

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zur Satzung
über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66/11
„Ehemaliges Krankenhausgelände/ Carolinenstift“**

Gliederung

1. Planungsanlass
2. Lage und Umfang der von den Änderungen betroffenen Flächen
3. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungsgrundlagen
4. Inhalt der Änderungen / Städtebauliches Konzept
5. Flächenbilanz des B-Plans

1. Planungsanlass

Der Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 66/11 für das Gebiet "Ehemaliges Krankenhausgelände/ Carolinenstift" ist seit seiner Bekanntmachung am 13.07.2013 rechtsverbindlich. Seitdem konnten die dort ausgewiesenen Teilgebiete 9, 10, 11, 13, 15 sowie der nördliche Teil des Teilgebiets 8 entsprechend den dortigen Festsetzungen bebaut werden. Die Eigentümerin der bislang noch unbebauten Grundstücke (Teilgebiete 7, 12, 14 und südlicher Teil des Teilgebiets 8) hat in einem Antrag an die Stadt dargelegt, dass die hier (gemäß dem ursprünglichen Konzept der Eigentümerin) getroffenen derzeitigen Festsetzungen zum Teil eine (der aktuellen Entwicklung entsprechenden) nachfragegerechte Vervollständigung des Wohnstandorts „Am Carolinenstift“ nicht bzw. nur erschwert ermöglichen. Sie bat deshalb um entsprechend flexiblere Regelungen zum dortigen Baurecht.

Da eingeschätzt werden kann, dass die erbetenen Änderungen den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet nicht entgegenstehen, wurde durch die Stadt mit Beschluss der Stadtvertretung vom 20.07.2017 ein Verfahren zur ersten Änderung des B-Plans eingeleitet.

2. Lage und Umfang der von den Änderungen betroffenen Flächen

Die nördlichen von der ersten Änderung des B-Plans erfassten Teilflächen befinden sich an der Straße Am Carolinenstift (Planstraßen A und C) inmitten des Plangebiets zwischen der historischen Bebauung an der Semmelweisstraße im Nordwesten und den an das Plangebiet angrenzenden rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Zierker Straße im Nordosten. Das südliche Teilgebiet des Geltungsbereichs der ersten Änderung des B-Plans grenzt im Westen an die Straße Am Carolinenstift und im Süden an den Wartburggang sowie im Nordosten ebenfalls an die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke an der Zierker Straße

Der Geltungsbereich der ersten Änderung des B-Plans umfasst die Flurstücke 32/9, 32/13, 32/15 – 32/25, 32/26 (teilweise), 32/36 – 32/38 und 32/42 – 32/47 der Flur 23 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Gesamtgröße von 0,40 ha.

3. Rechtsgrundlagen / Übergeordnete Planungsgrundlagen

Vor dem Hintergrund, dass es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt, wird dessen vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Dies ist auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene Größe der Grundfläche 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 der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutet dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wird.

Die Änderung 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 Art. 2 (3) des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- 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. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVOBl. M-V S. 590).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit den Änderungen des B-Plans abzuleiten, was auch daraus folgt, dass der bisherige B-Plan den Zielen der Raumordnung entsprach und dessen aktuelle Änderungen keine raumordnerische Relevanz haben..

Der einem B-Plan (einschließlich seiner Änderungen) in der Regel zugrunde zu legende Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt den Bereich der von der Satzung zur 1. Änderung erfassten Teile des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Da von der vorliegenden Satzung keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung betroffen sind, ist sie somit (wie der bisherige B-Plan) aus dem F-Plan der Stadt Neustrelitz entwickelt worden.

4. Inhalt der Änderungen / Städtebauliches Konzept

Wie unter Punkt 1 bereits dargelegt, wird mit der ersten Änderung der B-Plans das Ziel verfolgt, die für die bislang noch nicht bebauten Grundstücke an der Straße „Am Carolinenstift“ getroffenen Festsetzungen im städtebaulich vertretbaren Rahmen zum Teil zu flexibilisieren, um eine der aktuellen Nachfrage gerecht werdende Entwicklung dieses Wohnstandorts sicherzustellen.

Dazu werden in allen vom Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans erfassten Teilgebieten die Baulinien, die bislang die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt haben, nunmehr durch Baugrenzen ersetzt.

Im Folgenden werden die darüber hinaus gehenden Änderungen in den einzelnen Teilgebieten erläutert.

a) Teilgebiet 7

Der bisherige B-Plan ließ hier bislang ausschließlich die Errichtung eines Reihenhauses zu, dessen Ausführung zudem bereits konkret geplant und in dieser Form Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zu diesem B-Plan zwischen der Stadt und der Eigentümerin des Grundstücks war. Nach mehrjähriger erfolgloser Vermarktung dieses Projekts soll nunmehr die Möglichkeit eröffnet werden, hier ebenfalls Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten, die allerdings weiterhin eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit aufweisen müssen, sodass diese Festsetzung unverändert Bestand hat. Auf die Festsetzung von ausschließlich zulässigen Hausgruppen wird dagegen ebenso verzichtet wie auf die Spanne, innerhalb der die Trauf- bzw. Gebäudehöhen liegen müssen. Die maximale Gebäudehöhe wird allerdings unverändert, nunmehr als maximale Oberkante des Gebäudes, auf 10,5 m festgesetzt.

Einhergehend mit der Festsetzung von Baugrenzen anstelle der bisherigen Baulinien erfolgt eine Vergrößerung der Nord-Süd Ausdehnung des Baufelds von 10,0 m auf 11,5 m (in Richtung des Wartburggangs) sowie die Anpassung des südöstlichen Verlaufs der Baugrenze parallel zur Flurstückgrenze.

Vor dem Hintergrund der möglichst weitreichenden Flexibilisierung einer möglichen Bebauung dieses Teilgebiets bei gleichzeitiger Sicherstellung ihres harmonischen Einfügens in das städtebauliche Umfeld wurde mittels der ergänzenden textlichen Festsetzung Nr. 4.3 (Punkt 1 des Textteiles) ermöglicht, dass neben der unverändert festgesetzten Dachform in Form von Satteldächern Ausnahmen für alternative Dachformen zugelassen werden können, sofern diese aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind. Zugleich wurde die maximal zulässige Dachneigung von bislang 22 Grad auf 45 Grad erweitert, was ebenfalls noch mit der Umgebung korrespondiert und somit städtebaulich unbedenklich ist.

b) Teilgebiet 8

Vor dem Hintergrund, dass es auf dem dort gelegenen Flurstück 32/16 zu einer geänderten Anordnung der in das geplante Eigenheim integrierten Garage kommen soll, erfolgt hier lediglich neben dem Verzicht auf den vormals noch an der südlichen Ecke des Baufelds vorgesehenen Rücksprung eine relativ geringfügige Ausweitung des mittigen Vorsprung der hinteren Baugrenze (vormalig Baulinie) um eine Fläche von ca. 13 m² in südwestliche Richtung.

c) Teilgebiet 12

In diesem Teilgebiet soll nunmehr anstelle des aus Sicht der Eigentümerin dort nicht vermarktbareren (Dreier-)Reihenhauses entweder ein (ebenfalls) zweigeschossiges Doppelhaus im gleichartigen Baustil (so wie im Teilgebiet 14) oder ein bzw. zwei eingeschossige Einzelhäuser in Anlehnung an die Gestaltung der auf den Nachbargrundstücken bereits realisierten Eigenheime ermöglicht werden. Da beide Gebäudetypen sich somit in der unmittelbaren Umgebung wiederfinden, ist es städtebaulich vertretbar, für diese im Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers gelegene Fläche neben einer im Zuge der Festsetzung der besagten Baugrenze erfolgenden Begradigung der bisherigen Vor- und Rücksprünge der vormaligen Baulinie nunmehr (im Rahmen der nach wie vor festgesetzten offenen Bauweise) Einzel- und Doppelhäuser festzusetzen. Gleiches trifft auf die Begrenzung der Zahl der Geschosse von bislang zwingend auf jetzt höchstens zwei sowie auf die anstelle der Mindest- und Höchstmaße der Trauf- und Gebäudehöhen nunmehr nur noch geregelte maximale Oberkante des Gebäudes (nach wie vor 9,0m) zu. Als Dachform wird zudem das für die Nachbargrundstücke zulässige versetzte Pultdach ergänzend zum bisherigen Satteldach aufgenommen..

d) Teilgebiet 14

Für das Teilgebiet 14, auf dem die Eigentümerin aktuell statt vormals eine Reihenhausgruppe (fünf Einheiten) zwei (nach wie vor zweigeschossige) Doppelhäuser plant, ist zwischenzeitlich bereits eine Befreiung von Festsetzungen des B-Plans zu den dort bislang festgesetzten Baulinien sowie hinsichtlich der bisher ausschließlich zulässigen Hausgruppen erteilt worden. Im Zuge der Planänderung erfolgt hier somit lediglich eine diesbezügliche Anpassung der Festsetzungen, was neben den besagten (gegenüber den Baulinien begradigten) Baugrenzen ebenso die ergänzende Aufnahme von Doppelhäusern betrifft.

5. Flächenbilanz des B-Plans

Die bisherige Flächenbilanz des B-Plans bleibt durch die vorliegende Änderung unberührt.

Neustrelitz, 10.11.2017


Grund
Bürgermeister

