

# **Stadt Neustrelitz**

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 61/09  
„Grundstück ehemaliges Marienpalais“**

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

Am 28.05.2009 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für das Grundstück des ehemaligen Marienpalais an der Tiergartenstraße/Ecke Hertelstraße ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Wesentlicher Hintergrund hierfür sind verschiedene in der Vergangenheit vom Eigentümer dieses Grundstücks (u. a. im Rahmen einer Bauvoranfrage) dargelegte Bebauungs- und Nutzungsabsichten der unbebauten Teilflächen, die nicht im Einklang mit den städtebaulichen Anforderungen an diesem Standort standen und in diesem Zusammenhang auch nicht mit der hier geltenden Erhaltungssatzung vereinbar waren. Der B-Plan soll somit abschließend eine Regelung insbesondere zur Nutzung der Freiflächen des Grundstücks treffen. Eine dafür erforderliche Würdigung aller zu berücksichtigenden Belange und deren entsprechende Abwägung ist im Rahmen des bislang geltenden Baurechts nicht in einem dafür notwendigen Verfahren bzw. Umfang möglich.

## **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)

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 Überplanung einer bestehenden Grundstücksnutzung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ohne Erweiterung des bereits gegebenen Zulässigkeitsrahmens für eine bauliche Entwicklung 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 wesentlich unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m<sup>2</sup> 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 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)
- 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)

## 5. Grundzüge der Planung

### 5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Die wesentliche städtebauliche Fragestellung, die mit dem vorliegenden B-Plan beantwortet werden soll, bezieht sich darauf, wie die bislang unbebauten Freiflächen des Grundstücks des ehemaligen Marienpalais genutzt werden sollen/dürfen. Hierzu gab es seitens des Eigentümers der Liegenschaft im Wesentlichen die folgenden Überlegungen:

- Straßenseitige Bebauung (an der Tiergartenstraße) mit einem mehrgeschossigen Gebäude in verschiedenen Ausführungsvarianten,
- Errichtung von drei (mehrgeschossigen) Einzelhäusern/Stadtvillen in gestaffelt zurückgesetzter Anordnung (ebenfalls beginnend an der Tiergartenstraße),
- der Grundfläche des Marienpalais angepasste, ihm gegenüberliegende Neubebauung und
- Errichtung von Stellflächen für Wohnwagen/-mobile und Zelte (an der Tiergartenstraße bzw. parallel zum Weg am Schwanenteich).

Diese Vorstellungen wie auch die grundsätzliche Frage der Nutzung der Freiflächen müssen unter Berücksichtigung der Besonderheit der Lage dieses Standorts im stadträumlichen Gefüge bewertet bzw. beantwortet werden. Zum einen stellt sich diese als städtebaulich bedeutsamer Verknüpfungsbereich zwischen dem geschlossen angelegten (Altstadt-)Bereich von Neustrelitz und dem daran angrenzenden Ensemble der ehemaligen Schlossanlagen bzw. eines naturnahen Freiraums (Areal am Schwanenteich/ denkmalgeschützter Tiergarten) dar. Zum anderen ergibt sich die besondere Sensibilität dieses Standorts aus dem Umstand, dass neben dem auf dem Grundstück selbst befindlichen Baudenkmal die bebauten Grundstücke in seiner Umgebung ausnahmslos durch bedeutende Einzeldenkmäler geprägt sind (Tiergartenstr. 4, Töpferstr. 13a - ehemaliges großherzogliches Landesgericht - , Tiergartenstr. 5 - ehemaliges Palais -, Hertelstraße 3 - Schlosskirche -). Gleichsam bedeutend ist der südlich davon gelegene Landschafts- bzw. Freiraum in Form des ebenfalls denkmalgeschützten Tiergartens sowie des daran angrenzenden Schlossplatzes (Schlossvorhofes). Vor diesem Hintergrund bzw. unter dem Aspekt der Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mussten sämtliche der o. g. Nutzungsüberlegungen als standortunverträglich bzw. städtebaulich nicht vertretbar bewertet werden.

Folgerichtig kann aus Sicht der Stadt die Nutzung des Grundstücks nur im Rahmen des Bestandes in entsprechend geordneter Form, d. h. gegliedert in vorhandene Hauptbauung, Flächen für Stellplätze und ggf. punktuelle Nebenanlagen sowie Grünflächen, in Frage kommen. Dem wird mit den im Folgenden erörterten Festsetzungen des vorliegenden B-Plans entsprochen.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der anzutreffenden Gebäudenutzung sowie entsprechend dem in der Umgebung vorhandenen bzw. diese prägenden Nutzungsspektrum (neben Wohngebäuden insbesondere Büro-/Verwaltungsgebäude und kulturellen Zwecken dienende Anlagen) wurde die zulässige Art der baulichen Nutzung des Grundstücks als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Um allerdings dennoch mögliche Störungen durch neue Ansiedlungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch auf die benachbarten Grundstücke von vornherein zu verhindern, wurden die lt. BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ gänzlich ausgeschlossen (Nr. 1 des Textteils). Unabhängig davon, dass die beiden erstgenannten Anlagen allein wegen der verfügbaren Bauflächen praktisch hier nicht in Frage kommen dürften, ist ihr Ausschluss wie auch der von Vergnügungsstätten aller Art auch deshalb gerechtfertigt und geboten, da derartige Nutzungen in Widerspruch zu der beschriebenen besonderen Bedeutung und Sensibilität des Standortbereichs treten würden.

## **5.4 Erschließung/ Ver- und Entsorgungsleitungen**

Da das Plangebiet unmittelbar an zwei Straßen angrenzt, ist seine verkehrsseitige Erschließung ohne zusätzliche Maßnahmen gesichert. Die Zufahrt zu dem Grundstück und damit auch zur Stellplatzanlage erfolgt über die Tiergartenstraße. Neben dem hierüber erreichbaren (Hof-)Zugang befindet sich ein weiterer Eingang an der Hertelstraße.

Auch hinsichtlich der medienseitigen Ver- und Entsorgung sind keine weiteren Erschließungsarbeiten erforderlich, da sämtliche Leitungssysteme im öffentlichen Straßenraum anliegen und das Grundstück über entsprechende Hausanschlüsse verfügt. Da sich in der Tiergartenstraße ebenfalls eine betriebsfertige Fernwärmeleitung befindet, finden zudem die entsprechenden Regelungen der Fernwärmesatzung der Stadt Neustrelitz zum Anschluss und zur Benutzung dieser Einrichtung Anwendung.

Aufgrund der vorbeschriebenen Situation war es nicht erforderlich, Festsetzungen zur Erschließung im Plangebiet zu treffen.

Im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze verlaufen eine Trinkwasserleitung (DN 300 AZ) und eine Abwasserdruckrohrleitung (DN 400 AZ) teilweise innerhalb des Plangebiets. Beide Leitungen sind grundbuchrechtlich gesichert und wurden entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **5.5 Grünflächen**

Entsprechend dem bereits unter Punkt 5.1 erörterten Erfordernis einer der Besonderheit der Umgebung entsprechenden Grundstücksnutzung und -gliederung wurden die zum südlich angrenzenden Areal des Schwanenteichs sowie zur westlich benachbarten Schlosskirche gelegenen Grundstücksflächen als (private) Grünfläche festgesetzt. Hiermit soll einerseits einem städtebaulich unvertretbaren Heranrücken von baulichen Nutzungen an diese Bereiche entgegengewirkt werden. Mit der festgesetzten Nutzung bzw. Gestaltung dieser Flächen als „Parkanlage“ soll zugleich sichergestellt werden, dass ein landschaftsgestalterisch gebotener Übergang zu diesem Umgebungsbereich geschaffen wird und somit eine Einbettung des Plangebiets in das städtebauliche Gesamtgefüge erfolgt. Durch diese Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung ist hinreichend klargestellt, dass die betreffenden Flächen nach gartenkünstlerischen Grundsätzen gestaltet werden sollen.

## **5.6 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, ob einzelne Umweltschutzgüter eventuell durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Da die vorliegende Planung im Wesentlichen die gegenwärtige Bestandsituation festschreibt und nur in Teilen modifiziert, kann dies verneint werden. Vielmehr bewirkt der B-Plan, dass insbesondere den Belangen des Schutzes der Landschaft und der Kulturgüter langfristig in angemessenem Umfang entsprochen wird. Im Übrigen wird mit den Festsetzungen unter Nr. 3 des Textteils der Aspekt des Baumschutzes in den B-Plan aufgenommen, wobei dies den Regelungen der städtischen Gehölzschutzsatzung, die vor der Aufstellung des B-Plans bereits Anwendung fanden, entspricht. Demnach sind alle im Plangebiet vorhandenen Bäume zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

Da mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verbunden ist bzw. vorbereitet wird, ergab sich kein Erfordernis für darüber hinausgehende grünordnerische Regelungen.