

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 58/07
„Töpferberg/ Seegang“**

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	5
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude	6
5.4. Verkehrsflächen/ Erschließung	7
5.5. Umweltschutz/ Grünordnung	9
5.6. Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	10
5.7. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	11
6. Realisierung der Planung	11
7. Flächenbilanz	12

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

Am 17.10.2007 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für das ehemals als Gärtnerei genutzte Gelände zwischen Töpferberg und Seegang ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Wesentlicher Hintergrund hierfür ist der zuletzt im Rahmen des Stadtteilkonzeptes zum Stadtkern für diesen Bereich herausgearbeitete Handlungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf. Dieser ist entsprechend der bereits im Flächennutzungsplan der Stadt formulierten Planungsgrundzüge mit der Zielstellung verknüpft, diesen Bereich als attraktiven innerstädtischen Standort für kleinteiligen Wohnungsbau zu entwickeln. Dies soll durch eine Aktivierung von Grundstücken überwiegend für den individuellen Wohnungsbau in Form von Eigenheimen erfolgen. Die Attraktivität als Wohnstandort ergibt sich insbesondere aus seiner räumlichen Lage im Stadtkern sowie der Nähe zu Grün-/ Erholungsbereichen. Er bietet damit geradezu optimale Standortbedingungen für ein urbanes Wohnquartier.

Die Lenkung der noch immer vorhandenen Nachfrage gerade nach vorgenannter Wohnform auf einen derartigen Bereich soll die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort stärken und damit zugleich die dort vorhandenen vielfältigen infrastrukturellen Ausstattungen bzw. Angebote nutzen und sichern.

Den aktuellen Anlass für die Aufstellung des B-Plans bildete die Absicht eines Bauträgers, den Standort in diesem Sinne zu entwickeln. Die dafür erforderlichen Grundstücksflächen wurden dafür von den bisherigen Eigentümern, einer privaten Eigentümergemeinschaft, bereits erworben und der Stadt ein entsprechendes Baukonzept vorgelegt, welches die vorgenannten Entwicklungsziele umsetzen soll.

Da dies im Rahmen des derzeit geltenden Baurechts nicht bzw. nur teilweise möglich ist, wurde hierfür die Erarbeitung eines B-Plans erforderlich.

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 wurde für die Aufstellung des B-Plans nicht zuletzt aufgrund der Absicht 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 des zum großen Teil brach liegenden Geländes einer ehemaligen Gärtnerei in der Innenstadt von Neustrelitz im Sinne einer Nachverdichtung gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB dar.

Dies wird zudem durch den Aspekt gestützt bzw. ermöglicht, dass die im B-Plan vorgesehene Größe 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. 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 Umgebungsbereich 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 im Stadtzentrum von Neustrelitz, ca. 300 m östlich des Marktplatzes. Ca. 200 m nordöstlich befindet sich der Glambecker See.

Die von ihm erfasste Fläche grenzt im Nordwesten an den Seegang bzw. an ein dortiges Wohngrundstück, im Nordosten an die Wohngrundstücke entlang der Carlstraße, im Südosten an den Töpferberg und im Südwesten an die (von der Polizeiinspektion und der Deutschen Tanzkompanie genutzten) Grundstücke am W.- Riefstahl-Platz.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 59/3 sowie 59/11 bis 59/35 der Flur 26 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 1,14 ha.

Das Plangebiet war zum Planungsbeginn im nordwestlichen Teil durch ehemals zu einer Gärtnerei gehörende Brachflächen in Form einer Wiese mit vereinzeltem Gehölzbestand geprägt. Im südöstlichen Bereich, am Töpferberg, befanden sich bis zur Aufstellung des B-Plans noch genutzte, zwischenzeitlich abgerissene Gebäude dieser Gärtnerei (zwei Gewächshäuser, ein Haupt- und Nebengebäude). Nach wie vor vorhanden und genutzt sind hier ein Wohnhaus und ein Garagengrundstück.

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 Wohnbaufläche dargestellt. Ergänzt bzw. konkretisiert wird diese Darstellung durch die Ausführungen im Erläuterungsbericht des F-Plans, der hierfür die Aktivierung eines kleinräumigen Eigenheimstandorts vorsieht. Aufgrund der diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Festsetzungen der Baugebietsnutzungen wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan 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 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 gegeben.

Eine weitere wichtige Planungsgrundlage, die zwar bezüglich der rechtlichen Verbindlichkeit nicht den Status der Vorgenannten hat, sich jedoch als Handlungsanleitung für die weitergehende städtebauliche Planung der Stadt versteht, ist das bereits unter Punkt 1 erwähnte Stadtteilkonzept Stadtkern. Es basiert auf dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und schreibt dieses fort bzw. konkretisiert es. Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurden seine Inhalte bzw. strategischen Entwicklungsziele entsprechend berücksichtigt.

5. Grundzüge der Planung

5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund der unter Punkt 1 bereits dargelegten außerordentlich positiven Standorteigenschaften ist das Plangebiet im F-Plan als ein bevorzugt zu entwickelnder Wohnstandort aufgeführt und wurde im ISEK ein darauf bezogener Neuordnungsbedarf ermittelt.

Der Planungsbereich liegt zwischen dem barocken Teil der Stadtanlage in Form des strahlenförmig vom Markt abzweigenden Straßensystems und dem gründerzeitlichen Viertel des Stadtkerns zwischen Louisen- und Augustastraße. Dessen östliche Kante bildet die Bebauung entlang des Töpferbergs.

Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Situation wurden im Vorfeld der Erarbeitung des B-Plans Entwicklungsvarianten untersucht, die dieses Quartier entsprechend der aktuellen Anforderungen an die Stadtentwicklung neu ordnen. Die daraus abgeleitete, dem B-Plan letztendlich zu Grund gelegte Baukonzeption vereint eine das Plangebiet von anderen innerstädtischen Quartieren abhebende städtebauliche Ordnung mit in der Umgebung prägenden Elementen der Stadtstruktur bzw. -gestaltung.

In diesem Sinne strebt der B-Plan entlang des Töpferbergs eine markante, straßenbegleitend in einer Bauflucht liegende Bebauung an.

Der durch eine etwa mittig dieser Bebauung angeordnete Straße zu erschließende dahinter liegende Bereich soll mit einer baulich aufgelockerten Eigenheimbebauung unter Einhaltung von Raumkanten/ Baufluchten versehen werden. Der Geländesituation folgend ist dabei in Richtung Seegang eine Abstufung der Gebäudehöhen vorgesehen.

Die nutzungsseitig diesen Überlegungen zu Grunde liegende Konzentration auf die Wohnform des bislang im Stadtkern relativ unterrepräsentierten Eigenheims resultiert folgerichtig aus der dafür insbesondere in einer derartigen Lage nach wie vor bestehenden Nachfrage. Dies muss und soll nicht bedeuten, dass dadurch eine Beschränkung auf eine „klassische“ Einfamiliennutzung erfolgt.

Zumindest ist jedoch vor dem Hintergrund des derzeitigen und sich auch zukünftig abzeichnenden Leerstands im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Zusammenhang mit der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung eine darauf bezogene Ausrichtung der Entwicklung des Plangebiets weder zu rechtfertigen noch anzustreben. Dies wäre lediglich im Bereich entlang des Töpferbergs möglich und noch vertretbar, wird sich aber nach den aktuellen Absichten des Eigentümers bzw. des Bauträgers ebenfalls dort nicht ergeben. Vielmehr ist auch hier eine auf selbstgenutzte Wohngebäude in Form von Reihenhäusern ausgerichtete Bebauung vorgesehen.

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

Entsprechend der vorgenannten grundsätzlichen Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebiets wurde die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht zudem der auf den benachbarten Grundstücken am Töpferberg sowie in der Carlstraße prägenden Nutzungen und schließt zugleich eine Integration von nicht störenden (klein-)gewerblichen Nutzungen nicht aus. Konflikte dieser Nutzungsart mit den südwestlich anschließenden Grundstücksnutzungen der Polizei sowie der Tanzkompanie sind nicht zu befürchten.

Um allerdings eine Störung durch neue Ansiedlungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch auf benachbarte Wohngrundstücke auszuschließen wurden die lt. BauNVO ausnahmsweise zulässigen, an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbaren Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gänzlich ausgeschlossen (Nr. 1.1. des Textteils).

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 geplanten Grundstücksgrößen war es nicht ange-

bracht, dieses Nutzungsmaß zu reduzieren. Um gleichzeitig jedoch sicher zu stellen, dass mindestens die Hälfte des jeweiligen Grundstücks als Grün-/Gartenflächen gestaltet werden, wurde der Anteil, durch den die GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen überschritten werden kann, auf 0,1 (= 10 %) lt. textlicher Festsetzung Nr. 1.3. begrenzt.

Die Festsetzungen zur Höhe (Oberkante Fertigfußboden und Traufe) sowie zur Geschossigkeit wurden entlang der Straße Töpferberg entsprechend der dort prägenden vorhandenen Bebauung getroffen. Sie entsprechen zudem dem Bebauungskonzept des Vorhabenträgers. Dieses sieht hier die Errichtung von zwei zweigeschossigen Reihenhausergruppen vor.

Im übrigen Plangebiet entspricht die dortige Festsetzung von überwiegend einem Vollgeschoss sowie maximal zwei Vollgeschossen auf den beiden Grundstücken südlich und nördlich des Platzes der vom Vorhabenträger beabsichtigten Errichtung von Eigenheimen. Die dabei zur Ausführung gelangenden Haustypen wurden in Abstimmung mit der Stadt entwickelt und den jeweiligen Grundstücken städtebaulich geordnet zugewiesen.

Daraus resultieren die ergänzend zur Geschossigkeit in den einzelnen Teilgebieten festgesetzten Höhen des Fertigfußbodens sowie Trauf- und Firsthöhen. Die unter Nr. 1.2. der textlichen Festsetzungen geregelten möglichen Überschreitungen der Traufhöhen gelten nur für Teile der Gebäude und basieren ebenfalls auf den bereits konkret entwickelten Gebäudetypen. Die mit Ihnen verbundenen Versprünge in der Fassade bzw. im Dachbereich bewirken angesichts damit verbundener gestalterischer Besonderheiten die Ausbildung einer eigenen, sich von anderen Wohnquartieren abhebenden Formgebung der Bebauung und Qualität dieses Baugebiets.

Die Höhenangaben beziehen sich dabei jeweils auf die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die beiden Grundstücke, die über die von der Platzfläche abzweigende private Zufahrt erschlossen werden, liegen vom natürlichen Geländeniveau über der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche. Deshalb kann bei der Bemessung der Höhen der dort zulässigen Bebauung ausnahmsweise auf die Höhe der Privatzufahrt Bezug genommen werden.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Bis auf die Bebauung entlang des Töpferbergs ist auf den Grundstücken im Plangebiet gemäß der Planungsgrundzüge ausschließlich die offene Bauweise, gekoppelt mit der Festsetzung von Einzelhäusern zulässig, wonach die Errichtung der Hauptgebäude die Beachtung von Grenzabständen erfordert. Dies soll die städtebaulich beabsichtigte aufgelockerte Bebauung im „Innenbereich“ des Plangebiets gewährleisten.

Dem gegenüber ist entlang des Töpferbergs ebenfalls die Errichtung von Hausgruppen und ggf. Doppelhäusern vertretbar und in Form von Reihenhäusern auch vorgesehen. Eine diesbezügliche Einschränkung der Gebäudetypen erfolgte deshalb nicht. Da zudem die dortige vorhandene Bebauungsstruktur durch ein einseitiges Heranbauen an eine Nachbargrenze geprägt ist, wurde dies ebenfalls durch die alternativ festgesetzte halboffene Bauweise (textliche Festsetzung Nr. 2.1.) für die Neubebauung ermöglicht.

Um eine städtebauliche Ordnung in Anlehnung an die in der Umgebung des Plangebiets anzutreffende Bebauungssituation hinsichtlich Raumkanten und Baufluchten zu erreichen, wurden generell straßenbegleitende Baulinien, auf denen gebaut werden muss, festgesetzt. Entlang des Töpferbergs wird dabei die Flucht der Mauer vor dem Grundstück der Polizeiinspektion aufgenommen. Eine Bebauung entlang der Straßenseite wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist demgegenüber nicht zuletzt angesichts der angrenzenden Situation (Polizeiinspektion, Eckbebauung Carlstraße) städtebaulich nicht erforderlich. Vielmehr würde dies aufgrund der sehr geringen Breite der Straßenverkehrsfläche zu einer nicht vertretbaren Einschränkung der Besonnung und Belichtung der vorhandenen Bebauung und zur übermäßigen Einengung des Straßenraums führen.

Die entlang der neuen Erschließungsstraße unmittelbar an die Bebauung am Töpferberg anschließenden Baufelder wurden neben der straßenseitigen Baulinie ebenfalls parallel zu dieser Bebauung mit einer Baulinie versehen.

Damit soll im Zusammenhang mit der Stellung bzw. der Kubatur der Gebäude eine Eingangs- bzw. Torsituation in das neue Wohnquartier markiert werden. Dies wird auf der nordöstlichen Straßenseite durch eine zweigeschossige Bebauung in Form eines Stadthauses erreicht. Da dieses Gebäude mit einem pyramidenförmigen Walmdach versehen wird, erübrigt sich hierfür die Vorgabe einer Firstrichtung. Auf dem südwestlich gegenüberliegenden Grundstück wird die dort eingeschossige Bebauung giebelständig zur Straße ausgerichtet, was auch aus der hier möglichen Hinterliegerbebauung folgt, die auf die Zeilenbebauung am Töpferberg Bezug nimmt.

Die im Zuge der Verschwenkung des Straßenverlaufs entstehende Platzfläche wird neben dem vorgenannten zweigeschossig bebaubaren Grundstück von einem ihm gegenüberliegenden, in gleicher Form festgesetzten Baufeld eingefasst.

Für die Eckbebauungen an der Einmündung zum Seegang wurden ebenfalls entlang dieser Straße Baulinien festgesetzt, um auch hier eine städtebauliche Ordnung der Neubebauung sicherzustellen. Allerdings ist ein Verlauf dieser Bauflucht unmittelbar an der straßenseitigen Grundstücksgrenze wiederum städtebaulich nicht erforderlich und auch nicht gewollt. Vielmehr folgt aus der Zielstellung, ein Quartier mit einer eigenen, den Städtebau der Gegenwart abbildenden Identität zu entwickeln, dass auch die im Bereich des Seegangs geplante Bebauung konsequenterweise nicht entlang dieser sondern an der neuen Erschließungsstraße orientiert wird.

Die Abstände der durch Baulinien markierten Baufluchten zur Straße wurden im südlichen Teil des Plangebiets, welches durch eine zweigeschossige bzw. giebelständige Bebauung entlang der Straße geprägt ist, auf 4 m festgesetzt. Für die Grundstücke im nördlichen Teil, deren Bebauung sich traufseitig also optisch niedriger zur Straße orientiert, ist ein Abstand von 2 m als ausreichend einzuschätzen. Dieses Maß resultiert zum einen daraus, dass im Zusammenhang mit einer Minimierung der Baufeldtiefe der Erhalt des im nordwestlichen Bereich befindlichen geschützten Wallnussbaums bei gleichzeitig noch möglicher Bebauung des dortigen Grundstücks gewährleistet wird. Zum anderen wird damit ein maximaler Abstand der neuen Bebauung zu den vorhandenen Wohngrundstücken erreicht. Um allerdings sicherzustellen, dass vor Garagen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt, müssen diese von den Baulinien zurücktreten und einen Mindestabstand zur Straße von 5 m aufweisen (Nr. 2.2. der textlichen Festsetzungen).

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf 12 m begrenzt, was zum einen vor dem Hintergrund der festgesetzten Baulinien ausreichend ist und zum anderen hinreichend große, zusammenhängende Grün-/Gartenbereiche gewährleisten soll. Aus letztgenanntem Grund ist ebenfalls die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baufelder gemäß Nr. 2.3. der textlichen Festsetzungen eingeschränkt worden, zumal der Vorhabenträger in der Regel die Errichtung der Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. vorrangig unmittelbar an dem Wohngebäude plant.

Da ein Überschreiten der (hinteren und seitlichen) Baugrenzen um bis zu 2 m durch einzelne Gebäudeteile städtebaulich noch vertretbar sein kann, wurde diese Möglichkeit im Wege einer Ausnahme ebenfalls unter Nr. 2.3. des Textteils eröffnet. Um daraus resultierende Verschattungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden, wird dies nicht auf nordöstliche Baugrenzen bezogen und ansonsten nur unter Einhaltung eines Mindestabstandes von fünf Metern zu anderen Wohngrundstücken ermöglicht.

5.4. Verkehrsflächen/ Erschließung

Im Zuge der Untersuchung alternativer Bebauungskonzepte wurden verschiedene Erschließungsvarianten für das Plangebiet in Betracht gezogen, die sich vorrangig im konkreten Verlauf der neuen Planstraße unterschieden. Allen Varianten lag die Überlegung zugrunde, dass das Plangebiet aufgrund seiner Lage zwischen dem Töpferberg und dem Seegang über eine Verbindung dieser Straßen erschlossen werden soll. Eine unter dem Gesichtspunkt einer weitmöglichen Reduzierung von Verkehrsflächen und damit von Versiegelungen untersuchte Variante mit zwei Stichstraßen hat ergeben, dass damit wesentliche Abstriche an der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets nicht zuletzt wegen des Wegfalls der mittigen Platzsituation verbunden wären. Sie wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

Beide vorgenannten Straßen sind hinsichtlich ihres Ausbauszustandes dazu geeignet, den durch die Planung entstehenden zusätzlichen Kfz-, Rad- und Fußverkehr aufzunehmen, zumal der Seegang aktuell bereits ausgebaut wurde. Die Umgestaltung des Töpferbergs ist nach der Realisierung des B-Plans ab 2009 vorgesehen.

Während der Seegang im vorliegenden B-Plan lediglich eine Einmündungsfunktion für die neue Erschließungsstraße hat, werden über den Töpferberg daneben auch die an ihn grenzenden Grundstücksflächen angeschlossen.

Die Planstraße („Alte Gärtnerei“) übernimmt somit die Erschließungsfunktion für alle übrigen (Einzelhaus-) Grundstücke. Ihre Trassierung ermöglicht eine optimale Ausnutzung der verfügbaren Grundstücksfläche der ehemalige Gärtnerei unter Berücksichtigung der bestehenden Wohngrundstücke. Sie zweigt dabei an einem Punkt vom Töpferberg ab, der eine zukünftige gerade Verbindung zu dem in südöstlicher Richtung gelegenen, von der Elisabethstraße abgehenden Straßenstich (über das städtische Flurstück 74) ermöglicht.

Die im Zuge der Verschwenkung der Trasse der Planstraße geplante Platzfläche schafft einen attraktiven Mittelpunkt des neuen Wohnquartiers und hat zudem verkehrsberuhigende Wirkung. Von ihr zweigt eine private Grundstückszufahrt zur Erschließung der beiden südwestlich gelegenen Hinterliegergrundstücke ab. Diese muss z.B. mittels einer Baulasteintragung zur Gewährleistung einer dauerhaften Erreichbarkeit dieser Grundstücke im Zuge der Realisierung der Planung öffentlich-rechtlich gesichert werden (§ 4 LBauO M-V).

Die Planstraße ist mit einer Breite von 6,75 m (einschl. jeweils 0,25 m Seitenstreifen) vorgesehen. Entlang ihrer Südwestseite ist ein ca. 1.5 m breiter Gehweg geplant. In die mit Natursteinen zu pflasternde Fahrbahn werden voraussichtlich acht Stellplätze integriert.

In der Straße Töpferberg bestand bisher entlang des Grundstücks der ehemaligen Gärtnerei die Möglichkeit des straßenbegleitenden Parkens für maximal 10 Pkw. Da diese Anzahl Stellflächen innerhalb des jetzigen Straßenquerschnitts nach der Bebauung des Gärtnereigebäudes nicht aufrecht erhalten werden kann, die Stadt jedoch auch künftig den dafür bestehenden Bedarf erkennt, wurden nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger in dem an diese Straße grenzenden östlichen Teil des Plangebiets zwei öffentliche Parkflächen festgesetzt. Sie ermöglichen die Errichtung von insgesamt 7 Stellplätzen. Zusätzlich zu den noch möglichen drei Stellflächen zwischen den Einfahrten zum Reihenhaus südwestlich der neuen Straße „Alte Gärtnerei“ wird somit im Zuge der Umgestaltung des Töpferbergs der durch die Neubebauung entstehende Verlust an Stellflächen kompensiert.

Die medienseitige Versorgung im Bereich des Töpferbergs ist gesichert. Zur Stromversorgung wurde im Bereich der Einmündung der Planstraße in den Seegang ein Kabelverteilerschrank errichtet.

Für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der geplanten privaten Zufahrt wurden zugunsten der Stadtwerke sowie der Stadt in der Planzeichnung Leitungsrechte festgesetzt. Sie müssen ebenfalls grundbuchlich gesichert werden.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen zum bestehenden Wohnhaus sind, soweit lageseitig bekannt (Strom, Telefon, Kabelfernsehen), in der Planzeichnung dargestellt worden. Sie müssen, sofern sie nicht über Dienstbarkeiten gesichert werden, im Zuge der Neuerschließung des Plangebiets verlegt werden. Dazu sind dann rechtzeitig Abstimmungen mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH, der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH bzw. der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG erforderlich.

Da davon auszugehen ist, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser dort zurückgehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 3.3.), ist deren Anschluss an eine zentrale öffentliche Niederschlagsentwässerungsanlage nicht vorgesehen. Wo insbesondere eine (ggf. teilweise) Versickerung des Regenwassers allerdings nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich ist, kann auf Antrag eine Einleitung in den geplanten Mischwasserkanal erfolgen.

5.5. Umweltschutz/ 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 konnte festgestellt werden, dass bezüglich der zu berücksichtigenden Belange eines hinreichenden Lärmschutzes bzw. der Vermeidung von Lärmkonflikten keine negativen Auswirkungen durch die Planung bzw. Beeinträchtigungen der neuen Nutzungen zu erwarten sind. Eine Lärmbelastung innerhalb des Gebiets, die über die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) verankerten Orientierungswerte hinausgeht, kann wegen der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge aufgrund der Bedeutung der im Plangebiet liegenden und der es tangierenden Straßen ausgeschlossen werden.

Unmittelbar von der Planung ausgehende Beeinträchtigungen betreffen aufgrund der geplanten baulichen Nutzung bisheriger zum Teil unbebauter Grünflächen und der damit verbundenen zusätzlichen Flächenversiegelungen die Schutzgüter Boden, (Grund-)Wasser, Tiere und Pflanzen. Allerdings wird seitens der Stadt eingeschätzt, dass diese Beeinträchtigungen als vertretbar zu bewerten sind.

Dies folgt im wesentlichen aus folgenden Sachverhalten:

- Das Plangebiet war zum Teil bereits durch bauliche Anlagen geprägt.
- Durch die gärtnerische Vornutzung ist die ökologische Wertigkeit der Flächen nicht als hoch einzustufen.
- Durch die Festsetzung zur Beschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass mindestens die Hälfte der Grundstücksflächen baulich nicht genutzt werden, und somit der Versiegelungsgrad des Bodens minimiert. Zudem ist zu erwarten, dass diese unbebauten Flächen zumindest teilweise gärtnerisch genutzt werden, so dass sich ein ähnlicher Lebensraum (für Tiere und Pflanzen) wie der derzeitige einstellt.
- Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden (textliche Festsetzung Nr. 3.3.), so dass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient.
- Der einzige erhaltenswerte Baum außerhalb der Baufelder wurde in die Planung integriert. Hierbei handelt es sich um den gemäß LNatG M-V unter Schutz stehenden Wallnussbaum, von dessen Kronenbereich die Neubebauung einen Mindestabstand von zwei Metern einzuhalten hat. Die mit der Bebauung verbundene Wegnahme von (vorwiegend Obst-) Bäumen wird durch die Festsetzung von Neupflanzungen ausgeglichen.

Die letztgenannte Anpflanzung von Bäumen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1. (ergänzt um Regelungen zur Qualität des Pflanzguts sowie zur Frist der Durchführung der Pflanzungen unter Nr. 3.2.) sichergestellt, wonach auf den neuen Reihenhausgrundstücken mindestens ein Laubbaum, auf den Einzelhausgrundstücken in der Regel zwei Bäume zu pflanzen sind. Die Regelungen zum Erhalt bzw. zur Pflege dieser neu zu pflanzenden sowie der zu erhaltenden Bäume entsprechen denen der städtischen Satzung zum Schutz von Gehölzen.

Zusammen mit der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzung von zwei Bäumen in der Mitte der zentralen Platzfläche wird somit ein hinreichender Ersatz für den wegzunehmenden Baumbestand im Plangebiet erreicht.

Nicht unerwähnt bleiben soll, dass die Planung unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes durchaus positiv zu bewerten ist. Dies ergibt sich aus der zentralen Lage des Baugebiets und der damit verbundenen Vermeidung bzw. Verkürzung von Fahrten insbesondere zur Deckung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bzw. zur Inanspruchnahme sonstiger infrastruktureller/ Dienstleistungseinrichtungen. Eine derartige integrierte Baugebiets-

planung leistet somit generell (wie auch vom Gesetzgeber beabsichtigt, der dies durch ein vereinfachtes Planverfahren honoriert) einen Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes.

5.6. 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 Stadtkern der Stadt 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. Allerdings soll das Plangebiet eine eigene Identität als Zeugnis des Städtebaus der Gegenwart erhalten, um in dieser Zone zwischen barockem und gründerzeitlichem Teil des Stadtkerns gemäß den Sanierungszielen der Stadt die Geschichtlichkeit des Stadtbildes fortzuschreiben. Dies muss sich u.a. in einer hohen Qualität insbesondere der Dach- und Fassadengestaltung widerspiegeln.

Die in der Planzeichnung und ergänzend dazu unter Nr. 4.1. erfolgten Festsetzungen zu Dachformen und -neigungen orientieren sich an den speziell für dieses Gebiet entwickelten Gebäudetypen. Sie stellen die Homogenität des Gesamtbildes der Bebauung sicher. Abweichend vom Innenbereich des Plangebiets wird entlang des Töpferbergs die Dachform eines Pultdachs ermöglicht, was unter dem Aspekt der dort festgesetzten zwingenden Zweigeschossigkeit eine mit den o.g. grundsätzlichen Zielstellungen vereinbare Neubebauung mit moderner Architektursprache ermöglicht. Auch den darauf bezogenen Festsetzungen lag ein konkreter vom Vorhabenträger entwickelter und mit der Stadt abgestimmter Bebauungsvorschlag zu Grunde.

Eine an diese Gebäudeform angelehnte Bebauung ist ebenfalls auf den Grundstücken entlang der Planstraße vorgesehen, jedoch mit einer speziell für die eingeschossigen Gebäude entwickelten Dachform in einer Kombination aus Pult und Satteldach.

Der Bereich der Platzfläche wird, wie grundsätzlich bereits unter Punkt 5.3. erörtert, durch eine gegenüberliegende zweigeschossige Bebauung mit einem pyramidenförmigen Walm-dach eingefasst.

Die unter Nr. 4.2. des Textteils getroffenen Festsetzungen zur 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 Fassaden mit hellen Putzfassaden 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 Ermessen- bzw. Entscheidungsspielraum vorbehalten. Deshalb wurden entsprechende Ausnahmeregelungen unter Nr. 4.2. aufgenommen.

Da die Wirkung von Bebauungsstrukturen in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden kann, wurden auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen (unter Nr. 4.3. 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 der Straßenraum vorrangig durch die Bebauung und erst nachrangig durch Einfriedungen geprägt wird. Abweichend davon soll die ehemalige Umgrenzungsmauer am Seegang entlang der dortigen neuen Wohngrundstücke erhalten bleiben bzw. erneuert werden und somit als historisches Element einer Grundstückseinfriedung an dieser Straße bewahrt werden.

Neben den baugestalterischen Festsetzungen wurde unter Nr. 4.4. der textlichen Festsetzungen eine Regelung zu Abstandsflächen getroffen, die sicherstellt, dass nicht nur frei ste-

hende 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.

5.7. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Unter Punkt 5 des Textteils werden vier 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.) bzw. in Bezug auf die für das Plangebiet geltende Denkmalbereichsverordnung (5.2.), auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (5.3.) sowie auf Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes bezüglich geschützter Bäume (5.4.).

Die Lage des Plangebiets im Denkmalbereich „Stadt Neustrelitz“ begründet eine Genehmigungspflicht für die benannten Vorhaben im Plangebiet, unabhängig davon, ob sie von einer mit Rechtskraft des B-Plans eingetretenen Baugenehmigungsfreiheit erfasst werden. Die Genehmigung ist gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz zu beantragen.

Entsprechendes ergibt sich aus der Lage des Plangebiets im Erhaltungs- und Sanierungsgebiet, worauf unter Nr. 6.1. und 6.2. hingewiesen wird. Hier ist die Stadt die Genehmigungsbehörde für die zu stellenden Anträge u.a. auf Abbruch, Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen aller Art.

Unter Nr. 6.3. wird auf das Stadtumbaugebiet, in welchem sich das Plangebiet ebenfalls befindet, hingewiesen, wobei dies vorrangig Relevanz bezüglich der hier möglichen Förderung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen hat.

Zur Sicherstellung eines hinreichenden Brandschutzes muss im Plangebiet eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden abgesichert werden.

6. Realisierung der Planung

Da sich die vom B-Plan erfassten Flächen in privatem Eigentum befinden, liegt die Umsetzung der mit ihm vorbereiteten Vorhaben ausnahmslos in privater Hand, d. h. dass die Realisierung des B-Plans von der Initiative des Vorhabenträgers abhängig ist. Dieser hat bereits mit der Realisierung begonnen. Die zur Erschließung der neuen Grundstücke erforderliche Straße „Alte Gärtnerei“ wurde bereits als Baustraße (Schottertragschicht) einschließlich der Leitungsmedien errichtet.

Dazu wurde mit der Stadt ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Straße wird demzufolge nach deren Fertigstellung in die Baulast der Stadt übergehen und somit öffentlich gewidmet werden.

7. Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	ca. 1,14 ha
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 0,99 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,15 ha
davon - private Zufahrten:	ca. 0,01ha
- Parkplätze:	ca. 0,01 ha

Neustrelitz, 05.01.05

Grund
Bürgermeister

