

# **Stadt Neustrelitz**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30/93  
„Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“**

Neustrelitz, 26.09.2002

## Gliederung

	Seite	
1	Planungsanlass	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Lage und Größe des Plangebiets	3
4	Derzeitige Nutzung des Plangebiets	3
5	Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage	4
6	Gründe für die Aufstellung des B-Plans	4
7	Grundzüge der Planung/Flächennutzung	5
7.1	Allgemeines/Städtebauliches Konzept	5
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Größen der Baugrundstücke	7
7.3	Bauweise/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	9
7.4	Verkehrsflächen/Erschließung	11
7.5	Lärmschutzmaßnahmen, Schutz vor Geruchsbelästigungen	12
7.6	Grünordnung	14
7.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
7.8	Erhaltungsgebiet „Adolf-Friedrich-Straße/Emil-Kraepelin-Straße“	16
7.9	Flächen mit Bodenverunreinigungen	16
7.10	Nachrichtliche Übernahmen/Sonstiges	17
8	Auswirkungen/Realisierung der Planung	18
9	Flächenbilanz	18
10	Anlagen	
10.1	Grünordnungsplan (Textteil)	
10.2	Schalltechnische Gutachten (Auszüge)	
10.3	Gutachten zu Altlastenverdachtsflächen (Auszug)	

## 1. Planungsanlass

Am 25.11.1993 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, für das vormals von den GUS-Truppen genutzte Gelände nördlich des Glambecker Sees einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen. Der B-Plan erhielt die Nummer 30/93.

## 2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)(bis zum 31.12.1997 i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 - BGBl. I S. 2253 - mit den jeweiligen Änderungen)
- 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 der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (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 1998 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 Planungsgebiets

Das Gebiet des B-Plans befindet sich im Nordosten der Stadt Neustrelitz und grenzt hier an den als Sanierungsgebiet förmlich festgelegten Stadtkern.

Im Westen bzw. Nordwesten wird es durch die Hohenzieritzer Straße, im Norden bzw. Nordosten durch Wald (Grenze = alter Warener Bahndamm) sowie im Süden durch den Glambecker See begrenzt.

Südöstlich des Geltungsbereichs des B-Plans befindet sich das Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG (Bahnbetriebswerk). Die nordwestliche Umgebung des Plangebiets ab Höhe der Einmündung Dr.-Schwentner-Straße wird durch den städtischen Friedhof geprägt, südlich hiervon ist entlang der Hohenzieritzer Straße eine i.d.R. zweieinhalbgeschossige Villenbebauung mit vorrangiger Wohnnutzung anzutreffen.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans umfasst ca. 17,9 ha.

## 4. Derzeitige Nutzung des Plangebiets

Zur Zeit wird das Plangebiet durch folgende Nutzungen geprägt:

- Eine regelmäßige, in den zwanziger und dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts angelegte Villenbebauung entlang der Adolf-Friedrich-Straße sowie ergänzend an der E.-Kraepelin-Straße.
- Eine an die Fläche des zwischenzeitlich abgerissenen ehemaligen Schützenhauses anschließende parkähnliche Grünfläche, wobei die Grundidee einer Parkanlage durch beschädigte bzw. willkürlich ergänzte Bäume zu Zeiten der Nutzung durch die Rote Armee sowie völlig unterlassene Pflegemaßnahmen derzeit kaum noch wahrnehmbar ist.
- Das Grundstück der ehemaligen Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten Konservenfabrik, welches bereits beräumt wurde und sich derzeit als ungeordnete Brachfläche darstellt.
- Die diesem Grundstück vorgelagerte Fläche der ehemaligen Terrassenanlage, die allerdings nicht eine dieser vormaligen Gestaltung entsprechende Ordnung aufweist, sich somit eher als verwil-

derte Grünfläche darstellt. Hier wurden zwischenzeitlich in Vorbereitung der Neugestaltung dieser Fläche umfangreiche Baumfällarbeiten vorgenommen.

- Eine Tankstelle und ein Autohaus im nördlichen Teil des Plangebiets.
- Ein ehemaliger Sportplatz und anschließend im wesentlichen durch großkronige, überwiegend wertvolle Laubbaumbestände geprägte Grünflächen inmitten des Plangebiets.

## 5. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage

Als verbindlicher Bauleitplan ist der B-Plan basierend auf § 8 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) als vorbereitender Bauleitplan zu entwickeln.

Die Stadt Neustrelitz verfügt über einen seit dem 09.02.1994 wirksamen Teil-F-Plan, der den Bereich des B-Plans zum Großteil als Wohnbaufläche sowie eine Teilfläche im Norden des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche darstellt.

Der B-Plan folgt diesen Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dies kann ebenfalls auf das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet im Bereich der Tankstelle und des Autohauses bezogen werden, da hier im Wesentlichen nur „mischgebietstypische“ gewerbliche Nutzungen zulässig sind (zu Ausnahmen siehe Pkt. 7.2).

Auch im Abgleich mit dem derzeit für das Gebiet der Gesamtstadt im Aufstellungsverfahren befindlichen F-Plan, der u. a. die bisherigen Darstellungen des Teil-F-Plans den aktuellen Entwicklungen bzw. Prognosen anpasst, kann festgestellt werden, dass der B-Plan dem Entwicklungsgebot entspricht.

Neben der Entwicklung aus dem F-Plan verlangt § 1 (4) des BauGB, dass der B-Plan den Zielen der Raumordnung anzupassen ist. Diese sind im Ersten Landesraumordnungsprogramm vom 16.03.1993 sowie dem darauf basierenden Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte vom 26.06.1998 (RROP) verankert. Diese Programme stufen Neustrelitz im zentralörtlichen Gefüge des Landes Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum mit einer dementsprechenden Bedeutung für die Siedlungsentwicklung (Entwicklung von Wohnstandorten entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung) unter sinnvoller Einbeziehung von Konversionsflächen ein. Insbesondere folgt der B-Plan dem Ziel des RROP, wonach neue Standorte in bzw. an den Bestand zu integrieren sind bzw. für den Wohnungsneubau innerörtliche Möglichkeiten u. a. durch Inanspruchnahme brachliegender Standorte aktiviert werden sollen.

Die der Stadt vorliegende landesplanerische Stellungnahme bestätigt die Vereinbarkeit des B-Plans mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## 6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Vorrangiger Hintergrund der Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war das mit dem Freizug des Objekts durch die Truppen der ehemaligen Sowjetarmee und der Rückgabe der von ihnen genutzten Grundstücke an die Alteigentümer bzw. den Bund aus Sicht der Stadt entstandene Planungserfordernis. Dies bezog sich insbesondere auf die Notwendigkeit der Einflussnahme auf eine städtebaulich vertretbare Wiedernutzung des stadtgestalterisch bedeutsamen Bestandes an Wohngebäuden unter Integration prägender Bäume bzw. Grünräume.

Zum anderen sollte dieser stadtkernnahe Standort für eine die stadtzentralen Funktionen ergänzende bzw. befruchtende Wohnnutzung auf den durch den Abzug der GUS-Truppen brachgefallenen Flächen aktiviert werden.

In diesem Sinne stellte das B-Plan-Gebiet bereits bei der Erarbeitung des Teil-Flächennutzungsplans der Stadt ein wesentliches Potenzial für die Stadtentwicklung auf dem Sektor der Wohnbaulandbereitstellung dar.

Wesentlich für die Entscheidung der Stadt, dieses Gebiet als Wohnstandort weiterzuentwickeln, waren die hier anzutreffenden Standorteigenschaften, die in dieser Kombination in kaum einem anderen Bereich der Stadt anzutreffen sind.

Dabei handelt es sich im wesentlichen um folgende Merkmale:

- Die Stadtkernnähe, die bewirkt, dass die Befriedigung der mit der Wohnform "Eigenheim" nach wie vor verbundenen Nachfrage in diesem Bereich direkte Auswirkungen auf eine Vitalisierung des Stadtzentrums hat.
- Die verkehrsgünstige Lage mit ÖPNV-Anbindung und Anschluss an eine wichtige Ausfallstraße, die eine schnelle Erreichbarkeit der B 96 ohne zusätzliche Verkehrsbelastung der (Innen-)Stadt ermöglicht und das Gebiet u. a. auch für Nutzer von Arbeitsstätten des Oberzentrums Neubrandenburg interessant macht.
- Die unmittelbare Naturnähe, die eine kurzwegige Erreichbarkeit von Erholungsbereichen ermöglicht.
- Die nicht zuletzt durch den baulichen und Baumbestand geprägte reizvolle Wohnlage, die insbesondere im verstärkten Wettbewerb mit dem Umland eine echte Alternative zu Neubaugebieten "auf der grünen Wiese" bietet.
- Die der Stadt hier zur Verfügung stehenden Eigentumsflächen, die u. a. eine Einflussnahme auf eine moderate Entwicklung von Grundstückspreisen und damit auf eine (Wohn-) Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten ermöglicht.

Ein weiterer Aspekt, der eine Eignung des Bereichs für die Siedlungsentwicklung begründete, war die bereits benannte bis Mitte der 90-er Jahre hier vorhandene militärische Nutzung. Sie bewirkte neben der Notwendigkeit der Beseitigung der damit verbundenen Ortsbildbeeinträchtigungen, dass hier von einer in weiten Teilen des Plangebiets anzutreffenden geringen ökologischen Sensibilität ausgegangen werden konnte.

Dies bestätigte sich in der vom Grünordnungsplan (Anlage 1 zur Begründung) erfassten ökologischen Bilanzierung, die eine verhältnismäßig geringe Ausgleichsnotwendigkeit deutlich macht und auf eine Optimierung dieser städtebaulichen Planung bezüglich der Belange des Naturschutzes schließen lässt.

Die mit dem B-Plan verbundenen zusätzlichen Wohnbauflächenangebote werden insbesondere damit begründet, dass es zwischenzeitlich besonders unter dem Aspekt des verstärkten Wettbewerbsdrucks speziell von Umlandstandorten nicht mehr nur allein auf die Deckung eines allgemeinen Wohnbedarfs ankommt. Eine für die nachhaltige Entwicklung der Stadt Neustrelitz existenziell bedeutsame Bindung von Wohnbevölkerung muss sich somit verstärkt an speziellen Bedarfsanforderungen orientieren. Erfolgt dies auf Standorten, wie dem vorliegenden, die zudem direkt auf die stadtzentrale Funktions-/Nutzungsvielfalt reflektieren, kann gleichzeitig mehreren lt. § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belangen (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, Bevölkerungsentwicklung; Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Gestaltung des Ortsbildes, Belange der Wirtschaft) entsprochen werden. Diese Notwendigkeit unterstreichen die aktuellen Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung, nach denen mehr Weg- als Zuzüge zu verzeichnen sind. Ein nicht unerheblicher Teil der Wegzüge erfolgt dabei nach wie vor in das Gebiet des Landkreises, was u. a. Anzeiger dafür sein dürfte, dass Neustrelitz nicht in ausreichender Weise dem o. g. aktuellen Wohnbedarf gerecht werden kann. Dem soll u. a. mit der vorliegenden Planung begegnet werden.

In der u. a. auch dem aktuellen F-Plan zu Grunde liegenden Wohnbedarfsanalyse und Wohnflächenprognose für die Stadt Neustrelitz wird deshalb auch empfohlen, das B-Plan-Gebiet bzw. die von ihm erfassten neuen Wohnstandorte primär zu entwickeln.

## **7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung**

### 7.1. Allgemeines/Städtebauliches Konzept

Der B-Plan verfolgt das Ziel, eine bedarfsgerechte, insbesondere sowohl städtebaulichen als auch ökologischen bzw. landschaftsgestalterischen und nicht zuletzt wirtschaftlichen Belangen Rechnung tragende Nachnutzung einer Konversionsfläche zu ermöglichen.

Dabei sollen auf den neu zu entwickelnden Flächen vorrangig Angebote für Eigenheimbebauungen unter Integration der prägenden Grünräume bzw. Großgehölze geschaffen werden, die breiten Bedarfsgruppen bzw. Ansprüchen gerecht werden können.

Hierbei stellt der Erhalt des das Gebiet prägenden alten Baumbestandes einen wesentlichen Grundzug der Planung dar. Neue Bauflächen, Erschließungsanlagen sowie Grünanlagen wurden diesem Planungsziel angepasst bzw. untergeordnet, was sich in einer fast vollständigen Integration des erhaltenswürdigen Baumbestandes ausdrückt.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans wurde in diesem Zusammenhang u. a. auch die städtebauliche Grundsatzfrage untersucht, inwieweit eine straßenbegleitende Bebauung im Stil der an der Hohenzieritzer Straße anzutreffenden verfolgt werden sollte. Letztendlich wurde dies als nicht sinnvoll eingeschätzt. Dies basierte u. a. auf dem Aspekt, dass eine dann notwendige durchgehende strenge Straßenrandbebauung nicht möglich ist, ohne gravierend in natürliche (Baumbestand im Bereich des ehemaligen Schützenhauses) und topografische (Bereich ehem. Konservenfabrik) Gegebenheiten einzugreifen.

Vielmehr sollte eine Orientierung an der derzeit die städtebauliche Qualität dieses Eingangsbereiches der Stadt prägenden Situation erfolgen, die sich im wesentlichen durch eine nur einseitige straßenbegleitende Villenbebauung und gegenüberliegendem Baumbestand bzw. Öffnungen zum Glambecker See darstellt. Bei den im nördlichen Bereich geplanten Wohngebäuden ist eine Bebauung entlang der Hohenzieritzer Straße ohnehin aufgrund des gegenüberliegenden Friedhofs prinzipiell nicht erwünscht und städtebaulich nicht sinnvoll.

Eine möglichst dichte Begrünung des auch unter immissionsseitigen Überlegungen als notwendig erachteten ca. 20 m breiten Streifens zwischen Straße und Bebauung ist unter dem damit folgerichtigen Aspekt einer in sich geschlossenen Entwicklung des Wohngebiets erwünscht. Dass davon überdimensionierte Grundstückseinfriedungen bzw. Lärmschutzwände nicht erfasst werden, ist ein städtebaulich notwendiges Ziel, welches sich in entsprechenden Festsetzungen des B-Plans widerspiegelt (Pkt. 4.4 der textlichen Festsetzungen).

Auf dem Standort der ehemaligen Konservenfabrik im südwestlichen Teil des B-Plans wurde anfangs eine Beherbergungsnutzung in Kombination mit einem Terrassencafe unter Ausnutzung der hierfür insbesondere geeigneten Lage dieses Standorts am Glambecker See favorisiert. Im Rahmen der Diskussion des Vorentwurfs wurde eine Alternativplanung für diesen Bereich erarbeitet, die von einer der räumlichen/topografischen Situation angepassten Wohnbebauung ausgeht. Dies entspricht in modifizierter Form dem Vorschlag eines durch einen vormals interessierten Bauherrn beauftragten Architekten. Grundlage hierfür ist zum einen die zwischenzeitlich eingetretene Situation, die einer Vermarktung des Grundstücks zu o. g. Zwecken offensichtlich aufgrund der derzeitigen Angebots- bzw. Nachfragesituation im Bereich des Beherbergungs- und Gaststättenwesens mittelfristig keine Erfolgsaussichten eröffnet.

Zum anderen will sich die Stadt dem bereits unter den vorangegangenen Erläuterungen dargelegten Argument der Schaffung von besonders auf diesen Flächen attraktiven Wohnbaustandorten insbesondere zur Bindung einkommensstärkerer Nachfrager an die Stadt nicht verschließen. Demzufolge wurde dieser Alternativplanung stadtplanerisch der Vorzug gegeben, zumal sie zugleich einen Grünstreifen entlang der Hohenzieritzer Straße mit entsprechender Aufweitung beidseitig der Einmündung der Adolf-Friedrich-Straße vorsieht. Auch werden durch die geplante Anordnung der Baukörper Blickbezüge auf den Glambecker See, die u. a. die Qualität der Nutzung der an der Hohenzieritzer Straße bestehenden Villen ausmachen, weiterhin ermöglicht. (siehe Pkt. 7.3.)

Hinsichtlich der sich an das Grundstück „ehemaliges Schützenhaus“ anschließenden (städtischen) Flächen - zum Großteil das Sportplatzgelände - geht der B-Plan von einer Überbauung ebenfalls mit Einfamilienhäusern aus. Die in ersten Vorentwürfen zum B-Plan ebenfalls diskutierte Überlegung der Beibehaltung bzw. der Neuerrichtung des Sportplatzes wurde verworfen. Die damit verbundenen Herstellungs- und Betreiberkosten unter Berücksichtigung des Sachverhalts, dass die Stadt über eine Vielzahl von durch sie zu bewirtschaftenden Sportanlagen verfügt, wie auch die befürchtete Kollision

dieser Nutzung mit den angrenzenden Wohngrundstücken haben letztendlich zu diesem Planungsvorschlag geführt.

Auch die Frage, ob der vormals mit einer Verkaufsstelle der GUS-Truppen bestandene Platz an der Adolf-Friedrich-Straße begrünt oder bebaut werden soll, wurde im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung alternativ zur Diskussion gestellt und untersucht.

Letztendlich entschied sich die Stadt zu der im B-Plan verankerten, dem vorhandenen Gehölzbestand Rechnung tragenden Bebauung dieses Platzes.

Derzeit hat diese Freifläche weder unter ökologischer noch unter stadtgestalterischer Sicht eine besondere Wertigkeit und entspricht in diesem Zusammenhang nicht dem Anspruch, der sich aus der Gestaltung der Umgebung ergibt. Ein dementsprechend gestalteter Platz würde nicht nur relativ hohe finanzielle Aufwendungen für die Herstellung sondern ebenfalls für die dauernde Unterhaltung erfordern. Dies wäre insbesondere unter dem Aspekt der im Gebiet vorhandenen u. a. unmittelbar anschließenden Potenziale neu zu gestaltender bzw. zu erhaltender Park- bzw. Grünanlagen nicht zu rechtfertigen. Vielmehr eröffnet die mit der Bauflächenausweisung verbundene Vermarktungsmöglichkeit und die daraus folgenden Einnahmen der Stadt größere finanzielle Spielräume für eine qualitätsvolle Gestaltung von in der Priorität höher zu bewertenden Freiflächen, wie z. B. die ehemalige Terrassenanlage zwischen Glambecker See und Hohenzieritzer Straße.

## 7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe der Baugrundstücke

Die Bauflächen des Plangebiets sollen vorrangig dem Wohnen dienen, mit Ausnahme des bereits durch gewerbliche Ansiedlungen geprägten Bestandes im Norden sowie einer daran anschließenden Pufferzone.

Allerdings wird der Bereich der vorhandenen Gewerbebetriebe (Autohaus, Tankstelle) lediglich als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Damit wird erreicht, dass sich dort keine das Wohnen störenden Nutzungen ansiedeln. Hierdurch kommt die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich den in Mischgebieten üblicherweise möglichen gewerblichen Nutzungen gleich. Da dies derzeit bereits für die bestehenden Unternehmen zutrifft, erfolgen hierdurch keine Eingriffe in deren betriebliche Gegebenheiten. Um ihnen jedoch neben einer entsprechenden Bestandssicherung ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten bzw. Nutzungsänderungen offenzuhalten, die ggf. nicht mehr dem Status eines mischgebietsverträglichen (= das Wohnen nicht wesentlich störenden) Vorhabens erfüllen, sind auf der Grundlage einer entsprechenden gutachterlichen Lärmmissionsprognose auf das Grundstück der Tankstelle und eine Teilfläche des Autohauses bezogene Ausnahmen unter Nr. 1.1.3 der textlichen Textfestsetzungen aufgenommen worden. Anlass hierfür war u. a. die Absicht des Autohauses, im als Teilgebiet 1 gekennzeichneten Bereich eine Karosseriewerkstatt zu errichten, was demnach möglich ist und zwischenzeitlich auch genehmigt wurde. Darüber hinausgehende Ausnahmen sind bezüglich der Lärmproblematik an die Errichtung einer Lärmschutzwand gekoppelt. Dies betrifft keine Erweiterungen im Rahmen der bislang hier bereits zulässigen konkreten Nutzungsart. Das heißt, dass beispielsweise eine Erweiterung des Autohauses im Sinne der bisherigen Nutzung keine Notwendigkeit zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen begründet. Näheres zur erarbeiteten Lärmmissionsprognose kann der Anlage 2.2. der Begründung entnommen werden.

Bezüglich der Frage eventuell auftretender Geruchsbeeinträchtigungen durch die ebenfalls auf dem Gelände des Autohauses befindliche Lackerei wurde ein entsprechendes Geruchsgutachten erarbeitet. Dies bestätigt die Vereinbarkeit der Planung mit den dadurch entstehenden Emissionen, d. h. Konflikte sind hierdurch nicht zu befürchten. Um dennoch langfristig eine Belästigung eventueller Wohnnutzungen auszuschließen, wurde ein Teil des südwestlich angrenzenden neu beplanten Grundstücks in einer Tiefe von ca. 15 m ebenfalls noch als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies schließt somit die Errichtung von Wohngebäuden in diesem Teil der künftigen dortigen Grundstücke (bis auf ausnahmsweise zulässige „Betriebswohnungen“) aus. (siehe auch Punkt 7.5.)

Die daran angrenzenden einschließlich die südöstlich des bestehenden Gewerbegrundstücks liegenden Flächen des Mischgebiets umfassen im wesentlichen die Bereiche, für die gemäß dem Schallimmissi-

onsplan der Stadt aufgrund der insbesondere durch die Tankstelle verursachten Lärmimmissionen in der Planung i.d.R. anzusetzende Orientierungswerte für (allgemeine) Wohngebiets nicht erreicht werden können.

Bezüglich der Festsetzung der konkreten Nutzungsart für die übrigen vorhandenen und geplanten Bauflächen sieht die Stadt grundsätzlich die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete vor. Es besteht kein Anlass, wonach nicht störende gewerbliche Nutzungen generell ausgeschlossen werden sollen, was die Konsequenz der Festsetzung eines reinen Wohngebiets wäre. Zudem könnte aufgrund der aus dem Schallimmissionsplan der Stadt zu entnehmenden Lärmsituation der dann anzusetzende Anspruch eines reinen Wohngebiets mit der Planung nicht gewährleistet werden.

Einschränkungen zu den lt. BauNVO in den einzelnen Gebieten generell bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen beziehen sich in den allgemeinen Wohngebieten auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese wären sowohl hinsichtlich der Gliederung des Gebiets als auch der Absicht, diesen Standort aufgrund seiner benannten Standortvorteile vorrangig einer Wohnnutzung vorzubehalten, nicht mit den Planungszielen vereinbar.

In den Misch- und Gewerbegebieten sind neben den o. g. immissionsbezogenen Rahmenbedingungen im GE-E Einschränkungen (in Form von Ausnahmeregelungen) auf Einzelhandelsnutzungen bezogen. Sie sollen sicherstellen, dass derartige Betriebe, die über die Versorgung des Gebiets hinausgehen - insbesondere innenstadtrelevant sind - bzw. nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, nicht errichtet werden können.

Ohne eine derartige Reglementierung würde die Gefahr der Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur der Stadt in der Hinsicht bestehen, dass aufgrund eintretender Kaufkraftabzüge die mit der Sanierung der Innenstadt bezweckte Belebung des Stadtkerns in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich ebenso beeinträchtigt wäre, wie die verbrauchernahe Versorgung in den Wohngebieten.

Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen so genannten kerngebietstypischen Vergnügungstätten (z. B. Diskothek, Spielhallen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> bzw. mehr als 10 Geldspielautomaten) wurden zum Schutz der anliegenden Wohnbereiche generell ausgeschlossen. Die übrigen Vergnügungstätten sind dagegen nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn negative Auswirkungen insbesondere bezüglich der von ihnen ausgehenden Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind. Durch die Ausnahmeregelung soll zudem erreicht werden, dass derartige Anlagen nur vereinzelt errichtet werden dürfen und somit kein Übergewicht über andere im Mischgebiet (generell) zulässigen Nutzungen erlangen, was wiederum hinsichtlich des Ziels der Entwicklung eines attraktiven Wohnstandorts in dessen Nachbarschaft nicht vertretbar wäre.

Dem grundsätzlichen Planungsziel, die Integration der Bebauung in ein landschaftlich vorgeprägtes Gebiet, was gleichzeitig eine Minimierung von mit der Planung verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft bewirkt, entsprechen die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung und zu Mindestgrundstücksgrößen.

Dies widerspiegelt sich insbesondere in der für alle Teilgebiete, in denen Neubebauungen geplant sind, festgesetzten absoluten maximalen Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> bzw. 220 m<sup>2</sup> (für Gebäude mit festgesetzter Dachneigung bis 25° bzw. z. T. 45°) je Grundstück, die nur ausnahmsweise um bis zu 50 % durch Nebenanlagen/Garagen/Stellflächen überschritten werden darf. Diese Ausnahmeregelung bezieht sich allerdings nur auf die eingeschossigen Grundstücke. Bei den (wenigen) Flächen für mögliche 2 Vollgeschosse muss i.d.R. davon ausgegangen werden, dass insbesondere für die mit mehreren Wohneinheiten verbundene notwendige Stellplatzzahl eine generelle Überschreitung dieser Grundfläche erforderlich ist.

Durch den o. g. Verzicht auf eine Grundflächenzahl, die als Relativwert auf jeweilige Grundstücksgrößen bezogen ist, und der an ihrer Stelle festgesetzten (absoluten) Obergrenze einer (baulich nutzbaren) Grundfläche wird außerdem dem Grundgedanken einer weit gehend homogenen Bebauung der neu entstehenden Grundstücke entsprochen. Eine Grundflächenzahl kommt nur für die bereits bebauten Grundstücke zur Anwendung.

Im Zusammenhang mit diesen Regelungen wird durch festgesetzte Mindestgrößen der Baugrundstücke eine aufgelockerte Bebauung mit Integration großzügiger Grünbereiche sichergestellt. Das dabei für die Grundstücke entlang den Planstraßen B und C geforderte Maß von mindestens 750 m<sup>2</sup> resultiert aus dem hier im Bereich des „Schützenhausparks“ anzutreffenden Großbaumbestand, der insbesondere eine kleingliedrige Grundstücksaufteilung ausschließt. Die darauf bezogene Ausnahmeregelung soll lediglich für den vom ehemaligen Schützenhaus geräumten Bereich, welcher frei von Gehölzen ist, gelten und somit auf die dortigen maximal 5 Grundstücke bezogen werden. Die ergänzend dazu festgesetzte Mindestgrundstückstiefe für die als WA 1 gekennzeichneten maximal 4 Grundstücke in diesem Bereich soll neben dem Ziel der Sicherung einer großzügigen Grundstücksgliederung gewährleisten, dass sich die dort befindliche Baumreihe noch auf den Flächen dieser Grundstücke befindet. Damit soll insbesondere den auf entsprechenden Erfahrungen basierenden Befürchtungen der unteren Naturschutzbehörde begegnet werden, wonach die künftigen Eigentümer der durch diesen Baumbestand z. T. verschatteten Grundstücke (nordöstlich der Baumreihe) trotz Erhaltungsfestsetzung eine Wegnahme des einen oder anderen Baumes „verursachen“ könnten. Diese Gefahr wird dadurch minimiert, indem sich mit der benannten Festsetzung diese Bäume nicht im Eigentum der „Betroffenen“ befinden werden.

Dem Ziel der behutsamen Integration der Neubebauung in das parkartige Umfeld sowie der Absicht eines weichen Übergangs zwischen Stadtkernbereich und der nördlich folgenden natürlichen Landschaft entsprechen die Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude sowie deren Geschossigkeiten. Letztere sollen zudem der derzeitigen Nachfragesituation und der erwarteten künftigen Bedarfsentwicklung nachkommen. Das bedeutet, dass die überwiegende Anzahl neuer Grundstücke der Errichtung von Eigenheimen vorbehalten bleiben sollen. Neben dem Bestand entlang der Adolf-Friedrich-Straße und Emil-Kraepelin-Straße wird eine Zweigeschossigkeit nur entlang der Hohenzieritzer Straße ermöglicht. Für das ca. 2 m tiefer liegende Grundstück der ehemaligen Konservenfabrik ist deren zwingende Festsetzung städtebaulich erforderlich.

Die Regelungen zu Ausnahmen zur Festsetzung maximaler Gebäude- bzw. Fußbodenhöhen sollen einen flexiblen Umgang mit Bauvorhaben ermöglichen, die zwar geringfügige Abweichungen von den Regelungen aufweisen, deren Ausführung städtebaulich jedoch vertretbar bzw. erwünscht ist. In der Regel wird dies dann zutreffen, wenn durch das entsprechende Bauvorhaben keine Störung des betreffenden Straßenbildes hinsichtlich seiner Homogenität hervorgerufen wird.

### 7.3. Bauweise/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der Vorprägung durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst sowie in seinem Umfeld wird auch für die neu geplanten Baugrundstücke eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Somit ist auf den Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, der, sofern die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche es zulassen, jedoch durch Garagen oder Nebenanlagen gemäß LBauO M-V unterschritten werden kann.

Da die Grundstücksparzellierung zwar vorgeschlagen wird, jedoch im B-Plan nicht festgesetzt werden kann, wären bei Verzicht auf weitere Einschränkungen lt. § 22 (1) BauNVO in dieser Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig. Dies würde insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten dem beabsichtigten Erhalt des parkartigen Charakters (Bereich ehem. Schützenhaus) bzw. der Gewährleistung von Sichtachsen auf den Glambecker See (Bereich ehem. Konservenfabrik) mittels einer aufgelockerten Bebauung selbst bei nur annähernder Ausnutzung dann möglicher Gebäudeausmaße zuwiderlaufen. Somit wurde die mögliche Länge der Baukörper auf maximal 20 m beschränkt.

Hiermit in Verbindung zu sehen sind die Festsetzungen zu den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Aufgrund der vorgenannten Regelung sowie den unter Pkt. 7.1. benannten Festsetzungen zu Grundflächen ist es nicht erforderlich, generell punktförmig bzw. entsprechend der vorgeschlagenen künftigen Parzellierung einzelne „Baufenster“ festzusetzen.

Grundsätzlich wurde davon ausgegangen, dass Baugrenzen bzw. -linien nicht näher als 1,5 m an die Kronenbereiche vorhandener Bäume heranrücken, was den Empfehlungen entsprechender Richtlinien zum Baumschutz entspricht.

Bei den Tiefen der Baufelder wurde i.d.R. ein Mindestmaß von 12 m angesetzt. Dies lässt in Kombination mit der Möglichkeit der ausnahmsweisen Überschreitung der hofseitigen Baugrenzen gemäß Punkt 1.3.2 der textlichen Festsetzungen eine hinreichende Flexibilität bei der Grundstücksbebauung zu. Um ein zu starkes Verspringen von aufeinander folgenden Gebäudefluchten zu vermeiden, ist das maximale Maß der Baufeldtiefen auf i.d.R. 15 m begrenzt worden, sofern nicht ohnehin eine konkrete Bauflucht durch eine Baulinie verankert wurde.

Letzteres betrifft die Straßenbebauung entlang der durch das neu geplante Gebiet auf dem Grundstück des ehemaligen Schützenhauses verlaufenden Planstraße A sowie der Verlängerung der Emil-Kraepelin-Straße. Dies erfolgt dort insbesondere in Anlehnung an die vorhandene Bauflucht dieser Straße.

In dem übrigen Bereich des ehemaligen Schützenhausparks ist gemäß dem hier verfolgten u.a. auch durch den Verlauf der dortigen Erschließungsanlagen ausgedrückten Ziel einer Einbindung der Bebauung in die vorhandene Landschaftsstruktur die Anwendung von Baulinien bzw. parzellenbezogenen Baufeldern nur eingeschränkt erforderlich. Die Erforderlichkeit ergibt sich im Wesentlichen auf den Flächen, die an die Hohenzieritzer Straße grenzen. Hier soll z. B. mittels Baulinien und den daraus folgenden vorgeschriebenen konkreten Standorten der Gebäude gegenüber bzw. in Verlängerung der Dr.-Schwentner-Straße eine durch eine fußläufig nutzbare Allee wieder auflebende Hauptachse des Plangebiets markiert werden. Südlich und nördlich hiervon soll die festgesetzte neue Bebauung wiederum zwischen dem Charakter des Gebiets entsprechend dem hier parallel zur Hohenzieritzer Straße gewählten internen Straßenverläufen und der Prägung der Hohenzieritzer Straße in Form einer einerseits homogenen Straßenrandbebauung und andererseits einer Grünflächen-(Friedhofs-)Nutzung vermitteln.

Vor einem ähnlichen Hintergrund, der Vermittlung zwischen den historisch beabsichtigten unterschiedlichen Gliederungs- bzw. Gestaltungscharakteren der sich gegenüberliegenden Seiten der Hohenzieritzer Straße wurden die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Verläufe von Baugrenzen auf dem Gelände der ehemaligen Konservenfabrik festgesetzt. Dies wurde durch den teilweisen Bezug zur Uferlinie des Glambecker Sees einerseits und zur Bebauung entlang der Hohenzieritzer und der Adolf-Friedrich-Straße andererseits umgesetzt.

Die durch die Erschließung betonte und durch die topografische Lage unterstützte und städtebaulich zu rechtfertigende „Eigenständigkeit“ dieses Standorts wird somit neben den gestalterischen Rahmenbedingungen hierdurch in Verbindung zu der prägenden Umgebung gebracht.

Dort, wo es notwendig war, exakte Abstände bzw. Bebauungstiefen einzuhalten, wurden die Abstände der Baugrenzen/-linien bzw. Tiefen der Baufelder mit entsprechenden Meterangaben versehen. In allen anderen Fällen sind diese Abstände bzw. Tiefen durch maßstabsgerechtes Abgreifen aus der Planzeichnung zu entnehmen. Sofern nicht durch andere Bezugspunkte die genaue Lage des Baufeldes abgeleitet werden kann (z. B. Bezugnahme der Baulinie entlang Adolf-Friedrich- und E.-Kraepelin-Straße auf die Bauflucht der dortigen Gebäude), sollen die dabei ermittelten Maße zu Gunsten des jeweiligen Vorhabens ausgelegt, d. h. ggf. auf- bzw. abgerundet werden.

Um insbesondere u. a. unter dem Aspekt des Spannungsfelds der Integration einer neuen Bebauung in unterschiedlich geprägte städtebauliche Räume durch eine geordnete Grundstücksgestaltung Rechnung zu tragen, kann die Anordnung von Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d. h. außerhalb der durch Baugrenzen/-linien umrissenen Baufelder, nicht den ausschließlich individuellen Interessen der einzelnen Nutzer überlassen werden. Deshalb wurde die Errichtung dieser Anlagen an die Erteilung einer entsprechenden Ausnahme, die durch die unter Pkt. 1.3.3 des Textteils des B-Plans benannten weiteren Bedingungen eingegrenzt wurde, gebunden. Dabei hat allerdings der 3. Anstrich dieses Punktes vorrangig den Hintergrund, rückwärtige Grundstücksbereiche vor Verschattung durch im Grenzbereich auf dem Nachbargrundstück errichtete Nebenanlagen bzw. Garagen zu schützen. Somit kann eine Abweichung hiervon dann erfolgen, wenn der Nachbar dieser zugestimmt hat.

#### 7.4. Verkehrsflächen/Erschließung

Der bauliche Bestand im Plangebiet ist über die Adolf-Friedrich-Straße sowie E.-Kraepelin-Straße vollständig erschlossen. Hierüber kann ebenfalls die Erschließung der an diesen Straßen vorgesehenen ergänzenden Bebauungen sichergestellt werden.

Das Erschließungsprinzip basiert auf der Absicht, das Straßennetz zu minimieren. Die Anzahl der Wohngebäude, die zudem noch relativ wenig Wohnungen beinhalten werden, ist in den einzelnen Straßenabschnitten gering. Damit ist auch ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Es ist auf eine Schleifenlösung verzichtet worden und auf Straßen mit Wendepunkten orientiert worden, um Durchgangsverkehr zu vermeiden und die Wohnruhe gewährleisten zu können.

Für die Neubebauung nordwestlich des Glambecker Sees ist die Errichtung einer (Wohn-) Straße mit minimiertem Straßenquerschnitt geplant. Sie könnte ggf. nur für einen Einrichtungsverkehr vorgesehen werden, wobei in diesem Falle eine Anbindung sowohl an die Adolf-Friedrich-Straße als auch die Hohenzieritzer Straße erforderlich wäre. Der B-Plan geht jedoch vorzugsweise davon aus, dass insbesondere unter Berücksichtigung der mit einer Anbindung an die Hohenzieritzer Straße verbundenen Problematik sowohl zu überwindender Höhenunterschiede als auch einer ggf. damit einhergehenden Störung des Verkehrsflusses auf dieser Straße eine alleinige Zufahrt von der Adolf-Friedrich-Straße erfolgt. Sie würde in einer dem Umfeld entsprechend gestalteten Wendemöglichkeit enden. Sofern eine Anbindung an die Hohenzieritzer Straße erfolgt, sollte hier nur eine Ausfahrt ermöglicht werden. In diesem Fall wäre der gekennzeichnete Gehweg ebenfalls befahrbar zu gestalten. Insbesondere aus gestalterischen Gründen sowie zur Realisierung ausreichender Sichtachsen bzw. Blickbezüge muss es jedoch auch in diesem Fall bei der im Entwurf festgesetzten Aufweitung am Ende der Erschließungsstraße bleiben.

Das Grundstück des ehemaligen Schützenhauses (einschließlich daran angrenzender Teilflächen der Stadt) wird lediglich über eine Zufahrt südlich des Autohauses an das Hauptverkehrsnetz der Stadt (die Hohenzieritzer Straße) angebunden. Dies ist angesichts der Größe des Plangebiets sowie der künftigen Nutzungen ausreichend.

Die hier anzutreffende unregelmäßige Erschließungsfigur soll dem Gestaltungsprinzip entsprechen. Dieses Erschließungsmuster ermöglicht, dass die Bebauung in eine parkähnliche Anlage eingestreut wird, ohne dass einerseits Eingriffe in wertvolle Baumbestände erfolgen und andererseits die Realisierung der Verkehrsanlagen unwirtschaftliche Aufwendungen erfordert.

Aus Gründen des Erhalts der Allee gegenüber der Dr.-Schwentner-Straße sowie zur möglichst weit gehenden Minimierung der Erschließungsaufwendungen wird auf eine dortige ursprünglich ebenfalls diskutierte zweite Anbindung verzichtet.

Die Straße, die den bisherigen Sportplatz erschließt, endet in Verlängerung der Emil-Kraepelin-Straße ebenfalls in einer Wendemöglichkeit.

Hierzu wurde im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung als Alternative eine im Einrichtungsverkehr aus Richtung Hohenzieritzer Straße zu schaffende Verbindung mit der Planstraße A in Erwägung gezogen. Die Beschränkung auf eine Durchfahrtrichtung erfolgte zur Einschränkung von zu befürchtenden Durchquerungen des Gebiets zur Erreichung anderer städtischer Ziele. Sie wäre verkehrorganisatorisch prinzipiell möglich, da aus der anderen Richtung am Ende der E.-Kraepelin-Straße bereits eine Wendeanlage besteht.

Grundsätzlich wäre mit dieser Lösung jedoch trotz Durchfahrtsbeschränkungen der Effekt verbunden, dass zusätzliche Verkehrsströme in die E.-Kraepelin-Straße gezogen werden, die Anwohner somit von der inzwischen gewohnten Wohnruhe z. T. Abstriche machen müssten. Da auch die neu geplanten Grundstücke von einer Beruhigung wie sie mit einer „Sackgasse“ verbunden wäre, an Attraktivität gewinnen, wurde dem Verzicht auf eine Verbindung der Straßen/Fahrbahnen letztendlich der Vorzug gegeben.

Unter dem Aspekt der Minimierung der Eingriffe in den Baumbestand wurde im Rahmen der Grünordnungsplanung ein Variantenvergleich zwischen der Erschließung des ehemaligen Sportplatzes jeweils in Verlängerung einerseits der Planstraße A und andererseits der E.-Kraepelin-Straße vorge-

nommen. In dessen Ergebnis, welches unter Pkt. 4.3. des Grünordnungsplans (Anlage 1 der Begründung) verankert ist, wurde die noch im ersten Entwurf favorisierte erstgenannte Variante verworfen. Die nunmehr im B-Plan verankerte Alternative sichert weiterhin den Charakter der E.-Kraepelin-Straße als Anliegerstraße und ermöglicht außerdem eine von der Erschließung des (privaten) Grundstücks des ehemaligen Schützenhauses unabhängige Aktivierung der künftigen Bauflächen auf dem ehemaligen Sportplatz.

Wenngleich eine Kfz-Durchfahrt zwischen Hohenzieritzer Straße und E.-Kraepelin-Straße nicht erfolgen soll und wird, so ist eine Geh-/Radwegverbindung jedoch wie im gesamten Gebiet erwünscht. Aus Gründen der optimalen Erreichbarkeit zur eventuellen Brandbekämpfung sollte entweder diese Verbindung oder der Weg zwischen dem Platz an der Adolf-Friedrich-Straße und der (verlängerten) E.-Kraepelin-Straße möglichst so ausgebaut werden, dass einer dieser Wege im Notfall auch für die Feuerwehr benutzbar ist.

Im Allgemeinen spiegeln die im Plan vorgeschlagenen Wanderwege die Absicht der Erreich- und Erlebbarkeit des attraktiven Wohnumfeldes dieses Baugebiets wie auch der Schaffung von Möglichkeiten einer Nutzung von Angeboten der angrenzenden Innenstadt auf kurzen (Fuß-/Rad-) Wegen wieder. Sie sind jedoch hinsichtlich ihrer exakten Führung im Detail noch veränderbar.

Entlang des 1. Abschnitts der Planstraße B und zwar im Bereich der zweigeschossig bebaubaren Grundstücke sollen straßenbegleitend Stellplätze vorgesehen werden, um dem hier zu erwartenden höheren Bedarf bei gleichzeitiger Minimierung der dafür erforderlichen Anlagen auf den Grundstücken entsprechen zu können. Aus bisherigen Erfahrungen bei der Erschließung neuer Eigenheimstandorte ist es darüber hinaus angebracht, an zentralen Stellen des Baugebiets weitere Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen. Hierfür bietet sich das Ende der Planstraße B im Anschluss an den Wendepunkt sowie eine Fläche im Übergangsbereich zwischen bestehender E.Kraepelin-Straße und deren Verlängerung ebenso an wie eine Integration von Stellplätzen in die entsprechenden Straßenräume. Letzteres hat zudem den Effekt einer Verkehrsberuhigung.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Gebiets muss generell davon ausgegangen werden, dass eine komplette Neuerschließung der neu geplanten Grundstücke erforderlich ist.

Problematisch stellt sich diesbezüglich mit Blick auf die derzeitige Vorflutsituation lediglich der Bereich der Regenentwässerung dar. Es kann nachzeitigem Kenntnisstand jedoch davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich der Beschaffenheit des Baugrundes sowohl Potenziale für eine Zurückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken bestehen, als auch die Straßenentwässerung durch Versickerung innerhalb des Gebiets erfolgen kann.

#### 7.5. Lärmschutzmaßnahmen/Schutz vor Geruchsbelästigungen

Der Stadt liegt ein 1998 fertiggestellter Schallimmissionsplan (SIP) vor, der u. a. innerhalb von so genannten Konfliktpegelplänen Überschreitungen von heranzuziehenden Lärmrichtwerten aufzeigt. Für den Bereich des B-Plan-Gebiets wurde hierbei als wesentlicher Emitent, der zur Überschreitungen von Grenzwerten führt, der Straßenverkehr auf der Hohenzieritzer Straße ausgemacht.

Deshalb wurde es notwendig, eine konkret auf die Planung (sowie im übrigen auch auf die Bestandsituation) bezogene schalltechnische Prognose erarbeiten zu lassen. Die Ergebnisse dieser Prognose liegen der Begründung zum B-Plan als Anlage 2.1. auszugsweise bei und lassen erkennen, dass bei der Umsetzung der Planung Schallschutzmaßnahmen unbedingt Berücksichtigung finden müssen, da die Orientierungswertüberschreitungen an den geplanten Wohngebäuden bis zu ca. 10 dB (A) betragen.

Sowohl aus städtebaulicher als auch wirtschaftlicher Sicht kann dabei die Errichtung einer Schallschutzwand nicht in Frage kommen, zumal deren Wirksamkeit durch die im Bereich der Einmündungen von Wegen und Straßen notwendigen Öffnungen stark eingeschränkt wird (siehe Seite 14 der Prognose). Da als eine wesentliche Lärmquelle der Straßenbelag der Hohenzieritzer Straße ausgemacht wurde, empfiehlt der Gutachter eine diesbezügliche Veränderung in Form einer Asphaltdecke.

Zur wirksamen Reduzierung des Lärmpegels müsste zudem eine Herabsenkung der Geschwindigkeit ggf. gepaart mit geschwindigkeitreduzierenden Maßnahmen erfolgen. Eine Verringerung auf 30 km/h wäre unter Betrachtung der derzeitigen und künftigen Situation, die gerade im Bereich der geplanten Wohnbebauung durch relativ viele Einmündungen geprägt ist (künftig 4 Knoten auf einer Strecke von ca. 450 m), durchaus vertretbar.

Die in Kombination beider Maßnahmen erreichte Pegelreduzierung von ca. 5 dB (A) würde nicht nur allein zu Gunsten der Planung ausfallen sondern auch eine spürbare Entlastung der derzeitigen Situation für die bestehende Villenbebauung an der Hohenzieritzer Straße bedeuten. Unter diesem Aspekt wurden die Vorschläge in Form von textlichen Festsetzungen zur Schallminderung aufgenommen. Dies geht mit dem Bekenntnis der Stadt einher, diese ihr zukommenden Maßnahmen umzusetzen, was auf der Grundlage der städtischen Haushaltsplanung für das Jahr 2003 vorgesehen ist. Allerdings soll die tatsächliche Notwendigkeit der Geschwindigkeitsreduzierung erst nach Abschluss der Fahrbelagsveränderung und darauf folgender nochmaliger Begutachtung der Situation festgestellt bzw. frühestens bei tatsächlicher Realisierung der straßennahen Bebauungen im B-Plan-Gebiet veranlasst werden.

Zwar wird mit den vorgenannten Maßnahmen noch nicht die Einhaltung der Orientierungswerte lt. DIN bewirkt, doch können die maximal noch bis zu 5 dB (A) erhöhten Werte gemäß der Empfehlung des Gutachtens durch Schallschutzmaßnahmen im Hochbau (insbesondere Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse III sowie Wahl eines entsprechenden Wohnungsgrundrisses) hinreichend gemindert werden. Da diese Maßnahmen ausschließlich die unmittelbar zur Hohenzieritzer Straße angrenzenden Grundstücke betreffen und dort im "Schatten" der neuen Gebäude bzw. in ausreichendem Abstand zur Straße die Realisierung von Aufenthaltsbereichen im Freien (z. B. Terrassen) möglich bzw. erwünscht ist (insbesondere Bereich der ehemaligen Konservenfabrik) kann diese verbleibende Überschreitung als städtebaulich vertretbar akzeptiert werden.

Aufgrund der Nachbarschaft des Gebiets zu Anlagen der Bahn wurde ebenfalls der Einfluss der Schiene sowie der auf dem Gelände der DB anzutreffenden lärmrelevanten Tätigkeiten untersucht. Hierbei hat der SIP lediglich für einen Teilbereich und zwar den südöstlichen Randbereich (Grundstücke nordöstlich der E.-Kraepelin-Straße) eine Überschreitung der Richtwerte für den Nachtzeitraum von jeweils 1 - 3 dB (A) festgestellt.

Dies hat die Stadt veranlasst, die tatsächliche Situation bezüglich der durch diese beiden Schallquellen verursachten Lärmimmissionen nochmals konkret gutachterlich untersuchen zu lassen. Dabei wurde „lediglich“ im Nachtzeitraum eine Überschreitung von – bei der Neuplanung anzusetzenden – Orientierungswerten durch die Schallquelle Schienenverkehr festgestellt. Diese beträgt maximal ca. 7 dB (A).

Dies trifft jedoch nur für einzelne Immissionsorte des vorgenannten Bestands zu. Die neubepflanzten Bereiche werden hiervon nicht beeinflusst.

Grundsätzlich ist hierzu klarzustellen, dass bei einer Überplanung von bestehenden, vorbelasteten Bereichen nach gängiger Rechtsprechung die z. B. bei der Planung neuer Baugebiete anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18005 i.d.R. nicht heranzuziehen sind, da sie sich wie im vorliegenden Fall oft nicht erreichen lassen. Dem dennoch anzustrebenden Ziel einer diesbezügliche Minimierung von Konflikten zumindest in der Form, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten bzw. in die Planung integriert werden, steht der B-Plan nicht entgegen. Letztere treten nach vorherrschender Rechtsauffassung erst ab einem nächtlichen Außenpegel von mehr als 60 dB (A) (tags über 70 dB (A)) auf.

Die festgestellten Lärmwerte liegen ca. 8 dB (A) und damit relativ weit unter vorgenanntem Wert. Andererseits ist eine Schallminderung der Hauptlärmquelle Schiene u. a. aufgrund der dortigen breiten Streuung der Emissionen nicht bzw. nur mit einem unverhältnismäßig hohen und städtebaulich zudem bedenklichen Aufwand oder nur bei nicht möglichen, im übrigen auch nicht gewollten Eingriffen in prinzipielle Betriebsabläufe der Bahn realisierbar. Aus diesen Gründen wurden im Rahmen dieser Planung diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen vorgeschlagen.

Auszüge aus der hierauf bezogenen schalltechnischen gutachterlichen Stellungnahme liegen der Begründung in Form der Anlage 2.3. bei.

Bereits unter Punkt 7.2. wurde auf die Problematik der bestehenden Gewerbebetriebe im Norden des Plangebiets und der mit ihnen bzw. einer dortigen Erweiterung/Umnutzung eventuell verbundenen Geräuschimmissionssituation eingegangen. Diesem Sachverhalt wurde mit den dort ebenfalls benannten gutachterlichen Untersuchungen hinreichend entsprochen. Auszüge dieses Gutachtens sind der Begründung als Anlage 2.2. beigelegt.

Ebenfalls unter Punkt 7.2. wurde darauf verwiesen, dass zur Berücksichtigung der Frage eventueller Geruchsbelästigungen der neu geplanten (Wohn-) Grundstücke durch die vorhandene Lackiererei des Autohauses ein entsprechendes Gutachten erarbeitet wurde. Dieses stellte die Vereinbarkeit der Planung mit dieser Nutzung heraus. Sofern diese Anlage erweitert oder durch eine weitere ergänzt werden sollte, wäre im Rahmen der lt. Nr. 1.1.3 der textlichen Festsetzungen zu prüfenden Genehmigungsfähigkeit einer diesbezüglichen Ausnahme festzustellen, ob auch dies noch vertretbar ist. Das für diese Bewertung zu Grunde zu legende Geruchsgutachten liegt im Stadtplanungsamt der Stadt Neustrelitz vor und kann dort bei Bedarf eingesehen werden.

### 7.6. Grünordnung

Noch vor der Erarbeitung des Planvorentwurfs erkannte die Stadt die Notwendigkeit einer frühzeitigen Betrachtung ökologischer Belange, um darauf aufbauend Erkenntnisse für eine diesen Belangen weitmöglichst entsprechende "Feinplanung" zu erhalten. Deshalb wurde im Juli 1997 die Erarbeitung einer Biotopwertermittlung beauftragt, welche, ergänzt durch eine konkrete Bewertung der Einzelbäume, eine wesentliche Grundlage für den B-Plan bildete.

Dieser folgte im wesentlichen den dabei gegebenen Empfehlungen, bis auf eine Ausnahme, die Fläche des ehemaligen Sportplatzes betreffend, die nach der Biotopwertermittlung möglichst nicht bebaut werden sollte. Ein wichtiger Grund hierfür lag in der hier durch die Gutachter angetroffenen HeideNelke, die in der Roten Liste gefährdeter Arten des Landes M-V aufgeführt ist. Bei der weiteren Bearbeitung des Grünordnungsplans konnte jedoch festgestellt werden, dass diese Art nur auf einer sehr kleinen, abgrenzbaren Fläche angesiedelt ist und die Möglichkeit einer Integration auf einem anderen Standort im Plangebiet besteht (Pkt. 3.3 c) des Textteils zum B-Plan).

Dass die ökologische Bilanzierung nicht nur der Eingriffsminimierung sondern ebenfalls der prinzipiellen Vermeidung von Eingriffen diene, wird in der generellen Nichtinanspruchnahme von Flächen für eine Bebauung deutlich. Dies bewirkt, dass immerhin fast ein Drittel des Plangebiets und somit etwa die gleiche Fläche wie die der neu geplanten Baugrundstücke als reine Grünbereiche im Plan verankert werden.

Dass prinzipiell die Bebauung des Gebiets, einschließlich der Bereiche des ehemaligen Schützenhauses und der Konservenfabrik auch unter landschaftsplanerischen/grünordnerischen Aspekten nicht nur vertreten, sondern befürwortet werden kann, zeigen die Äußerungen der beiden unabhängigen, zum einen mit der Biotopwertermittlung und zum anderen mit der Baumbegutachtung und Bilanzierung beauftragten Landschaftsarchitekten.

Erstgenanntes Büro äußert sich im Rahmen seiner Untersuchungen wie folgt:

"Die Ausweisung des Untersuchungsgebiets als Baugebiet ist grundsätzlich positiv zu beurteilen, da es sich um einen stadtnahen und dennoch im Grünen gelegenen Standort handelt, der durch die ehemalige Nutzung und die noch vorhandenen Strukturen bereits Teil des Siedlungsraumes war. Durch die Reaktivierung ehemaliger Siedlungsflächen könnten Neuausweisungen außerhalb der bestehenden Siedlung reduziert und so die Zersiedlung der Landschaft eingeschränkt werden". Ähnliche Einschätzungen trifft der Grünordnungsplan u. a. unter Pkt. 1.5. auf Seite 3, der als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt ist.

Diese Aussagen können ebenfalls auf das Gelände der ehemaligen Konservenfabrik bezogen werden. Letztere prägte seit ca. der Jahrhundertwende das Ortsbild an dieser Stelle. Dies ist ein mit entscheidender Grund dafür, dass eine erneute Bebauung Gegenstand der städtischen Planung wurde. Durch die Vornutzung kann nahezu ausgeschlossen werden, dass mit einer Reaktivierung für bauliche Zwe-

cke ein nicht zu vertretender Eingriff in diesen i. d. R. gemäß § 19 des Landesnaturschutzgesetzes zu schützenden - d. h. von Bebauung freizuhaltenden - Bereich erfolgt. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist, dass es sich bei (100 m breiten) Uferstreifen häufig um sensible Naturräume handelt, die eines besonderen Schutzes bedürfen. Der Glambecker See ist jedoch ein innerhalb der Stadt gelegenes Gewässer, dessen Uferbereiche zum überwiegenden Teil bzw. fast ausschließlich innerhalb dieses Streifens bebaut sind.

Eine besondere Schutzbedürftigkeit des Standortes der ehemaligen Konservenfabrik, die eine Bebauung ausschließt, konnten demzufolge ebenfalls nicht die beauftragten Landschaftsplaner feststellen. Die Biotopwertermittlung, an die der Grünordnungsplaner in diesem Punkt ohne Abstriche festgehalten hat, führt hierzu aus: "Da dieser Bereich jedoch bisher schon bebaut war, erscheint eine erneute Bebauung möglich und innerhalb des Stadtgefüges sinnvoll."

Der Biotopwert wurde dabei als "sehr gering" eingeschätzt, jedoch empfohlen, den in der Umgebung (zwischen Adolf-Friedrich-Straße und Glambecker See) anzutreffenden Mindestabstand der Bebauung von 30 m aufzugreifen und zu begrünen. Dies wird durch den B-Plan gewährleistet.

Die derzeitige ökologische Wertigkeit dieses Standorts sowie das im Hinblick auf die Gesamtsituation des Uferbereiches künftige Naturraumpotenzial, welches sich durch eine Beibehaltung des Zustandes nach dem zwischenzeitlich erfolgten Abriss ergeben würde, muss somit als kaum von Bedeutung eingeschätzt werden. (Siehe hierzu auch Pkt. 7.10.)

Generell spiegelt sich in den auf der Grundlage der Grünordnungsplanung getroffenen ökologischen Festsetzungen der Grundsatz der Planung wieder, die das Gebiet derzeit prägenden Grün- bzw. Landschaftsräume möglichst weit gehend zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Schützenhauses betrifft dies im wesentlichen den wertvollen Baumbestand, der für einen derzeitigen parkähnlichen Charakter eines Teils der Fläche sorgt.

Davon ausgenommen sollen bewusst die (auch z. T. jungen) Pappeln sein. Sie könnten zum Großteil aufgrund ihrer Lage zwar erhalten werden, sind aber eben nicht für eine Integration in ein Wohngebiet geeignet. Ein genereller Erhalt würde die völlige Abkehr von dem gewählten, dem übrigen Baumbestand zugutekommanden Planungskonzept bedeuten bzw. die Planung dieses Wohngebiets generell in Frage stellen. Deshalb ist die Wegnahme dieser Pappeln (ob sie tatsächlich erfolgt, hängt vom jeweiligen Bauherren ab) in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einbezogen worden. Neben der offensichtlich geringen ökologischen Wertigkeit und des häufig nicht intakten Gesundheitszustandes weisen die von der Sowjetarmee gemäß damaligen Anforderungen der Grundstücksnutzung gepflanzten und demzufolge heute z. T. ohne Bezug zum übrigen Baumbestand erscheinenden Pappeln keine landschaftsgestaltende Qualität auf.

Bezüglich der im B-Plan festgesetzten Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist zu beachten, dass der u. a. mit ihnen bezweckte Erhalt geschützter Pflanzarten im Regelfall weitere spezielle Schutz- und Pflegemaßnahmen erforderlich macht. Hierunter fallen z. B. Vorkehrungen zur Vermeidung von Trittschäden. Entsprechend geeignete Maßnahmen müssen im Rahmen der Realisierung des B-Plans mit vorgesehen werden.

Ebenso bedarf es zur Umsetzung des Ziels des Erhalts von Bäumen bei Arbeiten in deren Wurzelbereich, z. B. bei der Schaffung von Grundstücksauffahrten oder bei der Verlegung von Ver- oder Entsorgungsleitungen neben der generellen Einhaltung der DIN 18920 für den konkreten Einzelfall geeigneter Schutzmaßnahmen. Diese sollen rechtzeitig vor Baubeginn gemeinsam mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

Insbesondere aufgrund des dem nordwestlichen Bereich gegenüberliegenden Friedhofs wird in der Planung darauf Wert gelegt, dass entlang der Hohenzieritzer Straße ein ca. 20 m breiter Streifen begrünt wird. Damit wird zudem ein Abrücken der Wohnbebauung von der sehr lärmintensiven Hohenzieritzer Straße bei gleichzeitiger z. T. erfolgreicher (Sicht-) Abschirmung dieser Schallquelle erreicht.

Einen für die Gestaltung des Ortsbildes wesentlichen Bereich stellt die Grünfläche westlich des Glambecker Sees zwischen dem Gelände der ehemaligen Konservenfabrik und der derzeit letzten straßenbegleitenden Bebauung östlich der Hohenzieritzer Straße dar. Entsprechend der dortigen Festsetzung soll hier möglichst in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung eine terrassenförmige Park-

anlage entstehen. Dafür wurde bereits ein entsprechender Fachplan durch einen Landschaftsarchitekten erstellt. Dieser soll kurzfristig umgesetzt werden.

Mit dem im B-Plan ausgewiesenen Spielplatz soll darauf hingewiesen werden, dass im Wohngebiet Flächen zur Verfügung stehen müssen, die einem breiten Bedarf in weitmöglicher Auslegung des Begriffs "Spielen" decken sollten. Auf die Realisierung eines allen technischen Anforderungen entsprechenden Platzes kommt es dabei ebenso wenig an, wie auf eine eventuell hochgradige bzw. umfassende Ausstattung. Letztere sollte sich vielmehr auf ein notwendiges Mindestmaß beschränken, das Spielräume für sich aus dem Wohngebiet ergebenden Bedarf lässt.

Dazu gehört u. a. auch eine Freifläche, die, sofern dieser Bedarf besteht, auch z. B. zum Fußballspielen geeignet ist. Sie darf jedoch nicht den Rahmen eines Spielplatzes im weitesten Sinne sprengen, d. h. einem berechtigten Anspruch auf Wohnruhe nicht entgegenstehen.

Potenziale hierfür sind in dem von den geplanten und vorhandenen Wohngrundstücken umgrenzten, von Wanderwegen durchkreuzten Grünbereich vorhanden. Die offensichtlich besten Voraussetzungen werden durch den Standortbereich des ehemaligen Tennisplatzes (zwischen dem jetzigen Platz an der A.-Friedrich-Straße und dem ehemaligem Sportplatz) erfüllt, der demzufolge als Spielplatz festgesetzt wurde.

### 7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die neu geplanten Bauflächen müssen gestalterisch in Bezug zum Bestand im Plangebiet sowie entlang der Hohenzieritzer Straße, der durch ein spannungsvolles Verhältnis zwischen Einheitlichkeit und Individualität der einzelnen Gebäude gekennzeichnet ist, gebracht werden.

Die Villenbebauung entlang der Adolf-Friedrich- und Emil-Kraepelin-Straße wird als städtebaulich so hochwertig eingeschätzt, dass sie unter einen besonderen Schutz in Form eines Erhaltungsgebiets gestellt wird (siehe Pkt. 7.8.)

Die Festsetzungen zu Dachformen und Fassadengestaltungen leiten sich somit aus diesem prägenden Bestand ab, ohne dass dabei Freiräume für städtebaulich vertretbare individuelle Gestaltungsabsichten übermäßig eingeschränkt werden.

Gleiches trifft auf die Regelungen zu den Einfriedungen zu, die zudem verhindern sollen, dass der angestrebte parkartige Charakter des Wohngebiets wie auch beabsichtigte Sichtbezüge durch massive und überproportionale Grundstücksumzäunungen nicht zum Tragen kommen.

### 7.8. Erhaltungsgebiet „Adolf-Friedrich-Straße/Emil-Kraepelin-Straße“

Der fast vollständig sanierte Altbestand an der Adolf-Friedrich- Straße und der Emil-Kraepelin-Straße stellt ein zusammenhängendes städtebauliches Ensemble dar.

Diese regelmäßige Villenbebauung im Anschluss an die einen ähnlichen Charakter aufweisende straßenbegleitende Bebauung an der Hohenzieritzer Straße besitzt insbesondere aufgrund ihrer aus der Lage am Nordufer des Glambecker Sees sowie nahe einer wichtigen Verkehrsachse der Stadt folgenden Erlebbarkeit eine hervorragende städtebauliche Qualität.

Dieser Bedeutung wurde mit der Festsetzung als Erhaltungsgebiet entsprochen. Damit erfolgt eine folgerichtige Ergänzung des die Bebauung an der Hohenzieritzer Straße einschließenden bereits seit 1993 bestehenden Erhaltungsgebiets des historischen Stadtkerns.

Das Ziel des Erhalts der städtebaulichen Eigenart bezieht sich somit auf die prägende Gestalt dieses Bereichs, d. h. dass § 172 (1) Nr. 1 des BauGB hier Anwendung finden soll. Hierdurch sichert sich die Stadt eine Einflussnahme bei vorgesehenen Maßnahmen zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit dem Ziel der Vermeidung von Beeinträchtigungen der städtebaulichen Gestalt durch derartige Maßnahmen.

### 7.9. Flächen mit Bodenverunreinigungen

Da es sich bei dem Plangebiet aufgrund der vorangegangenen militärischen Nutzung um einen Altstandort im Sinne des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V handelte, war der Problematik

der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit dem Zustand des Bodens hinsichtlich eventueller Verunreinigungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Eine Abgrenzung in Frage kommender konkreter Flächen wurde auf der Grundlage einer erfolgten Erstbewertung des Altlastenverdachts aus den Jahren 1993/94 vorgenommen. Der Stadt war zunächst jedoch im Detail nicht bekannt, inwieweit zwischenzeitliche Sanierungs- bzw. Beräumungsmaßnahmen auf den damals mit einem bestehenden Altlastenrisiko eingeschätzten Flächen zu einer Unbedenklichkeit für die künftige Nutzung geführt haben.

Deshalb hat sie ein bereits mit Voruntersuchungen bzw. der Begleitung von Sanierungsmaßnahmen seitens des Bundes betrautes Gutachterbüro mit einer diesbezüglichen aktuellen Einschätzung beauftragt. In einem zweiten Schritt wurde darauf basierend gutachterlich bewertet, welche konkreten Maßnahmen bzw. Untersuchungen noch ergriffen werden müssen, um Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen durch Bodenkontaminationen auszuschließen. Im Ergebnis dieser Untersuchungen reduzierten sich die Flächen mit Bodenverunreinigungen auf zwei, räumlich eng begrenzte Bereiche am Rand des Grundstücks der ehemaligen Konservenfabrik.

Diese Flächen sind im B-Plan entsprechend gekennzeichnet worden. Da sie sich zum überwiegenden Teil in städtischem Eigentum befinden, ist eine Sanierung im vorgeschlagenen bzw. vom Umweltamt des Landkreises geforderten Umfang gewährleistet. Konkret ist dies für das Jahr 2003 vorgesehen. Für eine kleine Teilfläche an der Hohenzieritzer Straße, die voraussichtlich in das Privatgrundstück der ehemaligen Konservenfabrik hineinragt, ist ggf. hierfür eine (städtebauliche) Vereinbarung erforderlich. Für die Aktivierung dieses Standorts bzw. der dortigen Bauflächen muss ohnehin ein Erschließungsvertrag mit der Stadt abgeschlossen werden. Sofern also eine Sanierung nicht bereits vorher erfolgt, wird spätestens im Rahmen dieses Vertrags eine entsprechende Regelung als Realisierungsvoraussetzung aufgenommen. Somit ist hinreichend gesichert, dass eine Altlastenbeseitigung vor entsprechender Standortnutzung tatsächlich erfolgt.

Das hierzu gefertigte Gutachten liegt der Begründung in Auszügen als Anlage 3 bei. In ihm wird auch darauf hingewiesen, dass trotz der durchgeführten Untersuchungen an anderen, bislang nicht in Verdacht geratenen Stellen des Plangebiets das Auftauchen lokaler Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Hierauf wird unter Punkt 8.1 des Textteils des B-Plans nochmals hingewiesen.

#### 7.10. Nachrichtliche Übernahmen/Sonstiges

Unter Punkt 7 der textlichen Festsetzungen des B-Plans wird auf wichtige Rechtsgrundlagen hingewiesen, deren Kenntnis insbesondere für die Realisierung des B-Plans von Bedeutung ist.

In der Planzeichnung wird außerdem mittels Darstellung von Vermessungspunkten auf die Notwendigkeit des Schutzes derartiger Punkte verwiesen.

Darüber hinaus bzw. in Ergänzung zu den im Textteil vermerkten Sachverhalten wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Die nachrichtliche Übernahme Nr. 7.2 ist vor dem Hintergrund zu verstehen, dass zwar im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können. Es wird deshalb ergänzend empfohlen, den Baubeginn möglichst zwei Wochen vorher dem archäologischen Landesamt mitzuteilen, um Verzögerungen der Baumaßnahmen bei eventuellen Funden zu vermeiden.
- Aus den unter den Punkten 7.1. und 7.6. der Begründung dargelegten Sachverhalten, die für eine erneute Bebauung des Grundstücks der ehemaligen Konservenfabrik sprechen, ergaben sich hinreichende Gründe für die Erteilung einer Ausnahme von dem lt. Landesnaturschutzgesetz geltenden Verbot des Bauens innerhalb des hier anzutreffenden Gewässerschutzstreifens. Auf einen Antrag der Stadt ist durch die zuständige untere Naturschutzbehörde dementsprechend eine Ausnahme genehmigung erteilt worden.

## 8. Auswirkungen/Realisierung des Plans

Mit der Realisierung des B-Plans wird ein Angebot zur Deckung der stetig vorhandenen Nachfrage nach Eigenheimstandorten auf einem innenstadtnahen Standort geschaffen.

Insbesondere die geplante Bebauung auf den Flächen der ehemaligen Grundstücke des Schützenhauses und der Konservenfabrik wird den derzeit vorzufindenden Charakter des Ortsbildes dieses Eingangs- bzw. Ausgangsbereichs der Stadt in einer den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen entsprechenden Form verändern.

Zur Sicherung der aus dem Anspruch der Wohnruhe für diesen Bereich erwachsenden Notwendigkeiten des Schallschutzes ist eine Veränderung der Fahrbahnoberfläche der Hohenzieritzer Straße erforderlich. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel werden voraussichtlich aus dem Haushalt der Stadt im Jahr 2003 zur Verfügung gestellt.

Die neu geplanten Grundstücke am Glambecker See wie auch am „Schützenhaus“ betreffen zum Großteil private Bereiche.

Am Nordwestufer des Sees ist die Einbeziehung städtischer Grundstücke Voraussetzung für die Planungsverwirklichung, Dies kommt insofern der Stadt zugute, als man hier die Möglichkeit einer Neubebauung in einer homogenen Form, möglichst über einen geeigneten Bauträger, steuern muss. Allerdings muss dem ebenso wie bei den Flächen des ehemaligen Schützenhausgrundstücks eine entsprechende Initiative des privaten Grundstückseigentümers hinsichtlich der Erschließung der Grundstücke vorausgehen. Für letztgenannten Bereich ist dies Voraussetzung für die Aktivierung eines Teils der dahinterliegenden städtischen Flächen. Anderenfalls muss es hier zu einem Erwerb bzw. einer Übernahme der betreffenden Verkehrsflächen durch die Stadt kommen.

Hiervon unabhängig ist die Erschließung des in städtischem Eigentum befindlichen ehemaligen Sportplatzes in Form der Verlängerung der E.-Kraepelin-Straße. Deren Realisierung ist in Form der Herstellung der Straße bis zur Schottertragschicht einschließlich der Verlegung aller notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen bis Ende September 2002 vorgesehen. Aufgrund einer Vielzahl von bereits erfolgten Reservierungen von Grundstücken in diesem Bereich ist die Durchführung der Erschließung als städtische Maßnahme gerechtfertigt und erforderlich.

## 9. Flächenbilanz:

Gesamtgröße:	17,86 ha
Flächen der Baugrundstücke:	11,52 ha
(dav. Bestand:	6,08 ha)
Verkehrsflächen:	1,07 ha
Stellflächen:	0,22 ha
Grünflächen:	5,05 ha

Neustrelitz, 8.11.2002



*Günther*  
Günther  
Bürgermeister