

Stadt Neustrelitz

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 73/17

**„Ehemalige Tankstelle an der
Wilhelm-Stolte-Straße/Weg am Spiegelberg“**

INHALT

1.0	Planungsanlass / Gründe für die Aufstellung des B-Plans	3
2.0	Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren	3
3.0	Lage und Größe des Plangebiets/ bisherige Nutzung	4
4.0	Übergeordnete Planungen/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5.0	Grundzüge der Planung	5
5.1	Allgemeines/ Städtebauliches Konzept	5
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, Höchstmaß zulässige Wohnungen	6
5.4	Verkehrsflächen/ Erschließung	7
5.5	Grünflächen	7
5.6	Umweltschutz (Lärmschutz, Grünordnung, Altlasten)	7
5.7	Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften	9
5.8	Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise	10
6.0	Realisierung der Planung	10
7.0	Flächenbilanz	11

1.0 Planungsanlass / Gründe für die Aufstellung des B-Plans

Am 16.03.2017 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für die Fläche der ehemaligen Tankstelle an der Wilhelm-Stolte-Straße ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Anlass der Aufstellung des B-Plans ist der Antrag eines Investors, auf den Flurstücken 156/8, 156/9 und 156/10 Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen, um eine Nutzung des brachgefallenen ehemaligen Tankstellenareals zu ermöglichen.

Hinzukommend sollen durch diesen B-Plan unter Einbezug der daran anschließenden Wohnbebauung der Standort eines allgemeinen Wohngebiets gefestigt und Bebauungslücken geschlossen werden. Dies basiert u.a. auf einem Antrag eines dortigen Grundstückseigentümers, den Geltungsbereich des B-Plans auf diesen Standort zu erweitern. Damit soll zugleich eine deutliche Verbesserung der Erschließungssituation für diesen Bereich erzielt werden, indem die beiden als Stichstraße ausgebildeten Teile des Wegs am Spiegelberg verbunden werden.

Da diese Ziele im Rahmen des derzeit geltenden Baurechts nicht bzw. nur teilweise erreichbar sind, wurde hierfür die Erarbeitung eines B-Plans erforderlich.

Der B-Plan erhält die Bezeichnung „Ehemalige Tankstelle an der Wilhelm-Stolte-Straße/Weg am Spiegelberg“ und die Nummer 73/17.

2.0 Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren

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

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Auf der Grundlage der Regelungen des § 13a BauGB 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 Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung einer brachgefallenen Fläche gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB dar.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird zudem durch den Aspekt gestützt bzw. ermöglicht, dass die lt. B-Plan mögliche bebaubare 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 5 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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), 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 13.12.2017 (GVOBl. M-V S. 331), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05.08.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3.0 Lage und Größe des Plangebiets/ bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Strelitz-Alt, direkt an der Wilhelm-Stolte-Straße, als einen Teil der Hauptverbindungsachse zum Stadtteil Kiefernheide und zur Innenstadt. Die von der Planung erfasste Fläche grenzt im Norden an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“, im Westen an die Wilhelm-Stolte-Straße, im Osten an Wiesenflächen (östliche Grenzen der Flurstücke 157, Flur 39, Gemarkung Neustrelitz sowie Teile des Flurstücks 1, Flur 45, Gemarkung Neustrelitz) und im Süden an die Wohnbebauung an der Wilhelm-Stolte-Straße (Flurstück 21, Flur 46, Gemarkung Neustrelitz sowie Teile des Flurstücks 1, Flur 45, Gemarkung Neustrelitz).

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst Teile des Flurstückes 1 der Flur 45 sowie die Flurstücke 1 bis 20 der Flur 46 und 156/2 bis 156/10 der Flur 39, allesamt Gemarkung Neustrelitz. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,40 ha.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche einer ehemaligen Tankstelle sowie ein vorhandenes Wohngebiet. Als vorhandene Wohnbebauung sind eingeschossige Einfamilienhäuser mit überwiegend herausragendem Kellergeschoss vorzufinden. Der Bereich mit der vorhandenen Wohnbebauung ist durch zwei Stichstraßen an die Wilhelm-Stolte-Straße angeschlossen.

Der östliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 1, Flur 45) ist geprägt durch größere Bebauungslücken bzw. eine aufgelöste Bebauung, welche aus Nebengebäuden besteht. Der Bereich ist momentan nicht an die Wilhelm-Stolte-Straße angeschlossen.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich angrenzend der B-Plan Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/Karl-Meier-Str.“. Darin ausgewiesen ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit zulässigen Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes festgesetzt ist eine von Bebauung freizuhaltende Grünfläche mit Ruderalflur, Baum und Strauchbestand, welche somit eine Pufferzone zur zukünftigen Wohnbebauung des Plangebietes bildet.

4.0 Übergeordnete Planungen/ Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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. Im nördlichen Bereich gibt es eine kleinere Teilfläche, welche als Grünfläche ausgewiesen ist, auf ihr erfolgt keine Ausweisung von Bauflächen.

Ergänzt bzw. konkretisiert wird diese Darstellung durch die Ausführungen im Erläuterungsbericht des F-Plans, der für die neu zu aktivierenden Flächen im Stadtgebiet die Entwicklung kleinräumiger Eigenheimstandorte vorsieht. Wegen der diesen Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Festsetzungen der Baugebietsnutzungen wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 8 (2) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Insbesondere folgt der B-Plan dem Ziel des Regionalen Raumentwicklungsprogramms für die Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011, wo nach der Verdichtung bebauter Gebiete Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (Vgl. RREP S. 62). Auch unter Berücksichtigung des seit dem 27.05.2016 rechtsverbindlichen 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

che Planung der Stadt versteht, ist das Stadtteilkonzept Strelitz-Alt des integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Für das an der Peripherie der darin erfassten Gebietskulisse gelegene Plangebiet, werden keine expliziten Entwicklungsabsichten formuliert. Das Stadtteilkonzept definiert jedoch für den Bereich Strelitz-Alt grundsätzliche Bebauungsstrukturen, welche für das Plangebiet übertragbar sind. So sollen durch ergänzende Bebauung entlang der Wilhelm-Stolte-Straße Raumkanten aufgenommen und mit einer baulichen Fassung die städtebauliche Struktur gefestigt werden. Im Weiteren ist der Entwicklungsbereich mit einer kleinteiligen Bebauung zu ergänzen und die Siedlungsstruktur durch integrierte Eigenheimstandorte zu „reparieren“. Durch die behutsame Verdichtung erfolgt eine Stärkung der Quartiersstrukturen sowie verbesserte Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur (Straßen, Leitungen).

5.0 Grundzüge der Planung

5.1 Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Vor dem Hintergrund der Entwicklungsabsichten eines Investors für das Areal der ehemaligen Tankstelle sowie einer unbefriedigenden städtebaulichen Situation des südöstlich daran angrenzenden Wohngebietes, soll der B-Plan einen städtebaulichen Rahmen zur zukünftigen Entwicklung geben.

Aufgrund dieser zwei abgrenzbaren Bereiche mit jeweils unterschiedlichen räumlichen Strukturen, wurde der Plan in drei Teilgebiete gegliedert, wovon sich zwei auf das Gelände der ehemaligen Tankstelle beziehen.

Die daraus abgeleitete, dem B-Plan letztendlich zu Grunde gelegte Bebauungskonzeption sieht für die Teilgebiete WA1 und WA2 – den brachgefallenen Flächen der ehemaligen Tankstelle – eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern vor. Damit wird das bestehende südöstlich angrenzende Wohngebiet erweitert und die Brachfläche einer Nutzung zugeführt.

Das Teilgebiet WA3 dient der Sicherung und Verdichtung des vorhandenen Wohngebietes. Die Wohnbebauung soll aufgrund der städtebaulichen/ stadtgestalterischen Wirkung und Bedeutung sowie des langfristig zu gewährleistenden Erhalts ergänzt werden. Um die Nutzbarkeit dieses Teils des Plangebiets zu stärken, sollen die beiden Stichwege „Weg am Spiegelberg“ ausgebaut und miteinander verbunden werden.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den vorgenannten grundsätzlichen Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebiets als auch unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation wurde die Art der baulichen Nutzung als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Hinsichtlich des konkreten Umfangs (bzw. Maßes) der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dem in § 17 BauNVO geregelten Höchstmaß.

Damit dem Erhalt, der Sicherung und der Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnbebauung genügend Möglichkeiten eingeräumt sind und gleichzeitig auch die ausreichende gebietstypischen Nutzung der Freiflächen als Hof- und Gartenflächen gewährleistet werden kann, wird die gemäß § 19 BauNVO geregelte Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen, Garagen und Stellflächen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 eingeschränkt (textliche Festsetzung Nr. 1.1.).

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit wurden entsprechend der vorhandenen und damit prägenden Bebauung getroffen. Allerdings wurde in den verschiedenen Teilgebieten unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt, um hier sowohl Ansprüchen der vorhandenen Bebauung (Einfügen), als auch Raumkantenbildung und einem akzentuierten Siedlungsabschlusses gerecht zu werden.

Vor letztgenannten Hintergrund wurde für die geplante Neubebauung entlang der Wilhelm-Stolte-Straße im Teilgebiet WA1 eine Bebauung mit **2 Vollgeschossen** festgesetzt, da hier der Siedlungsabschluss entlang der Hauptverbindungsachse zur Kernstadt verdeutlicht werden soll. Zur Vermeidung zu großer Differenzierungen bezüglich der Gebäudehöhen und damit zur Sicherstellung der bezweckten homogenen Bebauung als klaren Siedlungsabschluss wurden in der Planzeichnung für dieses Teilgebiet 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. 1.2. der textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

Auf den Grundstücken östlich der Planstraße A, somit im Teilgebiete WA2, sind **bis zu 2 Vollgeschosse** möglich. Damit soll Neubauvorhaben ein gewisser größerer Gestaltungsfreiraum ermöglicht werden, was aufgrund der Lage „in der zweiten Reihe“ städtebaulich vertretbar ist.

Entsprechend dem näheren Bestand wurde die Geschossigkeit der Grundstücke im Teilgebiet WA 3 mit **einem Vollgeschoss** festgesetzt.

Der vorhandene eingeschossige Gebäudebestand des Plangebietes hat zum Teil übermäßig herausragende Kellergeschosse, was für die Neubebauung aus gestalterischen Gründen nicht mehr zugelassen werden soll. Daher erfolgt die Festsetzung einer Obergrenze für die Höhe des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (ebenso für die anderen Teilgebiete).

Die Höhenangaben beziehen sich dabei jeweils auf die Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bezugspunkt für die neu zu errichtenden Gebäude ist somit die Oberkante (OK) Straßenmitte bzw. Verkehrsfläche (textliche Festsetzung Nr. 1.3.).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, Höchstmaß zulässige Wohnungen

Im Geltungsbereich des B-Plans ist ausschließlich die offene Bauweise gekoppelt mit der Festsetzung von Einzelhäusern zulässig, was im Wesentlichen auf die derzeitige Bebauungsstruktur zurückzuführen ist (textliche Festsetzung Nr. 2.1.).

Auf den Grundstücken entlang der erschließenden Straßen sowie der Wilhelm-Stolte-Straße wurden straßenbegleitende Baulinien festgesetzt, welche die vorhandene Bauflucht der benachbarten Bebauung aufnehmen. Damit soll die bestehende städtebauliche Ordnung gesichert werden und zudem die Hauptgebäude an der erschließenden Straße ausgerichtet werden, um auf den hinteren Grundstücksbereichen ruhige Außenwohnbereiche und begrünte Flächen einrichten zu können.

Die Baulinien im WA1 weisen einen Bezug zur W.-Stolte-Straße zur dortigen prägenden Bauflucht auf. Die dortigen Baugrenzen sowie die Baulinien im WA2 wie auch zum Teil die Baulinien der unbebauten Grundstücke des WA3 werden in einem Abstand von 4 m zur erschließenden Straße festgesetzt. In Bereichen mit vorhandener Bebauung orientieren sich die Baulinien am Gebäudebestand. Damit sichergestellt ist, dass vor Garagen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt, müssen diese von den Baulinien zurücktreten bis zu einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie (textliche Festsetzung Nr. 2.2.).

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wurde auf 15 m begrenzt, was zum einen vor dem Hintergrund der festgesetzten Bauweise vollkommen ausreichend ist und zum anderen hinreichend große, zusammenhängende Grün-/ Gartenbereiche gewährleisten soll.

Die Stellung der straßenseitigen Hauptbaukörper ist für das Plangebiet parallel zur erschließenden Straße festgesetzt worden, weil diese prägende straßenbegleitenden Bebauung in der näheren Umgebung bereits vorhanden ist und neuerrichtete Gebäude aus städtebaulicher Sicht dem entsprechen sollen.

Damit eine entsprechende Flexibilität bei der Ausnutzung des jeweiligen Grundstücks und damit die verfolgte Sicherung der vorhandenen Gebietsstruktur gegeben ist, eine mögliche Verschattung des benachbarten Grundstücks jedoch vermieden wird, dürfen hofseitige (straßenabgewandte) Baugrenzen im ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden, sofern dabei nicht an andere Wohngrundstücke näher als 5 m herangebaut wird und ein Mindestabstand zum Kronenbereich eines zu erhaltenen Baumes von 1,50 m gewahrt wird (textliche Festsetzung Nr. 2.3. sowie 4.1.).

Aufgrund der durch ein Schallschutzgutachten ermittelten Werte von über 60 dB(A) tags, werden auf den an der Wilhelm-Stolte-Straße anschließenden Grundstücken nicht überbaubare Grundstücksflächen

chen/Außenwohnbereiche nur bis zu einem Abstand von 13 m zur Straßenbegrenzungslinie der Wilhelm-Stolte-Straße festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich eine private Grünfläche.

Um zu verhindern, dass Neubauten oder Umnutzungen mit übergeordneten Zielen der Wohnungsbauentwicklung der Stadt (Erfordernis des Rückbaus von Mehrfamilienhäusern bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Notwendigkeit des weitgehenden Erhalts der innerstädtischen Bebauungsstruktur) kollidiert, wurde die Anzahl zulässiger Wohnungen in den Gebäuden begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 2.4.).

5.4 Verkehrsflächen/ Erschließung

Die zukünftige Erschließung des B-Plangebiets ist über die angrenzende Wilhelm-Stolte-Straße gegeben. Innerhalb des Gebiets erfolgt sie über, zum Teil neu anzulegende, Anliegerstraßen. Dabei werden im Teilgebiet WA3 zwei bereits bestehende Stichstraßen zu einer Ringschließung erweitert. In den Teilgebieten WA1 und WA2 wird eine neue Stichstraße (Planstraße A) mit Wendehammer angelegt, die nach aktuellem Stand in privater Hand verbleiben soll.

Das Plangebiet ist mit Gas, Wasser und Strom erschlossen. Zudem ist eine öffentliche Schmutzwasserleitung vorhanden. Mit der Ausweisung neuer Straßen bzw. zugehöriger Wohnbebauung, wird die Erschließung der Medien entsprechend weitergeführt und die medienseitige Ver- und Entsorgung gesichert.

Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen innerhalb der Grünfläche entlang der W.-Stolte-Straße verbleiben auf den privaten Grundstücken und werden mit Grunddienstbarkeiten gesichert.

5.5 Grünflächen

Um aus Lärmschutzgründen einen von der Bebauung freizuhaltenen Bereich zu erzeugen und um ein ökologisch aufgewertetes Gebiet zu erzielen, wurden private Grünflächen auf den Grundstücken zwischen der Wilhelm-Stolte-Straße und den angrenzenden Gebäuden festgesetzt - Fläche (A). Eine weitere festgesetzte Grünfläche (B) kann aufgrund des Baugrundes nicht bebaut werden und ist auch wegen der Entfernung zu den Erschließungsstraßen nicht für Wohnbebauung geeignet, weshalb für diese Fläche eine Ausweisung als Hausgärten vorgesehen ist.

5.6 Umweltschutz (Lärmschutz, Grünordnung, Altlasten)

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.

Lärmschutz

Die Störanfälligkeit des Gebietes wie auch die Störobergrenzen (der in diesem Gebiet zulässige Nutzungen und damit die von diesem Gebiet maximal ausgehenden Auswirkungen) richten sich nach dem als allgemeines Wohngebiet normierten Gebietscharakter.

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.

Für den Teil des Plangebiets, für den der B-Plan die bisher nicht vorhandene Bebauung neu festsetzt, gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 tags 55 dB(A), nachts 40 – 45 dB(A).

Die Ermittlung der Verkehrsbewegung der Wilhelm-Stolte-Straße im Jahr 2012 sowie Prognosen bis 2020 besagen, dass die Verkehrsbewegungen leicht abnehmen, von ursprünglich 6.880 Kfz/d auf zukünftig 6.742 Kfz/d. Die damit dennoch hohen Verkehrszahlen wirken sich mittels Schallimmissionen auf die Umgebung aus.

Durch den Investor wurde für den Bereich der ehemaligen Tankstelle ein Gutachten zu Schallimmissionen erstellt. Im Ergebnis wurden zwei Varianten zur Entwurfsplanung untersucht. Variante 1 - Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Wilhelm-Stolte-Straße unter Berücksichtigung einer Zufahrt als zukünftige Erschließung des Areals.

Variante 2 – Verzicht auf die Errichtung einer Lärmschutzwand, Planung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Aus städtebaulicher Sicht ist bei der Errichtung einer Lärmschutzwand einzubeziehen, welche Auswirkungen auch für die umliegenden Bereiche entstehen können. Grundsätzlich entstünden in jedem Fall bei einer Lärmschutzwand negative Auswirkungen für das Stadtbild, welche durch eine transparente Gestaltung und Begrünung vermindert, jedoch nicht vermieden werden könnten. Zudem kann auch mit einer Lärmschutzwand aufgrund der erforderlichen teilweisen Öffnung zugunsten der Erschließungsstraße nicht für alle Grundstücke der erforderliche Schallschutz hergestellt werden.

Aufgrund der somit nur teilweise vorhandenen Vorteile der Lärmschutzwand sowie der festzustellenden Unverträglichkeit für das Stadtbild und nicht zuletzt auch wegen der hohen Errichtungskosten, ist Variante 2 Bestandteil des Planentwurfs.

Durch die vorhandenen Überschreitungen sowohl der Tag-, als auch Nachtwerte, werden für einige Bereiche des Plangebietes somit lärmschützende Maßnahmen festgesetzt. Als städtebauliche Maßnahme werden die Baukörper im davon betroffenen Bereich in eine Bauflucht zur bereits vorhandenen Bebauung zurückgesetzt. Gleichzeitig wird ein Abstand von 13 m ab der vorderen Straßenbegrenzungslinie zur Wilhelm-Stolte-Straße als eine Pufferzone in Form einer privaten Grünfläche festgesetzt, welche nicht für eine Bebauung sowie sonstiger Nutzung im Sinne von Außenwohnbereichen verfügbar ist.

An den direkt an die Wilhelm-Stolte-Straße (WA1) angrenzenden geplanten Gebäuden sind Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 am wahrscheinlichsten, weshalb gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 durch besondere Fensterkonstruktionen oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Balkon) und Fenstern zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich Schallpegeldifferenzen erreicht werden sollen, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel 30 dB(A) im Innenraum während der Tagzeit nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 3.1.).

Im WA1 und WA2 sind nachts erhöhte Schallpegelwerte möglich, weshalb hier Festsetzungen getroffen wurden, dass mindestens ein Aufenthaltsraum je Wohnung, der nicht über mindestens ein zur Wilhelm-Stolte-Straße abgewandt orientiertes Fenster verfügt, durch besondere Fensterkonstruktionen oder eine gekoppelte Maßnahme aus baulich geschlossenem, belüfteten Außenwohnbereich (z.B. Balkon) und Fenster zwischen Aufenthaltsraum und Außenwohnbereich einen hinreichenden Schallschutz hat.

Damit sollen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 25 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen auch bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Alternativ zulässig sind gleichwertige Maßnahmen. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen muss mindestens die Hälfte der je Wohnung vorgesehenen Aufenthaltsräume die vorgenannte Bedingung erfüllen (textliche Festsetzung Nr. 3.2.).

Von dem verpflichtenden Einbau der o.g. bautechnischen Maßnahmen kann in bestimmten Fällen abgewichen werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die lärmtechnischen Schwellenwerte unterschritten werden, wenn schon Gebäude zwischen Emittent (Wilhelm-Stolte-Straße) und neu zu errichtenden Gebäude vorhanden sind. In diesem Fall wäre durch eine Schalluntersuchung die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A), nachts 40 – 45 dB(A)) nachzuweisen (textliche Festsetzung Nr. 3.3.).

Das den o.g. Festsetzungen zugrunde liegende Schallschutzgutachten ist der Begründung beigelegt.

Grünordnung

Unmittelbar von der Planung ausgehende Beeinträchtigungen betreffen aufgrund der geplanten baulichen Nutzung bisher zum Teil unbebaute Grünflächen und damit verbundene zusätzliche Flächenversiegelungen. Allerdings wird seitens der Stadt eingeschätzt, dass diese Beeinträchtigungen als vertretbar zu bewerten sind.

Dies ergibt sich im Wesentlichen aus folgenden Sachverhalten:

- Das Plangebiet ist zum Großteil bereits durch bauliche Anlagen geprägt. Die ungenutzte Brachfläche der ehemaligen Tankstelle hat aufgrund der baulichen Nutzung bis noch vor einigen Jahren keine naturschutzrechtliche Relevanz.
- Durch die Festsetzung zur Beschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass mindestens 50 % der Grundstücksflächen baulich nicht genutzt und somit der Versiegelungsgrad des Bodens minimiert wird (textliche Festsetzung Nr. 1.1.).
- Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden (textliche Festsetzung 4.2.), sodass es auch künftig zum großen Teil der Grundwasserneubildung dient.
- Die mit der Neubebauung bzw. Versiegelung verbundenen negativen Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Neupflanzungen vermindert (textliche Festsetzung Nr. 4.1.)

Die genannte Anpflanzung von Bäumen wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1. sichergestellt, wonach auf den neuen Hausgrundstücken jeweils ein Baum zu pflanzen ist. 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.

Des Weiteren gab es im Rahmen der Bestandserfassung bzw. Prüfung der Belange des Umweltschutzes vor Ort keine Anhaltspunkte für die Betroffenheit von geschützten Arten, die im Zusammenhang mit der Realisierung dieses B-Plans steht. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Fläche mit dem Magerrasen und Gehölzbeständen im Bereich der ehemaligen Tankstelle) wurde erstellt. Darin wurde ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten nicht nachgewiesen. Um dennoch Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten auszuschließen, soll der Abtrag von lebenden Oberböden nur vom 01.09. bis 28.02. erfolgen. Sofern von diesen Zeiträumen abgewichen werden soll, ist eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Dies ist entsprechend unter Nr. 4.3 der (grünordnerischen) Festsetzungen geregelt worden.

Da sich dieser Tatbestand im Laufe der Zeit ändern kann, ist nicht gänzlich auszuschließen, dass im Zuge einer späteren Planrealisierung auf Teilstandorten ggf. artenschutzrechtliche Verbotsnormen berührt sein könnten. In diesem Zusammenhang wird auf die diesbezügliche Beachtung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen (insbesondere §§ 39, 44 und 45).

Im Plangebiet kommen keine nach § 18 NatSch AG M-V gesetzlich geschützte Bäume vor.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Standort einer ehemaligen Tankstelle. Nach dessen Stilllegung erfolgte die Entnahme der Tanks sowie ein Bodenaustausch. Zu letzterem wurde ein Schreiben der Firma URS Deutschland GmbH vom 28.07.2011 übergeben, welche den Bodenaustausch im Jahr 2011 vornehmen wollte. Vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte wurde im Schreiben vom 24.08.2015 bestätigt, dass keine tankstellenspezifischen Schadstoffe bzw. keine Grundwasserverunreinigung nachgewiesen werden konnten, weshalb Grundwassermessstellen zurückgebaut wurden. Auch das Baugrundgutachten vom Baugrundlabor Busse+Partner GbR vom 22.12.2016 geht von einem Bodenaustausch aus. Dementsprechend besteht aus heutiger Sicht kein Anhaltspunkt für einen Verdacht auf von der ehemaligen Tankstelle ausgehende Altlasten.

5.7 Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften

Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 der LBauO M-V auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB trifft der B-Plan Aussagen zur äußeren Gestalt der Gebäude, die auf Grundlage dieses B-Plans verändert oder neu errichtet werden.

Die dementsprechend unter Nr. 5.1. und 5.2. des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich an den die das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden Farben und Materialien. Aus diesem Grund sind für die Dächer sowohl rote als auch anthrazite bzw. dunkeltonige Ziegeleindeckungen zulässig. Die Dachneigung der zulässigen Dachformen Krüppelwalmdach, Satteldach, Walmdach darf 30° nicht überschreiten, damit eine Integration von Neu- bzw. Umbauten in die prägende Umgebungsbebauung gewährleistet ist. Sowohl zur hinreichenden Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes als auch wegen einer im Plangebiet durchaus

städtebaulich vertretbaren Dachgestaltung, die Ausdruck einer neuzeitlichen Architektur ist, dürfen Dächer von Nebenanlagen auch begrünt werden.

Die Stadt unterstützt die Nutzung regenerativer Energiequellen, weshalb unter Nr. 5.1. des Textteils ausdrücklich darauf Bezug genommen wird. Allerdings sollen aus stadtgestalterischer Sicht überproportionale Dächer im Zusammenhang mit einer ggf. angestrebten Vergrößerung der Flächen zur Nutzung von Solarenergie unterbunden werden, weshalb die prozentuale Ausnutzung der Dachfläche für Solaranlagen die entsprechende Gebäudegrundfläche nicht überschreiten darf. Um ein optisches Hervortreten dieser Anlagen so gering wie möglich zu halten, sind Aufständereien ausgeschlossen. Die in Nr. 5.2. der textlichen Festsetzung getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung orientieren sich, wie oben bereits aufgeführt, an den das Plangebiet und die nähere Umgebung prägenden Farben und Materialien. Daher sind die Gebäude mit verputzten Fassaden im Farbton Weiß bis Natur oder hellen Ocker-, Beige- sowie Cremetönen auszuführen. Zudem sind bei untergeordneten Bauteilen auch andere Farben und Materialien wie Ziegelmauerwerk, Faserzementplatten oder Holz zulässig.

Die Wirkung von Bebauungsstrukturen kann in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden, weshalb auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen unter Nr. 5.3. des Textteils getroffen wurden. Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sowie die Regelung der Art ihrer Ausführung (mit der Möglichkeit im Einzelnen abzustimmender Abweichungen) sollen sicherstellen, dass der Straßenraum primär durch die Bebauung und erst sekundär durch Einfriedungen geprägt wird.

Von diesen aufgeführten Regelungen können gemäß Nr. 5.5. Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden, um der Stadt einen Ermessensspielraum zu eröffnen, ggf. weitere, städtebaulich vertretbare Gestaltungsvarianten zulassen zu können.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Unter Punkt 6 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 eventueller Bodendenkmale (Nr. 6.1), auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (Nr. 6.2), auf Regelungen des Naturschutzausführungsgesetzes M-V bezüglich geschützter Bäume (Nr. 6.3) sowie auf das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich des an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Grabens (Nr. 6.4).

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass trotz erfolgter Untersuchungen auf Altlasten ggf. doch Verunreinigungen des Bodens vorhanden sind, wurde ein diesbezüglicher Hinweis unter Punkt 7.1. des Textteils aufgenommen.

6.0 Realisierung der Planung

Teile des Plangebiets (172/2 und 174/1 der Flur 58) sollen durch einen Investor bebaut und vermarktet werden. Die Vermarktung der entsprechenden Grundstücke ist unmittelbar nach Abschluss des B-Planverfahrens vorgesehen. Demgegenüber liegen die restlichen Flurstücke ausschließlich in der Hand privater Grundstückseigentümer. Nähere Absichten ihrerseits sind derzeit nicht bekannt.

Prinzipiell ist eine kurzfristige Umsetzung des B-Plans in seinem Teilbereichen WA1 und WA2 aufgrund der Größe und Eigentumsverhältnisse möglich.

Sofern im Teilbereich WA3 die Eigentumsfragen sowie Fragen zum Umgang mit der vorhandene Bebauung im Bereich der geplanten Verbindung der Erschließung der Wege „Weg am Spiegelberg“ geklärt sind, ist eine Umsetzung der Planung möglich, sobald die erforderliche Erschließung entweder mittels eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt durch einen privaten Erschließungsträger oder durch die Stadt selbst erfolgt.

Letzteres setzt neben der Übernahme der betreffenden Flächen auch eine entsprechende Verankerung in Haushalt der Stadt voraus.

Die vorhandene Haltebucht des Stadtbusses an der W.-Stolte-Straße, die sich auf privaten Grundstücksflächen befindet, wird im Zuge der Realisierung der dortigen Planung zurückgebaut. Hier bleibt jedoch eine Haltestelle für den Stadtbusverkehr bestehen.

7.0 Flächenbilanz

<u>Gesamtgröße:</u>	<u>ca. 3,40 ha</u>
Allgemeine Wohngebiete:	ca. 2,59 ha
Grünflächen	ca. 0,48 ha
Verkehrsflächen :	ca. 0,33 ha

Neustrelitz, 15.01.19

Grund
Bürgermeister



Anlage
Schallschutzgutachten
Artenschutzfachbeitrag