

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 57/07
„Strelitzer Chaussee/ Marienstraße“**

- Geänderter Entwurf -

Stand: Juli 2009

Gliederung

	Seite
1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans	3
2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren	3
3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung	4
4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlagen	4
5. Grundzüge der Planung	
5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept	5
5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl zulässiger Wohnungen	5
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude	6
5.4. Verkehrsflächen/ Erschließung/ Flächen und Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen	7
5.5. Grünflächen	9
5.6. Umweltschutz (Lärmschutz, Grünordnung)	9
5.7. Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	11
5.8. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	12
6. Realisierung der Planung	13
7. Flächenbilanz	13
8. Anlagen: Anlage 1 - Lärmimmissionsprognose (Auszüge)	
Anlage 2 - Lageplan zum Baumbestand (Auszug)	

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

Am 13.09.2007 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für das südlich der Marienstraße gelegene Gebiet zwischen Strelitzer Chaussee und Bahnhofsvorplatz ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Den Anlass hierfür bildete ein Antrag der Eigentümer des Flurstücks 110/1, diese vormals durch Gärten genutzte Fläche einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen und sie dafür als Bauland zu entwickeln. Da dies im Rahmen des derzeit geltenden Baurechts nicht möglich ist, wurde hierfür die Erarbeitung eines B-Plans erforderlich.

Die vorliegende Änderung des Planentwurfs resultiert vorrangig aus einem aktuellen Planvorhaben in Form des Neubaus einer Kindertagesstätte auf dem Flurstück 118/1. In diesem Zuge erfolgt eine verstärkte Berücksichtigung insbesondere der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf geäußerten Belange von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes sowie von Belangen betroffener Nachbarn.

Mit der Entwicklung des Standorts ist beabsichtigt, weitere den Zielen des Flächennutzungsplans und des vorliegenden Stadtentwicklungskonzepts entsprechende innerstädtische, in die Stadtstruktur integrierte Potenziale für den individuellen Wohnungsbau und gemischt nutzbare Flächen u. a. für die vorgenannte Kindertagesstätte zu aktivieren. Zudem sollen hier vorhandene Nutzungen gesichert, gestärkt bzw. entwickelt werden.

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 Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

Auf der Grundlage der Regelungen des § 13a wurde für die Aufstellung des B-Plans 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 brach liegender vormals gewerblich sowie gärtnerisch genutzter Flächen im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB sowie als Überplanung bestehender baulicher Grundstücksnutzungen in der Innenstadt von Neustrelitz dar. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird zudem durch den Aspekt gestützt bzw. ermöglicht, dass die lt. B-Plan mögliche Gesamtgrundfläche 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. Die mit ihm seitens der Stadt bezweckten Vorhaben fallen weder unter die dazu getroffenen 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 ermöglichen, dass hier ein derartiges Vorhaben realisiert werden könnte.

Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen, auf die vorliegende Planung zu. Derartige Gebiete befinden sich nicht in einem Umgebungsbe- reich zum Plangebiet, in dem entsprechende 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).
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102).

3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtzentrums von Neustrelitz, ca. 700 m vom Marktplatz entfernt. In unmittelbarer (nordöstlicher) Nachbarschaft befindet sich der Neustrelitzer Hauptbahnhof.

Die von ihm erfasste Fläche grenzt im nordwestlichen bis nordöstlichen Bereich an den Platz am Tiergarten, die Friedrich-Wilhelm-Straße, die Marienstraße und den Bahnhofsvorplatz, im Südosten an den Bahndamm der Strecke Berlin-Rostock/Stralsund und im Südwesten an die Strelitzer Chaussee.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 108, 109, 110/1, 111/1 und /2, 112, 113/2 und /7 bis /11, 114, 115/1 und /2, 116, 117/1, 118/1 und /2, 119/1 und /2, 120/1 und /2 der Flur 27 sowie die Flurstücke 1 und 2/2 der Flur 31 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 2,92 ha.

Das Plangebiet ist im nördlichen und westlichen Teil durch eine überwiegend zweigeschossige, z.T. auch dreigeschossige Einzelhausbebauung mit teilweise villenartigem Charakter geprägt. Der Gebäudebestand an der Strelitzer Chaussee wird durch Miet- und Eigentumswohnungen genutzt, entlang der Friedrich- Wilhelm- und Marienstraße dominieren Büronutzungen (Steuerberater, Rechtsanwälte, Verwaltung – Amt Neustrelitz-Land) einschließlich hofseitig angeordneter Stellplätze. Das (vormalige Wohn-)Gebäude Marienstraße 2/2a steht derzeit komplett leer. Zudem befindet sich an der Marienstraße ein öffentlicher Parkplatz. Zwei weitere Parkplätze befinden sich am Bahnhof (Zu- und Abfahrt über den Bahnhofsvorplatz) und an der Strelitzer Chaussee neben dem Bahndamm.

Zwischen Letztgenanntem und der (Wohn-) Bebauung an dieser Straße liegt ein vormals gewerblich genutztes Grundstück, das sich derzeit als beräumte Brachfläche umgeben von Baumbestand darstellt. Dieser Baumbestand wird zum Großteil durch Obstbäume geprägt, welcher aus den ehemals im mittleren und südöstlichen Teil des Plangebiets anzutreffenden Gärten resultiert. Diese sind zwischenzeitlich aufgegeben worden. Sie präsentieren sich jetzt als verwilderte Fläche mit vereinzelt Gebäudebestand (Schuppen).

Der südöstlichen Rand des Plangebiets wird durch den Bahndamm der Gleisanlagen markiert, der dicht mit Bäumen bewachsen ist, deren Kronen in den Geltungsbereich des B-Plans hineinragen.

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 als Mischgebiet dargestellt. Da die Festsetzungen des B-Plans zur Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) dieser Darstellung entsprechenden, wird dem Entwicklungsgebot aus dem F-Plan entsprochen.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Insbesondere folgt der B-Plan dem Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Mecklenburgische Seenplatte vom 26.08.1998, wonach z.B. neue Wohnstandorte in bzw. an den Bestand zu integrieren sind. Auch unter Berücksichtigung des seit dem 16.07.2005 rechtskräftigen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern ist eine Vereinbarkeit mit den dort verankerten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der Siedlungsentwicklung gegeben.

5. Grundzüge der Planung

5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Wegen der Lage des Plangebiets an der südlichen Grenze des Stadtkerns markiert es den dortigen Eingang in die Innenstadt von Neustrelitz im Verlauf des von der Strelitzer Chaussee sowie der Wilhelm-Stolte-Straße (im Süden) sowie der Penzliner Straße (im Norden) erschlossenen Siedlungsbandes der Stadt. Neben der (Re-)Aktivierung von zentral gelegenen Bauflächen soll mit der vorliegenden Planung dieser Eingangsbereich zur Innenstadt aufgewertet werden.

Grundlegender Gedanke des städtebaulichen Konzepts ist es, die zu entwickelnden Baugrundstücke im Wesentlichen an einer neuen Verbindungsstraße zwischen der Strelitzer Chaussee und dem Bahnhofsvorplatz anzuordnen. Der so entstehende Einmündungsbereich dieser Planstraße auf die Strelitzer Chaussee soll *gestalterisch aufgewertet bzw. neu geordnet werden*.

Des Weiteren sollen die im Plangebiet derzeit vorhandenen Gebäude mit ihren Nutzungen nicht zuletzt wegen ihrer städtebaulichen/stadtgestalterischen Wirkung und Bedeutung im Bestand gesichert und deren langfristiger Erhalt gewährleistet werden.

Auf der Grundlage der im Verkehrsentwicklungsplan festgestellten Bedeutung der vorhandenen Parkplätze sollen auch diese erhalten bzw. in das Gesamtkonzept integriert werden. Die Funktion des Parkplatzes an der Strelitzer Chaussee soll durch die mit Errichtung der neuen Erschließungsstraße entstehende Anbindung an den Bahnhof gestärkt und erweitert werden.

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

Entsprechend der derzeit prägenden Nutzungen im Plangebiet wurden sämtliche Baugrundstücke als Mischgebiete (MI) festgesetzt (Art der baulichen Nutzung).

Damit wird auch für die neu geplanten Bauflächen ein flexibler Nutzungsrahmen geschaffen werden, durch den die Möglichkeiten für eine tatsächliche Realisierung der Planung angesichts nicht optimaler Rahmenbedingungen (Lärm, Baugrund) nicht bereits von vornherein zu sehr eingeschränkt werden.

Im MI 1 musste allerdings die Wohnnutzung wegen der dortigen Lärmsituation, woraus sich wegen der Lage der Emissionsquellen (Strelitzer Straße/Festplatz bzw. Gleisanlagen) nachts faktisch keine lärmabgewandte Gebäudeseite ergibt, als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden (textliche Festsetzung Nr. 1.1.). Demnach ist eine Ausnahme nur dann möglich, wenn entsprechend hinreichende Schallschutzvorkehrungen dies rechtfertigen (siehe hierzu auch Punkt 5.6.). Wegen der an diesem Standort geplanten Kindertagesstätte ist eine Wohnnutzung in einem absehbaren Zeitraum hier ohnehin nicht vorgesehen.

Eine teilweise Einschränkung der o.g. Nutzungsvielfalt war ebenfalls in Bezug auf Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (3) BauNVO notwendig (z. B. große Spielhallen). Diese wären auch nicht ausnahmsweise in die Nutzungsstruktur des Gebiets integrierbar, da sie zu unvermeidbaren Störungen der vorhandenen und der möglichen Wohnnutzungen führen würden. Deshalb wurden sie mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2. gänzlich ausgeschlossen. Gleiches trifft auf Anlagen der gewerblichen Fremdwerbung (z.B. Plakatwände) zu, die allein aus stadtgestalterischen Gründen nicht mit dem Ziel der Aufwertung dieses Eingangsbereichs in die Innenstadt vereinbar wären bzw. die städtebaulich bedeutsame Wirkung der vorhandenen Bebauung empfindlich stören würden. *Dies schließt nicht aus, dass im Bereich der öffentlichen Flächen (insbesondere auf den Parkplätzen) geeignete Werbeanlagen wie z.B. Vitrinen oder Litfasssäulen aufgestellt werden können.*

Hinsichtlich des konkreten Umfangs (bzw. Maßes) der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke entspricht die dort jeweils festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dem in § 17 BauNVO geregelten Höchstmaß. Angesichts der auf dem überwiegenden Teil der vorhandenen Grundstücke anzutreffenden Bebauung bzw. Versiegelung war es nicht angebracht, dieses Nutzungsmaß zu reduzieren. Diese GRZ orientiert sich somit an dem Bebauungsmaß, welches bereits auf Grund der bisher geltenden Rechtslage zulässig gewesen wäre.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit der baulichen Anlagen ergeben sich im Bereich der vorhandenen Bebauung aus dem dortigen Gebäudebestand. Dieser weist sowohl zwei als auch drei Vollgeschosse auf. Dem müssen eventuelle dortige Umbauten bzw. ggf. erforderliche Ersatzbebauungen angepasst werden, weshalb hier zwingend eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit festgesetzt wurde.

Um das Plangebiet auch entlang der neuen Verbindungsstraße durch eine der Vorprägung entsprechenden gewichtigen Bebauung zu ergänzen bzw. zu arrondieren, wurde für das betreffende MI 2 eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt, verknüpft mit einer Festsetzung von Traufhöhen. Letztere sollen sicherstellen, dass ein zweites Vollgeschoss nicht in ein Dachgeschoss integriert wird und so die gewollte städtebauliche Wirkung verloren geht. Damit ist das Ziel verbunden, dass hier eine dem Standort angemessene Bebauung mit Stadtvillen- bzw. Stadthauscharakter entsteht.

Da Abweichungen von den Höhenfestsetzungen bis zu 10 % in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführung des Gebäudes noch städtebaulich vertretbar sein können, wurde eine darauf bezogene Ausnahmeregelung unter Nr. 1.3. der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Um jedoch zu große Unterschiede in der Geschosshöhe aufgrund eines übermäßig herausragenden Kellergeschosses zu vermeiden, wurde unter gleicher Nummer des Textteils eine Obergrenze für die Höhe des Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt.

Für die mögliche Neubebauung an der Strelitzer Chaussee in Form der geplanten Kindertagesstätte konnte auf eine Festsetzung der Traufhöhe verzichtet werden. Die dort ebenfalls als zwingend festgesetzte Zweigeschossigkeit ermöglicht im Zusammenhang mit der geregelten Dachform (Flach- oder Pultdach bis maximal 25°) nur eine Bebauung mit zwei „echten“ Vollgeschossen. Zudem hat die Stadt als Eigentümerin dieser Grundstücksflächen einen hinreichenden Einfluss auf die dortige Realisierung einer städtebaulich ansprechenden Bebauung.

Aufgrund der im F-Plan der Stadt formulierten und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 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 möglichen neuen Wohnungen folgerichtig. Dem entsprechend wurde mittels der unter Nr. 3 des Textteils getroffenen Regelung die Anzahl von Wohnungen in neu errichteten Gebäuden im MI 2 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. Somit wird im Falle einer Wohnbebauung in diesem Teilgebiet diese auf den noch mit entsprechenden Nachfragepotenzialen behafteten individuellen Wohnungsbau (Eigenheime einschließlich generationsverbundenes Wohnen) konzentriert.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in den Mischgebieten mit vorhandener Bebauung resultiert aus der dortigen Bestandsprägung. Dabei werden auf fast allen bebauten Grundstücken die lt. aktueller Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen unterschritten. Um auch künftig bei eventuellen Um-/ Ersatzbauten oder Umnutzungen diese städtebaulich bedeutende Prägung erhalten zu können bzw. die Nutzung der Gebäude nicht in Frage zu stellen, wurde eine dies sichernde Festsetzung in Form einer näheren Erörterung der abweichenden Bauweise unter Nr. 2.1. des Textteils aufgenommen.

Für die neu zu bebauenden Grundstücke wurde demgegenüber die offene Bauweise festgesetzt, die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken erfordert, was die geplanten Grundstücksgrößen ohne Weiteres ermöglichen. Ergänzend dazu wurde im MI 2 die Hausform als Einzelhaus geregelt. Damit soll verhindert werden, dass eine zu kleinteilige Grundstücksgliederung entlang der Planstraße A entsteht.

Wiederum orientiert am prägenden Gebäudebestand bzw. dessen Ausrichtung entlang der ihn erschließenden Straßen in Form von Baufluchten wurden für das Plangebiet *überwiegend* straßenbegleitend Baulinien festgesetzt.

Nur im Bereich der Neubebauung an der Strelitzer Chaussee wird die dortige Flucht der beiden nördlich davon gelegenen Gebäude nicht aufgenommen. Allein schon wegen der von dem Bestand abweichenden Gebäudekubatur der dort geplanten Kindertagesstätte und der daraus resultierenden städtebaulichen Eigenständigkeit dieser Bebauung im Zusammenhang mit deren dem historischen Bestand vorgelagerten Standort ist dies städtebaulich plausibel und vertretbar. Dies ergibt sich nicht zuletzt auch aus dem entlang des vorhandenen wie auch des geplanten angrenzenden Straßenraums bestehenden und entsprechend als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestand, der die künftige Bebauung optisch im Wesentlichen nur in der laubfreien Jahreszeit erlebbar werden lässt und die Funktion eines durch Grün geprägten Innenstadteingangs bzw. künftigen Eckbereichs zur Planstraße wahrnimmt. Zudem wird mit dem zurückgesetzten Baufeld Belangen des Lärmschutzes entsprochen, da dadurch auch der Abstand zur dortigen Hauptlärmquelle vergrößert wird (im Weiteren siehe hierzu Punkt 5.6.).

Im Verlauf der Planstraße A sorgen die dort festgesetzten Baulinien dafür, dass die künftigen Gebäude mit ihrer vorderen Flucht gleichmäßig mit der dortigen Verschwenkung der Straße verspringen und somit eine rhythmisch gestaffelte straßenseitige Raumkante entsteht.

Da ein Vor- bzw. Zurücktreten einzelner Gebäudeteile noch städtebaulich vertretbar sein kann und zudem auch im Bestand anzutreffen ist, wurde dies - begrenzt auf ein Maß von 1,5 m - in der textlichen Festsetzung Nr. 2.2. als Ausnahme geregelt.

Um sicherzustellen, dass vor Garagen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt, müssen diese ggf. von den Baulinien zurücktreten und einen Mindestabstand zur Straße von 5 m aufweisen (Satz 3 der Nr. 2.2. der textlichen Festsetzungen).

Die hofseitig und seitlich festgesetzten Baugrenzen können gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.3. 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 (außer im Vorgartenbereich) überschritten werden. Dies darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen befindlicher erhaltenswürdiger Bäume führen, weshalb dies an einen Abstand von 1,5 m zu deren Kronenbereichen gekoppelt wurde (siehe hierzu auch Pkt. 5.6.). *Die ansonsten im Vorgartenbereich generell unzulässigen Nebenanlagen wurden im MI 1 vor der dortigen straßenseitigen Baugrenze für ausnahmsweise zulässig erklärt. Dies soll (ausschließlich) die Möglichkeit der Realisierung einer städtebaulich durchaus gewünschten alternativen Raumkante in Verlängerung der Bauflucht des nördlich angrenzenden Gebäudes eröffnen (z.B. Pergola in Verbindung mit dort geplanten Stellplätzen).*

Abgeleitet aus der Bestandssituation wurde die Stellung der straßenseitigen Gebäude mit Bezug auf deren Hauptfirstrichtung bzw. Hauptfront parallel zur jeweiligen straßenseitigen Baulinie bzw. Baugrenze festgesetzt.

5.4. Verkehrsflächen/ Erschließung/ Flächen und Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke sowie zur verbesserten Erreichbarkeit des Bahnhofes bei gleichzeitiger Entlastung des Kreisverkehrs (bzw. des Bypasses) Am Tiergarten ist die Errichtung einer neuen Straße zwischen der Strelitzer Chaussee und dem Bahnhofsvorplatz vorgesehen. Die betreffende Verkehrsfläche ist im B-Plan mit einer Breite von 7 m festgesetzt, was eine Fahrbahnbreite von ca. 4,5 m bei einem einseitigen (überfahrbaren) Gehweg mit ca. 2 m Breite auf der Nordseite zulässt. Diese Straße ist mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h und einem Verbot von Schwerlastverkehr vorgesehen. Über sie wird zugleich der an der Strelitzer Chaussee vorhandene Parkplatz neu angebunden, dessen Zufahrt von letztgenannter Straße somit entfällt.

Der Planentwurf sieht vor, die Planstraße im Bereich der jetzigen Ausfahrt des Parkplatzes am Bahnhof auf den Bahnhofsvorplatz münden zu lassen.

Im Rahmen einer Verkehrsprognose wurde anhand von 5 Ausführungsvarianten (30 km/h-Bereich; verkehrsberuhigter Bereich; Einbahnstraße jeweils in östliche bzw. westliche Richtung; Sackgasse in Richtung Bahnhof) ihre Leistungsfähigkeit einschließlich der Anbindungen an die vorhandenen Verkehrsflächen geprüft.

Dabei wurde ein Maximalwert der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge von ca. 700 Kfz im Falle der Errichtung als gegenläufige, auf 30 km/h begrenzte Straße ermittelt. Bis auf den Aspekt, dass hierbei ein Linksabbiegen von der Planstraße in die Strelitzer Chaussee zu lange Wartezeiten erzeugen würde und deshalb ausgeschlossen werden sollte (was wegen der Nutzung des Kreisverkehrs Am Tiergarten unproblematisch ist) wurde die Umsetzung sämtlicher Varianten als möglich eingeschätzt.

Im Zuge der konkreten Planung dieser Straße wird geprüft, inwieweit ihre Benutzung durch den Busverkehr in Richtung ZOB möglich ist, was insbesondere bezüglich der Einmündung auf den Bahnhofsvorplatz und dessen Nutzung/Gestaltung untersucht werden muss.

Von der Planstraße zweigt kurz hinter der Einmündung von der Strelitzer Chaussee ein geplanter Fußweg ab, der die Verbindung zwischen den vorhandenen bzw. ergänzend geplanten dortigen Stellplätzen und der im MI 1 vorgesehenen Kindertagesstätte herstellt. Damit wird erreicht, dass der morgendliche und nachmittägliche Verkehr im Zuge des Bringens bzw. Abholens der Kinder nicht über die Zufahrt zu diesem Grundstück erfolgt und diese nur dem Personal sowie dem Lieferverkehr vorbehalten bleiben kann. Verkehrsorganisatorische Probleme sind wegen der bedarfsgerechten Anbindung der Planstraße u.a. über eine Linksabbiegespur auf der Strelitzer Chaussee somit nicht zu erwarten, was bei ausschließlicher Nutzung der Grundstückszufahrt nicht der Fall wäre.

Neben dem o.g. basieren auch die beiden anderen festgesetzten Parkplätze auf dem gegenwärtigen Bestand. Im Rahmen einer erforderlichen Neugestaltung der Parkplätze am Bahnhof sowie an der Strelitzer Chaussee können hier ca. 32 bzw. 80 Stellplätze zuzüglich 16 straßenbegleitender Stellplätze an der Planstraße A untergebracht werden. Damit kann insbesondere dem Bedarf von Berufspendlern, die den Zug nutzen, hinreichend entsprochen werden. *In Abhängigkeit vom Ergebnis der Prüfung der Möglichkeit zur Nutzung der Planstraße als Bustrasse wäre zu untersuchen, ob ein Teil der Stellplätze (vorzugsweise der straßenbegleitenden) für Busparkplätze vorgehalten werden kann.*

Der Bereich der Böschung des Bahndamms auf den stadt eigenen Flurstücken 1 und 2/2 gehört mit zur planfestgestellten Gleisanlage, weshalb er als Bahnanlage in der Planzeichnung festgesetzt wurde.

Da das Plangebiet im Bereich der Planstraße derzeit medienseitig nicht erschlossen ist, ist eine dortige Neuerschließung erforderlich und angesichts der Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen im Umfeld auch möglich. *Demnach wird eine Erschließung der Baugrundstücke mit Wasser, Gas und Strom sowie der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung über die ausgewiesenen Verkehrsflächen erfolgen.*

Zwischen der Planstraße A und dem Bahndamm verläuft eine Mitteldruckgasleitung DN 200 St der Stadtwerke Neustrelitz GmbH, deren Überdeckungshöhe nicht durch Auf- oder Abträge verändert werden darf. Sie wurde ebenso wie der im südlichen Teil des Parkplatzes an der Strelitzer Chaussee vorhandene Gasdruckregelschrank in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die in der nordwestlichen Ecke dieses Parkplatzes neben dem Gehweg der Strelitzer Chaussee vorhandene Abwasserpumpstation wird künftig von diesem Parkplatz durch die Planstraße getrennt. Ihr Standort wurde im B-Plan als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die im Plangebiet befindlichen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG sowie der Kabel Deutschland GmbH & Co. KG wurden in der Planzeichnung nicht näher gekennzeichnet, da es sich dabei ausschließlich um Hausanschlussleitungen auf den Privatgrundstücken handelt. Die betreffenden Lagepläne liegen den Unterlagen/Stellungnahmen

zum B-Plan bei und können bei Bedarf in der Stadtverwaltung Neustrelitz eingesehen werden.

Seitens der DB Services Immobilien GmbH wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Bahn im mittel- und unmittelbaren Bereich der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann.

5.5. Grünflächen

Zwischen der Planstraße bzw. dem Parkplatz an der Strelitzer Chaussee und dem Bahndamm wurden (öffentliche) Grünflächen festgesetzt, auf denen zum überwiegenden Teil der dort vorhandene (bzw. vom Bahndamm in diese Flächen hineinragende) Gehölzbestand zu erhalten ist. Auf einer Teilfläche nordöstlich des vorgenannten Parkplatzes ist die ergänzende Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, wodurch ein teilweiser Ersatz für die notwendigerweise im Bereich der neuen Baugrundstücke zu fällenden Bäume geschaffen wird (siehe hierzu Punkt 5.6.).

Im Rahmen der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte im MI 1 ist im hinteren Teil des Flurstücks 115/1 ein Spielplatz sowie (im nordwestlichen Bereich) ein Kräutergarten vorgesehen. Dem entsprechend wurde diese Teilfläche als private Grünfläche festgesetzt. Gleiches erfolgte für die zwischen dem MI 1 und der Planstraße A gelegene Fläche, die derzeit vorrangig mit alten Obstbäumen bestanden ist. Sie wird als Obstwiese mit in die Nutzung/Gestaltung des Kita-Geländes einbezogen und erhält somit auch als Grünanlage im Eingangsbereich zur Innenstadt eine Aufwertung.

5.6. Umweltschutz (Lärmschutz, Grünordnung)

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der vorliegenden Planung um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt und deshalb das beschleunigte Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB angewendet wurde, war eine förmliche Prüfung der Umweltverträglichkeit der Planung (Umweltprüfung) nicht erforderlich. Unabhängig hiervon wurde bereits im Vorfeld der Erarbeitung des B-Plans geprüft, inwieweit Belange des Umweltschutzes berührt werden.

Dabei ist bereits vor dem Aufstellungsbeschluss mittels eines ersten überschlägigen Lärmimmissionsgutachtens geprüft worden, ob die Planung angesichts der benachbarten Emissionsquellen (Strelitzer Chaussee, Bahndamm, Rummelplatz) ggf. nicht zu bewältigende Konflikte mit Anforderungen des Immissionsschutzes erzeugt. Nachdem dies in diesem ersten Schritt grundsätzlich verneint werden konnte, wurden auf der Grundlage eines erarbeiteten Vorentwurfs konkrete Untersuchungen durchgeführt, mit welchen Maßnahmen den im Plangebiet anzutreffenden Überschreitungen der bei der städtebaulichen Planung (für die Neubebauungen) heranzuziehenden Orientierungswerten der DIN 18005 begegnet werden kann. Die Ergebnisse dieses Gutachtens, das auszugsweise der Begründung als Anlage 1 beigelegt ist, bildeten die Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen unter Punkt 4 des Textteils des B-Plans. Dabei wurde auch festgestellt, dass unter Zugrundelegung der Ergebnisse der Verkehrsprognose (siehe Punkt 5.4.) von der Planstraße selbst keine unverträglichen Schallemissionen ausgehen. Laut Schallgutachten wäre dies bei ca. 2050 Kfz (ohne Schwerlastverkehr) erreicht, was weit über den prognostizierten 700 Kfz/d liegt.

Allerdings werden durch den benachbarten Bahndamm und die Strelitzer Chaussee für ein Mischgebiet heranzuziehende Orientierungswerte zum Teil deutlich überschritten. Deshalb wurde zunächst untersucht, welcher Aufwand für einen aktiven Schallschutz betrieben werden müsste. Dieser wäre nur durch Schallschutzwände erzielbar, die auf Grund ihrer Höhe (6 bzw. 10 m), ihrer Anordnung und der zu erwartenden Kosten (800,- T€ bzw. 1 Mio. €) weder städtebaulich noch finanziell vertretbar wären.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass die Immissionen im Tagzeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) bis auf den Bereich des MI 1 auch ohne Schallschutzmaßnahmen nicht über den hierbei heranzuziehenden Orientierungswerten lt. DIN 18005 liegen. Zudem wird durch die

Lage der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bei einer Wohnnutzung innerhalb des MI 2 gewährleistet, dass hinreichend große lärmberuhigte Außenwohnbereiche vorhanden sind. Im MI 1 treten die Überschreitungen der Orientierungswerte tagsüber nur an den straßenseitigen und seitlichen Gebäudefassaden auf. Zudem wurden diese Überschreitungen durch einen gegenüber dem ersten Planentwurf verdoppelten Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Fahrbahn der Strelitzer Chaussee wesentlich verringert. Die hofseitigen, für eine aktive Nutzung in Frage kommenden Grundstücksteile liegen am Tag immissionsseitig unter den für Mischgebiete empfohlenen Orientierungswerten.

Einem möglichen Konflikt mit Belangen des Lärmschutzes wurde auch durch den Verzicht auf eine Bebauung des Eckbereichs Strelitzer Chaussee/ Planstraße A wie sie noch im ersten Planentwurf vorgesehen war begegnet.

Die ermittelten Lärmwerte im Nachtzeitraum liegen allerdings nicht nur unerheblich über den Orientierungswerten der DIN 18005, was bezüglich des MI 2 fast ausschließlich den von den Gleisanlagen ausgehenden Emissionen geschuldet ist. Deswegen kommt hier möglichen Schallschutzmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Die Orientierungswerte zielen allerdings in dieser Zeit auf eine gesicherte Nachtruhe und damit auf den Schutz von Innenräumen. Der sogenannte Außenwohnbereich ist demgegenüber im Nachtzeitraum für die Gewährleistung eines gesunden Schlafs nicht von Relevanz. Somit kann – wie im Gutachten vorgeschlagen – über passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden bzw. an Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, dem Erfordernis einer hinreichenden Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung entsprochen werden. Dabei besteht durch eine entsprechende Planung zur Anordnung der Schlafräume im MI 2 die Möglichkeit, ohne zusätzliche bauliche Vorkehrungen den Erfordernissen eines hinreichenden Schutzes ruhebedürftiger Nutzungen vor Lärm nachzukommen. Da dies im MI 1 im Nachtzeitraum nicht bzw. nur sehr eingegrenzt möglich ist, wurde hier eine Wohnnutzung in der Form eingeschränkt, dass sie nur bei entsprechend hinreichenden (im Einzelfall zu begutachtenden) Lärmschutzmaßnahmen ausnahmsweise zulässig ist. Da die hier geplante Kindertagesstätte im Nachtzeitraum nicht betrieben wird, hat diese Regelung hierfür ohnehin keine Bedeutung. Somit kann den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes mit passiven Schallschutzmaßnahmen in ausreichendem Umfang entsprochen werden.

Deshalb ist die erfolgte ausschließliche Festsetzung derartiger Maßnahmen in Form einer lärmabgewandten Anordnung von ruhebedürftigen Räumen bzw. lärmgedämmter Fassaden/Fenster gerechtfertigt. Diese Festsetzungen berücksichtigen auch den vom Rummelplatz ausgehenden Veranstaltungslärm.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der naturräumlichen Situation im Plangebiet ist als Grundlage für die Planzeichnung zum B-Plan eine Einmessung des Baumbestandes im Bereich der geplanten Neubebauung/-erschließung erfolgt. Dabei wurden neben der Baumart sowohl der Kronenbereich als auch der Stammdurchmesser erfasst. Dieser Lageplan ist verkleinert als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

Der Großteil dieses Baumbestandes stellt sich als Obstbäume, die in den vormals hier befindlichen Gärten gepflanzt wurden, dar. Insgesamt 16 der Bäume in diesem Bereich fallen unter die Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes M-V (LNatG M-V) und sind demnach gesetzlich geschützt. 6 davon (Ulmen) befinden sich in der im Jahr 2006 gepflanzten Baumreihe an der Strelitzer Chaussee (§ 27 LNatG M-V). Einer dieser Bäume muss wegen der erforderlichen Anbindung der Planstraße an die Strelitzer Chaussee dieser Baumreihe entnommen werden. Er kann jedoch nicht zuletzt wegen seines Alters ohne Weiteres, ergänzt durch eine weitere Ulme, in den Bereich der in diesem Zuge entfallenen jetzigen Parkplatzzufahrt neu gepflanzt werden. Somit kommt es letztendlich zu keinem wesentlichen Eingriff in diese Baumreihe.

Obwohl im Planentwurf der Verlauf der Erschließungsstraße sowie die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) so weit wie möglich den lt. § 26a LNatG M-V geschützten Bäumen angepasst, d. h. weitestgehend außerhalb ihrer Wurzelbereiche festgesetzt wurden und der geänderte Planentwurf weitere Flächen (insbesondere die „Obstwiese“) von einer möglichen Bebauung ausnimmt, lässt sich die Wegnahme eines dieser ge-

setzunglich geschützten sowie von voraussichtlich neun weiteren Bäumen nicht vermeiden. Dies betrifft insbesondere einen Wallnussbaum südwestlich des Parkplatzes am Bahnhof, der mangels einer alternativen Führung der Planstraße A weichen muss. Dieser Baum ist in der o.g. Anlage 2 gekennzeichnet worden.

Ein Ersatz für die zu fällenden Bäume wird innerhalb der geplanten und entsprechend festgesetzten Neupflanzung von insgesamt 12 Einzelbäumen entlang der Planstraße A umgesetzt. Diese Einzelbaumpflanzungen werden durch die im Bereich der Grünfläche nordöstlich des Parkplatzes an der Strelitzer Chaussee und lt. Nr. 5.2. bzw. 5.3. des Textteils auf den neuen Grundstücken bzw. umgestalteten Parkplätzen zu pflanzenden Bäume ergänzt. Somit wird für die im Zuge der Realisierung der Planung zu fällenden Bäume ein hinreichender Ausgleich geschaffen. *Wegen des gegenüber dem ersten Planentwurf nunmehr wesentlich reduzierten Eingriffs in den vorhandenen Baumbestand (auf ca. zehn z.T. auch ohne die Planung nicht erhaltenswürdige Bäume) ist eine mögliche Beeinträchtigung des Lebensraums insbesondere von Vögeln durch die Umsetzung der Planung nicht mehr gegeben. In der Planzeichnung sind alle in der o. g. Vermessung sowie (im Bereich der vorhandenen bebauten Grundstücke) in der Luftbilddauswertung der Stadt enthaltenen Bäume (sofern sie tatsächlich noch vorhanden sind) gekennzeichnet worden. Der Erhalt eventuell davon nicht erfasster Bäume außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen ist in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1. neben dem vorgenannten Bestand geregelt. Demnach sind Bäume, die von der derzeitigen Gehölzschutzsatzung der Stadt erfasst werden, somit diejenigen mit einem Stammdurchmesser ab 10 cm, zu erhalten, wenn sie mit ihrem Wurzelbereich außerhalb der vorgenannten zur Bebauung vorgesehenen Flächen stehen. Ergänzt durch die in der Planzeichnung erfolgte Festsetzung zum Erhalt des im Böschungsbereich des Bahndamms befindlichen Gehölzbestandes sowie eines fünf Meter breiten Gehölzstreifens vor dem MI 1 wird somit den Belangen der Schutzgüter von Natur und Landschaft hinreichend im B-Plan entsprochen.*

5.7. Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften

Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB setzt der B-Plan eine Reihe von Anforderungen an die äußere Gestaltung der neu entstehenden baulichen Anlagen fest. Allein die Lage des Plangebiets im Eingangsbereich der Innenstadt von Neustrelitz und das damit einhergehende Erfordernis einer Begrenzung des individuellen Gestaltungsrahmens rechtfertigt den getroffenen Regelungsumfang, ohne den gebotenen Spielraum für die Objektplanung gänzlich zu negieren.

Die unter Nr. 6.1. und 6.2. des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich an den die Umgebung des Plangebiets prägenden Farben und Materialien. Deshalb kann grundsätzlich nur dann eine stadtgestalterisch verträgliche Integration der neuen Bebauung gewährleistet werden, wenn deren Dächer rottonig oder anthrazitfarben und die Fassaden mit hellem Putz ausgeführt werden. Dies schließt nicht aus, dass es im Einzelfall hiervon Abweichungen geben kann. Da dies jedoch entscheidend von der Gesamtgestaltung des Gebäudes und der konkreten Farbwahl abhängig ist, muss sich die Stadt einen diesbezüglichen Ermessens- bzw. Entscheidungsspielraum vorbehalten. Deshalb wurden entsprechende Ausnahmeregelungen unter diesen Nummern sowie unter Nr. 6.5. aufgenommen. Bezüglich der Dachgestaltung wurde dies ausdrücklich auf dort eventuell integrierte Solaranlagen bezogen, um zu verdeutlichen, dass die Stadt eine derartige Nutzung regenerativer Energiequellen ausdrücklich unterstützt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen einschließlich der Dachneigungen nehmen im Bereich der Strelitzer Chaussee, der Friedrich-Wilhelm- und der Marienstraße den dortigen Bestand auf. *Wegen der bewusst gewählten städtebaulichen Eigenständigkeit der Neubebauung im MI 1 sowie entsprechend dem Ziel, an der Planstraße Stadtvillen/-häuser entstehen zu lassen, wurden für die dortige Neubebauung Flach- bzw. Walmdächer sowie jeweils auch Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 25° für zulässig erklärt.*

Da die Wirkung von Bebauungsstrukturen in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden kann, wurden auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen (unter Nr. 6.3. des Textteils) erforderlich. Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sowie die Regelung der Art ihrer Ausführung (mit der Möglichkeit im Einzelnen abzustimmender Abweichungen) soll sicherstellen, dass wie im gesamten Stadtkernbereich die städtebauliche Wirkung der Bebauung nicht durch übermäßige Einfriedungen beeinträchtigt wird. *Eine Ausnahme stellt dabei städtebaulich gewollt das MI 1 dar, dessen Grundstück durch einen markanten Gehölzbestand umfasst wird.*

Neben den baugestalterischen Festsetzungen wurde unter Nr. 6.4. der textlichen Festsetzungen eine Regelung zu Abstandsflächen getroffen, die sicherstellt, dass nicht nur frei stehende sondern auch mit dem Hauptgebäude nur über eine gemeinsame Außenwand verbundene und somit in dieses integrierte Garagen auf eine Grundstücksgrenze bzw. im mindestens 3 m betragenden Abstandsbereich errichtet werden können. Dies bewirkt gegenüber einer frei stehenden Garage keine Nachteile für das Nachbargrundstück, ermöglicht aber dem betreffenden Bauherren eine optimale Ausnutzung bzw. Freiflächengestaltung seines Grundstücks. Um den mit der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung ebenfalls bezweckten Brandschutz gegenüber den betreffenden Nachbargrundstücken nachzukommen, wurde diese Regelung mit einer entsprechenden Bedingung an hinreichende bauliche Brandschutzvorkehrungen verknüpft. Diese fordert, dass im Falle der Inanspruchnahme der eröffneten Möglichkeit entweder eine (mindestens feuerhemmende) Trennwand im Sinne des § 29 Abs. 1 bis 5 LBauO zwischen der Garage und dem Wohnhaus oder eine Brandwand nach § 30 LBauO als Abschlusswand der Garage errichtet werden muss. Für erstgenannte Wand bedeutet dies zugleich, dass eine dortige Öffnung z.B. für eine Verbindungstür feuerhemmende, dicht- und selbstschließend Abschlüsse haben muss. Öffnungen in Brandwänden sind danach generell unzulässig.

5.8. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

In der Planzeichnung ist gemäß Eintrag in der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg-Strelitz das (zur Zeit leer stehende) Wohnhaus Marienstraße 2 / 2a als Baudenkmal gekennzeichnet worden. Alle Veränderungen an diesem Denkmal und in seiner Umgebung sind genehmigungspflichtig. Zuständige Genehmigungsbehörde ist dafür die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Mecklenburg-Strelitz.

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 (7.1.), auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (7.2.) sowie auf Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes bezüglich geschützter Bäume (7.3.).

Auf die Lage des gesamten Plangebiets im Sanierungsgebiet und von Teilflächen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Neustrelitz wird unter Nr. 8.1. und 8.2. hingewiesen. Dies begründet eine Genehmigungspflicht u.a. für den Abbruch, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aller Art, was entsprechend gegenüber der Stadt Neustrelitz zu beantragen ist.

Unter Nr. 8.3. erfolgt ein Hinweis auf das Stadtumbaugebiet, in welchem sich der Großteil des Plangebiets ebenfalls befindet, wobei dies vorrangig Relevanz bezüglich der hier möglichen Förderung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen hat.

6. Realisierung der Planung

Schwierigkeiten bei der Realisierung des B-Plans müssen auf Grund der im Bereich der Planstraße herrschenden ungünstigen Baugrundverhältnisse (bis zu max. 2 m Tiefe Torf) erwartet werden. Nicht nur vor diesem Hintergrund wird es nur dann zu einer Umsetzung der Planung *im Bereich der Planstraße A* kommen, wenn ein entsprechender Bauträger/Erschließungsträger gefunden wurde *bzw. wenn sich eine verkehrsorganisatorische Notwendigkeit zur Errichtung dieser Straße ergibt (insbesondere im Fall einer dauerhaften Überlastung des Kreisverkehrs Am Tiergarten)*. Die Eigentümergemeinschaft des hauptsächlich von der Neubebauung betroffenen Grundstücks (Flurstück 110/1) hat signalisiert, sich um einen Investor zu bemühen, *war damit aber bislang erfolglos*.

Noch in diesem Jahr ist der Beginn der Errichtung der Kindertagesstätte durch die AWO als Träger dieser Einrichtung geplant. Sie erwirbt dazu die Flurstücke 114 und 115/1 von der Stadt.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	<u>ca. 29.210 m²</u>
Mischgebiete:	ca. 17.800 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 7.120 m ²
davon : - Straßenverkehrsfläche:	ca. 1.710 m ²
- Parkplätze:	ca. 4.480 m ²
- Fußwege:	ca. 60 m ²
- Bahnanlagen:	ca. 870 m ²
Flächen für die Abwasserbeseitigung:	ca. 20 m ²
Grünflächen:	ca. 4.270 m ²
davon: - öffentlich:	ca. 1.790 m ²
- privat:	ca. 2.480 m ²

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister