

Stadt Neustrelitz

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 49/03
„Scheunenviertel Wesenberger Straße“

1. Planungsanlass (Aufstellungsbeschluss)

Am 28.08.2003 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, für das durch Scheunengebäude sowie - zum Teil aufgegebene - Kleingärten geprägte Gebiet entlang der Wesenberger Straße und südlich der Daniel-Sanders-Straße einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen.

Einen wesentlichen Anlass für den Beschluss bildete zum einen der im Rahmen des Stadtteilkonzeptes Strelitz-Alt für diesen Bereich herausgearbeitete Handlungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf. Zum anderen wurde von der Eigentümerin der Fläche südlich der Daniel-Sanders-Straße, die sich auf den rückwärtigen Bereich der Scheunen östlich der Wesenberger Straße erstreckt, wiederholt ein entsprechender Antrag auf Eröffnung eines B-Plan-Verfahrens gestellt. Hintergrund hierfür war wiederum sowohl das Interesse von Eigentümern der Scheunengrundstücke auf Erwerb von Teilflächen dieses Grundstücks als auch die Frage der künftigen Nutzung der dortigen Gärten.

2. Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

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 Plangebiets

Das Gebiet des B-Plans befindet sich im Neustrelitzer Stadtteil Strelitz-Alt und dort im nordwestlichen Bereich seines ursprünglichen Siedlungsgefüges. Es grenzt im Norden an die Daniel-Sanders-Straße, die von der diesen Stadtteil von Nord nach Süd durchquerenden Hauptverkehrsachse, der Wilhelm-Stolte-Straße (derzeit noch B 96), abzweigt. Der nordwestliche Teil des Plangebiets befindet sich unmittelbar an der Grenze des B-Plan-Gebiets „Großer Spiegelberg“. Westlich des Plangebiets verlaufen die Gleisanlagen der Bahnstrecken Berlin - Neustrelitz - Rostock / Stralsund. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs entspricht den hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der W.-Stolte-Straße bzw. im Nordosten des Plangebiets der südwestlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks D.-Sanders-Straße 3. Der südöstliche Teil des Gebiets grenzt an die Grundstücke nördlich der Bahnhofstraße. Der weitere Verlauf der Geltungsbereichsgrenze in südwestliche Richtung erstreckt sich nordwestlich der Grundstücke Wesenberger Straße 46 sowie 51 und 53.

Die Fläche des B-Plan-Gebiets umfasst ca. 3,16 ha. Sie beinhaltet die Flurstücke 70 - 84/2 (davon das Flurstück 70 nur teilweise) und 131 - 158 (außer 132/2 sowie 132/1 nur teilweise) der Flur 46 der Gemarkung Neustrelitz.

4. Derzeitige Nutzung

Die entlang der Wesenberger Straße befindlichen Scheunen sind zum Großteil gewerb-

entsprechend berücksichtigt. (Näheres hierzu unter den folgenden Punkten).

6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Insbesondere aus dem derzeitigen Zustand bzw. Erscheinungsbild des Plangebiets wurde im Rahmen des vorgenannten Stadtteilkonzepts Strelitz-Alt ein Handlungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf abgeleitet. Diesem Bedarf bzw. dem dabei näher untersetzten Ziel, hier sowohl durch teilweise Umnutzung bestehender Gebäude als auch durch eine ergänzende Bebauung eine kleinräumige Quartiersbildung vorzunehmen, soll der B-Plan unter zwei Aspekten entsprechen.

Zum einen ist er im Sinne der mit ihm verbundenen Schaffung der Grundlagen für ein Baurecht Voraussetzung dafür, dass auf den bislang kleingärtnerisch genutzten Flächen in begrenztem Umfang eine Eigenheimbebauung erfolgen kann. Hierdurch wiederum ist es möglich, der im F-Plan und im ISEK prognostizierten stetigen Nachfrage auf diesem Sektor des Wohnungsbaus in einer städtebaulich integrierten Standortlage teilweise zu entsprechen. Letztgenannter Standortvorteil, der eine derartige Zielstellung für dieses Plangebiet insbesondere rechtfertigt, ergibt sich neben den vorhandenen Gegebenheiten der technischen Infrastruktur aus der Nachbarschaft u. a. zu folgenden Einrichtungen der Grundversorgung:

- Nahversorgungseinzelhandel (Ecke W.-Stolte-Straße / Hittenkofer Straße, südlicher Teil des „Großen Spiegelbergs“) sowie
- Gastronomie,
- Sparkassenfiliale,
- Arzt / Zahnarzt,
- Jugend- / Seniorenclub und
- Haltestellen des Stadtbusses (jeweils im Nahbereich an der W.-Stolte-Straße).

Zum anderen will der B-Plan z. B. durch Vorschläge zu künftigen Grundstücksnutzungen und -zuschnitten Initiativen zur Qualifizierung der privaten Eigentumsflächen und somit der städtebaulichen Situation des Plangebiets anregen. Insbesondere die derzeitige Grundstückssituation ist häufig von einer ausschließlichen Begrenzung der Fläche der bestehenden bzw. vormaligen Scheunengrundstücke auf deren Gebäudegrundfläche gekennzeichnet. Dies erfordert einen Handlungsrahmen für eine denkbare künftige Bodenordnung, den der B-Plan benennen soll.

7. Grundzüge der Planung / Flächennutzung

7.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Wie bereits aus den vorgenannten Ausführungen deutlich wurde, besteht ein Planungsziel darin, in das im Plangebiet vorhandene Siedlungsgefüge behutsam Eigenheimstandorte zu integrieren.

Diese Wohnform ist bislang in derartigen Lagen der Stadt noch relativ unterrepräsentiert, trifft jedoch nach wie vor auf eine entsprechende Nachfrage. Dies ist für den Bereich des Geschosswohnungsbaus nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines derzeitigen und sich auch künftig abzeichnenden nicht unerheblichen Leerstands/in der Stadt langfristig nicht zu erwarten. Eine mehrgeschossige Bebauung, die diese Wohnform ermöglicht, soll somit außer im davon geprägten Bereich entlang der D.-Sanders-Straße im B-Plan nicht verankert werden. Sie wäre zudem bei gleichzeitigen geplanten Rückbaumaßnahmen in anderen Bereichen der Stadt zur Verminderung des benannten Wohnungsleerstandes nicht zu rechtfertigen.

Die Neubebauungen sollen zum einen entlang der vorhandenen Straßen erfolgen, somit an der D.-Sanders-Straße und der Wesenberger Straße. Zum anderen sind sie im ehemals kleingärtnerisch genutzten Bereich zwischen den bebauten Grundstücken der W.-Stolte-Straße und der Wesenberger Straße vorgesehen. Damit soll nicht zuletzt auch dem im Folgenden benannten Planungsgrundsatz zur Umsetzung verholten werden.

ordneten Zielen der Wohnungsbauentwicklung der Stadt (Erfordernis des Rückbaus von Mehrfamilienhäusern bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Notwendigkeit des weitestgehenden Erhalts der innerstädtischen Bebauungsstruktur) kollidiert, muss die Anzahl zulässiger Wohnungen in den neu entstehenden Gebäuden begrenzt werden. Nach den vorgenannten Zielen wäre eine Realisierung von Häusern mit mehr als zwei Wohnungen nicht vertretbar. Somit wurde die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei beschränkt, so dass dann z. B. die Neubebauung entlang der D.-Sanders-Straße im Falle einer Zweigeschossigkeit eher Stadtvillencharakter erhalten würde.

7.3. Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Dem Ziel der Aktivierung von Flächen für Eigenheimbebauungen sowie der Neustrukturierung im Bereich der vorhandenen (Scheunen-) Bebauung entsprechen die gegenwärtigen Vorschläge zur Grundstücksgliederung. Da diese Grenzen nicht durch Festsetzungen des B-Plans festgeschrieben werden können, stellen sie lediglich eine Empfehlung für die durchzuführende Bodenordnung dar.

Damit im Zusammenhang steht die festgesetzte Bauweise.

Die entlang der Wesenberger Straße zulässigen Neubebauungen beinhalten dabei zwei Realisierungsmöglichkeiten. Zum einen (im Nordwesten) wäre dies als Anbau an vorhandene Scheunengebäude denkbar, wobei sich hierbei die neue Bebauung an die vorhandene angleichen sollte. Zum anderen soll die Möglichkeit bestehen, in Anlehnung an die bereits realisierten Eigenheimbebauungen westlich der Wesenberger Straße in ähnlicher Form - entsprechend von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt - eine Bebauung mit Einzel- oder auch Doppelhäusern vorzunehmen.

Daraus ergibt sich, dass die im Bereich der Scheunen anzutreffende (geschlossene) Bebauung auch Gegenstand der Festsetzungen des B-Plans sein muss. Für dortige bauliche Ergänzungen durch neue An- oder Zwischenbauten soll ermöglicht werden, dass zumindest an eine Grundstücksgrenze angebaut werden kann (halboffene Bauweise). Um hierfür die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt worden. Sie ermöglicht auch, dass dort z.T. ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einhaltung seitlicher Grenzabstände und somit eine offene Bebauung erfolgen kann. Dies schließt die Realisierung von Doppelhäusern mit ein. Sowohl aufgrund der Bestandssituation als auch wegen des kaum zu erkennenden Bedarfs für eine darüber hinausgehende verdichtete Bebauung wird eine ausschließlich geschlossene Bebauung entlang des gesamten Verlaufs der Wesenberger Straße weder angestrebt noch war sie Gegenstand von alternativen Planungsüberlegungen.

Entlang der Planstraße A ist es demgegenüber beabsichtigt eine ausschließlich aufgelockerte Bebauung mit Einhaltung seitlicher Grenzabstände zu realisieren. Dies kommt der konkreten Standortlage am besten nach. Somit ist hier eine offene Bauweise festgesetzt, bei der nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

Um eine durch die an der D.-Sanders-Straße bestehenden Gebäude vorgezeichnete Bauflucht aufzunehmen und weiterzuführen, wird für die dortige Neubebauung eine Baulinie festgesetzt.

Für den übrigen Planbereich ist angesichts der Bestandssituation demgegenüber auch ein Vorspringen der Gebäudekanten vertretbar, so dass im Übrigen ausschließlich Baugrenzen festgesetzt wurden. Diese orientieren sich entlang der Wesenberger Straße unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze, was der Mehrzahl dort errichteter Gebäude entspricht. Durch die Begrenzung der Tiefe auf 15 m wird ein gegenüber dem Bestand zu stark versetztes Bauen allerdings verhindert.

Dies wäre lediglich im Rahmen der aufgelockerten Bebauung entlang der Planstraße A städtebaulich vertretbar, weshalb hier die textliche Festsetzung Nr. 1.2.2. ein ausnahmsweises Überschreiten der hinteren Baugrenze zulässt.

Vorrangig vor dem Hintergrund der in diesem Bereich zu vermeidenden zu starken räumlichen Einengung des dort relativ schmalen Straßenraums wurde die im Weiteren unter diesem Punkt des Textteils aufgenommene Regelung getroffen, wonach Garagen

haus ist sein entsprechender Ausbau als Voraussetzung für die Realisierung dieser Bebauung benannt worden. Hierfür bedarf es, solange die Stadt hierfür keine Maßnahmen plant (was mittelfristig nicht absehbar ist) eines Erschließungsvertrags.

Der Verlauf der Planstraße A, die die neuen Eigenheimgrundstücke südlich der D.-Sanders-Straße erschließt, wurde aus mehreren untersuchten Varianten entwickelt. Die nunmehr festgesetzte Straße mündet in einer Wendeplatte und befindet sich komplett auf dem Flurstück 84/1 und damit auf dem Grundstück der Eigentümerin, die diese Planung auch in dieser Form umsetzen will. Ein städtebaulich anzustrebender Anschluss an die Wesenberger Straße soll dabei über eine Fußgängerverbindung erreicht werden. Diese steht allerdings unter dem Vorbehalt, dass es hierfür zu einem Abriss einer Garage kommen muss, was kurzfristig - auch wenn dies ein städtisches Grundstück betrifft - noch nicht umsetzbar ist.

Hinsichtlich des Ausbaus der Planstraße A wird von der Realisierung einer Fahrbahn sowie eines einseitigen überfahrbaren Gehwegs ausgegangen. Dies wäre mit einer Bemessung der dort möglichen Geschwindigkeit auf 30 km/h verbunden. Alternativ ist hier jedoch ebenso eine „Mischverkehrsfläche“ in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs denkbar. In ihn könnten dann auch in einer begrenzten Anzahl Stellplätze integriert werden.

Die medienseitige Erschließung im Bereich der D.-Sanders- und Wesenberger Straße sowie für die Neubebauung im Bereich der Planstraße A ist gesichert bzw. kann durch entsprechende Maßnahmen seitens der Stadtwerke gesichert werden. Somit kann eine hinreichende Versorgung sowie die Abwasserentsorgung mit normalem Aufwand gewährleistet werden.

Von den Stadtwerken dabei eventuell in Erwägung gezogene Ringschlüsse von der D.-Sanders-Straße bis zur Wesenberger Straße sind jedoch derzeit aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation im Bereich des geplanten Fußwegs nicht ohne weiteres möglich. Außerdem haben sie im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf darauf aufmerksam gemacht, dass die Errichtung eines Kabelverteilerschranks notwendig ist.

Auch die telekommunikationstechnische Versorgung ist im Bereich der geplanten Neubebauung grundsätzlich möglich. Wirtschaftlich ist eine Neuverlegung der entsprechenden Anlagen allerdings nur dann, wenn eine entsprechende Koordinierung mit den anderen Erschließungsmaßnahmen erfolgt. Der zur Zeit vorhandene Leitungsbestand der Deutschen Telekom wurde der Stadt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt und liegt dort zur entsprechenden Berücksichtigung vor.

7.5. Grünflächen

Mit der im Rahmen des Vorentwurfs erfolgten Variantendiskussion zur Neuordnung der Flächen im Bereich der jetzigen Planstraße A war auch eine Positionierung zu den dabei entstehenden unterschiedlich großen Grünflächen verbunden. In deren Ergebnis wurde festgestellt, dass eine über die jetzige Festsetzung hinausgehende Grünflächenausweisung weder wirtschaftlich darstellbar und vertretbar noch städtebaulich notwendig und sinnvoll wäre.

Die somit im B-Plan im dortigen Bereich aufgenommenen Grünflächen entsprechen dem Bestand und sind wegen ihrer derzeitigen Nutzung als Hausgärten festgesetzt worden.

Die gleiche Regelung betrifft die Flächen südwestlich der Bebauung an der Wesenberger Straße. Mit Ausnahme des Flurstücks 146, auf dem sich derzeit noch eine Garagenanlage befindet, kommt dies ebenfalls der bereits jetzt prägenden Nutzung nach. Bezüglich der Garagennutzungen kann davon ausgegangen werden, dass hier eine Neuordnung der Flächen dann erfolgt, wenn die lt. B-Plan (bzw. bereits jetzt) mögliche Neubebauung an der Wesenberger Straße erfolgt. Die diesbezüglichen Festsetzungen des B-Plans sind also - wie im Übrigen hinsichtlich des auf den der anderen Seite der Wesen-

hen werden kann.

7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Von der lt. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern eröffneten Möglichkeit zum Treffen von Gestaltungsvorschriften im B-Plan wurde hier lediglich bezüglich der möglichen Dachform und -neigung sowie der Hauptfirstrichtung Gebrauch gemacht. Weitere Reglementierungen werden aus städtebaulicher Sicht als nicht notwendig erachtet.

Die dabei getroffene Festsetzung, wonach in den Baugebieten entlang der Wesenberger- und D.-Sanders-Straße nur Satteldächer mit paralleler Ausrichtung des Dachfirstes zu diesen Straßen zulässig sind, entspricht der in diesem Bereich anzutreffenden prägenden Dachform und Firstrichtung. Dies soll sich auch bei der Neubebauung wiederfinden, wobei eine Ausnahme hiervon dann möglich ist, wenn dadurch die damit angestrebte Homogenität des Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird. Vor dem gleichen Hintergrund wurden die Dachneigungen geregelt, wobei hierbei lediglich für die zwei geplanten Baugrundstücke an der D.-Sanders-Straße eine der dortigen Umgebungsbebauung entsprechende steilere Neigung in Form einer Spanne von 38 - 48 ° festgesetzt wurde.

7.8. Nachrichtliche Übernahmen / Sonstiges

In der nachrichtlichen Übernahme Nr. 4.1 wird auf die gesetzlichen Regelungen, die bei einem eventuellen Entdecken archäologischer Funde gelten, aufmerksam gemacht. Damit Verzögerungen von Baumaßnahmen vermieden werden, sollte der Beginn der Erdarbeiten der unteren Denkmalbehörde bzw. dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vorher schriftlich mitgeteilt werden, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes bereits bei Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können.

Mit dem Punkt 4.2. des Textteils wird auf die Anzeigepflicht z. B. bei der Errichtung eines Brunnens zur Grundwasserentnahme oder von Regenwasserversickerungsanlagen hingewiesen.

Auch wenn sich im B-Plan-Gebiet keine im Altlastenkataster des Landkreises MST enthaltenen Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen befinden, kann deren tatsächliches Vorhandensein aufgrund z. B. punktueller Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb hat die untere Abfallbehörde des Landkreises im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum B-Plan darauf hingewiesen, dass sie dann unverzüglich zu benachrichtigen sind, wenn z. B. im Zuge von Bauarbeiten gegenteilige Tatsachen bekannt werden.

Zur Sicherung eines hinreichenden Brandschutzes kam ebenfalls vom Landkreis der Hinweis, dass neben der vorhandenen Abdeckung des Löschwasserbedarfs aus dem Trinkwassernetz (max. 96 m³ Wasser/h für einen Zeitraum von 2 Stunden) bei der Realisierung der Erschließungsstraße die erforderlichen Hydranten einzuplanen sind. Zudem sollten die Zufahrten für die Feuerwehr so befestigt werden, dass ihre Befahrung mit bis zu 12 t Gesamtgewicht möglich ist.

Seitens der DB Netz AG wurde darauf hingewiesen, dass auch außerhalb der Eigentumsgrenzen der DB AG bahneigene Kabel und Leitungen verlaufen können, wenngleich es dafür im Plangebiet keine gesicherten Erkenntnisse gibt. Derartige Leitungen dürfen ohne Rücksprache mit der DB nicht überbaut bzw. verändert werden.

8. Realisierung der Planung

Die Umsetzung der Grundzüge dieser Planung hängt im wesentlichen von Aktivitäten der Eigentümer der hier fast ausschließlich anzutreffenden privaten Grundstücke ab. Insbesondere die Entwicklung des Bereichs der Planstraße A erfordert zur abschließenden Schaffung eines Baurechts einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und dem dortigen Erschließungsträger. D. h., dass die Stadt nicht beabsichtigt, die hierfür erforderliche Erschließung selbst durchzuführen.

Ein Erschließungsvertrag wäre dann nicht erforderlich, wenn die betreffenden Straßenverkehrsflächen in privatem Eigentum verbleiben, was aus stadtplanerischer Sicht jedoch nicht empfohlen wird und im Übrigen auch nicht im Interesse der derzeitigen Grundstückseigentümerin liegt.

Der Ausbau der Wesenberger Straße ist bislang seitens der Stadt kurzfristig (innerhalb der nächsten 3 Jahre) nicht vorgesehen. Er sollte in Abhängigkeit von der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen auf den privaten Grundstücken geplant werden.

Bei einer vollständigen Umsetzung der Planung werden sich sowohl aus gestalterischen als auch strukturellen Gesichtspunkten positive Effekte insbesondere für die Entwicklung des Stadtteils Strelitz-Alt ergeben.

Diese positiven Auswirkungen sind städtebaulich mit höherem Gewicht zu bewerten, als die mit der Realisierung eines Teils der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Umweltschutzgütern. Zudem werden diese Beeinträchtigungen durch die Planung zum Großteil gemindert bzw. ausgeglichen.

9. Flächenbilanz: (ca.-Angaben)

Gesamtgröße:	3,16 ha
Allgemeine Wohngebiete:	0,44 ha
Mischgebiete:	1,50 ha
Verkehrsflächen:	0,41 ha
Grünflächen / Hausgärten:	0,81 ha

Neustrelitz, 30.06.2005



Grund
Bürgermeister
[Handwritten signature]