

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zur Satzung über die erste Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 30/93
“Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“**

Gliederung

1. Planungsanlass / Änderungsverfahren
2. Rechtsgrundlagen
3. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen
4. Lage und Umfang des Plangebiets sowie der von den Änderungen betroffenen Flächen
5. Inhalt der Änderungen
 - 5.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestmaße der Baugrundstücke
 - 5.3. Verkehrsflächen
 - 5.4. Grünflächen
 - 5.5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen
 - 5.6. Lärmschutzmaßnahmen
 - 5.7. Örtliche Bauvorschriften
6. Flächenbilanz der von Änderungen betroffenen Flächen

1. Planungsanlass / Änderungsverfahren

Die Planungsziele des seit seiner Bekanntmachung am 09.11.2002 rechtskräftigen B-Plans sind in einem wesentlichen Teilgebiet, dem Gelände des ehemaligen Schützenhauses bislang nicht umgesetzt worden. Seit dem Jahr 2000 bemüht sich der bisherige Eigentümer des Grundstücks erfolglos um eine Vermarktung, weshalb ein in dem Jahr abgeschlossener Erschließungsvertrag mit der Stadt nicht realisiert werden konnte.

Damit kam es entgegen der städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt nicht zu einer Aktivierung von Eigenheimgrundstücken auf diesem stadtkernnahen Standort.

Aufgrund eines aktuellen ernsthaften Kaufinteresses besteht nunmehr Aussicht auf Entwicklung dieses Teilgebiets des B-Plans. Allerdings sind aus Sicht der Interessenten dafür teilweise Änderungen am Zuschnitt und an der Lage künftiger Wohngrundstücke erforderlich, was im Zuge einer z. T. veränderten straßenseitigen Erschließung der Baugrundstücke erwirkt werden soll. In diesem Zusammenhang wurde die Stadt gebeten, dies über eine Änderung des B-Plans zu begleiten.

Die damit einhergehenden Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen des B-Plans berühren nicht dessen Planungsgrundzüge.

Diese sehen nach wie vor die Entwicklung eines Wohnstandorts (mit einer entsprechenden Möglichkeit der Integration nicht störender Gewerbebetriebe im Grenzbereich des Gebiets zu den nördlich anschließenden gewerblichen Nutzungen) mit einer weitmöglichst aufgelockerten, den vorhandenen erhaltenswürdigen Baumbestand integrierenden Bebauung vor. In diesem Sinne bleiben wesentliche Festsetzungen in Form bisher festgesetzter Nutzungsarten/Baugebiete bestehen.

Auch das städtebauliche „Grundgerüst“ bezüglich der Gliederung/Erschließung des Teilgebiets durch insgesamt drei Planstraßen bleibt erhalten. Zwar verändert sich im Detail die Lage der Verkehrsflächen, die Relationen zwischen Erschließungs-/Bau- und Grün-/Freiflächen verschieben sich jedoch nur geringfügig zu Gunsten der Grünflächen.

Zudem werden mit den geplanten Änderungen keine Vorhaben vorbereitet bzw. begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mangels des Vorhandenseins bzw. der Nachbarschaft von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten ergeben sich des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von damit im Zusammenhang stehenden Schutzgütern.

Vor diesen Hintergründen waren die Voraussetzungen gegeben, um die Änderung des B-Plans im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wovon die Stadt Gebrauch gemacht hat.

2. Rechtsgrundlagen

Die Änderungssatzung basiert auf den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, welche zuletzt durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 geändert wurde, insbesondere auf den §§ 2 und 10 sowie - bezüglich der Wahl des vereinfachten Verfahrens – auf § 13.

Daneben stellen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie hinsichtlich der Integration örtlicher Bauvorschriften § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) insbesondere zu berücksichtigende Rechtsvorschriften dar.

3. Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen

Da wie unter Punkt 1 ausgeführt die Grundzüge des B-Plans „Ehemaliges GUS-Objekt am Glambecker See“ beibehalten werden, entspricht auch die Satzung über dessen erste Änderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind zwar gegenüber dem Zeitpunkt der Rechtskraft des B-Plans zuletzt im Rahmen des Raumentwicklungsprogramms

Mecklenburg-Vorpommern den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst worden, was jedoch nicht zu anderen raumordnerischen Ansätzen bezüglich der mit der vorliegenden Planung verbundenen Ziele der städtebaulichen Entwicklung führte.

Entsprechendes gilt für das in § 8 (2) BauGB geregelte Erfordernis der Entwicklung des B-Plans aus den Flächennutzungsplan (F-Plan). In diesem ist das Plangebiet als Wohnfläche und im nordöstlichen Bereich als Mischgebiet dargestellt.

4. Lage und Umfang des Plangebiets sowie der von den Änderungen betroffenen Flächen

Das B-Plan-Gebiet liegt nordöstlich des Stadtkerns von Neustrelitz bzw. des an ihn grenzenden Glambecker Sees. Im Westen bzw. Nordwesten wird es durch die Hohenzieritzer Straße und im Norden bzw. Nordosten durch Wald begrenzt. Südöstlich des Geltungsbereiches des B-Plans befindet sich das Bahnwerk der Arriva AG.
Die Fläche des B-Plans umfasst ca. 17,9 ha.

Von den Änderungen erfasst wird das Gelände des ehemaligen Schützenhauses östlich der Hohenzieritzer Straße in Höhe Einmündung Dr.-Schwentner-Straße/Friedhof, südlich des Autohauses, westlich der Emil-Kraepelin-Straße bzw. des an sie anschließenden Grünbereichs und nördlich der Adolf-Friedrich-Straße.
Dies betrifft das Flurstück 6/5 sowie östlich angrenzende Teilflächen des Flurstücks 6/8 der Flur 19 und westlich angrenzende Teilflächen des Flurstückes 118 (Straße) der Flur 24 der Gemarkung Neustrelitz.
Die Größe des innerhalb der Änderungssatzung gelegenen Gebiets beträgt ca. 5,74 ha.

5. Inhalt der Änderungen

5.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Insbesondere vor dem Hintergrund der Verbesserung der Vermarktbarkeit der nahe der Hohenzieritzer Straße geplanten Grundstücksflächen und der damit im Zusammenhang stehenden beabsichtigten Minderung der hierauf wirkenden Geräuschmissionen (Verkehrslärm) wurde der Abstand der Bauflächen von dieser Straße vergrößert. Dies steht im Zusammenhang mit der östlichen Verschiebung der parallel zur Hohenzieritzer Straße geplanten Erschließungsstraße, so dass nunmehr zwischen diesen beiden Verkehrsflächen keine Bauflächen angeordnet sind.

Damit im Zusammenhang kommt es zu einer Neuausrichtung bzw. Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Dabei bleibt es nördlich der Alleeachse in Verlängerung der Dr.-Schwentner-Straße bei der teilweisen Festsetzung von Baulinien. Diese werden dem geänderten Verlauf der Planstraße A angepasst.

Deren Lage entlang des parallel zum nördlich gelegenen Gewerbegrundstück (Autohaus) verlaufenden Abschnitts (einschließlich Wendepalte) resultiert ebenso wie die Änderungen der dortigen Baugrenzen aus der um ca. 8 m nach Norden erfolgten Verschiebung dieser Straßentrasse. Dies erfolgte, um die zwischen dieser Planstraße und der neuen Trasse der Planstraße C entstehenden Grundstücke mit einer Tiefe versehen zu können, die dem Ziel einer möglichst aufgelockerten Bebauung weiterhin entsprechen zu können.

Im Zusammenhang mit der neuen Ausrichtung der Planstraße C wurden ebenfalls die dortigen Baufelder neu angeordnet. Durch deren grundstücksbezogene Festsetzung wird dem vorgenannten Planungsgrundzug ebenfalls nachgekommen.

Entlang des bezüglich seiner Lage unverändert von West nach Ost verlaufenden Abschnitts der Planstraße B kommt es lediglich zu relativ geringfügigen Änderungen der Baugrenzen. Sie dienen nicht zuletzt der Gewährleistung eines hinreichenden Schutzes der dortigen erhaltenswürdigen Bäume.

Grundsätzlich wurden Baugrenzen in der Nachbarschaft zu erhaltender Bäume mit einem Abstandsmaß von zwei Metern versehen um sicherzustellen, dass es nicht zu einer den Erhalt dieser verbleibenden Bäume gefährdenden Näherung von Gebäuden kommt.

Vor dem Hintergrund der im Zuge der geänderten Planzeichnung häufiger grundstücksbezogenen Festsetzung einzelner Baufelder wurde die Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.2 erforderlich, die nunmehr auch ausnahmsweise ein Überschreiten seitlicher Baugrenzen unter den unverändert fortgeltenden Rahmenbedingungen um bis zu 3 m durch Gebäudeteile ermöglicht (Punkt 1 des Textteils).

Aus dem gleichen Anlass wurde die ausnahmsweise Errichtung von Garagen und Nebenanlagen außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, die in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.3 geregelt ist, gelockert.

Die Streichung des dritten Anstrichs, unter dem ein Mindestabstand diese Anlagen von 3 m zu östlichen bis nordwestlichen Grundstücksgrenzen geregelt war, soll jedoch lediglich eine aus Erfahrungen der Praxis abgeleitete flexiblere Handhabung der Ausnahmeregelung bewirken, ohne dass die Absicht der Vermeidung von unvermeidbaren Verschattungen des Nachbargrundstücks gänzlich aufgegeben wird. Deshalb wurde zur Verdeutlichung, dass die verbleibenden Ausnahmeregelungen nicht als abschließend zu werten sind, deren Anwendung mit dem Wort „insbesondere“ verknüpft. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass bei einer unveränderten Beibehaltung der Regelungen der neuen LBauO M-V die Gefahr von Verschattungen des Nachbargrundstücks bei Bebauungen von Garagen und Nebenanlagen im 3-m-Bereich zur Grundstücksgrenze in der Regel nicht von Relevanz sein dürften. Deshalb ist es angebracht, die unter Punkt 2 des Textteils verankerte Änderung vorzunehmen, nicht zuletzt auch weil von der bisherigen Regelung häufig bei Vorliegen von Zustimmungen des Nachbarn befreit wurde.

Unverändert fort gilt die Festsetzung, dass ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtete Garagen und Nebenanlagen einen Mindestabstand von 1,5 m zum Kronenbereich zu erhaltender Bäume einhalten müssen und damit außerhalb ihres Wurzelbereichs zu errichten sind. Einer Anregung der unteren Naturschutzbehörde, dies grundsätzlich auch auf Zufahrten und andere Versiegelungen zu beziehen, konnte nicht nachgekommen werden, weil dann Teile der Planung nicht mehr umsetzbar wären. Eine darauf bezogene Ausnahme soll allerdings nur dann zur Anwendung kommen, wenn hierbei keine Vollversiegelung erfolgt und Baumschutzmaßnahmen nach den fachlich anerkannten Regeln ergriffen werden.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Mindestmaß der Baugrundstücke

Da im Zusammenhang mit dem Abrücken der geplanten Bebauung von der Hohenzieritzer Straße ein städtebaulicher Bezug zu der Bebauung entlang dieser Straße nicht mehr unmittelbar herstellbar ist, soll die bislang gegebene Möglichkeit zur Errichtung eines zweiten Vollgeschosses entlang dieser Straße entfallen. Gleichzeitig wird auf den dieser Straße am nächsten liegenden Grundstücken wie im übrigen Plangebiet die Traufhöhe auf 4,5 m festgesetzt. Dies entspricht nicht zuletzt der aktuellen Bedarfsentwicklung bzw. den aktuellen wohnungsmarktpolitischen Konzepten der Stadt.

Ebenfalls mangels eines erkennbaren Bedarfs wird die maximal mögliche Geschossigkeit der Bebauung im Mischgebiet südlich des Autohauses auf ein Vollgeschoss herabgesetzt, wobei jedoch weiterhin auf eine Höhenbegrenzung verzichtet wird, um (nicht störenden) gewerblichen Ansiedlungen einen möglichst flexiblen Realisierungsspielraum zu belassen.

Auf den Grundstücken, die künftig ebenfalls mit Eigenheimen im sogenannten Bungalowstil bebaut werden können (siehe Punkt 5.7.), wurden die dort zulässigen maximalen Grundflächen den im bisherigen B-Plan diesbezüglich bereits vorgesehenen Bauflächen angepasst und von 200 auf 220 m² erhöht.

Die lt. bisheriger textlicher Festsetzung Nr. 1.4.1 in Teilbereichen festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 750 m² wird zugunsten einer Vereinheitlichung im gesamten Plangebiet auf 600 m² festgesetzt. Dabei wird allerdings an einer Mindestgrundstücksbreite entlang der Planstraßen A, B und C festgehalten. In Verbindung mit den festgesetzten Baufeldern wird damit weiterhin dem Ziel einer großzügigen Grundstücksgliederung entsprochen, ohne die Vermarktungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Die dem entsprechende Neufassung dieser Festsetzung ist unter Punkt 3 des Textteils geregelt.

5.3. Verkehrsflächen

Aus den vorangegangenen Ausführungen konnte bereits entnommen werden, dass der wesentliche Hintergrund für einzelne Änderungen von Festsetzungen des B-Plans in einer teilweise veränderten Trassierung der Erschließungsstraßen begründet ist.

Sie umfasst im Einzelnen folgende Änderungen:

- Verlagerung der parallel zur Hohenzieritzer Straße verlaufenden Trasse nach Westen,
- Anbindung der Planstraße C an diese Achse in West-Ost-Richtung,
- Parallelverschiebung des nördlichen Abschnitts der Planstraße A um ca. 8 m in Richtung Autohaus,
- Festsetzung der Planstraßen B und C als verkehrsberuhigte Bereiche;
- Anbindung des Plangebiets an die Hohenzieritzer Straße mittels einer (in südliche Richtung verlegten) Einmündung der Planstraße A gegenüber der Dr.-Schwentner-Straße.

Letztgenannte Änderung des Anschlusses an das örtliche Straßennetz ergab sich nicht zuletzt aus den zwischenzeitlichen baumgutachterlichen Erkenntnissen, wonach in diesem Bereich bestehende Bäume als nicht mehr erhaltenswürdig eingeschätzt wurden (siehe Punkt 5.5.).

Die Verlegung des Anbindpunktes hat den städtebaulich positiven Effekt, dass das Baugebiet einen noch näheren Bezug zu dem bestehenden Siedlungsgefüge erhält. Inwieweit der dabei entstehende neue Knotenpunkt ggf. in Form eines Kreisverkehrsplatzes realisiert werden kann, wird noch zu untersuchen sein.

Das Prinzip, von den Erschließungsstraßen Wegebeziehungen in den östlich angrenzenden Grünbereich sicherzustellen bzw. wegegeseitige Verknüpfungen zu den übrigen Teilquartieren (Adolf-Friedrich-Straße, Emil-Kraepelin-Straße) herzustellen, bleibt mit der Anordnung von Fußwegen, die von den Wendeplätzen abzweigen, gewahrt. Die neuen Wegebeziehungen ergeben sich dabei aus der Verknüpfung der Planstraße C mit dem entsprechenden Umfeld.

5.4. Grünflächen

Die durch die Verschiebung der Parallelstraße, gekoppelt mit dem Verzicht auf Bauflächen zwischen dieser und der Hohenzieritzer Straße entstandenen Flächen wurden den dort bislang als 10-m-Streifen festgesetzten privaten Park- und Grünanlagen zugeordnet.

Somit entsteht eine zum Teil vergrößerte „Pufferzone“, die möglichst intensiv begrünt werden soll.

Der Wegfall eines Teils der Grünfläche im Bereich der neuen Anbindung an die Hohenzieritzer Straße geht einher mit der nunmehr als Grünfläche ausgewiesenen Fläche der bisherigen Anbindung.

Um dem Schutz der Bäume im Bereich der als künftige Allee wiederzubelebenden Achse in Verlängerung der Einmündung gegenüber der Dr.-Schwentner-Straße noch größeren Nachdruck zu verleihen, wurde die dortige öffentliche Grünfläche nordöstlich um ca. 3 m und südwestlich um ca. 3,5 m verbreitert.

Vor dem gleichen Hintergrund wurde die zwischen dieser Allee und der Planstraße C bestehende Baumgruppe in die öffentliche Grünfläche einbezogen.

5.5. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Gegenüber dem bisherigen B-Plan sind innerhalb des Grünstreifens an der Hohenzieritzer zusätzlich mindestens 16 Bäume zur Neupflanzung vorgesehen. Sie stellen einen teilweisen Ausgleich für die im Plan entsprechend gekennzeichneten bislang als zu erhalten und nunmehr zur Fällung vorgesehenen Bäume dar.

15 von diesen Bäumen befinden sich außerhalb, 8 weitere innerhalb der geplanten Allee. Für letztere soll zum Großteil eine Neupflanzung innerhalb dieser Baumreihen erfolgen.

Die Wegnahme dieser insgesamt 23 Bäume basiert im Wesentlichen auf einem zu insgesamt 33 Bäumen des Plangebiets im Dezember 2005 erarbeiteten dendrologischen Gutachten. Dieses bewertete deren Überlebenschancen unter Berücksichtigung der bislang zulässigen Bebauungen.

Auf dieser Grundlage wurde seitens der Stadt die Fällung von 23 Bäumen als vertretbar eingeschätzt. Ein weiterer Baum, eine im neuen Einmündungsbereich zur Hohenzieritzer Straße stehende Linde, ist ergänzend dazu zu fällen, was jedoch durch den Erhalt der im Bereich der bisherigen Anbindung bestehenden Linde ausgeglichen wird. Letztere ist im B-Plan somit neu als zu erhalten festgesetzt.

Aufgrund der zwischenzeitlichen teilweisen Änderung des Landesnaturschutzgesetzes bedarf es für sämtliche dieser zu fällenden Bäume einer Genehmigung seitens der unteren Naturschutzbehörde. Der neue § 26a dieses Gesetzes stellt i.d.R. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm unter Schutz, worunter die besagten Bäume fallen.

Deshalb wurde ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Ausnahme von dem Beseitigungsverbot gestellt. Die untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen ihrer Stellungnahme zum Satzungsentwurf der Fällung von insgesamt 23 Bäumen die Zustimmung erteilt und eine förmliche Genehmigung in Aussicht gestellt. Die dabei angekündigten Auflagen sind im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans erfüllbar. Insbesondere betrifft dies die 69 als Ersatz zu pflanzenden Bäume. Neben den bereits standortkonkret festgesetzten 16 Bäumen können diese auf den übrigen privaten Grünflächen, im Bereich der Allee sowie auf den entlang der Grenze zum nördlich gelegenen Autohaus neu ausgewiesenen Pflanzflächen untergebracht werden.

5.6. Lärmschutzmaßnahmen

Unter Punkt 4 des Textteiles wird eine Änderung der Nr. 2.2 der textlichen Festsetzungen vorgenommen, die sich aus der veränderten Anordnung der Grundstücke nahe der Hohenzieritzer Straße ergibt. Da bis auf ein Grundstück keines mehr an diese Straße grenzt, ist bezüglich der dortigen Regelung zu notwendigen Schallschutzmaßnahmen eine geänderte Formulierung notwendig. Diese wird nunmehr auf das zu diesem Zwecke zu den betreffenden Grundstücken zugeordnete WA 1 bezogen.

Als zusätzliche lärmindernde Maßnahme wurde entlang der Grenze zum nördlich des von der Änderungssatzung erfassten Gebiets gelegenen Autohaus ein 2,5 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt. Die Stadt entsprach damit einer entsprechenden Empfehlung der Immissionsschutzbehörde des Landkreises, um jeglichen Konflikten, die gemäß seitens der Stadt gemachter Erfahrungen häufig aus subjektiven Empfindungen ohne (lärmschutz-)rechtliche Relevanz resultieren, weitestgehend frühzeitig zu begegnen. Sowohl die dortigen geplanten Grundstückstiefen als auch der Fakt, dass dies durch den im Rahmen der Erschließung des Plangebiets anfallenden Erdaushub weitgehend abgedeckt werden kann, machen diese Maßnahme vertretbar.

5.7. Örtliche Bauvorschriften

Eine Änderung von auf § 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB basierenden Gestaltungsvorschriften betrifft lediglich eine teilweise getroffene Neuregelung zur Dachneigung.

Mittels Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 45 Grad in weiteren Teilgebieten soll eine größere Flexibilität der dortigen Bebauung ermöglicht werden. Dies betrifft die Grundstücke im „Innenbereich“ des von den Änderungen des B-Plans erfassten Gebiets, auf denen somit nunmehr ebenfalls Gebäude im so genannten Bungalowstil errichtet werden dürfen. Sie werden von den Grundstücken entlang der Planstraße A und B umschlossen, die nach wie vor relativ homogen mit eingegrenzten Vorgaben bezüglich der Ausbildung von Steildächern den äußeren städtebaulichen Rahmen darstellen.

6. Flächenbilanz der von Änderungen betroffenen Flächen

Gesamtgröße des Plangebiets:	17,86 ha		
	<u>Bisher</u>	<u>Nach Änderung</u>	<u>Differenz</u>
Flächen der Baugrundstücke:	11,52 ha	10,99 ha	- 0,53 ha
Verkehrsflächen einschl. Stellflächen:	1,29 ha	1,28 ha	-0,01 ha
Grünflächen / Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen:	5,05 ha	5,59 ha	+ 0,54 ha

Neustrelitz, 10.09.07

Grund
Bürgermeister

