

Stadt Neustrelitz

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 52/05
“Radelandweg“**

Gliederung	Seite
1. Planungsanlass/ Aufstellungsbeschluss	3
2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren	3
3. Lage und Größe des Plangebiets	4
4. Derzeitige Nutzung des Plangebiets	4
5. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage	4
6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans	5
7. Grundzüge der Planung	5
7.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept	5
7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl zulässiger Wohnungen	5
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
7.4. Verkehrsflächen/ Erschließung	7
7.5. Grünflächen	8
7.6. Umweltschutz (Grünordnung, Lärmschutz)	8
7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	10
7.8. Sonstiges/Hinweise	10
8. Realisierung der Planung	10
9. Flächenbilanz	11

1. Planungsanlass/ Aufstellungsbeschluss

Am 28.04.2005 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, für das zwischen Strelitzer Chaussee und Radelandweg gelegene Gebiet einen Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen. Wesentlicher Anlass hierfür war das Ziel, auf den östlich an den Radelandweg angrenzenden Grundstücksflächen Vorhaben im Rahmen von im Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu ermöglichen.

2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans basiert auf folgenden wesentlichen Grundlagen des Baurechts:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).

Unter Bezugnahme auf § 13 BauGB wurde für die Aufstellung des B-Plans das vereinfachte Verfahren angewendet. Das bedeutet, dass auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine förmliche Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet wurde.

Das Vorliegen der Voraussetzungen für die Wahl des vereinfachten Verfahrens ergab sich aus folgenden Sachverhalten:

- Das Plangebiet stellte sich vor der Aufstellung des B-Plans als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB dar.
- Die festgesetzte Nutzungsart als Mischgebiet entspricht der ursprünglich nach § 34 BauGB gegebenen Zulässigkeit.
- Der bislang bestehende Zulässigkeitsrahmen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise wird durch den B-Plan ebenfalls nicht verändert, sondern eher klargestellt.
- Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksgrenzen wird eine Erweiterung der vormals bestehenden Möglichkeiten lediglich für maximal fünf Teilflächen geschaffen, indem hier nunmehr entlang des Radelandweges auch Hauptnutzungen zulässig werden. Dem gegenüber wären dort Nebenanlagen auch ohne B-Plan im gleichen Umfang zulässig.
- Der Radelandweg ist entlang der westlichen Straßenseite bereits straßenbegleitend durch Hauptgebäude bebaut und auch innerhalb des B-Plan-Gebiets ist dies zumindest auf einem Grundstück ebenfalls der Fall.

Somit kann geschlussfolgert werden, dass die einzigen relevanten Erweiterungen, die der B-Plan gegenüber dem bislang bestehenden Zulässigkeitsmaßstab regelt, die Möglichkeit der Errichtung von Hauptnutzungen in einem bisher überwiegend mit Nebenanlagen bebaubaren Teilbereich betrifft. Angesichts der in der näheren Umgebung anzutreffenden Situation bewertet die Stadt dies als nur geringfügige und damit nicht wesentliche Änderung der bisherigen rechtlichen Rahmenbedingungen.

Zudem wird allein aufgrund der Festsetzung von Mischgebieten durch den B-Plan kein Vorhaben vorbereitet, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Mangels Vorhandensein bzw. Nachbarschaft von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten ergeben sich des Weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von damit im Zusammenhang stehenden Schutzgütern.

- 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 Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- c) 5. Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen 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 18.04.2006 (GVObI. M-V S. 102).

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtteils Kiefernheide zwischen der Strelitzer Chaussee und den Gleisanlagen der Bahnstrecke Berlin – Rostock/Stralsund, ca. 500 m südlich der Innenstadt von Neustrelitz.

Im Norden, Westen und Süden wird es vom Radelandweg begrenzt, im Osten von der parallel zur Strelitzer Chaussee verlaufenden Erschließungsstraße für die Grundstücke Strelitzer Chaussee 255 – 271. Nördlich und westlich schließen sich vorrangig gewerblich genutzte Flächen an, südwestlich und südlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls Wohngrundstücke. In weiter südliche Richtung folgt der Gewerbe-, Freizeit- und Fachmarkstandort „Kühlhausberg“.

Der B-Plan erfasst die Flurstücke 179/1 bis 182, 184 bis 189/2 und teilweise 191/1 (Straße) der Flur 31 der Gemarkung Neustrelitz. Die Fläche innerhalb seines Geltungsbereiches beträgt ca. 1,9 ha.

4. Derzeitige Nutzung des Plangebiets

Im Bereich des B-Plans befinden sich sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen. Daneben sind im südlichen Teil des Plangebiets Gärten vorhanden.

Die gewerblichen Nutzungen stellen sich als eine Tischlerei und ein Bürogebäude (u.a. Rechtsanwaltskanzlei) im Süden sowie ein Gebäude einer Computerfirma und eine Lagerhalle mit vorgelagerter Lagerfläche im nördlichen Teil dar. Letztgenannte ist wie auch ein bereits seit längerem leerstehendes ehemals gewerblich genutztes Gebäude an der nördlichen Grenze des B-Plans derzeit ungenutzt. In fünf Gebäuden an der Strelitzer Chaussee bzw. ihrer Parallelstraße befinden sich Geschosswohnungen. Ein weiteres, als Eigenheim genutztes Wohngebäude liegt in der sogenannten zweiten Reihe und wird über den Radelandweg erschlossen. Entlang letzterem befinden sich neben der Tischlerei vorrangig Garagen und Nebenanlagen.

5. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage

Gemäß § 8 (2) BauGB ist der B-Plan als verbindlicher Bauleitplan aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan = vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln. Für die Stadt Neustrelitz liegt seit dem 13.12.2003 ein wirksamer F-Plan vor. In ihm ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Auf Grund der diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Festsetzung der einzelnen Baugebietsnutzungen wird dem o.g. Entwicklungsgebot entsprochen.

Des Weiteren wurden die Festsetzung des B-Plans gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Insbesondere folgt er den Zielen des Regionalen

Raumordnungsprogramms für die Mecklenburgische Seenplatte vom 26.08.1998, wonach sich die Siedlungstätigkeit am vorhandenen Siedlungsbestand orientieren soll. Auch unter Berücksichtigung des aktuellen, seit dem 16.07.05 rechtskräftigen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern ist eine Vereinbarkeit mit den dort verankerten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gegeben.

Eine weitere wichtige Planungsgrundlage stellt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Neustrelitz dar, dessen Inhalte gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind. Dessen aktuelle Fortschreibung benennt in Form des hierbei relevanten räumlichen Leitbildes für die Gesamtstadt u. a. das Ziel, durch die Entwicklung von in die kompakte Stadtstruktur integrierten innerörtliche Potenzialflächen Zersiedlungstendenzen zu vermeiden. Zugleich soll das aus dem Stadtkern sowie den Stadtteilen Kiefernheide und Strelitz Alt gebildete Siedlungsband gestärkt werden. Durch die mit dem B-Plan verfolgte Potenzialaktivierung innerhalb einer vorhandenen Siedlungsstruktur wird diesen konzeptionellen Ideen vollends entsprochen.

6. Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Insbesondere der unter dem vorangegangenen Punkt dargelegte Ansatz sowohl des ISEK als auch des F-Plans, die Siedlungsentwicklung der Stadt auf in die Stadtstruktur integrierte Standorte zu konzentrieren, bildete den wesentlichen Hintergrund für die Aufstellung des B-Plans. Wegen der bislang vorhandenen baurechtlichen Situation, wonach die Nutzung von Teilflächen der Grundstücke am Radelandweg zwar für Nebenanlagen nicht aber für Hauptgebäude möglich war, konnte die gewollte dahingehende Erweiterung des Baurechts nur über das Instrument eines B-Plans erreicht werden. Dass diese Aktivierung von überbaubaren Grundstücksflächen auf einen entsprechenden Bedarf stößt, zeigten wiederholte Anfragen von Interessenten bzw. Grundstückseigentümern, die hier vorrangig die Absicht zur Errichtung von Eigenheimen bekundeten. Da diesen Interessensbekundungen im Zusammenhang mit Baugesuchen bislang baurechtlich nicht entsprochen werden konnte, soll hierfür nunmehr mittels des B-Plans Abhilfe geschaffen werden.

7. Grundzüge der Planung

7.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Lage und der gesamtstädtischen konzeptionellen Zielsetzungen verfolgt der B-Plan zum einen das Ziel, den homogen gestalteten baulichen Bestand an der Strelitzer Straße zu sichern und Ergänzungen bzw. ggf. erforderlichen Ersatz der von ihm ausgehenden Prägung des Straßenbildes anzupassen. Zum anderen soll der Radelandweg durch eine überwiegend straßenbegleitende Bebauung eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Hinsichtlich des Nutzungsspektrums ist dabei vorgesehen, die bestehende Nutzungsvielfalt in Form einer möglichst konfliktfreien Mischung aus Gewerbe und Wohnen zu erhalten und insbesondere die vorhandenen Gewerbebetriebe im Bestand zu sichern.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl zulässiger Wohnungen

Gemäß der vorgenannten Zielstellung und unter Berücksichtigung der Bestandsprägung wurden die Baugrundstücke im Plangebiet als Mischgebiete festgesetzt. Eingeschränkt wurde das dort mögliche Nutzungsspektrum lediglich durch den Ausschluss

ansonsten ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten außerhalb von überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebiets (Nr. 1.1. der textlichen Festsetzungen). Damit soll eine ggf. hiermit verbundene Störung von Wohnnutzungen von vornherein vermieden werden. Dies geschieht ebenfalls vor dem Hintergrund der bereits auf das Gebiet einwirkenden vielfältigen Lärmimmissionen (siehe Pkt. 7.6.).

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (0,5) liegen geringfügig unter der lt. BauNVO zulässigen Höchstgrenze (0,6). Damit wird den in Teilen des Gebiets anzutreffenden relativ großen unbebauten Bereichen entsprochen. Diese GRZ entspricht nach Einschätzung der Stadt im übrigen auch dem Bebauungsmaß, welches bereits auf Grund der vormaligen Rechtslage zulässig gewesen wäre.

Die Festsetzungen zur Höhe und Geschossigkeit der baulichen Anlagen orientieren sich an dem das Baugebiet prägenden Bestand an der Strelitzer Chaussee. Die hier vorhandenen Gebäude sind durchgehend zweigeschossig mit einer Traufhöhe von ca. 7 m. Dem soll sich eine Ergänzungs- bzw. eventuelle Ersatzbebauung anpassen, weshalb hier eine zwingende Zweigeschossigkeit verbunden mit einer entsprechenden Traufhöhe zwischen 6,5 und 7,5 m festgesetzt wurde. Für die Flächen am Radelandweg ist eine derartige relativ strenge Rahmensetzung nicht erforderlich. Vielmehr ist hier im näheren Umfeld eine überwiegend eingeschossige Bebauung vorhanden, die deshalb ebenfalls im Plangebiet festgesetzt wurde. Die dort festgesetzte maximale Traufhöhe soll in Verbindung mit der maximalen Dachneigung (siehe auch Pkt. 7.7.) gewährleisten, dass die dortige Bebauung die Gebäude an der Strelitzer Chaussee nicht überragt und damit deren städtebauliche Wirkung mindert.

Da jedoch eine eventuelle rechnerische Zweigeschossigkeit der Bebauung am Radelandweg dann unschädlich ist, wenn vorgenannte Höhen nicht überschritten werden, wurde ein zweites Vollgeschoss unter Nr. 1.2. des Textteils auch dort ausnahmsweise für zulässig erklärt. Zur Gewährleistung eines Ermessensspielraums bei der Beurteilung von Baugesuchen wurde unter gleicher Nummer ebenfalls die Möglichkeit des Abweichens von den Festsetzungen zur Traufhöhe um bis zu 10 % eingeräumt.

Aufgrund der im F-Plan der Stadt formulierten und im ISEK entsprechend untermauerten Zielstellung, wonach auf dem Sektor des Geschosswohnungsbaus eine Konzentration auf Bestandssanierungen vorrangig in der Innenstand erfolgen soll, ist eine Begrenzung der im Plangebiet neu entstehenden Wohnungen folgerichtig. Dementsprechend wurde mittels der unter Nr. 3 des Textteils getroffenen Regelung die Anzahl von Wohnungen in neu errichteten Gebäuden auf zwei begrenzt. Damit wird dem durch aktuelle Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen bestätigten Trend entsprochen, aus dem sich insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus langfristig ein erheblicher Überhang freier Wohnungen ergibt. Eine uneingeschränkte Neubautätigkeit von Wohnungen würde somit städtebaulich nicht zu rechtfertigen sein und erfordert eine derartige Reglementierung.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Form von Einzelhäusern, was durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1. geregelte maximale Länge der Gebäude an der Strelitzer Chaussee ergänzt wird, folgt ebenfalls der derzeitigen Prägung des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung.

Gleiches trifft auf die Festsetzung der Baulinie entlang der vorhandenen Bauflucht parallel der Strelitzer Chaussee zu. Da eine derartige Flucht auf den Grundstücken am Radelandweg allein durch die dort bereits vorhandenen Nebenanlagen nicht erreichbar, im übrigen städtebaulich auch nicht geboten ist, werden hier entlang der

straßenseitigen Grundstücksgrenzen Baugrenzen festgesetzt, die ggf. - wie im Bestand vorhanden - ausnahmsweise durch Nebenanlagen überschritten werden können (textliche Festsetzung Nr. 2.2.). Dabei darf es allerdings nicht zu einem Überwiegen von Nebenanlagen gegenüber den Hauptgebäuden kommen.

Die hofseitig und seitlich festgesetzten Baugrenzen können gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2. allein vor dem Hintergrund der gewollten breiten Nutzungsmöglichkeiten zur Erreichung einer weitmöglichen vorhabensangepassten Flexibilität der Grundstücksnutzung durch Hauptgebäude um bis zu 5 m und durch Nebenanlagen generell überschritten werden. Dies darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung eines außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen befindlichen erhaltungswürdigen Baumes führen (siehe hierzu auch Pkt. 7.6.).

7.4. Verkehrsflächen/ Erschließung

An Straßenverkehrsflächen erfasst der B-Plan lediglich den von Nord nach Süd, parallel zur Strelitzer Chaussee verlaufenden (Haupt-) Abschnitt des Radelandwegs. Dabei erfolgt eine Begradigung der Straßenbegrenzungslinie entlang seiner Ostseite, die das Ziel der künftigen Vereinheitlichung des derzeit unregelmäßigen Verlaufs der dortigen Grundstücksgrenzen verdeutlichen soll. Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien liegende Fläche ist mit 10 m bzw. ca. 7,5 m im südlichen Abschnitt so hinreichend dimensioniert, dass im Rahmen einer langfristig erforderlichen Umgestaltung des Straßenquerschnitts die der Gebietsentwicklung entsprechende Erschließungsfunktion erfüllt werden kann. Dass schließt ein, dass künftig diese derzeit als Einbahnstraße fungierende Trasse auch im Gegenrichtungsverkehr mit straßenbegleitenden Stellflächen befahrbar sein kann. Hierzu ist allerdings dann eine Anpassung im weiteren Verlauf, insbesondere im Bereich des südlichen Einmündungsbereichs an der Strelitzer Chaussee erforderlich. Dies wird im Rahmen der gegenwärtigen Konkretisierung der Planung dieses Bauabschnitts der Strelitzer Chaussee mit berücksichtigt.

Grundsätzlich kann unter dem Aspekt einer gesicherten verkehrlichen Erschließung jedoch eingeschätzt werden, dass der jetzige Zustand der Verkehrsanlagen hierfür noch ausreichend ist.

Hinsichtlich der medienseitigen Erschließung kann davon ausgegangen werden, dass die erforderliche Versorgung auch der neuen Baugrundstücke über die vorhandenen Wasserleitungen und Stromkabel gesichert ist. Ob bei der Stromversorgung ggf. eine neue Erschließung erforderlich wird, richtet sich letztendlich nach dem Bedarf der neuen Nutzungen. Sofern eine Gasversorgung erwünscht wird, müsste hierfür im Radelandweg eine entsprechende Versorgungsleitung verlegt werden.

Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist zu beachten, dass im Radelandweg ebenfalls noch keine Schmutzwasserleitung vorhanden ist. Bislang ist deren Errichtung nach aktuellem Vorbereitungsstand des Investitionsplans zum städtischen Haushaltsplan für das Jahr 2008 vorgesehen. Demzufolge müssten vor diesem Zeitpunkt entstehende Vorhaben ggf. eine individuelle Übergangslösung schaffen.

Sowohl im Radelandweg als auch in der parallel zur Strelitzer Chaussee verlaufenden Erschließungsstraße liegen Telekommunikations- bzw. Breitbandkommunikationsleitungen. Laut Mitteilung durch die Deutsche Telekom AG ist für die neue Bebauung eine Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Bei einer künftigen Umgestaltung der Verkehrsflächen muss der vorhandene Leitungsbestand berücksichtigt werden. Pläne zu dessen Verlauf liegen im Amt für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung sowie im Amt für Hoch- und Tiefbau der Stadtverwaltung vor.

7.5. Grünflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grünfläche wird derzeit kleingärtnerisch genutzt. Dem entspricht auch ihre zukünftig geplante Zweckbestimmung. Diese Bestandsfestschreibung erfolgte u. a. vor dem Hintergrund der in diesem Bereich anzutreffenden äußerst ungünstigen Baugrundverhältnisse, nicht zuletzt aber ebenfalls zur Bestandssicherung der südlich angrenzenden Tischlerei. Eine alternativ ggf. in Erwägung zu ziehende Einbeziehung der Fläche als Mischgebiet würde ein Heranrücken einer Wohnbebauung, deren Nutzer wiederum hiervon ausgehende Emissionen nicht tolerieren könnten, nicht ausschließen. Der damit verbundenen Gefahr einer die vorhandene gewerbliche Nutzung beeinträchtigenden Konfliktsituation wird mit dieser Festsetzung gänzlich aus dem Wege gegangen.

7.6. Umweltschutz (Grünordnung, Lärmschutz)

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Innenbereich und der daraus folgenden bislang geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen des § 34 BauGB werden durch den B-Plan keine (formalrechtlichen) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzrechts vorbereitet.

Unabhängig von dieser Rechtslage wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Planungskonzepts geprüft, inwieweit natürliche Schutzgüter von der Planung erfasst und ggf. beeinträchtigt wären bzw. geschützt werden können. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich diesbezüglich vorrangig relevante Flächen in Form des kleingärtnerisch genutzten Bereichs im Südteil des Plangebiets darstellen. Hier befinden sich u. a. das Plangebiet derzeit prägende Gruppen von Großgehölzen. Mit der Festsetzung dieses Bereichs als Grünfläche entsprechend der derzeitigen Nutzung, gekoppelt mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.1. wird dieser natürliche Bestand auch langfristig gesichert bzw. festgeschrieben.

Für den übrigen Planbereich sichert vorgenannte Festsetzung des Textteils, die durch die Ausweisung zu erhaltender Bäume in der Planzeichnung ergänzt wird, dass dem derzeit über die Gehölzschutzsatzung der Stadt geregelten Baumschutz auch künftig im Rahmen des B-Plans entsprochen wird. Dabei wurden in der Planzeichnung nur die erhaltenswürdigen Bäume gekennzeichnet, deren Wurzelbereich teilweise bis in überbaubare Grundstücksflächen hineinragen könnten, um sicherzustellen, dass sie nicht durch dort zulässige bauliche Anlagen geschädigt werden. Alle anderen außerhalb der Baufelder gelegenen Bäume sind von der vorgenannten textlichen Festsetzung ohnehin erfasst.

Demgegenüber wird - entsprechend dem jetzt bereits geltenden Baurecht - nicht zu vermeiden sein, dass vereinzelt unter die derzeitige Gehölzschutzsatzung fallende Bäume im Zuge der Realisierung der künftigen Hauptgebäude gefällt werden müssen. Zum einen ist deren Anzahl nachzeitigem Kenntnisstand jedoch sehr gering, zum anderen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 sichergestellt, dass in diesem Fall jeweils ein Ersatzbaum zu pflanzen ist. Ergänzend regelt die textliche Festsetzung Nr. 5.3., dass im Falle von Ersatzpflanzungen Bäume mit hinreichendem Qualitäts- und Entwicklungszustand verwendet werden müssen.

Auf den zwischenzeitlich im Landesnaturschutzgesetz verankerten Schutz von Bäumen ab einem Stammumfang von einem Meter wird ergänzend in der nachrichtlichen Übernahme Nr. 7.3. hingewiesen. Hiervon erfasste Bäume liegen nicht innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, so dass der B-Plan hiermit nicht kollidiert.

Wegen der Lage des Plangebiets in der Nachbarschaft zur Strelitzer Chaussee im Osten und unweit der Gleisanlagen der Bahnstrecke Berlin – Rostock/Stralsund so-

Osten und unweit der Gleisanlagen der Bahnstrecke Berlin – Rostock/Stralsund sowie als Gewerbegebiet zu klassifizierender Flächen im Westen spielte die Frage der Vermeidung von Konflikten im Zusammenhang mit einwirkenden Emissionen bzw. die Prüfung einer damit verbundenen möglichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch eine wesentliche Rolle im Rahmen der Planerarbeitung. Dabei wurde auf den für die Stadt vorliegenden Schallimmissionsplan (SIP) zurückgegriffen. Aus dessen Ergebnissen ist ableitbar, dass von der Strelitzer Chaussee ausgehende Lärmemissionen ausschließlich für die parallel zu dieser Straße vorhandene Bebauung relevant sind und diese wiederum die hinteren (westlichen) Grundstücksflächen abschirmt. Dagegen ist für die Fläche am Radelandweg vorrangig der Schienenverkehr von Bedeutung. Inwieweit sich tatsächlich Konflikte mit den geplanten Nutzungen ergeben können, kann allerdings aufgrund der Komplexität der hier einwirkenden Lärmquellen nur im Zusammenhang mit einer Gesamtbetrachtung zu erwartender Immissionen eingeschätzt werden. Darüber Aufschluss gibt der Konfliktpiegelplan des SIP, der als Grundlage die für ein Mischgebiet angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) heranzieht. Darin wird festgestellt, dass die Immissionswerte im Bereich der Gebäude an der Strelitzer Chaussee um bis zu 6 dB (A) über diesen Orientierungswerten liegen. Allerdings muss hierbei beachtet werden, dass die Werte der DIN nicht ohne Weiteres auf die dortige Situation bezogen werden können, da es sich um einen bestehenden, baulich vorgeprägten Bereich handelt. Relevant sind hier vielmehr die sich aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ergebenden sogenannten Lärmsanierungsgrenzwerte (für die Teile von Mischgebieten, die vorrangig durch Wohnungen geprägt sind: 70 dB (A) tags, 60 dB (A) nachts). Diese Werte werden laut SIP an den dortigen Gebäuden nicht überschritten. Da sich zudem aus dem Konfliktpiegelplan ergibt, dass am Tag im Außenwohnbereich (Hofbereich) selbst die Werte der DIN nicht überschritten werden und in der Nacht dies zumindest für die der Straße abgewandten Gebäudeseiten zutrifft, ergibt sich kein Handlungserfordernis bezüglich weitergehender Schallschutzmaßnahmen.

Auch im Bereich der Grundstücksflächen am Radelandweg, für die aufgrund des dort z.T. neu geschaffenen Baurechts für Hauptnutzungen zum Großteil die DIN 18005 heranzuziehen ist, treten nach Einschätzung der Stadt lt. o.g. Konfliktpiegelplan im Tagzeitraum keine unvertretbaren Zustände auf, die entsprechende Schallschutzmaßnahmen oder gar einen gänzlichen Verzicht auf die Planung erfordern würden. Lediglich am westlichen Rand der Grundstücke (im Vorgartenbereich) werden teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte um maximal 3 dB(A) ausgewiesen. Angesichts eines nicht nur unerheblichen Aufwandes für eventuelle Schallschutzmaßnahmen und des dabei zu erwartenden, den Aufwand nicht rechtfertigenden Ergebnisses sind die geringfügigen Überschreitungen in diesem nicht für ruhebedürftige Nutzungen in Frage kommenden Grundstücksbereich zu tolerieren. Im Nachtzeitraum sind dagegen die Überschreitungen zwar nur unwesentlich höher, werden jedoch insbesondere für Wohnnutzungen als durchaus relevant eingeschätzt. Da erwartet werden kann, dass bei einer Bebauung entlang des Radelandes hier eine entsprechende Abschirmwirkung für den Hofbereich bzw. im Bereich der schienenabgewandten Gebäudeseite eintritt, wurden diesbezügliche schallschützende Festsetzungen unter Nr. 4 der textlichen Festsetzungen getroffen. Demnach muss durch eine entsprechende Raumplanung dafür Sorge getragen werden, dass ruhebedürftige Räume auf dieser der Schallquelle abgewandten Seite angeordnet werden. Wird allerdings ein passiver Schallschutz insbesondere in Form eines Einbaus schallschützender Fenster (kombiniert mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen) vorgesehen, ist auch eine Anordnung derartiger Zimmer an der Straßen-/Schienenseite vertretbar.

7.7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die in der Planzeichnung zu Dachform und Dachneigungen sowie im Übrigen unter Nr. 6 der textlichen Festsetzungen geregelten Gestaltungsvorschriften verfolgen das Ziel, die derzeit durch die Bebauung an der Strelitzer Chaussee geprägte Homogenität dort auch künftig zu gewährleisten. Dem gemäß wurden die dortigen Fassaden- und Dachgestaltungen als Rahmen künftiger Ergänzungen bzw. Änderungen herangezogen und festgelegt.

Im Bereich der Flächen am Radelandweg ist dagegen eine größere Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen nicht zuletzt vor dem Hintergrund des dort im Umfeld vorhandenen Bestandes städtebaulich vertretbar bzw. wäre eine ähnliche Einschränkung der gestalterischen Möglichkeiten nicht rechtfertigbar. Dennoch ist auch hier eine gestalterische Grundordnung erforderlich, was sich entsprechend in den Festsetzungen niederschlägt, ohne dass damit individuelle Bebauungsvorstellung bzw. eine mit den möglichen Nutzungen verbundene erforderliche Flexibilität übermäßig eingeschränkt wird.

Um dies noch zu untermauern, wurde unter Nr. 6.5. des Textteils ergänzend die (ausnahmsweise) Möglichkeit des Abweichens von den Gestaltungsfestsetzungen eingeräumt. Dies setzt jedoch eine das städtebauliche Gesamtbild des Plangebiets nicht beeinträchtigende Gestaltungslösung voraus.

7.8. Sonstiges/ Hinweise

Unter Punkt 7 des Textteils werden drei nach Auffassung der Stadt für die Bebauung bzw. Nutzung im Plangebiet relevante Regelungen aus anderen Gesetzen nachrichtlich übernommen. Dies betrifft Verweise auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich eventuell auftretender archäologischer Funde, auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz sowie auf den gesetzlichen Baumschutz gemäß Landesnaturschutzgesetz. (Zu Letztem siehe auch Pkt. 7.6.)

Als sonstige Festsetzung ist in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Obere Havel/Obere Tollense“ im südlichen Randbereich der Grün-/Gartenflächen festgesetzt worden. Dies basiert auf dem Verlauf eines dort - ebenfalls gekennzeichneten - das Gebiet durchquerenden verrohrten Grabens. Er dient der Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Einzugsgebiet Kiefernheide über das Regenrückhaltebecken östlich der Strelitzer Chaussee.

Um brandschutztechnischen Erfordernissen hinreichend zu entsprechen, muss die Entnahme von Löschwasser in einer Entfernung von bis zu 300 m zur Bebauung in einer Menge von 96 m³/h über zwei Stunden gewährleistet sein.

8. Realisierung der Planung

Da es sich bei den baulich nutzbaren Grundstücken im Plangebiet ausnahmslos um Flächen im privaten Eigentum handelt, ist die tatsächliche Umsetzung der durch den B-Plan eröffneten Möglichkeiten ergänzender Bebauungen abhängig von entsprechenden Initiativen dieser Grundstückseigentümer.

Dem gegenüber sind Erschließungsmaßnahmen seitens der Stadt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen von den dafür verfügbaren Haushaltsmitteln der folgenden Jahre abhängig. Bereits unter Punkt 7.4. ist diesbezüglich darauf verwiesen worden, dass eine im Radelandweg noch erforderliche Verlegung der Schmutzwasserkanalisation nach aktueller Planung für das Jahr 2008 vorgesehen ist. Inwieweit dies dann tatsächlich zur Realisierung kommt, bedarf allerdings einer abschließenden Entscheidung im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans im nächsten Jahr. Eine mittel- bis langfristig in Erwägung zu ziehende Umgestaltung des Radelandweges ist bislang in der Investitionsplanung der Haushaltsjahre bis 2009 nicht enthalten.

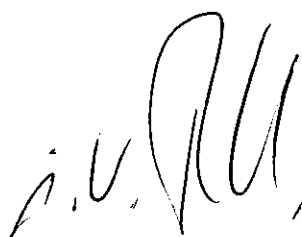
8. Flächenbilanz

Gesamtfläche: 1,86 ha

Mischgebiete: 1,45 ha

Verkehrsflächen: 0,23 ha

Grünflächen: 0,18 ha



Neustrelitz,

13.11.06

Grund
Bürgermeister