

# **Stadt Neustrelitz**

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 23/92-07  
„Eckbereich Strelitzer Chaussee/ Woldegker  
Chaussee“**

## **Gliederung**

1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans
2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren
3. Lage und Größe des Plangebiets, derzeitige Nutzung
4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage
5. Grundzüge der Planung
  - 5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept
  - 5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen
  - 5.3. Verkehrsflächen/ Erschließung
  - 5.4. Umweltschutz/ Grünordnung
  - 5.5. Örtliche Bauvorschriften
  - 5.6. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise
6. Realisierung der Planung
7. Flächenbilanz

## **1. Planungsanlass / Gründe für die Aufstellung des B-Plans**

Bereits am 24.09.1992 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz erstmals einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Plangebiet gefasst. Zu einem damaligen Vorentwurf wurden zwar die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt, jedoch wurde der B-Plan nicht abgeschlossen. Hintergrund dafür war vorrangig die Bitte des Grundstückseigentümers und Betreibers des damaligen Möbelmarkts sowie des Hauptnutzers, einem Baumarktbetreiber, deren Entwicklungsabsichten in die Planung einzubeziehen, was grundsätzlich den Planungsabsichten der Stadt entsprach.

Nachdem diese Absichten jedoch nicht hinreichend konkretisiert werden konnten, kam die Stadt mit dem Baumarktbetreiber überein, das Planverfahren so lange ruhen zu lassen, bis durch ihn ein detailliertes Nutzungskonzept vorgelegt wird. Dies ging grundsätzlich von einer Erweiterung des Baumarktes mit Gartencenter aus. Voraussetzung hierfür war allerdings der Erwerb des Grundstücks durch diesen Betreiber, was bis zum Jahr 2005 verfolgt wurde, letztendlich aber erfolglos blieb. Dies ging einher mit der gänzlichen Aufgabe des Standorts seitens des Baumarktes, was zuvor bereits ebenfalls aufgrund einer Insolvenz der Betreiber-gesellschaft auf den Möbelmarkt zutraf.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen sowie aufgrund der zwischenzeitlich z. T. geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen sah sich die Stadtvertretung veranlasst, am 19.01.2006 einen geänderten Beschluss zur Aufstellung des B-Plans zu fassen. Dieser formulierte als Planungsziel das Setzen rechtlicher Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Planungsgebiets auf der Grundlage des seit dem 13.12.2003 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz und des damals fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts der Stadt. Letzteres sagt bezüglich des vom B-Plan erfassten Standorts aus, dass dessen Nutzung durch einen Bau- und Heimwerkermarkt für eine ausgewogene lokale Wettbewerbsstruktur wünschenswert sei. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des damals noch anässigen Baumarktes stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe dar. An dieser Nutzung sollte auch nach dem aktuellen Aufstellungsbeschluss festgehalten werden.

Allerdings ist es in den zwischenzeitlich vergangenen zwei Jahren nicht gelungen, einen diesbezüglichen neuen Betreiber für diesen Standort zu interessieren. Nach aktuellem Kenntnisstand kann damit auch in einem absehbaren Zeitraum nicht gerechnet werden. Deshalb besteht der aktuelle Hintergrund für die Aufstellung des B-Plans vorrangig darin, auf dem Standort einerseits eine derartige Nutzung weiter zu ermöglichen, ihn andererseits aber nicht mittels darauf eingegrenzter Sondergebietsfestsetzung für andere gewerbliche Nutzungen zu blockieren. Dabei gilt es zugleich sicherzustellen, dass neue Nutzungen nicht zu Disproportionen der Einzelhandelsstruktur führen bzw. eine eventuelle einzelhandelsbezogene Nutzung nur im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungs- und -zentrenkonzepts der Stadt erfolgt, was nahversorgungs- und innerstadtrelevante Branchen hier ausschließt.

## **2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren**

Die Aufstellung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen Grundlagen des Baurechts:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Auf der Grundlage der Regelungen des § 13a wurde für die Aufstellung des B-Plans das beschleunigte Verfahren angewendet. Dies fußt auf dem Sachverhalt, dass mit ihm eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Stadt verbunden ist. Sie stellt sich als Bepanung einer teilweise brachgefallenen Gewerbefläche dar.

Dies wird zudem durch den Aspekt gestützt bzw. ermöglicht, dass die im B-Plan vorgesehe-

ne Größe der Grundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Zudem deutet nichts darauf hin, dass diese Planung die Realisierung umweltverträglichkeitsprüfungsrelevanter Vorhaben vorbereitet bzw. ein derartiges Vorhaben im Plangebiet vorgesehen ist. Der B-Plan trifft jedenfalls keine Regelungen, die eine über die bisherigen Zulässigkeiten hinausgehende Ansiedlung derartiger Unternehmen begründet.

Ebenfalls die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen, trifft auf die vorliegende Planung zu. Derartige Gebiete befinden sich nicht in einem Umgebungsbe- reich zum Plangebiet, in dem derartige Beeinträchtigungen vermutet werden müssen.

- b) 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 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### **3. Lage und Größe des Plangebiets, derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet liegt zwischen den Stadtteilen Kiefernheide (wozu es gemäß der territorialen Gliederung der Stadt noch zählt) und Strelitz-Alt ca. 1,8 km südlich des Neustrelitzer Stadtkerns an einem Hauptverkehrsknotenpunkt der Stadt. Es grenzt im Westen an die Strelitzer Chaussee, im Süden an die Woldegker Chaussee (B 198) sowie im Osten und Norden an Wiesenflächen, welche östlich des Plangebiets durch einen relativ dicht bewachsenen Baum-/Gehölzstreifen begrenzt sind.

Im Geltungsbereich des B-Plans liegen die Flurstücke 93/3 und 93/5 sowie eine (östliche) Teilfläche des Flurstücks 94/5 der Flur 39 der Gemarkung Neustrelitz. Es umfasst eine Größe von ca. 2,01 ha.

Das Plangebiet ist durch ein großes und zwei kleinere derzeit leer stehende hallenartige Gebäude entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen geprägt. Inmitten des Geländes befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude, welches seit einiger Zeit durch den Arbeitslosenverband e.V. genutzt wird. Dieser hat hier seinen Hauptsitz des Stützpunktes Neustrelitz mit der Bürgerberatung sowie dem Sozialfundus in Form einer Möbel- und Textilienbörse einschließlich Reparaturwerkstatt.

Die übrigen Flächen sind fast vollständig durch interne Fahrwege und zum überwiegenden Teil ungenutzte Stellflächen überbaut. In den Randbereichen befinden sich Grünflächen mit Bäumen.

Das Gelände ist umzäunt und verfügt über jeweils eine Zufahrt zur Strelitzer Chaussee und zur Woldegker Chaussee.

### **4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage**

Der einem B-Plan als verbindlichen Bauleitplan in der Regel zu Grunde liegende Flächennutzungsplan (F-Plan = vorbereitender Bauleitplan) stellt den Bereich des Plangebiets als Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelbetriebe dar. Hintergrund hierfür war der dort bis Anfang 2006 ansässige Bau- und Heimwerkermarkt, der sich lt. F-Plan "hier als ergänzendes Angebot in dieser Branche etablieren" sollte. Aus der Aufgabe dieser Nutzung und der erfolglosen Vermarktung des Standorts für eine dem entsprechende Folgenutzung resultierte die nunmehr im B-Plan festgesetzte Nutzung als Gewerbegebiet.

Auf die vor diesem Hintergrund üblicherweise zumindest parallel zur Aufstellung des B-Plans erforderliche förmliche Änderung des F-Plans kann aufgrund des für die B-Plan-Erarbeitung in Anwendung gebrachten beschleunigten Verfahrens verzichtet werden. Stattdessen wird er gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Wie aus den unter

Punkt 5 näher erörterten Darlegungen ersichtlich wird, ist dabei sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der B-Plan den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten entspricht.

In diesem Zusammenhang kann auch hinsichtlich der Ziele der Raumordnung festgestellt werden, dass der B-Plan bzw. seine Festsetzungen gemäß § 1 (4) BauGB diesen Zielen angepasst wurde. Insbesondere entspricht das Planvorhaben der der Stadt im rechtskräftigen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 16.07.2003 im zentralörtlichen Gefüge des Landes zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum und dem damit verbundenen Grundsatz, die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf zentrale Orte zu konzentrieren und eine räumlich ausgewogene Einzelhandelsversorgung unter Vermeidung von negativen Auswirkungen für den innerstädtischen und Nahversorgungseinzelhandel sicherzustellen. Ähnliches findet sich im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Mecklenburgische Seenplatte vom 26.08.1998 wieder.

## **5. Grundzüge der Planung**

### **5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept**

Wie bereits unter Punkt 1 erläutert verfolgt die Stadt mit dem B-Plan die Absicht, im Plangebiet gewerbliche Ansiedlungen zu ermöglichen bzw. zu befördern. Diese dürfen allerdings insbesondere bezüglich einzelhandelsrelevanter Nutzungen nicht mit den diesbezüglichen Grundsätzen der städtebaulichen Entwicklung lt. F-Plan sowie den Zielen lt. Einzelhandelsentwicklungs- und -zentrenkonzept der Stadt Neustrelitz kollidieren.

Nicht zuletzt auch vor planungsschadensrechtlichem Hintergrund soll dabei der gegenwärtige Bestand nicht negiert, sondern in die Planung integriert werden.

Aufgrund der städtebaulich bedeutenden Lage des Standorts an einem Knotenpunkt zweier Hauptverkehrsstraßen und an der Verbindungsachse des Siedlungsbandes der Stadt ist es Ziel des B-Plans, Ansiedlungen zu ermöglichen, die ein völliges Brachfallen des Standorts verhindern, und zudem insbesondere im Falle von Neu- bzw. Umbauten einen stadtgestalterischen Attraktivitätszuwachs zu erreichen.

### **5.2. Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen**

Gemäß der unter vorgenanntem Punkt sowie unter Punkt 1 erörterten grundsätzlichen städtebaulichen Absichten wurde das Plangebiet hinsichtlich der Art der zulässigen Nutzungen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Dies entspricht der bisherigen Nutzung des Standorts und eröffnet hinreichende Möglichkeiten für dessen in Teilen erforderliche Reaktivierung. Allerdings würden unter die allgemeine Zulässigkeit ohne Einschränkung des Katalogs möglicher Nutzungen ebenfalls Einzelhandelsvorhaben fallen, sofern sie nicht generell wegen ihrer städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind.

Um dies vor dem Hintergrund der im F-Plan sowie im Einzelhandelsentwicklungs- und -zentrenkonzept der Stadt dargelegten Ziele der Einzelhandelsentwicklung einzuschränken, wurden unter Punkt 1.1. der textlichen Festsetzungen Regelungen zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Dies betrifft die lt. der von der Stadtvertretung am 04.05.06 beschlossenen „Neustrelitzer Liste der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente“ alle Branchengruppen, die den periodischen, persönlichen, Einrichtungsbedarf (außer Möbel/Teppiche) und Freizeitbedarf (außer Bau- und Heimwerkerbedarf und Gartenartikel) zuzuordnen sind und damit Nahversorgungs- und zentrenrelevant sind.

Im nahversorgungsrelevanten Bereich würde es ohne einen derartigen Ausschluss lt. benannter Konzeption zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung kommen, da der Standort keine Versorgungsfunktion für ein Wohnquartier oder -gebiet übernehmen kann, zumal er außerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten, dafür vorgehaltenen Standorte liegt.

Insbesondere wegen seiner für Kfz verkehrsgünstigen Lage hätte eine derartige Ansiedlung nicht nur unerhebliche Kaufkraftabzüge aus Wohngebieten der Stadt zur Folge, was durch die dortigen Nahversorger angesichts des bereits jetzt bestehenden lt. o.g. Gutachten nachgewiesenen Überangebots an Nahversorgungseinzelhandelsflächen und mangels Erweiterungsmöglichkeiten auf den bestehenden Standorten nicht kompensiert werden könnte. Die daraus folgende Aufgabe eines der bestehenden Standorte würde städtebaulich unververtretbare Versorgungslücken ergeben, was zu einer erheblichen Benachteiligung nicht motorisierter Käuferschichten führen würde.

Auf dem Sektor der innenstadtrelevanten Sortimente wäre als Folge einer diesbezüglichen Ansiedlung angesichts der derzeitigen und künftig zu erwartenden Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklung eine nicht vertretbare Schwächung des im Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt, dem Stadtkern bzw. der dortigen Hauptgeschäftsbereiche, zu erwarten. Dies würde unausweichlich zu Funktionsverlusten des Stadtkerns führen. Damit wäre eine der seit Jahren betriebenen, mit öffentlichen Mitteln unterstützten Vitalisierung dieses Stadtteils entgegenlaufende Entwicklung verbunden.

Hinsichtlich der grundsätzlich zulässigen nicht zentrenrelevanten Branchen ist zu beachten, dass es bei einer bei diesen Nutzungen i.d.R. zu erwartenden Überschreitung der Großflächigkeit lt. § 11 BauNVO zu einem (gutachterlich belegten) Nachweis ihrer städtebaulichen Verträglichkeit kommen muss. Im Rahmen dieser Detailprüfung wird auch zu klären sein, ob und in welchem Umfang so genannte branchenübliche Randsortimente vertretbar sind.

Bei den im B-Plan festgesetzten Nutzungsmaßen erfolgte hinsichtlich der Grundflächenzahl (0,8) eine Orientierung an dem lt. BauNVO im Gewerbegebieten zulässigen Höchstmaß. Dies ist schon allein aufgrund des bestehenden, diesem Überbauungsanteil entsprechenden Versiedlungsgrads des Geländes gerechtfertigt. Zudem soll damit eine möglichst breiten Ansprüchen genügende Nutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksfläche gewährleistet werden, wie es auch in anderen Gewerbegebieten der Stadt erfolgen kann.

Auch die Festsetzungen zur Geschossigkeit, die maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht, orientiert sich am Bestand. Dabei gewährleistet die unter Nr. 1.2.2. geregelte ausnahmsweise Möglichkeit der Überschreitung dieses Höchstmaßes ebenfalls eine Reaktion auf nach gegenwärtigem Stand noch nicht abschließend einschätzbare Anforderungen künftiger Ansiedlungen. Diese Ausnahme ist mit den Höhenfestsetzungen in der Planzeichnung bzw. unter Nr. 1.2.1. des Textteils gekoppelt, die nur auf Neubebauungen bezogen wurden. Insbesondere die gesonderte Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstmaß im davon erfassten unmittelbaren Eckbereich der Straßenkreuzung soll gewährleisten, dass hier eine dem Standort entsprechende prägnante Bebauung erfolgt.

Die Festsetzung zur Bauweise orientiert sich ebenfalls an den erfahrungsgemäß bestehenden Anforderungen gewerblicher Ansiedlungen an Gebäudekubaturen. Häufig ist dabei die üblicherweise (in der offenen Bauweise) einzuhaltende, auf 50 m begrenzte Gebäudelände zu gering bemessen. Die Überschreitung dieses Maßes ermöglicht die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, was unter Nr. 1.3.1. des Textteils entsprechend geregelt wird.

Insbesondere mangels an das Gebiet angrenzender Nachbarbebauungen, die eventuell eine einheitliche Bauflucht erfordert hätten, wurde hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Die somit von Baugrenzen markierten „Baufelder“ sind dabei unter Integration des Bestandes so großzügig bemessen worden, dass möglichst allen hier in Frage kommenden Gewerbeansiedlungen entsprochen werden kann. Dies unterstützend wurde darüber hinaus unter Nr. 1.3.2. der textlichen Festsetzung die ausnahmsweise Überschreitung dieser Grenzen von bis zu 5 m ermöglicht. Dabei darf es jedoch nicht zu einer Gefährdung der erhaltenswürdigen bzw. geschützten Bäume kommen, die sämtlich außerhalb überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Um dies sicherzustellen, muss in diesen Fällen ein Abstand zum Kronenbereich von 1,5 m eingehalten werden, was i.d.R. dem Wurzelbereich der Bäume entspricht.

Dies ist ebenfalls für die ansonsten (lt. Nr. 1.3.3. des Textteils) auch außerhalb der Baufelder zulässigen Nebenanlagen und Garagen zu beachten. Deren Zulässigkeit wurde allein im Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der vorhandenen Baugrenze eingeschränkt, um hieraus eventuell entstehende Beeinträchtigungen des Straßenbildes zu vermeiden.

Um dieses von der Bebauung geprägte Bild auch hinsichtlich der Stellung der Hauptgebäude stadtgestalterisch verträglich darzustellen, wurden für die Gebäude entlang der Straßen Hauptfirstrichtungen vorgegeben, welche sich grundsätzlich am vorhandenen Bestand orientieren.

### **5.3. Verkehrsflächen/ Erschließung**

Der Standort verfügt zur Zeit über jeweils eine Zu- und Abfahrt im Bereich der Strelitzer Chaussee und der Woldegker Chaussee. Letztgenannte ermöglicht allerdings aufgrund ihrer Lage im unmittelbaren Kreuzungsbereich beider Straßen mit der Woldegker Chaussee und der W.-Stolte-Straße nur eine rechtsabbiegende Ein- bzw. Ausfahrt.

Eine künftige Änderung dieser verkehrsseitigen Anbindung wird wegen der Lage im Bereich bzw. nahe des Knotenpunktes städtischerseits nicht angestrebt und ist aus Sicht der Stadt auch nicht erforderlich.

Mittels dieser beiden Zufahrten wird das Gelände derzeit durch interne Wege erschlossen, über die u. a. die ebenfalls privaten Stellplatzbereiche erreicht werden. Da die künftige Verkehrsorganisation von der weiteren Entwicklung des Standorts abhängig ist und dies wie auch auf anderen Gewerbegrundstücken deren Eigentümer bzw. Nutzer überlassen ist, ergab sich weder die Möglichkeit noch das Erfordernis (öffentliche) Verkehrsflächen gesondert festzusetzen.

Die medienseitige Versorgung des Standorts ist vor dem Hintergrund der bisherigen Nutzung und den damit verbundenen vorhandenen Anschlüssen an die öffentliche Wasser- und Stromversorgung gesichert. Je nach Leistungsbedarf kann jedoch eine Verstärkung der vorhandenen Hausanschlüsse erforderlich werden, was rechtzeitig bei den Stadtwerken Neustrelitz angemeldet werden muss.

Ein Anschluss des Plangebiets an die öffentliche Schmutzwässerung ist derzeit nicht vorhanden. Eine schmutzwasserseitige Erschließung ist demzufolge insbesondere im Falle einer Neubebauung bzw. -nutzung des Standorts erforderlich.

Im südwestlichen Randbereich durchqueren Telekommunikationsleitungen das Plangebiet. Sie wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Darüber hinaus zweigen hiervon Hausanschlüsse ab. Bei einer notwendig werdenden Verlegung bzw. Neuerschließung mit derartigen Leitungen sind rechtzeitig Abstimmungen mit der Deutschen Telekom bzw. der Kabel Deutschland zu führen.

### **5.4. Umweltschutz/ Grünordnung**

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt und deshalb das beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wurde, war eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung (Umweltprüfung) nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurde bereits im Vorfeld der Erarbeitung des B-Plans geprüft, inwieweit Belange des Umweltschutzes berührt werden.

Dabei konnte festgestellt werden, dass bezüglich der zu berücksichtigenden Belange eines hinreichenden Lärmschutzes bzw. der Vermeidung von Lärmkonflikten nicht zuletzt wegen der Vorprägung des Gebiets keine negativen Auswirkungen durch die Planung bzw. Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzungen zu erwarten sind.

Gleiches trifft grundsätzlich auch auf die natürlichen Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen) zu. Dies ergibt sich allein aus dem Fakt, dass das Gebiet bereits jetzt intensiv bebaut/versiegelt ist und das lt. B-Plan zulässige Maß der Überbauung nicht das bisher vorhandene überschreitet.

Darüber hinaus wurden sämtliche schutz- bzw. erhaltenswürdige Bäume im B-Plan als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt und ergänzend dazu Regelungen zu deren Schutz sowie zu weiteren Anpflanzungen unter Nr. 2 der textlichen Festsetzungen getroffen. Auf den unabhängig davon zu beachtenden gesetzlichen Schutzstatus von Bäumen ab einem Stammumfang von einem Meter wird zudem unter Nr. 4.3. des Textteils hingewiesen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es aufgrund der Planung zu keinen Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern über das bisher bereits zulässige Maß hinaus kommt. Letzteres durch die Planung einzuschränken ist demgegenüber städtebaulich wie eigentumsrechtlich nicht rechtfertigbar.

### **5.5. Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB stellt der B-Plan unter Nr. 3.1. der textlichen Festsetzungen Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlage. Allein die Lage des Plangebiets an einem stark frequentierten und damit städtebaulich bedeutenden Knotenpunktes von Hauptverkehrsstraßen der Stadt rechtfertigt eine Begrenzung des individuellen Gestaltungsrahmens im getroffenen Regelungsumfang, ohne den gebotenen Spielraum für die Objektplanung gänzlich zu negieren.

Die dabei getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich an den das Straßenbild der Stadt prägenden Farben und Materialien. Deshalb kann grundsätzlich nur dann eine stadtgestalterisch verträgliche Integration einer neuen Bebauung gewährleistet werden, wenn deren Fassaden mit hellen Putzfassaden ausgeführt werden. Dies schließt nicht aus, dass es im Einzelfall hiervon Abweichungen geben kann. Nicht zuletzt auch als Ausgleich für die mit der abweichenden Bebauung eröffnete Möglichkeit der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 50 m Länge ist eine senkrechte Gliederung der Fassadenflächen zur Auflockerung des Straßenbildes erforderlich und entsprechend festgesetzt worden.

Ebenfalls vor dem Hintergrund der besonderen Lage des Grundstücks erfolgte unter Nr. 3.2. der textlichen Festsetzungen eine Regelung zu Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums. Dies soll sicherstellen, dass die Wirkung der Bebauung nicht durch übermäßige bzw. völlig geschlossene Umzäunungen des Geländes beeinträchtigt wird bzw. derartige Einfriedungen das Straßenbild an diesem Standort dominieren.

### **5.6. Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise**

Unter Punkt 4 des Textteils werden vier nach Auffassung der Stadt für die Bebauung bzw. Nutzung im Plangebiet relevante Regelungen aus anderen Gesetzen nachrichtlich übernommen. Dies betrifft Verweise auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich eventuell auftretender archäologischer Funde (4.1.) und auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (4.2.).

Im Punkt 4.3. wird auf die Regelung des Landesnaturschutzgesetzes hingewiesen, wonach Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 1m i.d.R. gesetzlich geschützt sind. Dies trifft auf einen Großteil der im Plangebiet ohnehin zur Erhaltung festgesetzten Bäume zu, wurde aber auch als Hinweis auf diesbezüglich ggf. nicht verankerte, eventuell künftig diesen Stammumfang aufweisende Einzelbäume aufgenommen.

Punkt 4.4. bezieht sich auf einen nordöstlich des Plangebiets verlaufenden Graben. Lt. Landeswassergesetz ist dessen Böschungsoberkante in einem Bereich von sieben Metern von baulichen Anlagen freizuhalten, was sich bis in das Plangebiet erstreckt.

## 6. Realisierung der Planung

Da es sich bei dem Plangebiet um ausschließlich private Grundstücksflächen handelt, die zudem zum Großteil (Flurstück 93/5) derzeit durch einen Insolvenzverwalter betreut werden, ist die weitere Entwicklung des Geländes zur Zeit nicht absehbar. Vielmehr muss nach wiederholt gescheiterten Versuchen einer Zwangsversteigerung der betroffenen Hauptflächen davon ausgegangen werden, dass es kurzfristig nicht zu einer vollständigen Reaktivierung des Gebiets kommt. Allerdings beabsichtigt der auf dem Gelände ansässige Arbeitslosenverband e.V. weitere Räumlichkeiten zu nutzen, so dass somit zumindest nutzungsseitig den Zielen der Planung teilweise entsprochen wird.

## 7. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebiets ist als Gewerbegebiet festgesetzt, welches somit ca. 2,01 ha umfasst.

Neustrelitz, 30.04.2008

  
Grund  
Bürgermeister