

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 54/07
„Abfallwirtschaftszentrums Neustrelitz“**

Gliederung

1. Planungsanlass
2. Rechtsgrundlagen/ Verfahren
3. Lage und Größe des Plangebiets, derzeitige Nutzung
4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage
5. Grundzüge der Planung
 - 5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept
 - 5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3. Verkehrsflächen/ Erschließung
 - 5.4. Grünordnung
 - 5.5. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise
6. Realisierung der Planung
7. Flächenbilanz

1. Planungsanlass

Am 08.03.2007 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass der für das Gebiet „Abfallwirtschaftszentrum Neustrelitz“ seit dem 06.08.1997 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan (V u. E-Plan) in einen (normalen) Bebauungsplan (B-Plan) umgewandelt werden soll.

Anlass hierfür ist zum einen die Tatsache, dass ein nicht nur unbedeutender Teil der im bisherigen V u. E-Plan festgesetzten Einzelmaßnahmen nicht realisiert bzw. aufrechterhalten wurde und mit deren Umsetzung in einem absehbaren Zeitraum auch nicht mehr zu rechnen ist. Zudem ist der bisherige Vorhabenträger, die IPSE GmbH, mit der die Stadt einen entsprechenden Durchführungsvertrag abgeschlossen hat, nicht mehr Eigentümer der betreffenden Flächen. Vor diesem Hintergrund ergibt sich aus § 12 (6) BauGB das Erfordernis, den V u. E-Plan aufzuheben.

Hiermit wäre allerdings verbunden, dass das Gebiet baurechtlich (wieder) dem Außenbereich zufallen würde. Gemäß dem dann geltenden § 35 BauGB wäre eine bauliche Nutzung der bislang unbebauten aber bereits erschlossenen Flächen damit weitestgehend ausgeschlossen.

Dies wäre jedoch weder wirtschaftlich zu rechtfertigen noch städtebaulich sinnvoll, zumal seitens eines Unternehmens Interesse an der Nutzung dieser Flächen bekundet wurde. Hierbei handelt es sich um die Stadtwerke GmbH, die dort die Lagerung und Verarbeitung von Holz zur Abdeckung des Hackschnitzelbedarf ihres Biomassekraftwerks vornehmen wollen. Dies wäre allerdings im Rahmen der bisherigen standort- und vorhabenskonkreten Festsetzungen des V u. E-Plans nicht möglich.

Um sowohl diese Nutzung zu ermöglichen als auch künftig auf eventuelle andere Ansiedlungsabsichten flexibler reagieren zu können, wird der V u. E-Plan durch einen B-Plan ersetzt. Dieser neue B-Plan erhält unter Beibehaltung der Bezeichnung „Abfallwirtschaftszentrum Neustrelitz“ die Nummer 54/07.

2. Rechtsgrundlagen/Verfahren

Die Erarbeitung des B-Plans durch Umwandlung des bisherigen V u. E-Plans basiert auf folgenden wesentlichen Grundlagen des Baurechts:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Vor dem Hintergrund der Regelungen des § 13 BauGB wurde für die Erarbeitung und Abstimmung der Planung das vereinfachte Verfahren angewendet.

Der B-Plan geht wie bereits erörtert aus dem bisherigen V u. E-Plan hervor. Dies entspricht einer Änderung im Sinne des § 13 (1) BauGB, da er die Grundzüge der bisherigen Planung beibehält. Letzteres ergibt sich daraus, dass hinsichtlich Nutzungsstruktur und -intensität an der Entwicklung eines Abfallwirtschaftszentrums auf der Grundlage der bisherigen Bauflächen festgehalten wird. Zudem deutet nichts darauf hin, dass diese Planumwandlung die Realisierung umweltverträglichkeitsprüfungsrelevanter Vorhaben vorbereitet. Der B-Plan trifft jedenfalls keine Regelungen, die eine über die bisherigen Zulässigkeiten hinausgehende Ansiedlung derartiger Unternehmen begründet. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten. Deshalb wurde das Aufstellungsverfahren entsprechend verkürzt, in dem von einer frühzeitigen (vorgezogenen) Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden ebenso wie von einer Umweltprüfung abgesehen wurde.

- 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).

3. Lage und Größe des Plangebiets, derzeitige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebiets von Neustrelitz. Es liegt am Ende der vom Bürgerseeweg abzweigenden Straße Am Kamp, nordwestlich des Gewerbe- und Industriegebiets „Wesenberger Chaussee“ und grenzt im Nordosten an den in diesem Bereich verlaufenden Abschnitt der Hafenbahn. Nördlich und östlich schließen sich Waldflächen, westlich und südlich vorrangig Wiesenflächen an.

Die Entfernung bis zur Wesenberger Chaussee beträgt ca. 1,8 km, bis zum Stadtzentrum (über den Bürgerseeweg) ca. 3,6 km.

Der B-Plan erfasst die Flurstücke 184/1 (teilweise), 190 (teilw.), 195/2, 195/4, 195/5, 196/1, 196/3, 196/4, 197/2 – 197/4 (teilw.), 197/6, 197/7, 198/1, 198/2, 198/4 - 198/11, 199/2 - 199/5, 199/7, 199/8 (teilw.) - 199/12, 200/3 (teilw.) sowie 201/1 (teilw.) der Flur 58 der Gemarkung Neustrelitz. Die Fläche innerhalb seines Geltungsbereichs beträgt ca. 6,41 ha.

Derzeit befindet sich auf den südöstlichen Bauflächen des Plangebiets die Abfallumschlagstation einschließlich Wertstoffannahmehof der Ostmecklenburgisch-Vorpommerschen Verwertungs- und Deponie GmbH (OVVD). Auf Letzteren erfolgt die Sammlung und zeitweise Lagerung von Sperrmüll, Baumischabfällen, Grünabfällen und PKW-Reifen sowie in Kleinmengen von Glas, Papier, Pappe, Verbundstoffen, Schrott, Batterien, Elektronikschrott und Kühlgeräten. Die übrigen von einer Ringstraße erschlossenen Flächen sind unbebaut. Zuletzt wurden sie als Lagerflächen genutzt.

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Regenrückhaltebecken. Der südliche Bereich stellt sich als Wiesenflächen mit Feldgehölzen dar. Ein das Plangebiet von Ost nach West durchquerendes Anschlussgleis der Hafenbahn wird derzeit nicht genutzt.

4. 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 im Bereich der festgesetzten Baugebiete und der Verkehrsflächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für das Abfallwirtschaftszentrum“ und für die südlich davon gelegenen Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ am nördlichen Rand eines geschützten Biotops dargestellt. Auf Grund der diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Festsetzungen der einzelnen Grundstücksnutzungen 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 im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Mecklenburgische Seenplatte vom 26.08.1998 u.a. formulierten abfallwirtschaftlichen Zielen. 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.

5. Grundzüge der Planung

5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich soll mit der vorliegenden B-Planung an den bereits vom V u. E-Plan verfolgten Konzept der Entwicklung eines Abfallwirtschaftszentrums festgehalten werden. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der Prägung des Berichts durch die Abfallumschlagstation als auch aus dem Fakt, dass es sich um ein komplett erschlossenes Gelände handelt. Die wie noch im V u. E-Plan (notwendigerweise) erfolgte standortkonkrete Festsetzung möglicher Nutzungen soll allerdings zugunsten einer flexiblen Reaktion auf mögliche Ansiedlungen durch ein für das Gesamtgebiet gleichermaßen geltendes Nutzungsspektrum ersetzt werden.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der vorgenannten Zielstellung wurden die Baugrundstücke - gegenüber dem bisherigen V u. E-Plan unverändert - als „Sondergebiet Abfallwirtschaftszentrum“ festgesetzt. Die dort zulässigen Betriebe und Anlagen wurden unter Punkt 1 der textlichen Festsetzung konkretisiert, wobei sich auch das dabei festgesetzte Nutzungsspektrums weitgehend an den bislang zulässigen Vorhaben orientiert.

Ergänzend wurden lediglich Betriebe und Anlagen zur Lagerung und Verarbeitung von Holz aufgenommen, was dem konkreten Vorhaben der Stadtwerke entspricht, ohne dass dadurch der Charakter des Gebiets wesentlich verändert wird. Gleiches trifft für die als ausnahmsweise zulässig festgesetzten sonstigen Betriebe und Lagerplätze/-hallen zu.

Die auf 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) resultiert aus dem im Rahmen der Umsetzung des V u. E-Plans herausgestellten Erfordernis, die Versiegelung der Grundstücksflächen auf dieses Maß zu beschränken. Dies wiederum ergab sich aus der nur begrenzten Aufnahmefähigkeit des das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmenden Regenrückhaltebeckens. Da unter sonstigen städtebaulichen Aspekten jedoch eine maximal mögliche Ausnutzung der Bebaubarkeit der Grundstücke unbedenklich ist, wurde die Möglichkeit der Erhöhung der GRZ bis auf 0,8 unter Nr. 2.1. der textlichen Festsetzungen ergänzend geregelt. Danach kann dies beansprucht werden, wenn das Niederschlagswasser auf den von der Überschreitung der GRZ betroffenen Flächen auf dem Grundstück zurückgehalten wird. Dies dürfte insbesondere dann ohne Weiteres gegeben sein, wenn auf Teilflächen eine entsprechend versickerungsfähige Befestigung gewählt wird, was gerade bei der angenommenen überwiegenden Nutzung als Lagerflächen grundsätzlich machbar erscheint. Mit dieser ergänzenden Regelung kommt der B-Plan dem Erfordernis der bereits vorhandenen und potenziellen (gewerblichen) Ansiedlungen nach großflächiger Nutzbarkeit der verfügbaren Grundstücksflächen nach. Dies entspricht ebenfalls dem lt. V u. E-Plan ursprünglich zulässigen diesbezüglichen Nutzungsmaß. Die zum Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung dort festgesetzten absoluten Grundflächen entsprachen in der Summe einer GRZ von annähernd 0,8 (0,78), so dass auch hierbei bis auf die zwischenzeitlich erfolgte Einschränkung zur Versiegelung keine nennenswerte Abweichung von den bisherigen Planungsinhalten erfolgt. Gleiches trifft grundsätzlich auch auf die Höhenfestsetzungen zu. Diese waren bislang allerdings auf die absoluten Höhen über Normalnull bezogen. Sie nehmen jetzt, wie allgemein üblich, auf das Niveau der - vorhandenen - Höhe der Verkehrsfläche Bezug, wobei hinsichtlich des möglichen Maximalmaßes zwischen der schon bestehenden Abfallumschlagstation und den noch nicht bebauten Grundstücken unterschieden wird. Die für Erstgenante festgesetzte Höhe von maximal 15 m entspricht ebenso wie die mögliche Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen dem baulichen Bestand. Die auf dem Flurstück 200/3 mögliche Gebäudehöhe von 12 m entspricht einer Anregung der OVVD, die hier die Errichtung einer Umschlaghalle in Erwägung zieht. Für die übrigen Grundstücke wird dagegen angesichts der zu erwartenden in Frage kommenden Nutzungen eine Gebäudehöhe von 10 m als ausreichend angesehen.

Da angenommen werden kann, dass die dortigen Vorhaben keine mehrgeschossige Bebauung erfordern, sondern zum Großteil Lagerflächen beinhalten, wurde die - bislang im V u. E nicht festgesetzte - Geschossigkeit dort auf ein Vollgeschoss begrenzt. Sollte sich wider Erwarten die Notwendigkeit einer Abweichung hiervon ergeben, kann von einer diesbezüglichen Vereinbarkeit mit Planungsgrundzügen für den Fall ausgegangen werden, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Insbesondere vor dem vorgenannten Hintergrund, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung realisierten Vorhaben zum überwiegenden Teil Lagerflächen beinhalten dürften, wurde unter Nr. 2.2. der textlichen Festsetzungen deren Zulässigkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen - klarstellend - geregelt. Das bedeutet, dass diese Nutzungen insbesondere auch auf den nordwestlichen und östlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Die dortigen Baugrenzen wurden aufgrund des Landeswaldgesetzes M-V in einem Abstand von 30 m zum Wald festgesetzt. Die betreffende Regelung, wonach Lagerflächen und Nebenanlagen innerhalb dieses Abstandes errichtet werden können, wurde im Einvernehmen mit der Forstbehörde getroffen. Im übrigen wurde die Festsetzung von Baugrenzen als Rahmen für Standorte baulicher Anlagen als städtebaulich ausreichend erachtet. Die Notwendigkeit der Gewährleistung von Baufluchten und die damit verbundene Festsetzung von Baulinien war demgegenüber weder städtebaulich angebracht noch angesichts der möglichen Nutzungsarten sinnvoll.

5.3. Verkehrsflächen/ Erschließung

Im Bereich der im B-Plan festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurden die Erschließungsstraßen auf der Grundlage des Durchführungsvertrags zum V u. E-Plan durch den damaligen Vorhabenträger errichtet.

Auch die als private Bahnanlage ausgewiesene Gleisstrasse ist als Abzweig von der Hafensbahn vorhanden, wird jedoch derzeit nicht genutzt. Ziel ist dennoch deren Erhalt, um auf zu erwartende künftig veränderte Rahmenbedingungen, durch die ein Transport von Gütern auf der Schiene unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eventuell wieder von Interesse sein wird, reagieren zu können. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls an der Verladestraße parallel des Gleises festgehalten.

Die noch im V u. E-Plan enthaltene Zufahrtsstraße ab Abzweig Bürgerseeweg, wurde mangels Erfordernis nicht mehr in den Geltungsbereich des B-Plans aufgenommen.

Auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsmedien ist das Gebiet umfassend erschlossen. Das hier anfallende Niederschlagswasser wird in das im westlichen Teil des Plangebiets vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet. Allerdings besitzt dieses Becken wie bereits unter Punkt 5.2. erörtert nur eine Aufnahmekapazität für ca. 40 % der Grundstücksflächen, weshalb es zur entsprechenden Festsetzung der GRZ ergänzt durch die Regelung unter Nr. 2.1. kommt.

Das Schmutzwasser wird über die ebenfalls im Zuge der Erschließung des Standorts durch den vormaligen Vorhabenträger errichteten Anlagen (Freigefälleleitung, Pumpwerk, Druckrohrleitung) den zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt zugeführt.

Das Plangebiet ist in ausreichendem Umfang mit Strom und Wasser versorgt.

5.4. Grünordnung

Zum V u. E-Plan wurde ein Grünordnungsplan einschließlich einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die darin verankerten bzw. in den V u. E-Plan übernommenen Maßnahmen wurden z. T. realisiert. Dies betrifft z. B. die Baumpflanzungen entlang des nördlichen Abschnitts der Erschließungsstraße. Sie wurden als zu erhaltende Einzelbäume in den B-Plan übernommen.

Diese werden durch anzupflanzende Einzelbäume, die teilweise bislang noch nicht gepflanzt wurden, im bisherigen V u. E-Plan aber entsprechend festgesetzt waren, ergänzt.

Ebenfalls nicht realisiert wurden Pflanzungen innerhalb der Baugebiete, insbesondere der

nördlich der Gleisanlage gelegenen Flächen. Hieran soll, zumindest was deren konkrete Lagefestsetzung betrifft, nicht festgehalten werden, um künftigen Nutzungsanforderungen einen möglichst breiten Spielraum einzuräumen.

Stattdessen wurde die Tiefe der Bauflächen südlich der Verladestraße um ca. 15 m reduziert und hier eine entsprechend verbreiterte Fläche für Anpflanzungen festgesetzt. Die damit verbundene textliche Festsetzung Nr. 3.1. gewährleistet zusammen mit den übrigen Pflanz- bzw. Bestandsbindungen eine weitestgehend das Gebiet umschließende Eingrünung. Dabei wurde auch geregelt, dass der auf dem Flurstück 184/1 gelegene Anteil des vorgenannten Pflanzstreifen von den Eigentümern der Flurstücke 196/1 und 201/1 zu realisieren ist, weil diese Grundstücke vom Wegfall der dort bislang geplanten Pflanzungen begünstigt sind. Die südlich der Bauflächen gelegene Fläche wurde wie auch bereits im V u. E-Plan als Bereich, der der natürlichen Entwicklung zu überlassen ist, festgeschrieben. An einem vormals im Nordosten dieser Fläche geplanten Regenrückhaltebecken wurde mangels Standorteignung nicht festgehalten. Ebenso wurden zwischenzeitliche Erweiterungsabsichten für Lagerflächen in diesem Bereich verworfen. Die jetzige Festsetzung soll somit der ökologischen Wertigkeit dieses Landschaftsbestandteils entsprechen und deren Entwicklung zu Feuchtflecken (im südlichen Versickerungsbereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens) bzw. zu Hochstaudenfluren im Sinne des bisherigen Entwicklungsziels sicherstellen.

5.5. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Unter Punkt 4 des Textteils werden vier nach Auffassung der Stadt für die Bebauung bzw. Nutzung im Plangebiet relevante bzw. durch die betreffenden Behörden entsprechend angelegte Regelungen aus anderen Gesetzen nachrichtlich übernommen. Dies betrifft Verweise auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich eventuell auftretender archäologischer Funde (4.1.), auf die lt. Landeswassergesetz vordringliche Verwertung/Versickerung von Niederschlagswasser (mit der Beschränkung der Versickerung auf unbelastetes Regenwasser) (4.2.) und auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (4.3.).

Im Punkt 4.4. wird auf die Regelung des Landeswaldgesetzes hingewiesen, wonach bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 30 m zum Wald einhalten müssen. Hiervon kann für bauliche Anlagen, die insbesondere nicht zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, abgewichen werden, was unter der bereits erörterten Festsetzung Nr. 2.2. in Abstimmung mit der Forstbehörde geregelt wurde.

Im Planverfahren wurde durch den Landkreis Mecklenburg-Strelitz zur Sicherung eines hinreichenden Brandschutzes eine Löschwasserversorgung als notwendig eingeschätzt, die die Entnahme von 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet. Eine dazu geführte Abstimmung der Stadtwerke Neustrelitz GmbH mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises ergab, dass die Bereitstellung von Löschwasser jeweils zur Hälfte über Hydranten auf dem Gelände des AWZ sowie am Bürgerseeweg/ Am Kamp, Höhe Betonwerk, abgesichert werden kann.

6. Realisierung der Planung

Wesentliche Teile des B-Plans sind bereits realisiert worden. Hierzu zählt insbesondere die Erschließung sowie die Abfallumschlagstation sowie der Wertstoffannahmehof.

Von dem Vorhaben der Stadtwerke GmbH, in diesem Gebiet Holz zu lagern und zu Hack- schnitzeln zu verarbeiten, wird der überwiegende Teil der übrigen Flächen erfasst.

Damit ist davon auszugehen, dass das Gebiet in einen absehbarem Zeitraum gemäß dem B-Plan genutzt wird. Neben den bereits realisierten Bepflanzungen werden dann ebenfalls die noch verbliebenen grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	6,41 ha
Sondergebiete AWZ:	3,05 ha
Verkehrsflächen:	0,64 ha
Flächen für die Abwasserbeseitigung:	0,24 ha
Flächen z. Schutz, z. Pflege u. z. Entwicklung v. Natur u. Landschaft:	2,48 ha

Neustrelitz, 08.11.07


Grund
Bürgermeister