

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/93 „Ehemaliges GUS-Objekt am Glabecker See“

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildete ein entsprechendes Baukonzept für die Freifläche der ehemaligen Konservenfabrik südlich der Adolf-Friedrich-Straße und östlich der Hohenzieritzer Straße. Dieses Konzept betrifft im Wesentlichen das Ziel, anstatt der bisher festgesetzten Baumöglichkeiten nunmehr zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 Eigentumswohneinheiten sowie eine dazugehörige Tiefgarage zu errichten. Diese Planung weicht u. a. bezüglich der Lage sowie Anzahl der geplanten Baukörper und erforderlichen Nebenflächen von den dazu bisher im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Grünflächen ab. Dies kann nicht durch eine Ausnahme oder Befreiung von diesen Festsetzungen legitimiert werden, sodass eine B-Plan-Änderung erforderlich ist.

Da durch die Abweichungen von den bisherigen Festsetzungen Planungsgrundzüge des B-Plans nicht berührt werden, wurde die Änderung des B-Plans im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt.

Die Anwendung dieses Verfahrens war ebenfalls unter dem Aspekt möglich, dass mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13 (1) Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB ebenso abgesehen wurde wie auch von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB.

Die Änderung 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 Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
- 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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- 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), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323).

Da die geänderten Festsetzungen keine raumordnerisch relevanten Abweichungen vom bisherigen B-Plan umfassen, steht auch die Satzung über dessen 5. Änderung den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung** nicht entgegen.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem das betroffene Teilgebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die zeichnerischen und textlichen Änderungen beziehen sich auf den in der Planzeichnung dargestellten **Geltungsbereich der 5. Änderung**, der das o. g. Teilgebiet umfasst.

Die einzelnen Änderungen werden aus folgenden **Gründen** vorgenommen:

1. Wie bereits erörtert, ist vorgesehen auf der Freifläche südlich der Adolf-Friedrich-Straße und östlich der Hohenzieritzer Straße u. a. zwei Mehrfamiliengebäude zu errichten. Dabei sind diese hinsichtlich des Standorts zueinander versetzt, damit gemäß dem städtebaulichen Grundgedanken, aus dem das Bebauungskonzept des B-Plans in diesem Bereich entwickelt wurde, nach wie vor eine lockere Auftaktbebauung aus Richtung Umgehungsstraße kommend erzeugt wird. Diese soll bewusst von der Hohenzieritzer Straße weiter abrücken als die dort (auf der gegenüberliegenden Seite) prägende Bebauung, um ihre beabsichtigte Solitärwirkung innerhalb eines parkartig strukturierten Standorts zu unterstreichen. In diesem Zusammenhang wurde die bisherige Fläche des allgemeinen Wohngebiets auf den nunmehr erforderlichen Umfang zugunsten eines größeren Anteils an Grünflächen reduziert (siehe hierzu auch Punkt 6). Aufgrund des Erfordernisses, einzelne Regelungen für diesen Bereich gesondert zu treffen, wurde er nunmehr als Teilgebiet 4 des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt, ohne dass damit Abweichungen von der bisher zulässigen **Art der baulichen Nutzung** verbunden sind.
2. Sowohl die **überbaubaren Grundstücksflächen** als auch die **maximal zulässige Gebäudelänge** (siehe Nr. 2 des Textteils - Teil B - zur Satzung) wurden gemäß dem Bebauungskonzept angepasst. Danach ist vorgesehen, zwei Baukörper mit den Abmaßen 24 x 25 m zu errichten, die in sich durch Versprünge gegliedert sind.
3. Die Zufahrt zur Gemeinschaftsgarage bzw. den Grundstücken erfolgt von der Hohenzieritzer Straße aus. Aus diesem Grund besteht nicht mehr das Erfordernis einer Zufahrtsstraße zwischen der Adolf-Friedrich-Straße 71 und 73, weshalb die diesbezüglich bisher festgesetzte **Straßenverkehrsfläche** nunmehr nicht mehr als Zufahrt, sondern in entsprechend reduzierter Breite als Fußweg ausgewiesen und in ihrem Verlauf dem gegenwärtig dort bereits als Trampelpfad existierenden Weg angepasst wurde. Allerdings muss dies aufgrund des Baumbestandes vor Ort nach Auswahl der entsprechenden Befestigungsart ggf. noch geringfügig im Verlauf modifiziert werden. Wegen der nunmehr erfolgten Konzentration auf zwei Baufelder und dem damit verbundenen Verzicht auf eine einerseits straßen- und andererseits seeseitige Bebauung bzw. Gebietsgliederung kann allerdings auf eine Anbindung dieses Weges an die Hohenzieritzer Straße und damit die ursprünglich geplante den Standort von West nach Ost (über die Wendenanlage der bisherigen Zufahrtsstraße verlaufende) querende Wegeverbindung entfallen. Schließlich können die neu entstehenden Grundstücke nunmehr sowohl von der Hohenzieritzer Straße als auch vom Uferweg fußläufig erreicht werden.
4. In Anbetracht der Festsetzung einer geänderten Dachform (siehe Punkt 7) und aufgrund des konkret vorliegenden Bauvorhabens wurde die ursprüngliche Festsetzung einer Traufhöhe nunmehr in eine maximale **Gebäudehöhe** von 10,5 m geändert. Daraus folgend musste die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.2 angepasst werden (siehe Nr. 1 des Textteils zur Satzung). Die Zahl der **Vollgeschosse** wurde in Form einer jetzt möglichen Drei- bis Viergeschossigkeit angepasst. Unabhängig davon, dass die neu festgesetzte Gebäudehöhe entlang der Hohenzieritzer Straße ohnehin nur schwerlich eine sichtbare Dreigeschossigkeit ermöglicht, schränkt auch der zwischen der Stadt Neustrelitz und dem Vorhabenträger abgeschlossene städtebauliche Vertrag (siehe dazu Punkt 11) dieses Baurecht vor dem Hintergrund des vorliegenden Konzepts dementsprechend ein. Eine bauordnungsrechtliche viergeschossige Bebauung ergibt sich demzufolge lediglich aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs auf der Seeseite. Vor diesen Hintergründen wird die nunmehr mögliche Bebauung trotz erhöhter Geschosshöhe keine größere Gesamthöhe aufweisen als die bislang zulässige, da diese zuzüglich zu den zwingend zu errichtenden zwei Vollgeschossen die Realisierung von Steildächern vorsah.

5. Aufgrund der bezweckten Funktionalität der geplanten Nebenanlagen sieht das Konzept des Vorhabenträgers hierfür entsprechend straßenseitige Standorte, die als **Flächen für Nebenanlagen** in die Planzeichnung neu aufgenommen wurden, vor. Ebenfalls auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzepts wurde nunmehr eine konkrete Fläche für eine **unterirdische Gemeinschaftsgarage** in die Planzeichnung aufgenommen. Damit soll eine städtebaulich geordnete Anordnung dieser Anlagen sichergestellt werden. Durch diese Tiefgarage wird die Freihaltung von Blickachsen, was bereits ein Grundanliegen des bisherigen B-Plans in diesem Bereich war, in besonderer Qualität sichergestellt. Im Zusammenhang mit diesen zeichnerischen Festsetzungen musste es zu einer entsprechend klarstellenden Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.3 kommen, die ansonsten nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen und der unterirdischen Gemeinschaftsgarage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht hätte (siehe Nr. 3 des Textteils zur Satzung).
6. Da die Tiefgarage einen elementaren Bestandteil des Gesamtvorhabens und eine wesentliche Grundlage für eine positive Begleitung des Konzepts darstellt, weil nur mit ihr sichergestellt ist, dass es zu keinen Beeinträchtigungen der vorgenannten Blickbezüge durch oberirdische Stellplätze oder Garagen kommt, ist es erforderlich eine Regelung zur hinreichenden Sicherstellung der Realisierung dieses Vorhabenteils zu treffen. Demzufolge wurde eine Festsetzung aufgenommen, nach der ein Baurecht für die Wohngebäude von der tatsächlichen Umsetzung der Tiefgarage abhängig gemacht wird (siehe Nr. 5 des Textteils zur Satzung). Dies ist nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund notwendig, dass eine Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze sowohl an einer anderen Stelle des Grundstücks als auch in einer zumutbaren bzw. annehmbaren Entfernung, z. B. innerhalb des öffentlichen Straßenraums, nicht möglich bzw. vertretbar ist. Aus technologischen Gründen wird jedoch dieses bedingte Baurecht nicht an die komplette Fertigstellung der Tiefgarage gebunden. Dies wird vielmehr in dem mit dem Vorhabenträger abgeschlossenen Vertrag geregelt (siehe Punkt 11).
7. Um einen dem Konzept entsprechenden hinreichenden Anteil an **Grün- und Freiflächen** sicherzustellen, wurde die straßenbegleitende Grünfläche entlang der Höhenzierter Straße grundsätzlich in der vorhandenen Form erhalten. Lediglich resultierend aus der geplanten Tiefgarage und dem Standort der nördlichen Fläche für Nebenanlagen gab es hierbei marginale Veränderungen. Dieser verhältnismäßig geringe Verlust von Grünfläche wird allerdings durch die signifikante Erweiterung der an den Glambecker See grenzenden Grünfläche ausgeglichen (siehe dazu auch Punkt 1). Zudem wurde im nördlichen Bereich der Grünfläche für die farbig dargestellte Dreiecksfläche die Zweckbestimmung von privater Park- und Grünanlage zu öffentlicher Park- und Grünanlage geändert sowie die Festsetzung gemäß Nr. 4 des Textteils zur Satzung getroffen, wonach die nicht überbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind, was eine weitere faktische Erhöhung des Grün- und Freiflächenanteils bewirkt.
8. Auch die Festsetzung von Flachdächern im WA 4 resultiert daraus, dass die Bebauung in diesem Bereich eine Solitärwirkung erzeugen soll, die zudem Zeugnis heutiger Architektur ist. Nicht zuletzt aus stadttökologischen Gründen müssen die Flachdächer begrünt werden (siehe Nr. 7 des Textteils zur Satzung). Gleichfalls auf der Grundlage des mit dem Vorhabenträgers abgestimmten Bebauungskonzepts wurden neben den vorgenannten Regelungen zu Dachformen und -gestaltung weitere ergänzende **gestalterische Festsetzungen** getroffen. Diese betreffen zum einen Grundstückseinfriedungen, die in der Regel entscheidend die Wirkung von Bebauungsstrukturen beeinflussen können, weshalb auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen in der Form getroffen wurden, u. a. dass im gesamten WA 4 ebenfalls die straßenabgewandten Einfriedungen unter die Höhenbegrenzung von 1,20 m fallen. Dies ist aufgrund des sensiblen Standorts im Nahbereich des Glam-

becker Sees einschließlich seines Uferwegs hinreichend gerechtfertigt (siehe Nr. 8 des Textteils zur Satzung).

Zum anderen wird für die geplanten Nebenanlagen eine blickdichte und dauerhafte Begrünung mittels Nr. 9 des Textteils zur Satzung festgesetzt, damit sich diese baulichen Anlagen aus stadtgestalterischer Sicht in die angrenzenden Grünbereiche einfügen.

9. Der Bestand der **zu erhaltenden Bäume** wurde aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen und hinsichtlich der tatsächlich noch vorhandenen Bäume angepasst.
10. Bei Nr. 6 des Textteils zur Satzung handelt es sich lediglich um eine redaktionelle bzw. klarstellende Ergänzung. Im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans, die ausschließlich den Bereich des ehemaligen Schützenhausgebiets (nördlich der Adolf-Friedrich-Straße und östlich der Hohenzieritzer Straße) betraf, wurde die textliche Festsetzung Nr. 2.2 zu Schallschutzanforderungen entsprechend den Erfordernissen in diesem Bereich angepasst. Die dabei gewählte Formulierung hatte ebenfalls Auswirkungen auf den Bereich der ehemaligen Konservenfabrik, was unbeabsichtigt war und erst jetzt festgestellt wurde. Dies soll hiermit nun richtiggestellt und damit in die ursprüngliche Fassung zurückgeführt werden.
11. Bezüglich der Umsetzung der mit der Änderung des B-Plans verfolgten Bebauung wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neustrelitz ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, worauf durch einen ergänzenden **Hinweis** aufmerksam gemacht wird (siehe Nr. 10 des Textteils zur Satzung). Hiermit wird u. a. sichergestellt, dass es zu einer hinsichtlich Material und Farbton von Fassaden und Dächern sowie Proportionen der Fassadenöffnungen einheitlichen Gestaltung der geplanten Gebäude kommt.

Die medienseitige Versorgung des Bereichs kann seitens der Stadtwerke GmbH Neustrelitz mit Fernwärme, Wasser und Strom sichergestellt werden. Dabei ist beim Anschluss der Schmutzwasserleitungen die Rückstauenebene zu beachten. Räume, die unterhalb der Rückstauenebene liegen (Straßenniveau der Hohenzieritzer Straße) sind mittels Abwasserhebeanlage zu entwässern.

Die **Realisierung** der Planung soll voraussichtlich im Jahr 2015 beginnen.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan (in der Fassung der 4. Änderung) wie folgt:

<u>Gesamtgröße des Plangebiets:</u>	<u>17,86 ha</u>		
	<u>Bisher</u>	<u>Nach Änderung</u>	<u>Differenz</u>
Flächen der Baugrundstücke:	11,06 ha	10,94 ha	- 0,12 ha
Verkehrsflächen / Flächen für Versorgungsanlagen:	1,27 ha	1,20 ha	- 0,07 ha
Grünflächen / Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen:	5,53 ha	5,72 ha	+ 0,19 ha

Neustrelitz, 12.06.15

