

# Stadt Neustrelitz

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 40/94  
„Ehemaliges GUS-Objekt am Schliemannweg“**

# Gliederung

	Seite
1. Planungsanlaß	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Lage und Größe des Plangebiets	2
4. Nutzung des Plangebiets bei Beginn des Aufstellungsverfahrens	2
5. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage	3
6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans	3
7. Grundzüge der Planung/Flächennutzung	4
7.1. Allgemeines/Städtebauliches Konzept	4
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung/Größen der Baugrundstücke/ Höchstzahl von Wohnungen	5
7.3. Bauweise/Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
7.4. Verkehrsflächen/Erschließung	6
7.5. Lärmschutzmaßnahmen	7
7.6. Grünordnung	8
7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
7.8. Sonstiges	10
8. Realisierung der Planung	11
9. Flächenbilanz	11
10. Anlagen	
10.1. Grünordnungsplan (GOP) (Textteil)	
10.2. Schalltechnische Prognose einschließlich Ergänzung zum Grundstück Bürgerseeweg 1 (Auszüge)	
10.3. Gutachten zu Altlastenverdachtsflächen (Auszug)	

## 1. Planungsanlaß

Am 24.02.94 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, für das vormals von den GUS-Truppen genutzte Gelände am Schliemannweg einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen. Dieser Beschluß war nur auf den bereits vor 1945 parzellierten und z. T. bereits bebauten Bereich dieses Gebiets bezogen. Im Zuge der Planungsüberlegungen für diesen Bereich wurde das B-Plan-Gebiet in südliche Richtung erweitert (siehe Punkt 5).

Der B-Plan erhält die Nummer 40/94.

## 2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 2141) (bis zum 31.12.97 i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.86 - 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 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- c) 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 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 am westlichen Rand des Stadtgebiets von Neustrelitz, ca. 1,5 km süd-südwestlich des Stadtkerns (Luftlinie der Entfernung vom Markt). Es grenzt im Westen an den Bürgerseeweg, der nordwestlich des Gebiets auf die Useriner Straße mündet. Diese trifft im nördlichen Verlauf vorbei an den Sportanlagen (u. a. Harbig- und Parkstadion) nach ca. 400 m auf die Parkstraße und damit unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden bebauten Stadtbereich. Westlich des Plangebiets befindet sich die Wohnbebauung entlang der Pappelallee, südlich wird das Gebiet durch die Zufahrt zum ehemaligen Autodrom II der Sowjetarmee begrenzt.

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans umfaßt ca. 10,1 ha.

## 4. Nutzung des Plangebiets bei Beginn des Aufstellungsverfahrens

Der nördliche Teil des Plangebiets ist bereits zum Teil zu Wohnzwecken genutzt worden. Hier wurden fünf in den 30iger Jahren errichtete Wohngebäude zwischenzeitlich saniert und dieser damaligen Nutzung wieder zugeführt.

Ein weiteres Gebäude steht auch derzeit noch leer. Die übrigen in diesem Teil des Plangebiets bereits parzellierten Grundstücke lagen brach mit vereinzelt noch vorhandenen Resten baulicher Anlagen. Prägend waren hier ebenfalls eine Vielzahl vorhandener Großbäume bzw. Baumgruppen.

Diese prägten auch den südlichen Teil des Plangebiets, der sich darüber hinaus nach erfolgtem Abriss von baulichen Anlagen, die von der ehemaligen Sowjetarmee hier errichtet wurden, als Grünland mit Feldgehölzen darstellte.

## 5. Übergeordnete Planungen/Planungsgrundlage

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

Im am 13.03.2003 von der Stadtvertretung beschlossenen Flächennutzungsplan der Stadt Neustrelitz ist der Großteil des B-Plan-Gebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrigen dort dargestellten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und Grünflächen entsprechen den im B-Plan in dieser Form festgesetzten Bereichen. Somit entspricht dieser dem vorgenannten Entwicklungsgebot. (Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Inkraftsetzung des B-Plans parallel zum Eintreten der Wirksamkeit des F-Plans, der sich z. Z. noch im Genehmigungsverfahren befindet.)

Neben der Entwicklung aus dem F-Plan verlangt § 1 (4) des BauGB, dass der B-Plan den Zielen der Raumordnung anzupassen ist. Diese sind derzeit im Ersten Landesraumordnungsprogramm M-V vom 16.06.93 bzw. im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte verankert. Aus den Inhalten beider Programme, die Neustrelitz im zentralörtliche Gefüge des Landes M-V als Mittelzentrum mit entsprechender Bedeutung für die Siedlungsentwicklung (Entwicklung von Wohnstandorten entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung) unter sinnvoller Einbeziehung von Konversionsflächen einstuft, läßt sich die Vereinbarkeit des B-Plans mit den Zielen der Raumordnung ableiten.

Die lt. Landesplanungsgesetz erforderliche landesplanerische Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung ist erfolgt. Durch Letzteres erfolgte dabei eine Bestätigung dieser Einschätzung.

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

Vorrangiger Hintergrund der Planung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war das mit dem Freizug des Objektes durch die Truppen der ehemaligen Sowjetarmee und der Rückgabe der von ihnen genutzten Grundstücke an die Alteigentümer aus Sicht der Stadt entstandene Planungserfordernis. Zwar bestand zu diesem Zeitpunkt kein Baurecht nach § 34 BauGB, die z. T. bereits vorhandene, z. T. abgerissene Bebauung im Zusammenhang mit dem Fakt, dass dieser Bereich offensichtlich zum Zwecke einer Wohnbebauung parzelliert wurde, hätten ein Baurecht nach § 35 BauGB, also dem Bauen im Außenbereich, aber durchaus gerechtfertigt. Demzufolge ging es der Stadt mit dem B-Plan einerseits darum, eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs zu sichern, indem unter Ausnutzung der Instrumente zur Sicherung der Planungsabsichten (Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre) über ein B-Plan-Verfahren abschließend zu Art und Umfang einer möglichen Bebauung der vorgesehenen Grundstücke entschieden wird.

Eine vollkommene bzw. weitestgehende Renaturierung dieses Konversionsstandortes sollte dabei allein schon deshalb nicht Gegenstand der Überlegung sein, da fünf Wohngebäude kurz nach Freizug einer Sanierung und zwischenzeitlich einer Wiedernutzung zugeführt wurden und auf zumindest fünf weiteren Grundstücken anhand alter Unterlagen bzw. noch sichtbarer Bebauungen ebenfalls die Möglichkeit der baulichen Nutzung durch Wiedererrichtung/Sanierung bestand.

Die Entscheidung, die südlich angrenzenden Flächen mit in den B-Plan einzubeziehen, beruhte vorrangig auf folgenden Aspekten:

- Sowohl unter dem Aspekt, dass zum damaligen Zeitpunkt städtische Eigenheimgebiete weitestgehend bebaut wurden (Rudow I, Schlangental) bzw. in absehbarer Zeit realisiert sein werden (Woldegker Chaussee) als auch der Tatsache, dass einer Nachfrage nach natur- und gleichzeitig (innen-) stadtnahen Standorten seitens der Stadt nicht entsprochen werden konnte, musste eine derartige stadteigene Fläche, die über letztgenannte positive Standorteigenschaften verfügt, aktiviert werden. Hierdurch erhält sich die Stadt die Möglichkeit regulierend in einer entsprechenden Angebotsbreite auf den Grundstücksmarkt Einfluss zu nehmen und entsprechende Nachfrager an die Stadt zu binden. Insbesondere dieser Sachverhalt ist bezüglich der einer Stadt obliegenden Verantwortung, wie sie als Aufgabe der Bauleitplanung unter § 1 des BauGB mit der Berücksichtigung der „Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ formuliert ist, von besonderer Bedeutung.
- Für die bereits bebauten bzw. parzellierten Grundstücke war eine umfangreiche Erneuerung der Erschließungsanlagen notwendig. Eine diesbezügliche wirtschaftliche Vertretbarkeit insbesondere der Neuerrichtung der zentralen Schmutzentwässerung konnte nur bei einer Erhöhung der Anzahl der Anlieger/Nutzer erreicht werden.
- Die seitens der Stadt durchgeführten Abrisse und Entsiegelungen von Teilflächen dieses Bereichs erforderten, sofern keine gravierenden Belange entgegenstehen, eine Amortisation der damit verbundenen Ausgaben. Die bauliche Vorprägung dieses Bereichs bewirkte, dass eine Neubebauung dieser Flächen nicht in Konflikt mit naturschützenden Belangen gerät. Somit konnten andere Standorte, auf die ansonsten zurückgegriffen werden müsste und die diesbezüglich z. T. wesentlich sensibler einzuschätzen sind, vorerst aus der langfristigen Planung entlassen werden (z. B. Prälank-West, Vogelsang, Sportplatz Fürstenseer Landstraße, Kirchberg/ Klein Trebbow).
- Bezüglich der Lage und speziellen Standorteigenschaften (Topografie, Durchgrünung) eignete sich dieser Bereich insbesondere für die Realisierung alternativer Bauformen, die oftmals insbesondere im Zusammenhang mit dem verstärkt anzustrebenden energiesparenden bzw. allgemein ökologischen Bauen gestalterische Lösungen erfordern, die in integrierten Lagen/Baulücken städtebauliche Probleme aufwerfen würden.

Somit erfolgt mit dem B-Plan eine bedarfsgerechte, sowohl städtebaulichen als auch naturschützenden und landschaftspflegerischen und nicht zuletzt Wirtschaftlichkeitsbelangen Rechnung tragende Nachnutzung einer Konversionsfläche.

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

### **7.1. Allgemeines/Städtebauliches Konzept**

Wie bereits unter vorgenanntem Punkt ausgeführt, verfolgt der B-Plan das Ziel, in seinem Geltungsbereich insbesondere auf den neu zu entwickelnden Flächen Angebote für eine Eigenheimbebauung zu schaffen, die breiten Bedarfsgruppen bzw. Ansprüchen entspricht. Unter diesem Gesichtspunkt sollen die vorgesehenen Festsetzungen des B-Plans möglichst Rahmenbedingungen setzen, die einerseits die städtebauliche Vertretbarkeit der Bebauung sicherstellen, andererseits jedoch individuelle Vorstellungen insbesondere bezüglich alternativer Konzepte nicht zu sehr einengen.

Um dabei trotzdem dem Anspruch dieses Standorts an eine qualitätsvolle Bebauung gerecht zu werden, sollen die städtischen Grundstücke erst nach Vorliegen einer möglichst konkreten Bebauungskonzeption des jeweiligen Interessenten veräußert werden. Vorrang haben dabei Bauabsichten, die sich wegen der mit ihnen verbundenen Bauformen nicht ohne weiteres auf anderen städtischen Wohnungsbaustandorten umsetzen lassen.

### 7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung/Größen der Baugrundstücke/Höchstzahl von Wohnungen

Mit der Wahl der Art des Baugebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ soll erreicht werden, dass hier die Wohnnutzung überwiegt und demzufolge die besondere Qualität des Standorts vorrangig dieser Nutzungsart vorbehalten ist. Um dieses Ziel zu untermauern bzw. von anderen Nutzungen ausgehende Störungen der Wohnruhe weitestgehend zu minimieren, werden sämtliche Ausnahmen lt. § 4 Bau NVO an eine auf dem betreffenden Grundstück vorzunehmende Wohnnutzung gekoppelt.

Der Absicht, diesem Baugebiet möglichst weit gehende gestalterische Freiheiten zur Realisierung alternativer Bauformen zu geben, entspricht die Festsetzung, ausnahmsweise auch ein zweites Vollgeschoss zu realisieren. Dies findet sich zudem ebenfalls im teilweise bereits sanierten Bestand wieder.

Allerdings wird zur Verhinderung des Entstehens typischer Mehrfamilienwohnhäuser und damit einer Stadtentwicklung - insbesondere der Festigung der Innenstadt als Wohnstandort - zuwider laufenden übermäßigen Besatzes des Gebiets mit Wohnungen in den textlichen Festsetzungen (Nr. 1.5) die Anzahl möglicher Wohneinheiten auf zwei je Grundstück beschränkt. Um die ursprünglich vorhandene und zum Großteil bereits wieder hergestellte Nutzung der vorhandenen sechs Gebäude nicht zu negieren, wurde darauf bezogen eine Ausnahme zur Ermöglichung von maximal 4 Wohneinheiten aufgenommen.

Vorrangig vor dem Hintergrund der Vermeidung städtebaulich nicht mehr vertretbarer übermäßiger Gebäudehöhen wird die Erteilung einer Ausnahme zur Überschreitung der Eingeschossigkeit an die maximal dabei zu beachtende Gebäudehöhe von 9 m (Bezugspunkt Straßenhöhe) geknüpft. Diese Höhenbegrenzung gilt somit nicht, sofern nur ein Vollgeschoss (+ Dach) errichtet wird.

Dem Ziel, im Plangebiet eine möglichst aufgelockerte und damit der besonderen Standortqualität entsprechende Bebauung sicherzustellen, entsprechen die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Mindestgröße der Baugrundstücke. Bei einer Grundstücksgröße von mindestens 800 m<sup>2</sup> ermöglicht die GFZ von 0,25 somit eine Überbauung mit wenigstens 200 m<sup>2</sup>, was für eine klassische Eigenheimbebauung mit Nebenanlagen ausreichend ist. Da die ausnahmsweise Überschreitung dieses Maßes durch Nebenanlagen u. Ä. an die Beibehaltung des Versiegelungsgrades von höchstens 25 % der Grundstücksfläche gekoppelt ist, wird dem damit verbundenen Ziel, auf mindestens drei Viertel der bebaubaren Flächen eine uneingeschränkte Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswasser zu gewährleisten, entsprochen.

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

Dem bereits unter den vorangegangenen Punkten benannten Ziel einer weit gehend aufgelockerten, großzügigen und zugleich dem ursprünglichen Bestand im nördlichen Teil des Gebiets angepassten Bebauung soll ebenfalls mit der ausschließlichen Möglichkeit der Errich-

tung von Einzelhäusern in offener Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand, nachgekommen werden.

Die baulich nutzbaren Flächen wurden hinsichtlich der Tiefe der Bebaubarkeit insbesondere der östlich der Haupteerschließungsstraße gelegenen Grundstücke auf i. d. R. maximal 40 m beschränkt. Alternativ hierzu wurde in diesem Bereich ebenfalls überlegt, sie an die Tiefen der dort bereits vorhandenen Grundstücke anzupassen (ca. 45 m).

Die vorliegende Planung folgte letztgenannter Überlegung nicht, um einerseits sicherzustellen, dass ausreichend Grün- und damit Ausgleichsflächen für Eingriffe durch die Neubebauung zur Verfügung stehen und weil andererseits ohnehin eine Bebauung in dieser Tiefe nicht erwünscht ist. Dies wird u. a. dadurch untermauert, dass die tatsächlich mit Hauptgebäuden bebaubaren Flächen auf eine Tiefe von maximal 20 m, gemessen ab einem Abstand von 3 bis 5 m zur jeweiligen Erschließungsstraße, beschränkt werden.

Damit wird auch sichergestellt, dass eine bei den zur Verfügung stehenden Grundstückstiefen theoretisch mögliche Bebauung in der so genannten zweiten Reihe praktisch ausgeschlossen ist. Dies soll dem Ziel einer aufgelockerten, der besonderen Standortqualität dieses Bereichs entsprechenden Bebauung Nachdruck verleihen.

Im südöstlichen sowie nordwestlichen (Bürgerseeweg 1) Teil des B-Plan mussten die zum anschließenden Wald gelegenen Baufelder bzw. Verläufe der Baugrenzen dem einzuhaltenden Mindestabstand von 30 m zum Wald angepasst werden (siehe hierzu auch Pkt. 7.6.)

Die vorgenannten Mindestabstände von 3 bis 5 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze sollen eine zu starke räumliche Einengung des öffentlich erlebbaren Straßenraumes verhindern und ausreichend Raum für die Anlage von Vorgärten sicherstellen.

Um einem wesentlichen Grundanliegen der Planung, der möglichst weit gehenden Öffnung des Gebiets für individuelle Vorstellungen der Grundstücksbebauung bzw. -nutzung, nachzukommen, wurde die zusätzliche Möglichkeit eingeräumt, die ohnehin bereits großzügig bemessenen Baufelder durch ausnahmsweise Überschreitung hinterer Baugrenzen unter den in der textlichen Festsetzung Nr. 1.3.2. benannten Bedingungen bis zu 3 m zu erweitern.

Dieses Ziel dokumentiert auch Satz 2 dieser textlichen Festsetzung, wonach ansonsten nur eingeschränkt mögliche Garagen und Stellflächen („Kann-Vorschrift“ der BauNVO) generell auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen für allgemein zulässig erklärt werden.

#### 7.4. Verkehrsflächen/Erschließung

Das Gebiet wird straßenseitig zum einen über die vorhandene Anbindung an den Bürgerseeweg und zum anderen durch den Anschluss der neu zu errichtenden Straße im Süden an den Zufahrtsweg zum ehemaligen „Autodrom II“ erschlossen.

Die innere Straßenführung orientiert sich im nördlichen Teil des Plangebiets an den ursprünglich parzellierten Grundstücken. Dabei wurde dem nach Abzug der GUS-Truppen angetroffenen Straßenverlauf, der teilweise private Grundstücke „anschneidet“ nicht vollständig entsprochen, da dies aus vorgenanntem Grund zu einer neuen Grenzregelung führen würde. Zudem war aufgrund der Tatsache, dass die straßensäumenden Pappelreihen für die Umsetzung der Planung abgenommen werden mussten (siehe Pkt. 7.6), von einer weitestgehenden Aufnahme der Straßenbefestigung auszugehen.

Dies wurde ebenfalls aufgrund der notwendigen Erneuerung der medienseitigen Erschließung des Gebiets, insbesondere der Schmutzentwässerung erforderlich. Letzteres konnte nur durch eine Neuverlegung der Kanalisation bis zur Parkstraße gewährleistet werden. Nach den Berechnungen der dafür notwendigen Aufwendungen und der seitens der Stadt aus den Kanalbeiträgen sowie aus dem Verkauf der Grundstücke bereits erzielten bzw. noch zu erwartenden Einnahmen war dies wirtschaftlich zu vertreten.

Der Verlauf der Straßen im südlichen Plangebiet ist den topografischen Verhältnissen bzw. Baumbeständen sowie darauf aufbauend der Ermöglichung einer sinnvollen Bebauung angepasst worden.

Die Straßenbreiten wurden dabei wie folgt dimensioniert:

- Abschnitt des Rudolf-Virchow-Wegs zwischen Bürgersee- und H.-Schliemann-Weg:  
Durchschnittlich 10,5 m Gesamtbreite, um hier neben der Fahrbahn (ca. 5,5 m) und einem Gehweg (ca. 1,5 m) eine beidseitige Bepflanzung (mit einzelnen Stellflächen) gemäß dem Vorschlag des Grünordnungsplans zu ermöglichen .
- Heinrich-Schliemann-Weg:  
Ca. 9,5 m Gesamtbreite mit ca. 5 m breiter Mischverkehrsfläche sowie zum Großteil beidseitigen Baumreihen und vereinzelt Stellflächen.
- Als Stichstraße ausgebildeter Teil des R.-Virchow-Wegs:  
Ca. 6 m Breite als Mischverkehrsfläche

In den vorgenannten Straßenbreiten ist jeweils ein ca. 2 m breiter Streifen zur Anlage einer Sickermulde eingeschlossen, welcher gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser hier direkt zur Versickerung gebracht werden kann (siehe hierzu auch Pkt. 7.8).

Die Erschließungssituation für das nordwestliche Grundstück (Flurstück 26) bedurfte aufgrund der vorhandenen Böschung sowie des Näherungsbereichs zur Kreuzung Bürgerseeweg/Useriner Straße einer gesonderten Betrachtung.

Insbesondere die Nähe zum Knotenpunkt erlaubt hier nur eine auf den südlichen Grenzbereich eingeschränkte direkte Erschließung vom Bürgerseeweg. Aufgrund der Anlage einer begrünten Lärmschutzwand ist dies ohnehin nicht anders umsetzbar (siehe auch Pkt. 7.5.).

Die Erschließung eines weiteren allerdings neu geplanten Baugrundstücks im südlichen Teil des Gebiets ist ebenfalls nur über eine separate Grundstückszufahrt möglich. Sie wurde als solche in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im südlichen Teil des B-Plans ist ein Fußweg vorgesehen, der den Verlauf eines ursprünglich durch das Gebiet verlaufenden Weges in diesem Bereich aufnimmt und damit einen für Wanderer attraktiven Anschluss an die südwestlich anschließenden Waldflächen ermöglicht.

Auch der nördliche Teil des H.-Schliemann-Wegs schließt mit dem Wendehammer an einen das Gebiet in diesem Bereich tangierenden Rad-/Wanderweg an, der zum einen an die Useriner Straße und zum anderen an die Pappelallee führt.

#### 7.5. Lärmschutzmaßnahmen

Zum Zwecke des Umsetzens des planerischen Gebots der Konfliktvermeidung bezüglich auf die künftige Wohnbebauung einwirkender Lärmimmissionen wurden insbesondere die Auswirkungen des Verkehrslärms des Bürgerseewegs untersucht. Die hierzu erarbeitete schalltechnische Prognose liegt in ihren wesentlichen Inhalten dieser Begründung als Anlage bei. (Das vollständige Exemplar liegt im Stadtplanungsamt der Stadt Neustrelitz vor.)

Die Ergebnisse dieser Prognose waren Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 2. Auf ihr basieren ebenfalls die Einschränkungen, die u. a. bezüglich der ausnahmsweisen Errichtung eines zweiten Vollgeschosses getroffen wurden (Pkt. 1.2.2. des Textteils).

Aufgrund der ermittelten Lärmeinwirkungen auf das Flurstück 26 (Bürgerseeweg 1) wurde hier zunächst von den noch im Vorentwurf geäußerten Vorstellungen zur Bebauung Abstand genommen. Der dort aufgrund seiner generellen ökologischen Unbedenklichkeit für eine Neubebauung auf diesem Grundstück vorgesehene Bereich (vormals mit einem militärisch genutzten Gebäude bestanden) wies nämlich Immissionswerte auf, die ein der Abwägung der Lärmproblematik durch die Stadt zugängliches Maß überschritten hatten.

Eine entsprechende Anregung des neuen Grundstückseigentümers bildete allerdings Anlass dafür, nochmals über eine Reaktivierung dieser Planungsüberlegung nachzudenken. Als wesentlich neuer Aspekt wurde dabei die Möglichkeit eines aktiven Schallschutzes in Form einer Schallschutzwand diskutiert. Grundgedanke dabei war, dass eine zwei Meter hohe, dicht begrünte Wand ohnehin eine zulässige Einfriedung des Grundstücks darstellen würde und angesichts des entlang dieses Abschnitts des Bürgerseewegs relativ dichten Bewuchses gut in die gegenwärtige Situation integrierbar wäre.

Im Ergebnis der daraufhin veranlassten schallgutachterlichen Untersuchungen, die der Anlage 2 beigelegt sind, konnte festgestellt werden, dass ein derartiger aktiver Schallschutz – gepaart mit unter Punkt 2.2. der textlichen Festsetzungen verankerten passiven Schallschutzmaßnahmen – eine immissionsseitig vertretbare bauliche Nutzung des Grundstücks in Form der nunmehr hier festgesetzten Baufelder ermöglicht.

Darauf basierend wurde der Verlauf einer dann notwendigen Schallschutzwand entsprechend in den B-Plan aufgenommen. Ergänzt wird diese Festsetzung neben der erwähnten Nr. 2.2. des Textteils durch die Gestaltungsvorschrift unter Punkt 4. der textlichen Festsetzungen.

#### 7.6. Grünordnung

Der Planung liegt eine ökologische Bewertung des Gebiets zu Grunde, nach der die wertvollen Landschaftsbestandteile von einer Überplanung mit Bauflächen ausgenommen wurden.

Da sie nicht als erhaltenswürdig eingestuft wurden und zudem städtebaulich bzw. erschließungsseitig zum Großteil nicht integrierbar waren, wurden im B-Plan die ursprünglich vorhandenen Pappelbestände nicht berücksichtigt. Neben den im Plan vorgesehenen Ausgleichsflächen zur Bepflanzung soll diese Reduzierung des Baumbestandes durch die Neuanpflanzung von Bäumen auf den Grundstücksflächen kompensiert werden. Damit wird der Charakteristik des Gebiets, welches eher durch aufgelockerte, punktuelle in mehr oder weniger großem Umfang auftretende Baumgruppen oder Einzelbäume geprägt wird, entsprochen.

Da auf den Grundstücken Bürgerseeweg 1 (Flurstück 26) und H.-Schliemann-Weg 3 (Flurstück 13) eine Wegnahme von Bäumen möglich ist, deren Ausgleich durch Neupflanzung gemäß der für die Grundstücke im Plangebiet allgemein geltenden vorgenannten Pflanzfestsetzung (Satz 1 der textlichen Festsetzung Nr. 3.3.) nicht erreicht werden würde, mussten für diese beiden Flurstücke ergänzende Regelungen getroffen werden. Diese wiederum sollen nur in Abhängigkeit von der tatsächlich erfolgten Wegnahme von Bäumen zur Geltung kommen. Deshalb wurde die darauf bezogene Ausgleichsermittlung des Grünordnungsplans (Anhänge 4 und 5) als Ergänzung zur diesbezüglichen textlichen Festsetzung Nr. 3.3. in den B-Plan aufgenommen und wird in Form einer Anlage somit Bestandteil der Satzung.

Entsprechend einer Forderung der Naturschutzbehörde bezüglich des Ausgleichs für den Teil des Pappelbestandes, der als geschützte Allee lt. LNatG behandelt werden musste, wurde entlang der Straßen im Plangebiet wieder eine Alleepflanzung vorgesehen, die in der Anzahl der Bäume einem Ausgleich von 1 : 1 entspricht. Dies erfolgt gemäß den Regelungen in dem

diesbezüglichen Bescheid des Landkreises in Form einer Pflanzung von 26 Birken entlang des R.-Virchow-Wegs und von 56 Schwedischen Mehlbeeren am H.-Schliemann-Weg. Aufgrund der Wirksamkeit dieses Bescheids und des Sachverhalts, dass die Stadt sowohl Bescheidempfängerin als auch Eigentümerin der für die Pflanzung vorgesehen Flächen ist, wurde auf eine über die Kennzeichnung der Alleepflanzung in der Planzeichnung hinausgehende Aufnahme einer detaillierten Festlegung zur Baumart und Pflanzqualität als textliche Festsetzungen im B-Plan verzichtet.

Einer besonderen Bedeutung kommt der Landschaftsgestaltung auf der Ausgleichsfläche zwischen dem als Stichstraße ausgebildeten Teil des R.-Virchow-Wegs und dem parallel verlaufenden Bürgerseeweg zu. Um einen zusätzlichen Schutz vor dem auf diese neu geplante Bebauung vom Bürgerseeweg einwirkenden Verkehrslärm zu erreichen, erfolgt bzw. erfolgte hier eine Auffüllung der Fläche (z. B. mit Mutterboden, der bei der Erschließung anfällt). Dabei soll keine technische Wallanlage entstehen, sondern es werden der Typik der Umgebung angepasste Geländeerhebungen modelliert. Dabei geht es vorrangig um die psychologisch wirksame optische Abtrennung der Lärmquelle, da die aus der Schallimmissionsprognose zu entnehmenden Werte unter dem Gesichtspunkt eines möglichen Abwägungsspielraums mit der Neubebauung vereinbar sind.

Im südöstlichen Planbereich nähert sich die künftige Bebauung bis auf 30 m dem hier vorhandenen Waldbestand. Die Einhaltung des lt. Landeswaldgesetz geforderten 50 m Abstandes ist aus ökologischen (Straßenverschwenkung würde hochwertige Grünbereiche betreffen) und wirtschaftlichen (abschnittsweise beidseitig nicht bebaubare Flächen an einer neuen Erschließungsstraße) Gründen nicht zu rechtfertigen. Demgegenüber stellt der erarbeitete Grünordnungsplan diesbezüglich keine entgegenstehenden ökologischen Belange fest. Die zuständige Forstbehörde hat diesbezüglich eine entsprechende Ausnahmegenehmigung erteilt. Diese bezieht sich auch auf die im nordwestlichen Teil auf dem Grundstück Bürgerseeweg 1 neu festgesetzten Baufelder (bezüglich des westlich des Bürgerseewegs und nördlich des B-Plan-Gebiets vorhandenen Waldes).

Grundsätzlich haben sich die natur- und landschaftsschutzbezogenen Festsetzungen des B-Plans am erarbeiteten Grünordnungsplan (GOP) orientiert. Sein Textteil liegt dieser Begründung als Anlage bei. Die dazugehörigen Karten liegen im Stadtplanungsamt vor und können bei Bedarf dort eingesehen werden.

Die im Blatt 3 des GOP verankerten konkreten Regelungen zur Bepflanzung der stadteigenen Ausgleichsflächen werden entsprechend bei der Umsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.4. a) berücksichtigt.

### 7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Das benannte Ziel der Planung, einen größtmöglichen Spielraum für individuelle Vorstellungen zu lassen, spiegelt sich in den nur in geringem Umfang getroffenen baugestalterischen Regelungen wider.

Die Gestaltung der Gebäude wird dabei nur in dem von den fünf bereits sanierten Gebäuden geprägten, westlich, südlich und östlich jeweils von Straßen eingefassten Gebiet dahingehend eingegrenzt, dass die Stellung der Gebäude, Dachform und -neigung dem hier vorzufindenden Bestand angepasst werden.

In den übrigen Baugebieten wurden die Festsetzungen zur Gestaltung lediglich auf die parallele Ausrichtung der Gebäude zum Straßenverlauf (wahlweise trauf- oder giebelständig) be-

schränkt. Wie bereits unter dem Punkt 6 dargelegt, ist dies nach Ansicht der Stadt aufgrund der natürlichen Eigenschaften des Standorts städtebaulich vertretbar.

Die unter Nr. 4 des Textteils aufgenommene Gestaltungsvorschrift betrifft die Lärmschutzwand entlang des Grundstücks Bürgerseeweg 1. Sie soll, wie bereits unter Punkt 7.5 ausgeführt, eine städtebaulich vertretbare Integration dieser Schallschutzmaßnahme in Form einer immergrünen Grundstückseinfriedung sicherstellen.

#### 7.8. Sonstiges

Die im Südosten des Plangebiets gekennzeichnete Fläche eines ehemaligen Pulvermagazins stellt ein Bodendenkmal dar, bei dem angesichts seiner wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – durch die Denkmalbehörde nicht zugestimmt werden kann. Ergänzend zu den dortigen Festsetzungen in der Planzeichnung wird hierauf auch unter Nr. 5.2. des Textteils hingewiesen. Allein schon aufgrund der ökologischen Wertigkeit dieser Fläche waren hier zu keiner Planungsphase bauliche Maßnahmen bzw. sonstige Veränderungen vorgesehen. Der B-Plan entspricht somit hinreichend dem Schutzstatus dieses Bodendenkmals.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. Auf die damit verbundenen Pflichten weist die nachrichtliche Übernahme Nr. 5.2. ebenfalls hin.

Eine Beratung zur Erhaltung und zur Pflege von Bodendenkmalen erfolgt bei der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege (Schloß Wiligrad, 19069 Lübstorf).

Da das Plangebiet vormals militärisch genutzt war, musste es als Altstandort gemäß Abfallwirtschaftsgesetz M-V behandelt werden. Ein diesbezüglich vom Umweltamt des Landkreises geäußerter Altlastenverdacht hat sich durch von der Stadt beauftragte gutachterliche Untersuchungen nicht bestätigt. (Der Untersuchungsbericht zur Altlastenproblematik liegt auszugsweise als Anlage 3 dieser Begründung bei. Das komplette Exemplar liegt im Stadtplanungsamt vor.)

Hauptsächlich im Rahmen der zwischenzeitlich abgeschlossenen Erschließungsarbeiten wurden vereinzelt Vergrabungen angetroffen. Dabei wurden jedoch keine Kontaminationen des Bodens festgestellt, so dass sich die Annahmen bzw. Einschätzungen des Gutachtens bislang bestätigt haben.

Die Gefahr des Antreffens eventueller weiterer punktueller Vergrabungen bzw. nicht ermittelbarer Kontamination kann natürlich wie bei jedem anderen Standort nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier muss bei Antreffen derartiger Funde bzw. Auffälligkeiten im Rahmen der Baumaßnahmen eine Hinzuziehung der Stadt bzw. der Altlastenbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz erfolgen.

Basierend auf den Ergebnissen detaillierter Baugrunduntersuchungen im Gebiet kann von einer sehr guten Versickerungsfähigkeit des Bodens ausgegangen werden. Dies ermöglicht, dass sämtliches im Plangebiet anfallendes Regenwasser hier zur Versickerung gebracht werden kann und erlaubte es der Stadt, die textliche Festsetzung Nr. 3.5. zu treffen.

## 8. Realisierung der Planung

Zur Gewährleistung einer unabhängigen Steuerung der bedarfsgerechten Grundstücksvergabe und damit der Einflussnahme auf die Grundstücksmarktsituation in der Stadt wurde die Vergabe der Erschließung bzw. Bebauung an einen externen Bauträger nicht vorgesehen.

Die Erschließung des Gesamtgebiets ist abgeschlossen, so dass damit eine Bebaubarkeit der Grundstücke gegeben ist. Dies führte bereits zu einer Bebauung eines Großteils der von der Stadt vermarkteten Grundstücke.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtgröße:	ca. 10,1 ha
. Flächen der Baugrundstücke: (davon Flächen zu erhaltender Bepflanzungen: 1,0 ha)	5,8 ha
. Verkehrsflächen:	1,0 ha
. Flächen zu erhaltender Bepflanzungen (außerhalb der Baugrundstücke):	1,2 ha
. Flächen für Neuanpflanzungen/ Ausgleichsflächen:	2,1 ha

Neustrelitz, 09. 12. 2003

Grund  
Bürgermeister

