

Stadt Neustrelitz

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 43/96
„Ehemaliges Sportlager“**

Inhalt:

- 1.0 Rechtsgrundlagen/Planungsgrundlage
- 2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
- 3.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 4.0 Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan
- 5.0 Situation im Plangebiet vor Aufstellung des B-Plans
- 6.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.2. Stellplätze und Garagen
 - 6.3. Verkehrsfläche
 - 6.4. Sportplatz
 - 6.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Gründordnung
- 7.0 Ver- und Entsorgung
- 8.0 Altlasten
- 9.0 Nachrichtliche Übernahmen
- 10.0 Flächenbilanz
- 11.0 Anlagen
 - Anlage 1 Bestands-/Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Ausgleichsbilanzierung

1.0 Rechtsgrundlagen, Planungsgrundlage

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Planungsgrundlage ist ein vermessungstechnischer Lageplan mit Relief im Maßstab 1:1000 aus dem Jahre 1998.

2.0 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu steuern. Bauleitpläne sind nach Maßgabe des Baugesetzbuches aufzustellen und legen rechtliche Rahmen fest.

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in seinem Geltungsbereich.

Die in Neustrelitz vormals bestehende Justizvollzugsanstalt befand sich unter räumlich beengten Verhältnissen in überwiegend sanierungsbedürftiger historischer Bausubstanz des 19. Jahrhunderts und war nicht mehr den Bedarfsanforderungen entsprechend erweiterbar. Eine ehemalige WGT-Liegenschaft im Südwesten der Stadt Neustrelitz hat sich als günstiger Standort für den Neubau einer Jugendanstalt erwiesen. Dafür musste ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Vollzugsanstalt dient der Aufnahme von 250 jüngeren männlichen Gefangenen. In der Planung war eine spätere Erweiterungsmöglichkeit auf 300 Gefangene zu berücksichtigen.

3.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und im Osten durch Flurstücke, die ebenfalls wie der Geltungsbereich zur ehemaligen WGT-Liegenschaft gehörten,
- im Südosten und Süden durch Wald,
- im Südwesten durch Weide- bzw. Wiesenflächen,
- im Westen durch ungenutzte Flächen, die ebenso wie die vorgenannten Wiesenflächen Bestandteil eines geschützten Biotops sind.

Der Planbereich beinhaltet folgende Flurstücke in der Flur 58 der Gemarkung Neustrelitz: 150/3 (teilweise), 150/4, 172/2 und 174/1.

4.0 Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan verfügte die Stadt Neustrelitz über einen Teilflächennutzungsplan, in dem für die ehemalige WGT-Liegenschaft keine bauliche Nutzung, sondern eine Renaturierung (Aufforstung) vorgesehen war.

Zwischenzeitlich wurde jedoch ein Flächennutzungsplan (F-Plan) aufgestellt, dessen Geltungsbereich entsprechend dem BauGB das gesamte Gemeindeterritorium umfasst. Hierin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet für die Justizvollzugsanstalt dargestellt, so dass damit dem sogenannten Entwicklungsgebot von B-Plänen aus dem F-Plan entsprochen wird.

5.0 Situation im Plangebiet vor Aufstellung des B-Plans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befanden sich zahlreiche Gebäude und versiegelte Flächen (Straßen, Fundamente u. a.). Auch einige unterirdische Bauten (Bunker, Kanäle) waren vorhanden. Dies waren Reste der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft. Die noch vorhandene Bausubstanz wurde im Zuge der Vorbereitung der neuen Grundstücksnutzung komplett abgebrochen und entsorgt.

6.0 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die geplante Nutzung wurden nach § 11 BauNVO Sondergebiete für die Justizvollzugsanstalt und ein Sondergebiet für Sicherungsanlagen der Justizvollzugsanstalt festgesetzt. In den Sondergebieten für die Justizvollzugsanstalt sind alle für die Jugendanstalt notwendigen Nutzungen zulässig (Wartehaus für Besucher, Pforte, Personalräume, Verwaltung, Vollzugsdienstleitung, Besuchsräume, Kammer, Wäscherei, Technikräume, Küche, Verkaufsraum, Sanitätsbereich, Mehrzweckhalle, schulische Ausbildung, Werkbetriebe/betriebliche Aus- und Fortbildung, Unterkünfte, Sporthalle).

Aufgrund der funktionalen Zuordnungen innerhalb der Justizvollzugsanstalt ergeben sich Bereiche mit unterschiedlicher Baudichte. Dem entsprechen die festgesetzten Grundflächenzahlen und die als Höchstmaß festgesetzten Geschossflächenzahlen sowie die Zahlen der Vollgeschosse.

Die größte Dichte besteht im Bereich der Werkstätten, in dem sich auch die schulische Ausbildung und die Küche befinden (GFZ 1,1 GRZ 0,85). Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf II begrenzt.

Nordöstlich an den Bereich der Werkstätten schließt sich der Verwaltungsbereich an, in dem das Höchstmaß der Geschossflächenzahl mit 0,70, die Grundflächenzahl mit 0,75 und das Höchstmaß der Vollgeschosse mit II festgesetzt wurden. Neben der Verwaltung (einschließlich Wäscherei und Technikräumen) beinhaltet dieser Bereich auch die Pforte, die Personalräume, die Vollzugsdienstleitung die Besuchsräume.

Im Osten des Standortes befindet sich der Eingangsbereich mit dem Wartehaus für Besucher. Hier wurde die Geschossflächenzahl mit 0,05 und die Grundflächenzahl mit 0,45 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

Im Süden des Standortes (GFZ 0,4, GRZ 0,4) wurde die Möglichkeit des Errichtens einer Sporthalle für die JVA geschaffen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde hier mit I festgesetzt.

Im Unterkunftsbereich für den geschlossenen Vollzug wurde das Höchstmaß der Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf hier 0,25 und die Zahl der Vollge-

schosse II betragen. Grundlage hierfür war die Absicht, die Unterkunftsgebäude nicht kompakt anzuordnen sondern als einzelne Häuser in aufgelockerter Form. Dies dient der Erziehungsaufgabe gegenüber den jungen Gefangenen ebenso wie der Unterbringung in Wohngruppen.

Im Norden des Standortes außerhalb der Außensicherungsanlagen wurde der offene Vollzug für 40 junge Gefangene eingeordnet. Die Grenze für die Geschossflächenzahl beträgt hier 0,2. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,2 und das Höchstmaß der Vollgeschosse mit II festgesetzt.

Der geschlossene Vollzug wird von dem Sondergebiet für Sicherungsanlagen der Justizvollzugsanstalt umgeben. Hier sind die Außensicherungsanlagen zulässig, zu der eine 6 m hohe Mauer gehört. Der Sicherheitsbereich ist 25 m breit.

In diesem Sicherheitsbereich ist kein Bewuchs (Bäume, Sträucher) möglich.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen in der Form abgegrenzt, dass eine hinreichende Flexibilität für die konkrete Planung der einzelnen Anlagen verbleibt.

6.2 Stellplätze und Garagen

Für die JVA wurden zwei separate Stellplätze geplant, die sich beide im Eingangsbereich außerhalb der Anstaltsmauer befinden. Der eine Stellplatz mit einer Kapazität von 30 Plätzen dient den Besuchern und der andere mit einer Kapazität von 50 Plätzen den Bediensteten der Anstalt.

Zur Gewährleistung einer weitmöglichen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde deren Ausführung mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, Pflaster mit Abstandshaltern) festgesetzt.

Die Unterbringung von Fahrzeugen der JVA erfolgt im Verwaltungsbereich.

6.3 Verkehrsflächen

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Flurstück 151, welches eine stadteigene Straße ist. Diese Stadtstraße bindet an die Bundesstraße B 198 an. Die Anbindung bildet einen 4-armigen Knotenpunkt mit der Straße „Kalkhorstweg“ und befindet sich an der freien Strecke der B 198. Dieser Knotenpunkt besteht aus einer einfachen Kreuzung ohne baulichen Maßnahmen zur Führung des Abbiegeverkehrs. Von den Baulastträgern der betroffenen Knotenpunktäste wurde ein Ausbau dieses Knotenpunktes aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens durch die JVA als nicht erforderlich eingeschätzt. Es erfolgte eine Sanierung der vorhandenen Stadtstraße durch eine zusätzliche Deckschicht mit Profilausgleichen. Auf der Grundlage eines Erschließungsvertrags mit der Stadt Neustrelitz wurde die Straße bis über die östliche Grenze des Flurstückes 150/4 weitergeführt, erhielt einen Wendehammer und wurde öffentlich gewidmet. Sie erschließt die JVA verkehrlich.

Bei der zu erwartenden Verkehrsbelegung reichte die vorhandene Straßenbreite von 5,5 m aus. Ein separater Fußweg wurde als nicht erforderlich eingeschätzt. Grundlage hierfür war die Schätzung von ca. 4 - 5 Fußgängern, 10 Lkw über 2,8 t und 132 - 143 Pkw pro Tag.

Über Waldwege wird eine (Notfall-) Zufahrt zur JVA gesichert.

Zugunsten der Flurstücke 172/1 und 174/2 wurde ein Geh- und Fahrrecht zeitlich begrenzt für die dortige Grundwassersanierung und die entsprechende Nachkontrolle festgesetzt.

6.4 Sportplatz

In den B-Plan ist auf dem Gelände des geschlossenen Vollzugs ein Sportplatz integriert. Dieser wurde zwischenzeitlich realisiert und beinhaltet ein 109 x 70 m großes Fußballfeld (Sandplatz), eine Kugelstoßanlage, eine Weitsprung- und eine Hochsprunganlage.

Im Funktionsbereich der Sportanlagen soll der offene Flächencharakter erhalten werden.

Baumpflanzungen sind als gliedernde Elemente und funktional zur Beschattung berücksichtigt worden.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Grünordnung

Die Errichtung der Justizvollzugsanstalt ist mit Veränderungen der bisherigen Flächennutzung verbunden.

Veränderungen bzw. Versiegelungen der Oberbodengestalt sind laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Entsprechend BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Durch die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine weitgehende ökologische, gestalterische und funktionale Integration des B-Plangebietes in die umgebende Landschaft und eine Erhaltung oder Steigerung des biotopischen Potentials gewährleistet.

Nähere Angaben zur Bewertung des ursprünglichen Zustandes von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets, zu den Auswirkungen der Planung auf diese Schutzgüter sowie zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz können der dieser Begründung beigelegten Anlage 1 entnommen werden.

Aus dieser ökologischen Bewertung und Bilanzierung (Grünordnungsplanung) konnte abgeleitet werden, dass der Pflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher an der Grenze des Bebauungsplangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie ein hoher Durchgrünungsgrad des B-Plan-Geländes eine besondere Bedeutung zukommt.

Daneben wurden Maßnahmen ermittelt, die die Auswirkungen der Bebauung auf den Naturhaushalt minimieren. Sie fanden in entsprechender Form in den (grünordnerischen) textlichen Festsetzungen des B-Plans Berücksichtigung.

7. Ver- und Entsorgung

Die Justizvollzugsanstalt ist an die öffentliche Trinkwasserversorgung und die zentrale Abwasserentsorgung sowie an die Gas- und Elektroenergieversorgung angeschlossen.

Zur Abwasserentsorgung wurde ein Pumpwerk errichtet. Das anfallende Regenwasser wird am Standort versickert.

Ein Anschluss an das Leitungsnetz der Telekommunikation ist ebenfalls erfolgt.

8. Altlasten

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ca. 15,8 ha) liegt innerhalb einer ehemaligen WGT-Liegenschaft (ca. 31 ha). Bei WGT-Standorten handelt es sich häufig wegen der früheren Nutzungsart um Altlastenverdachtsflächen i. S. d. Bundesbodenschutzgesetzes.

Nach Abzug der GUS-Streitkräfte wurde im Auftrag der OFD Bundesvermögensabteilung eine eingehende Altlastenerkundung durchgeführt.

Auf der Liegenschaft wurden bei einer Erstbewertung im Jahr 1993 62 kontaminationsverdächtige Standorte festgestellt.

Im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Errichtung der JVA wurden sämtliche Kontaminationen beseitigt und fachgerecht entsorgt.

Dies betrifft auch die Untersuchung und Beseitigung von vormals vorhandener Munition.

Von einer Grundwasserkontamination, die von einer Altlastenfläche nördlich des Geltungsbereichs auf einer bundeseigenen Fläche ausgeht, sind auch Teile des Flurstückes 174/1 (Nordosten) betroffen, welches sich in Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet. Mit der Sanierung des kontaminierten Grundwassers wurde 1999 begonnen. Sie wird voraussichtlich einen Zeitraum von ca. 10 Jahren beanspruchen.

9. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich grenzt im Süden und Südwesten an Wald.

Auch innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Bestand Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes M-V.

Auf Antrag wurde durch das Forstamt Wilhelminenhof einer Nutzungsänderung für 1,94 ha Wald innerhalb des Geltungsbereiches zugestimmt. Durch die zu entrichtende Waldabgabe können als Ersatz 3,88 ha Ruderalflächen im Bereich des Forstamtes Wilhelminenhof aufgeforstet werden.

0,18 ha Wald innerhalb des Geltungsbereiches bleiben im Südosten erhalten. Sie wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Unterschreitung des Waldabstandes nach § 20 des Waldgesetzes M-V zwischen der Mauer als Bestandteil der Außensicherungsanlage der JVA und dem Wald wurde am 26.11.1998 durch das Forstamt Wilhelminenhof genehmigt. Es bestehen keine Haftungsansprüche bei Schäden, die von der JVA auf den angrenzenden Wald ausgehen und umgekehrt.

10. Flächenbilanz

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1.	Sondergebiete	10,80	68,49		
davon					
1.1	Sondergebiete für die Justizvollzugsanstalt			7,31	46,36
1.2.	Sondergebiete für Sicherungsanlagen			3,49	22,13
2.	Verkehrsflächen	0,21	1,33		
3.	Grünflächen / Ausgleichsflächen	4,58	29,04		
darunter					
3.1	Sportplatz			1,25	7,93
3.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			1,32	8,37
3.3	Flächen zum Anpflanzen			0,38	2,41
3.4	Flächen mit Bepflanzungsbindungen			1,30	8,24
4.	Wald	0,18	1,14		
Gesamtfläche		15,77	100,00		

Neustrelitz, 09.12.2003


Grund
Bürgermeister