

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 66/11**

**- Ehemaliges Krankenhausgelände/  
Carolinienstift -**

**der Stadt Neustrelitz**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Rechtsgrundlagen/ Planverfahren	02
2. Anlass und Ziel der Planung	02
3. Räumlicher Geltungsbereich	03
4. Übergeordnete Planungen	03
5. Grundzüge der P6lanung	04
5.1 Städtebauliche Konzeption	04
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	04
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	05
5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung	06
5.5 Grünordnung	06
5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	07
5.7 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	07
5.8 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	08
6. Wesentliche Auswirkungen des B-Plans	09
7. Realisierung der Planung	09
8. Städtebauliche Daten/Flächenbilanz	09

## 1. Rechtsgrundlagen/ Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) basiert auf folgenden wesentlichen Grundlagen des Baurechts:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)  
In der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)

Auf der Grundlage der Regelungen des § 13a BauGB wurde für die Aufstellung des B-Plans nicht zuletzt wegen 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 brach liegenden ehemaligen Krankenhausgeländes 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 bis zu 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 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.

## 2. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz hat am 15.12.2011 die Aufstellung des B-Plans Nr. 66/11 für das Gebiet „Ehemaliges Krankenhausgelände/ Carolinenstift“ beschlossen. Damit wird das Ziel einer Neuordnung des Gebiets auf der Grundlage des 2011 durchgeführten Planungswettbewerbs „Carolinienstift am Hafen“ verfolgt.

Das Gelände des ehemaligen DRK-Krankenhauses in der Semmelweisstraße soll neu geordnet werden. Die derzeitige Eigentümerin der Liegenschaft, die Neustrelitzer Wohnungsgesellschaft mbH (Neuwo), beabsichtigt auf dem gesamten Gelände neuen Wohnraum herzustellen. Dabei soll es zukünftig von der Mietwohnung bis zum Eigenheim unterschiedliche Angebote geben.

Das Haupthaus des ehemaligen Krankenhauses („Carolinienstift“), welches als Einzeldenkmal unter Schutz gestellt ist, wird derzeit nicht genutzt, der Erhalt des Gebäudes ist bei längerfristigem Leerstand gefährdet. Daher ist eine Sanierung der bestehenden denkmalgeschützten Ge-

bäude, durch die neuer Wohnraum entstehen soll, dringend erforderlich. Als Aufwertung des Gebiets erfolgte bereits ein punktueller Rückbau einzelner nicht erhaltenswerter Gebäude und Nebengebäude. Die dadurch entstandene freie Fläche im Inneren des Gebiets wird im Sinne einer Nachverdichtung zu einem Eigenheimstandort mit „Gartenstadtcharakter“ umgestaltet und erfüllt die derzeitige Nachfrage nach Wohneigentum inmitten der Stadt.

In dem Plangebiet tritt die Neuwo als Vorhaben- und Erschließungsträgerin auf. Nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten soll ein Abverkauf erschlossener, unbebauter Grundstücke an einzelne, private Bauherren erfolgen.

### **3. Lage/ räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im historischen Stadtkern von Neustrelitz, im Bereich des ehemaligen DRK-Krankenhauses. Der Standort liegt zwischen Marktplatz und Stadthafen. Dadurch ist eine sehr gute Infrastruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzten, Banken, Gaststätten, u. v. m. in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Es grenzt im Westen und Norden unmittelbar an die Semmelweisstraße (Landesstraße L 25), im Osten an private Grundstücke, die vorrangig durch zweigeschossige Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude gekennzeichnet sind, und im Süden an den Wartburggang.

Sowohl die Semmelweisstraße als auch der Wartburggang sind öffentliche Verkehrsflächen und stehen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes zur Verfügung.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 32/1, 33/3, 38/1, 39/1, 40/2, 40/3, teilweise 40/4, 41/1, 41/2, 42/1, 42/2, 42/3, 43, 44/2 der Flur 23 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Gesamtgröße von 20.268 m<sup>2</sup>.

### **4. Übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Neustrelitz liegt ein Flächennutzungsplan vor, der seit dem 13.12.2003 wirksam ist. Für den Planbereich stellt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche (W) dar und kennzeichnet das ehemalige Krankenhaus mit dem Zeichen „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Aufgrund der diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Festsetzungen der Baugebietsnutzung wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen. Eine Berichtigung des F-Plans in Form der Herausnahme des vorgenannten Piktogramms wird nach Abschluss des B-Planaufstellungsverfahrens vorgenommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans folgen den Zielen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (RREP) Mecklenburgische Seenplatte, wonach der Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (siehe RREP S. 62).

Eine weitere Planungsgrundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanes ist das Stadtteilkonzept „Stadtkern“ von 2005, das auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) basiert. Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurden seine Inhalte bzw. strategischen Entwicklungsziele entsprechend berücksichtigt.

Im Integrierten Regionalen Entwicklungskonzept (IREK, 2004) der Stadt Neustrelitz wurden Alleinstellungsmerkmale und Vernetzungspotentiale der Stadt aus regionalräumlichem Blickwinkel herausgearbeitet. Dem Dreieck Markt-Schlossgarten-Stadthafen wurde dabei eine wesentliche Rolle in der Stadtentwicklung zugeschrieben. Die funktionale und räumliche Verknüpfung dieser Aktionsräume, z. B. durch Sanierungsmaßnahmen, wird dabei als wesentliches Ziel benannt.

## 5. Grundzüge der Planung

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, das Gelände des ehemaligen DRK-Krankenhauses wieder in die gewachsene Struktur von Neustrelitz einzufügen und mit einer neuen, dem Flächennutzungsplan entsprechenden Wohnnutzung zu verbinden. Die leer stehenden Gebäude und die brach liegende Innenfläche wirken durch den derzeitigen Zustand als trennendes Element innerhalb des für die Stadt Neustrelitz wichtigen Dreiecks Markt-Schlossgarten-Stadthafen und stellen damit ein städtebauliches Defizit dar. Mit der Sanierung der bestehenden Gebäude und der Schaffung eines modernen Wohngebiets mit drei verschiedenen Haustypen wird für die Stadt ein qualitativ hochwertiges städtisches Gelände wieder aktiviert.

Abgeleitet aus der Analyse des Standortes, den Ergebnissen des Planungswettbewerbs und den übergeordneten Zielen der regionalen Entwicklung lassen sich folgende Leitsätze für die Planung zusammenfassen:

- *Erhaltung und Stärkung der Siedlungsstruktur durch Nachnutzung/Verdichtung*
- *Schaffung von neuem Wohnraum zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung in moderner Architektursprache*
- *Erhaltung, Aufwertung und adäquate Nachnutzung denkmalgeschützter Gebäude zur Vitalisierung des historischen Stadtkerns*

Ausgehend von den genannten Leitsätzen wurde das städtebauliche Konzept erarbeitet.

Im Kern des Vorhabens steht die Wiedernutzbarmachung des Hauptgebäudes des ehemaligen Krankenhauses, des „Carolinenstifts“. Das für die Stadt repräsentative Gebäude soll durch die Sanierung und die geplante Funktion in seiner städtebaulichen Bedeutung erhalten bzw. gestärkt werden. Die bestehende Grünfläche bzw. der Baumbestand vor den Gebäuden an der Semmelweisstraße wird erhalten und durch befestigte Fußwege und Aufenthaltsflächen als platzartige Aufweitung gestaltet. Vorgesehen ist, mit Mitteln der Freiraumgestaltung dem Vorplatz eine urbane Qualität mit hohem Aufenthaltswert zu verleihen. Die weiteren Bestandsgebäude, die im B-Plan als Einzeldenkmale gekennzeichnet sind, sollen ebenfalls saniert werden und einer neuen Nutzung (Wohnen) zugeführt werden.

Im Inneren des Plangebietes entsteht ein neues Wohnquartier mit verschiedenen Angeboten von Wohnraum. Beginnend mit einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung in zwei 3-er Hausgruppen und einer Hausgruppe bestehend aus fünf Einzelgebäuden zieht sich die neue Bebauung auf das Gelände. Dieser Haustyp bietet ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Daran schließt eine eingeschossige Wohnhausbebauung mit Einzelhäusern an. Diese Gebäude zeichnen sich durch die gegeneinander versetzten Pultdächer aus. Hierfür sind acht Grundstücke vorgesehen. Im Süden des Plangebiets ist eine besondere Reihenhausbebauung geplant, die als Gesamtgebäude wirkt. Eine private Grünfläche ist als Gemeinschaftsfläche vorgesehen. Durch die einheitliche Ausführung der Neubauten in Formsprache, Farb- und Materialwahl entsteht ein homogenes modernes städtebauliches Gesamtensemble.

### 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wurde die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch sind neben der Wohnnutzung auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen

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

Im gesamten Gebiet ist das nach § 17 BauNVO geregelte Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt worden. Einerseits wegen der geringen Grundstücksgrößen in Verbindung mit der bezweckten kompakten Nachverdichtung und andererseits vor dem Hintergrund, dass aufgrund der weitestgehend auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkten baulichen Nutzungen ausreichende Grünbereiche auf den jeweiligen Grundstücken gewährleistet sind, wurde mittels der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 für die Teilgebiete WA 7, WA 12 und WA 14 die Möglichkeit offeriert, dass die ansonsten insbesondere nur auf Nebenanlagen und Garagen sowie Stellflächen mit ihren Zufahrten (im Sinne § 19 (4) BauNVO) begrenzte Überschreitung der GRZ auch durch Hauptanlagen erfolgen kann. Nicht zuletzt um dies zu kompensieren, wurde für die Teilgebiete WA 8 – 11, WA 13 und WA 15 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,5 festgesetzt.

Zur Vermeidung zu großer Differenzierungen bezüglich der Gebäudehöhen und damit zur Sicherstellung der bezweckten homogenen Bebauung wurden in der Planzeichnung Trauf- und Gebäudeoberkantenhöhen festgesetzt. Geringfügige Abweichungen bis zu 10 % können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführung des Gebäudes noch städtebaulich vertretbar sein, weshalb darauf bezogene Ausnahmeregelungen unter Nr. 1.3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden. Ergänzend dazu wurde hier geregelt, dass sich die Höhenangaben dabei jeweils auf die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen beziehen.

Die festgesetzten Geschossigkeiten für die Neubebauung wurden auf der Grundlage des mit der Vorhabenträgerin abgestimmten Bebauungskonzepts festgesetzt und entsprechen hinsichtlich der vorhandenen Gebäude dem Bestand.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

Mit der bis auf für das ehemalige Carolinenstift, für das eine derartige Regelung als nicht erforderlich angesehen wurde, im gesamten Plangebiet festgesetzten offenen Bauweise soll trotz der angestrebten kompakten Nachverdichtung eine relativ aufgelockerte, d. h. durch entsprechende Grenzabstände geprägte, Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

Durch die Länge des am Wartburggang geplanten Reihenhauses wurde es erforderlich, unter Nr. 2.1 der textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der ansonsten in dieser Bauweise auf 50 m begrenzten Gebäudelänge zuzulassen.

Zur Gewährleistung zusammenhängender Grünbereiche aufgrund der ohnehin kompakten Bebauung wurden gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.2 Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist lediglich die dafür ausdrücklich in der Planzeichnung festgesetzte Fläche.

Dort wo die Bebauungskonzeption es ermöglicht, dass vor Garagen eine ausreichend tiefe Stellfläche für PKW verbleibt, wurde mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 sichergestellt, dass diese einen Mindestabstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze von 5 m einhalten. In den Bereichen, in denen dieses nicht gewährleistet werden kann, wurde mittels Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen die nur eingeschränkte Möglichkeit zur Unterbringung von mehr als einem PKW auf dem eigenen Grundstück zumindest teilweise kompensiert.

Die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen zur Stellung des Hauptbaukörpers erfolgten in Anpassung an die mit der Vorhabenträgerin abgestimmte Bebauungskonzeption bzw. der tatsächlichen Ausrichtung der Bestandsgebäude.

#### **5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung**

Die verkehrliche Haupterschließung des Gebietes erfolgt über die Semmelweisstraße im Nordwesten und die daran anschließenden im Inneren des Plangebiets gelegenen Planstraßen A und B. Die Planstraße A, die öffentlich gewidmet werden soll, dient der Erschließung der neuen Wohngebäude im Inneren des Gebiets sowie der Sicherstellung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung, während über die Planstraße B die Zugänglichkeit des Hauptgebäudes des ehemaligen Krankenhauses von Südosten ermöglicht wird. Beide Straßen münden in den südlich entlang des Plangebiets verlaufenden Wartburggang. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzerstruktur wird ein vom Straßenverkehr relativ freier innerer Bereich (Verkehrsberuhigter Bereich) geplant. Die Wohnbauflächen am Wartburggang werden von hier über den südlichen Teil der Planstraße A mittels einer privaten Zufahrt erschlossen. Dies erfolgt bei der nördlichen Reihenhausbauung über die private Zufahrt zur angrenzenden Stellplatzanlage des Quartiers Zierker Straße 9 – 12 sowie über eine private Straße (Planstraße C). Die hierfür notwendigen rechtlichen Maßnahmen zur Nutzung der Zufahrt regelt die Vorhabenträgerin, die Neuwo, mit dem Grundstückseigentümer der o. g. Flurstücke und ist im Übrigen Gegenstand des zwischen der Stadt Neustrelitz und der Neuwo abgeschlossenen städtebaulichen Vertrags.

Das Stellplatzkonzept sieht ca. 50 Stellplätze vor, die an den jeweiligen Erschließungsstraßen angeordnet sind und in der Planzeichnung ausgewiesen wurden.

Die geplanten Neubauten verfügen über Garagen und reduzieren dadurch die notwendigen Stellflächen im Straßenraum sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Erschließung des Plangebiets mit den technischen Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telekommunikation, Gas, Fernwärme) ist über die vorhandenen Leitungen, die sich im Straßenraum Semmelweisstraße bzw. Wartburggang befinden, möglich. Hierzu ist eine entsprechende Konkretisierung im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt, in der detaillierte Angaben zu Leitungsführung, Dimensionierung usw. enthalten sind.

#### **5.5 Grünordnung**

Wie bereits unter Punkt 1 dargelegt, erfolgt die Aufstellung des B-Plans gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren. Dabei wird auf die Erstellung des Umweltberichts verzichtet.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) S. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit entfällt die Verpflichtung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die sich bedingt durch die Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben.

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 des zusätzlich zu erwartenden geringen Anliegerverkehrs sowie aufgrund der Bedeutung der das Plangebiet tangierenden Straßen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet war vormals intensiv mit Gebäuden und Anlagen des ehemaligen Krankenhauses, die zum Teil zurückgebaut wurden, bebaut. Die nun geplante Eigenheimbebauung mit Gartenstadtcharakter weist demgegenüber keinen erhöhten Versiegelungsgrad auf, sodass sich diesbezüglich durch die Planung keine negativen Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden ergeben.

Zudem gibt es derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass geschützte Arten aufgrund des mit dem B-Plan neu geschaffenen Baurechts betroffen sein könnten.

Mit der Bebauung ist die Wegnahme einzelner vorhandener Bäume verbunden. Die Wegnahme führt jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen bzw. negativen Auswirkungen auf die Umwelt, zumal sie durch geplante Neupflanzungen ausgeglichen werden (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2).

## **5.6 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften**

Da sich das gesamte Plangebiet im historischen Kern der Stadt Neustrelitz befindet, sind Vorgaben für die Gestaltung der Neubauten unbedingt erforderlich. Somit kann einerseits eine qualitativ hochwertige moderne Architektur unterstützt werden und andererseits eine Wahrung des Stadtbildes mittels entsprechender Vorgaben durchgesetzt werden. Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sind deshalb gemäß § 86 LBauO M-V i. V. m. § 9 (4) BauGB Regelungen festgesetzt. Diese Festsetzungen, die unter Punkt 4 im Textteil des Bebauungsplanes geregelt sind, sollen eine Homogenität der Bebauung sicherstellen. Um hiervon städtebaulich noch vertretbare Abweichungen zulassen zu können, wurden jeweils entsprechende Ausnahmeregelungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Demnach sind grundsätzlich die Fassaden der Neubauten in einem einheitlichen Farbton (cremeweiß) auszuführen. Auch für die vor- und zurückspringenden Gebäudeteile wurde im Sinne der Homogenität der Bebauung eine gleichartige Gestaltung der hierfür vorgesehenen Fassadenklinker festgesetzt. Vor dem Hintergrund der für den historischen Stadtkern typischen Dachfarben wurde zudem für alle Dachflächen der Neubauten ein naturroter Farbton festgesetzt. Um den aktuellen Anforderungen des Klimawandels auch bei der äußeren Gebäudeplanung gerecht zu werden, ohne grundsätzliche Erfordernisse der Stadtgestaltung innerhalb des „Stadtdenkmal Neustrelitz“ zu negieren, wird die Möglichkeit eröffnet, Dächer von Nebengebäuden auch zu begrünen sowie in die Dächer der Neubauten auch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu integrieren.

Da durch die Art, Höhe und Materialität/Gestaltung von Einfriedungen der Gesamtcharakter eines Wohngebiets entscheidend beeinflusst werden kann, wurde zur Sicherstellung einer einheitlichen Gestaltung, die den „Gartenstadtcharakter“ unterstreicht, in der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 geregelt, dass die Einfriedungen eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten und nur in Form von Hainbuchenhecken ausgeführt werden dürfen.

In Anlehnung an die im Teilgebiet WA 5 noch vorhandene historische Mauer wurde davon abweichend für die Einfriedungen der Grundstücke dieses Teilgebiets sowie der WA 4 und 7 am Wartburggang festgesetzt, dass diese einheitlich aus Mauerwerkspfeilern in hellem bis hellrotem Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und Ausfachungen gleichen Materials mit einer maximalen Höhe von 1,8 m ausgeführt werden müssen. Dies sowie der Erhalt der vorgenannten Mauer kommen entsprechenden Forderungen der Denkmalbehörde nach.

Neben den baugestalterischen Festsetzungen wurde unter Nr. 4.4. 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. 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.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise**

Unter Punkt 5 des Textteils werden fünf für die Bebauung bzw. Nutzung im Plangebiet relevante Regelungen aus anderen Gesetzen nachrichtlich übernommen. Dies betrifft Verweise auf die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V bezüglich eventuell auftretender archäologischer Funde (5.1) und bezüglich der Einzeldenkmäler (5.2) bzw. die in Bezug auf die für das Plangebiet geltende Denkmalbereichsverordnung (5.3), auf eventuelle Genehmigungs- bzw.

Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (5.4) sowie auf Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes bezüglich geschützter Bäume (5.5).

Die Lage des Plangebiets im Denkmalbereich „Stadt Neustrelitz“ begründet eine Genehmigungspflicht für die unter Nr. 5. 3 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 Mecklenburgische Seenplatte, zu beantragen.

Entsprechendes ergibt sich aus der Lage des Plangebiets im Erhaltungs- und Sanierungsgebiet, worauf unter Nr. 6.1. 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. 6.2 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.

Bezüglich der Umsetzung des B-Plans ist zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neustrelitz ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, worauf unter Punkt 6.3 hingewiesen wird (Weiteres hierzu: siehe Punkt 7).

### **5.8 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Umsetzung einer energieeffizienten Wohngebietsplanung erfordert eine individuelle Auslotung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der konkreten Planung des Gebäudes hinsichtlich energieeffizienter Heizungssysteme, der Optimierung des Energieverbrauches und der Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Primärenergieverbrauch.

Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen sind nicht nur energetische Gesichtspunkte sondern auch alle anderen städtebaulichen Belange gem. § 1 (5), Satz 2 BauGB zu berücksichtigen.

Große Potentiale bestehen in der Reduzierung des konventionellen Heizenergiebedarfes.

Im Rahmen der Energieversorgungsplanung sind Reduktionspotentiale mit der Bedarfsdeckung durch erneuerbare Energie erreichbar.

Prinzipiell stehen eine Reihe anderer Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Verfügung, wie die Energiegewinnung durch aktive Sonnenenergienutzung, Wärmepumpen, Geothermie, die Nutzung von Solarelementen an der Fassade etc. Der Betrieb von Mini-BHKW's wird umso effektiver, wenn sich mehrere Nutzer zu einer Anlagengemeinschaft finden. Die größeren Grundstücke im Plangebiet sind auch für den Bau von Horizontal-Absorbern (flache Erdkollektoren) im Zusammenhang mit dem Bau und Betrieb von Wärmepumpenanlagen geeignet. Anwendung können auch Tiefensonden zur Nutzung von Geothermie finden. Weiterhin ist die Nutzung von Erdwärme-Systemen möglich. Darüber hinaus sind für die Nutzung von Erdwärme mit Wärmepumpen wasserrechtliche Anforderungen zu beachten. In Abhängigkeit von der Art der Erdwärmenutzung und der Betrachtung der potentiellen Risiken durch die verwendeten Anlagenkomponenten können unterschiedliche Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes einschlägig sein.

Im Gebiet können auch Niedrigenergie- und Passivhäuser erstellt werden. Im Vergleich zum derzeitig üblichen Baustandard lassen sich durch Niedrigenergie-Bauweise bis zu 40 % Heizwärme und durch Passiv-Bauweise bis zu 85 % einsparen.

Gemäß Anlage Nr. 7. - Wärmenetze - zum Erneuerbaren Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) ergibt sich, dass auch gelieferte Wärme den Anforderungen des EEWärmeG entspricht.

Das Plangebiet wird mit Fernwärme versorgt. Hier gilt die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Stadt Neustrelitz (Fernwärmesatzung vom 14.03.2011).

## 6. Wesentliche Auswirkungen des B - Plans

Ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet nicht statt. Damit entspricht die Planung dem Gedanken des § 13a BauGB nach einer bevorzugten Innenentwicklung von Siedlungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. Nachverdichtung zur Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Durch die Integration des vorhandenen Bestandes an Bäumen und Gehölzen in die geplante Bebauungsstruktur und deren geplante Neupflanzung werden überdies Auswirkungen auf den Naturhaushalt minimiert.

Für die umgebende Bebauung des Plangebietes bedeutet die geordnete Entwicklung der Fläche eine Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Durch die damit verbundene Nachnutzung der erhaltenswerten Gebäude des ehemaligen Krankenhauses wird historisch wertvolle Bausubstanz erhalten und zudem ein wichtiges Quartier innerhalb des denkmalgeschützten Stadtkerns aufgewertet.

## 7. Realisierung der Planung

Zur Sicherung der im B-Plan verankerten Bebauung wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der derzeitigen Vorhabenträgerin, der Neuwo, und der Stadt Neustrelitz geschlossen. Gegenstand dessen sind die Gebäudebeschreibungen sowie entsprechende Bauverpflichtungen und die Auflage die Inhalte dieses Vertrages in den Kaufverträgen mit Dritten zu sichern. Darüber hinaus wird zudem die Erschließung dieses Bereichs sowie die Übernahme der Planstraße A durch die Stadt Neustrelitz geregelt. Auf dieser Grundlage plant die Neuwo, noch in diesem Jahr mit der Realisierung der Planung zu beginnen und diese bis zum 31.12.2016 abzuschließen.

## 8. Städtebauliche Daten/Flächenbilanz

Flächen	m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gesamtfläche	20.268	100
Allgemeine Wohngebiete	14.519	71,6
Öffentliche Verkehrsflächen	2.500	12,3
Private Verkehrsflächen	922	4,5
Private Grünflächen	2.350	11,6

Neustrelitz, 10.08.2013



Grund  
Bürgermeister