

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 56/07
„Fläche östlich des Biomasseheizkraftwerkes
an der Kirschenallee“**

Gliederung

1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans
2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren
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, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3. Verkehrsflächen/ Erschließung/ Vorhandener Leitungsbestand
 - 5.4. Umweltschutz (Lärmschutz/ Grünordnung)
 - 5.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
 - 5.6. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise
6. Realisierung der Planung
7. Flächenbilanz

1. Planungsanlass / Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Am 05.07.2007 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für das Gelände zwischen dem Biomasseheizkraftwerk an der Kirschenallee und der B 96 (Ortsumgehung) ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Anlass hierfür bildete ein Antrag der Stadtwerke Neustrelitz GmbH, die auf dieser Fläche die Errichtung eines „Landesinformations- und Demonstrationszentrums für erneuerbare Energien“ beabsichtigen. Deshalb wurde die Stadt um Schaffung der dafür erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen ersucht. Da das hiervon betroffene Gelände planungsrechtlich als Grundstück im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten ist und eine derartige Nutzung auf dieser Rechtsgrundlage nicht genehmigungsfähig wäre, ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich.

Aus Sicht der Stadt rechtfertigen insbesondere folgende Aspekte die B-Plan-Erarbeitung auf diesem Standort:

- Das beabsichtigte Vorhaben ist das landesweit erste und vorerst einzige Zentrum dieser Art und bedeutet somit neben der Möglichkeit der Schaffung neuer innovationsorientierter Arbeitsplätze einen Bedeutungs- bzw. Imagezuwachs für die Stadt.
- Die sich aus Vorgenanntem ergebende überregionale Bedeutung und Ausstrahlung erfordert einen gut vermarktbaren Standort mit entsprechender Verkehrsanbindung und Auffindbarkeit.
- Der gewählte Standort bietet erweiterte Ansiedlungsmöglichkeiten für Unternehmen, die entweder die Nähe des Zentrums benötigen oder aus diesem expandieren.
- Das benachbarte Biomasseheizkraftwerk bietet den praktischen Bezug zur hier betrachteten Thematik erneuerbarer Energien, sorgt in diesem Sinn für ein bereits vorhandenes authentisches Standortumfeld und schafft nicht zuletzt durch die Wärmeversorgung des Zentrums mit bislang ungenutzter Abwärme eine nicht nur unwesentliche Voraussetzung für dessen wirtschaftliche Betreibung.

2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des B-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).

Auf der Grundlage der Regelungen des § 13a BauGB wurde für die Aufstellung des B-Plans nicht zuletzt aufgrund der Notwendigkeit der möglichst kurzfristigen Schaffung des Baurechts das beschleunigte Verfahren angewendet. Dies fußt auf dem Sachverhalt, dass mit ihm eine Maßnahme zur Innenentwicklung der Stadt verbunden ist. Sie stellt sich als Aktivierung einer noch verbliebenen baulich ungenutzten Fläche nördlich der Kirschenallee, innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt, welches hier durch die Ortsumgehung der B 96 begrenzt wird, dar. Insofern ist mit diesem Vorhaben eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des engeren Siedlungsbereichs der Stadt verbunden, der die bauliche Struktur an dessen Rand aufwertet. Im Rahmen einer frühzeitigen Abstimmung der Planung mit dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz wurde durch diesen diese Sichtweise und damit die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens bestätigt.

Dies wird zudem durch den Aspekt gestützt bzw. ermöglicht, dass der im B-Plan vorgesehene Umfang der Grundfläche wesentlich unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m² liegt.

Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit dem B-Plan kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Das mit ihm seitens der Stadt bezweckte Vorhaben fällt weder unter die

diesbezüglichen Regelungen der Anlage 1 des UVP-Gesetzes noch unter das diesbezügliche Landesrecht. Ebenso kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des B-Plans zur Art und zum Maß der Nutzung sowie zur verfügbaren bebaubaren Grundstücksfläche nicht erwarten lassen, dass hier ein derartiges Vorhaben realisiert werden könnte.

Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, wonach keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen. Diese Gebiete befinden sich nicht in einem Umgebungsbe- reich zum Plangebiet, in dem derartige Beeinträchtigungen vermutet werden müssen.

- b) 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) 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 Osten des Stadtgebiets von Neustrelitz bzw. des Stadtteils Kiefernheide. Es grenzt im Westen an das Biomasseheizkraftwerk, im Norden an Wald und im Osten an die B 96, auf die in diesem Bereich die südlich an das Grundstück grenzende Kirschenallee mündet.

Der Geltungsbereich des B-Plans bezieht sich ausschließlich auf das Flurstück 6/24 der Flur 40 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 1,03 ha.

Das Plangebiet ist derzeit durch vorrangig mit Kiefern bestandene Waldflächen, die parallel zur B 96 durch einen Waldbrandstreifen unterbrochen sind, geprägt. Diese Prägung entspricht auch der südlich der Kirschenallee und östlich an die B 96 anschließenden Flächen- nutzung. Westlich des Plangebiets ist eine gewerbliche Nutzung in Form des Biomasseheiz- kraftwerkes bzw. des angrenzenden Gewerbegebiets „Schwarzer Weg/Am Heizkraftwerk“ anzutreffen.

4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage

Der einem B-Plan als verbindlichen Bauleitplan in der Regel zu Grunde liegende Flächen- nutzungsplan (F-Plan = vorbereitender Bauleitplan) stellt den Bereich des Plangebiets ent- sprechend seiner derzeitigen Nutzung als Flächen für Wald dar.

Diese Ausweisung basierte auf der Annahme im Jahr 2003, dass es für den üblicherweise anzusetzenden Planungshorizont des F-Plans von ca. 15 Jahren angesichts anderer verfüg- barer bzw. aktivierbarer Bauflächen keinen Bedarf für eine insbesondere gewerbliche Ent- wicklung in diesem Bereich geben wird. Von einem derartigen Bedarf ging der bis zum 13.12.2003 wirksame Teil-F-Plan der Stadt Neustrelitz bis dahin noch aus. In ihm war zu- mindest das Gebiet hinter einem Waldstreifen entlang der Kirschenallee bis an die Bahntras- se Neustrelitz-Feldberg als Industriegebiet dargestellt.

Nach der zwischenzeitlich erfolgten Ansiedlung des Biomasseheizkraftwerkes hat sich die dem geltenden F-Plan zu Grunde liegende Situation dahingehend geändert, dass sich vor- rangig vor dem Hintergrund der Nutzung von Synergieeffekten unterschiedlicher Art im Zu- sammenhang mit diesem Heizkraftwerk Nachfragen nach weiteren Ansiedlungen in dessen Nachbarschaft häuften. Diesen kann im benachbarten Gewerbe- und Mischgebiet mangels dortiger Flächenverfügbarkeit nicht nachgekommen werden, so dass es angebracht und er- forderlich ist, den F-Plan dem nunmehr in eine konkrete Investitionsabsicht mündenden ak- tuellen Vorhaben der Stadtwerke GmbH anzupassen.

Auf die dafür üblicherweise zumindest parallel zur Aufstellung des B-Plans erforderliche förmliche Änderung des F-Plans kann bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens ver- zichtet werden. Stattdessen wird er gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung

angepasst. Dabei ist dennoch sichergestellt, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist sowohl aus dem vorgenannten Aspekt des vorrangig aus der prognostizierten Nachfrage resultierenden Verzichts auf eine Ausweisung von Bauflächen an dieser Stelle als auch aus der in die Siedlungsstruktur eingefügten Lage des Plangebiets, wie unter Punkt 2 erörtert, ableitbar.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass der B-Plan den prinzipiellen städtebaulichen Entwicklungsabsichten entspricht, wonach insbesondere die Ansiedlung in die Wirtschaftsstruktur der Stadt integrierbarer bzw. diese befruchtende und dabei neue Arbeitsplätze schaffende Investitionen befördert werden sollen. In diesem Zusammenhang benennt der F-Plan ausdrücklich das Ziel, dass sich die Stadt „auf die Ansiedlung von innovativen Unternehmen vorrangig der Technologiebranche ... konzentrieren wird“.

In diesem Zusammenhang kann auch hinsichtlich der Ziele der Raumordnung festgestellt werden, dass der B-Plan bzw. seine Festsetzungen gemäß § 1 (4) BauGB diesen Zielen angepasst wurde. Insbesondere entspricht das Planvorhaben der im Raumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 30.05.2005 der Stadt im zentralörtlichen Gefüge des Landes zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum und dem damit verbundenen Grundsatz, die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf zentrale Orte zu konzentrieren. Ähnliches findet sich im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Mecklenburgische Seenplatte vom 26.08.1998 wieder.

5. Grundzüge der Planung

5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Der B-Plan will die Voraussetzungen für die Errichtung eines Informations- und Demonstrationzentrums schaffen, das sowohl Ausstellungs- als auch Büro- und Produktionsräume von Unternehmen, Verbänden und Institutionen zur Thematik der erneuerbaren Energien beheimaten soll. Als Grundlage für die Planung dient ein Bebauungskonzept, welches aus einem Ideenwettbewerb hervorgegangen ist. Hiermit ist das Ziel verbunden, durch eine im Einmündungsbereich der Kirschenallee auf die B 96 platzierte Bebauung auf dieses Zentrum und die mit ihm verbundene Thematik aufmerksam zu machen und zugleich einen neuen attraktiven Eingangsbereich in die Stadt zu schaffen. Zugleich soll sichergestellt sein, dass ein Freiraum für flexible Nutzungen und bauliche Erweiterungen besteht, um dem Charakter eines Entwicklungszentrums für erneuerbare Energien langfristig zu entsprechen. Ziel dieses Zentrums ist in diesem Sinne

- die Umstellung auf neue Energiequellen wie Sonne, Wind, Wasser und Bio-Masse zu unterstützen,
- dem stetig wachsenden Beratungs- und Informationsbedarf sowie dem zunehmenden Ausbildungs- und Fortbildungsbedarf in Sachen erneuerbare Energien entgegenzukommen,
- insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen aus der Region Raum und Möglichkeiten zur Entwicklung eigener Technologien im Bereich der erneuerbaren Energien zu geben,
- Unternehmen und Institutionen aus Technik, Wissenschaft und Bildung als Marketing- und Kommunikationsplattform zu dienen und mehr privates Engagement zu ermöglichen,
- Ausgangspunkt eines Landesnetzwerks aller vorhandenen Akteure, die regionale Konzepte entwickeln, Standortbedingungen erfassen und die Wertschöpfung in der Region steigern, zu werden und
- sich in das europäischen Netzwerk der IEA (Internationale Energieagentur) zu integrieren.

Als Bauherr des Zentrums tritt die Stadtwerke Neustrelitz GmbH auf. Hauptmieter und wesentlicher Mitinitiator des Zentrums ist der Trägerverein „Informationszentrum für erneuerbare Energien“ (I.d.E.E.), dem u. a. das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei Mecklenburg-Vorpommern und eine Reihe weiterer bedeutender Institutionen des Landes angehören.

5.2. Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Den unter vorgenanntem Punkt beschriebenen konzeptionellen Ansätzen für die Nutzung dieses Grundstücks entsprechend, wurde die dem zu Grunde zu legende Nutzungsart als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird der erforderliche Spielraum für die Entwicklung des geplanten Zentrums für erneuerbare Energien sichergestellt.

Allerdings werden unter Nr. 1.1. der textlichen Festsetzungen Nutzungen ausgeschlossen, die auch bei einem weit gefassten Spektrum möglicher Einzelvorhaben nicht mit dem Grundanliegen der Entwicklung dieses Plangebiets in Einklang zu bringen sind.

Der hierunter fallende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgte neben dem Aspekt der Vermeidung einer Flächeninanspruchnahme durch dem städtebaulichen Konzept entgegenstehende Nutzungen vor dem Hintergrund des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungs- und -zentrenkonzepts der Stadt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist das Grundstück nämlich durchaus für Einzelhandelsbetriebe interessant. Eine derartige Nutzung wäre jedoch mit schwerwiegenden Störungen der Einzelhandelsstruktur und daraus folgend der Gesamtentwicklung der Stadt verbunden.

Im nahversorgungsrelevanten Bereich würde dies lt. benannter Konzeption zu einer Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung führen, da der Standort selbst keine Versorgungsfunktion für ein Wohnquartier oder -gebiet übernehmen kann, zumal er außerhalb der im Zentrenkonzept festgelegten, dafür vorgehaltenen Standorte liegt.

Auf dem Sektor der innenstadtrelevanten Sortimente wäre als Folge einer diesbezüglichen Ansiedlung angesichts der derzeitigen und künftig zu erwartenden Kaufkraft- und Verkaufsflächenentwicklung eine nicht vertretbare Schwächung des im Zentrenkonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt, dem Stadtkern bzw. der dortigen Hauptgeschäftsbereiche, zu erwarten. Dies würde nachweislich zu Funktionsverlusten des Stadtkerns führen. Damit wäre eine der seit Jahren betriebenen, mit öffentlichen Mitteln unterstützten Vitalisierung dieses Stadtteils entgegenlaufenden Entwicklung verbunden.

Auch auf dem Gebiet der sonstigen, nicht innenstadtrelevanten Branchen gibt es lt. Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt keinen Spielraum für die Aktivierung zusätzlicher Standorte. Somit würde ein zusätzlicher Flächenzuwachs schwerwiegende Disproportionen bzw. stadtstrukturelle Probleme nach sich ziehen. Diese würden sich in Form von brachfallenden integrierten Standorten bzw. der Verfestigung bereits vorhandener Branchen wegen weiter sinkender Aussichten auf eine Reaktivierung darstellen.

Somit ist ein gänzlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet städtebaulich mehr als gerechtfertigt.

Die festgesetzten Nutzungsmaße wurden aus dem derzeitigen Stand der Bebauungskonzeption in Form einer zwischenzeitlich vorliegenden Entwurfsplanung abgeleitet und sollen zugleich ebenfalls wie die Nutzungsart Raum für erforderliche Ergänzungen/Erweiterungen lassen.

Vor diesem Hintergrund gab es auch keine Veranlassung, die lt. BauNVO in Gewerbegebieten maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 im vorliegenden Fall zu reduzieren.

Dem flexiblen Umgang mit einem bislang noch nicht voraussehbaren Änderungs- bzw. Erweiterungsbedarf dienen ebenfalls die Festsetzungen unter Nr. 1.2. des Textteils. Für die dortigen ergänzenden Möglichkeiten insbesondere bezüglich der Gebäudehöhe ist allerdings eine Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit und eine entsprechende Einflussnahme der Stadt sichergestellt, da sie im Rahmen von Ausnahmeregelungen aufgenommen wurden und damit einer gesonderten Abstimmungen unterzogen werden müssen. Grundsätzlich entspricht die Höhenfestsetzung von 16 m dem Ziel, an dieser Stelle eine markante, den Eingangsbereich der Stadt prägende Bebauung zu ermöglichen.

Da die Frage der tatsächlich darin untergebrachten Vollgeschosse dabei von eher städtebaulich untergeordneter Bedeutung ist, wurde deren eventuell erforderliche Überschreitung (von zurzeit geplanten rechnerisch zwei Vollgeschossen) unter Nr. 1.2.2. der textlichen Festsetzungen in Form einer Ausnahme geregelt.

Auch die festgesetzte abweichende Bauweise folgt dem Grundsatz, die Gebäudekubatur den Nutzungsforderungen hinreichend anpassen zu können und die Ausbildung eines markanten Baukörpers zu unterstützen.

Die durch Baugrenzen umrahmten überbaubaren Grundstücksflächen lassen ebenfalls Raum für potenzielle Erweiterungen. Da eine strenge Bauflucht an diesem Standort nicht erforderlich ist, wurde auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Vielmehr wurde die Möglichkeit unter Nr. 1.3.2. der textlichen Festsetzungen eröffnet, die Baugrenzen durch Gebäudeteile um bis zu 3 m überschreiten. Davon ausgenommen ist die Baugrenze entlang der B 96. Sie muss entsprechend des Bundesfernstraßengesetzes einen Mindestabstand von 20 m zur Außenkante der Bundesstraße, die hier durch eine Rechtsabbiegespur in die Kirchenallee aufgeweitet ist, aufweisen. Aufgrund des parallel zur Bundesstraße verlaufenden Leitungsbestandes und des damit verbundenen Erfordernisses, das geplante Gebäude davon in mindestens drei Metern Entfernung zu platzieren, beträgt der Abstand der Baugrenze sogar ca. 30 m zur Bundesstraße.

Um zu vermeiden, dass die Fläche zwischen Straße und der an ihr entlang festgesetzten Baugrenze durch Nebenanlagen, Garagen o. ä. bebaut und somit die Wirkung der Hauptbebauung gestört wird, wurden derartige Anlagen in diesem Bereich lt. Nr. 1.3.3. des Textteils ausgeschlossen. Gleichzeitig sollen sie auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen durchaus ermöglicht werden. Die Regelung zu dem dabei im Waldabstand zu berücksichtigenden Aspekt, dass hier diese Anlagen nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen dürfen, entspricht den Bestimmungen der Waldabstandsverordnung im Zusammenhang mit § 20 des Landeswaldgesetzes und bezieht sich auf Flächen nördlich der überbaubaren Grundstücksgrenzen.

Die konkret hierunter, d.h. in den Abstandsbereich zum Wald fallenden Flächen wurden zwecks eindeutiger Zuordnung in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (siehe hierzu auch Aspekt der Waldumwandlung unter Pkt. 5.4.).

Die im B-Plan festgesetzte Fläche für Stellplätze entspricht dem Bereich des in der vorliegenden Bebauungskonzeption verankerten Parkplatzes. Sie ermöglicht neben der Deckung des Stellplatzbedarfs für die Nutzungen im Plangebiet aufgrund ihrer Lage zudem eine gemeinsame Nutzung für eventuelle spätere Erweiterungen bzw. ergänzende Ansiedlungen nördlich des Grundstücks.

5.3. Verkehrsflächen/ Erschließung/ Vorhandener Leitungsbestand

Die verkehrsseitige Erschließung des Gebiets erfolgt über die im B-Plan festgesetzte private Zufahrtsstraße, die von der Kirchenallee in einem hinreichenden Abstand vom Knotenpunkt an der B 96 und in ebenfalls mehr als 50 m Entfernung zur Einfahrt auf das Grundstück des Biomasseheizkraftwerkes vorgesehen ist. Sie wird so dimensioniert, dass eventuelle Erweiterungen bzw. ergänzende Ansiedlungen nördlich des Plangebiets ebenfalls hierüber angebunden werden können.

Da das Plangebiet derzeit medienseitig nicht erschlossen ist, ist eine entsprechende Neuererschließung erforderlich und angesichts der Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen im Umfeld auch möglich. Dabei soll die Wärmeversorgung des Gebiets über bislang ungenutzte Abwärme des Biomasseheizkraftwerkes erfolgen. Dieser Aspekt bildet neben der damit verbundenen Erhöhung der Effektivität dieses Werks einen entscheidenden Sachverhalt für die Rentierlichkeit der Betreibung des Vorhabens.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen (Gas- und Trinkwasserleitung entlang der B 96, Trinkwasserleitung an der Kirchenallee) wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Sie liegen außerhalb überbaubarer Grundstücksgrenzen und dürfen auch durch Nebenanlagen nicht überbaut werden. Entsprechendes wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1.3.3. sichergestellt.

5.4. Umweltschutz (Lärmschutz/ Grünordnung)

Aufgrund der Lage des Plangebiets nahe der B 96 kommt der Frage der Konfliktvermeidung zwischen den geplanten Nutzungen und den von dieser Straße ausgehenden Lärmemissionen eine wichtige Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund wurden unter Nr. 2 des Textteils passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese basieren auf einer zu dieser Thematik erarbeiteten Lärmimmissionsprognose, die ebenfalls den Verkehrslärm, der von der Kirchenallee ausgeht, und die Schallemissionen des benachbarten Biomasseheizkraftwerks in die Untersuchungen einbezog.

Hieraus bzw. aus ergänzend dazu durchgeführten Berechnungen wurde ebenfalls abgeleitet, dass ein aktiver Schallschutz mittels einer Lärmschutzwand angesichts dafür erforderlicher Höhen von bis zu sechs Metern dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines repräsentativen Eingangsbereichs in die Stadt in nicht vertretbarer Form zuwiderlaufen würde. Zudem würden dafür Kosten in Höhe von ca. 300.000,- € entstehen, die insbesondere unter dem Aspekt, dass es bei der Planung um vorrangig gewerbliche Nutzungen geht, nicht zu rechtfertigen sind.

Demgegenüber kann eingeschätzt werden, dass über die festgesetzten passiven Lärminderungsmaßnahmen (die ohne erhebliche Mehraufwendungen am geplanten Gebäude umsetzbar sind) dem Ziel einer Vermeidung von Immissionskonflikten hinreichend nachgekommen werden kann. Diese Beurteilung wird nicht zuletzt auch dadurch gestützt, dass es gegenüber der gutachterlichen Untersuchung bzw. dem diesem Gutachten zu Grunde liegenden Planentwurf im vorliegenden B-Plan zu einer Vergrößerung des Abstandes der Baugrenze zur Bundesstraße gekommen ist.

Eine negative immissionsseitige Beeinflussung in der Umgebung vorhandener schutzwürdiger Nutzungen durch das Plangebiet kann angesichts der erst in mehr als 200 m Entfernung befindlichen nächstgelegenen Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Auch eine relevante Erhöhung der dort auftretenden Verkehrslärmimmissionen durch die Wegnahme des Waldbestandes tritt gemäß der ebenfalls im Zuge der Lärmprognose durchgeführten Ermittlungen nicht ein.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets ist eine Waldumwandlung erforderlich, die wegen eines einzuhaltenden Mindestabstandes von 30 m auch Teilflächen nördlich des Plangebiets einschließt. Im Plangebiet selbst wird dies mit einer Rodung des Gesamtbestandes (ca. 8.900 m²) verbunden sein. Die in der Planzeichnung gekennzeichnete betroffene Waldfläche außerhalb des Plangebiets umfasst ca. 1.500 m².

Die zuständige Forstbehörde hat dieser notwendigen Waldumwandlung ihre Zustimmung erteilt.

Mit der Rodung ist der Verlust eines Teils der als Erholungsbereich für das nahe gelegene Wohngebiet Kiefernheide genutzten Flächen verbunden. Angesichts der relativ geringen Größe dieser Fläche und der insbesondere auf der gegenüberliegenden Seite der B 96 verbleibenden umfangreichen Waldflächen wird dies jedoch als vertretbar eingeschätzt.

Um eine hinreichende Begrünung und damit eine diesbezüglich angemessene landschaftsgerechte Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet sicherzustellen, wurde unter Nr. 3.1. der textlichen Festsetzungen, gekoppelt mit Nr. 3.2., eine die Stellplatzfläche gliedernde Anpflanzung von Bäumen festgesetzt.

Dem Aspekt des Grundwasserschutzes bzw. seiner weitmöglichen Regeneration durch Zuführung von Niederschlagswasser am Standort kommt die unter Nr. 3.3. des Textteils geregelte Festsetzung zur Versickerung unbelasteten Regenwassers nach. Angesichts der hier herrschenden Bodenverhältnisse ist eine dafür erforderliche Versickerungsfähigkeit gegeben.

Im Zuge der konkreten Vorhabensrealisierung ist geplant, dies über ein landschaftlich gestaltetes Muldensystem umzusetzen. Dazu sollen Flächen im südöstlichen Bereich des Plangebiets entsprechend umgestaltet werden.

5.5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Die getroffenen Gestaltungsvorschriften gemäß Nr. 4.1. der textlichen Festsetzungen lassen einen an diesem Standort vertretbaren weiten Spielraum für die Fassaden- und Dachgestaltung. Allerdings soll mit der dortigen Regelung sichergestellt werden, dass im Falle einer Errichtung mehrerer Gebäude im Plangebiet sich diese einer einheitlichen Gestaltungsform unterwerfen. Ein ansonsten möglicher unkoordinierter Mix verschiedener Farben bzw. Materialien wäre dem bereits erwähnten städtebaulichen Ziel der Schaffung einer attraktiven Eingangssituation abträglich. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist davon jedoch nicht auszugehen, da lediglich ein Gebäude errichtet werden soll.

Ebenfalls vor dem Hintergrund der besonderen Lage des Grundstücks erfolgte unter Nr. 4.2. der textlichen Festsetzungen eine Regelung zu Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums. Dies soll sicherstellen, dass die Wirkung der Bebauung nicht durch übermäßige bzw. völlig geschlossene Umzäunungen des Geländes beeinträchtigt wird.

5.6. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Unter Punkt 5 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 (5.1.) und auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (5.2.).

Im Punkt 5.3. 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. 1.3.3. geregelt wurde.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes bzw. entsprechender Rettungswege der Feuerwehr muss eine Erreichbarkeit der Grundstücksbebauung über die geplante Zufahrtstraße und eventuell über den Parkplatz ggf. per Baulast gesichert werden.

6. Realisierung der Planung

Die Stadtwerke Neustrelitz GmbH als Vorhabenträger beabsichtigen, noch in diesem Jahr mit der Realisierung der Planung zu beginnen. Eine entsprechender Bauantrag soll auf der Grundlage des durch den B-Plan geschaffenen Baurechts möglichst im Oktober gestellt werden.

Da der B-Plan Erweiterungsmöglichkeiten des derzeit geplanten Gebäudes zulässt, sind künftige bedarfsgerechte Ergänzungen vorstellbar, zeitlich aber noch nicht eingrenzbar.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	<u>1,03 ha</u>
Gewerbegebiet:	0,92 ha
davon Fläche für Stellplätze:	0,27 ha
Verkehrsflächen:	0,11 ha

Neustrelitz, 08.11.07


Grund-
Bürgermeister