umgebungsbereich von bis zu 25 m der im B-Plan dargestellten Lagefestpunkte muß das Landesvermessungsamt M-V konsultiert werden. Bei Gefährdung der Lagefestpunkte sowie der in diesem Bereich befindlichen unterirdischen Festpunkte ist rechtzeitig, d. h. ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme, ein Antrag auf Verlegung gegenüber diesem Amt zu stellen. Das gleiche gilt für Aufnahmepunkte des Kataster und Vermessungsamtes Mecklenburg-Strelitz. Rechtsgrundlage für den Schutz dieser Vermessungsmarken ist § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V v. 21.07.92.


Günther
Bürgermeister

