

ERLÄUTERUNGEN

zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78/23 „Ehemaliger Bahndamm/ Bahnwerk“

- Stand: Mai 2025 -

Den **Anlass** für die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet die Absicht des Eigentümers der Flurstücke 3/8, 3/10, 3/12, 6/7, 6/11 und 7/4 der Flur 18 die vorhandenen, seit längerer Zeit leer stehenden baulichen Anlagen der dort vormals vorhandenen Berufsschule (einschließlich Wohnheim und Sporthalle) der Bahn für gewerbliche Zwecke zu aktivieren und zudem den südlichen Teil für eine gemischte Nutzung Gewerbe/Wohnen zu entwickeln. In dem Zuge beabsichtigt die Stadt die Erschließung dieses Bereichs sowie vor allem auch des Bahnwerks über den ehemaligen Warener Bahndamm (Flurstücke 21/6 und 21/16 der Flur 16) von der Hohenzieritzer Straße baurechtlich zu ermöglichen. Damit soll insbesondere die Adolf-Friedrich-Straße von dem Betriebsverkehr des Bahnwerks entlastet werden. Durch die Einbeziehung des Bahnwerks (Flurstücke 3/3 - teilweise - und 6/1 der Flur 18) in den B-Plan soll dessen Bestand baurechtlich gesichert und bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen für eventuelle künftige Erweiterungen geschaffen werden.

Der **Geltungsbereich** umfasst neben den vorgenannten Grundstücken Teilflächen der Flurstücke 56/10 und 57/9 der Flur 16, die Flurstücke 3/5, 3/9, 3/10, 3/11, 4/2, 5/2, 6/6 (teilweise), 6/8, 6/9, 7/2 und 7/3 der Flur 18 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 6/110 der Flur 19 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Gesamtfläche von ca. 17,4 ha.

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.03.2025 (GVObI. M-V S. 130)

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 (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit den Inhalten des B-Plans abzuleiten.

Der **Flächennutzungsplan (F-Plan)** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz stellt für den Bereich Gewerbe- bzw. Industrieflächen dar. Hinsichtlich des vom Antragsteller bezweckten Mischgebiets bedarf es folglich einer Änderung von Teilen des F-Plans. Dies erfolgt im Zuge von dessen anstehender 5. Änderung, deren Einleitung voraussichtlich am 22.05.2025 von der Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen wird.

Als Grundlage für die weiteren Planungsschritte wurden sowohl ein **Fachbeitrag Artenschutz** als auch eine **schalltechnische Untersuchung** erarbeitet, die diesem Vorentwurf als Anlagen beiliegen.

Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** sollen die Baugebiete überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Die geplanten Festsetzungen **Gewerbegebiet (GE)** bzw. **eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E)** resultieren im Wesentlichen aus den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung.

Entsprechend dem Konzept des Eigentümers des ehemaligen Berufsschulgeländes soll eine Teilfläche als **Mischgebiet** ausgewiesen werden. Dieses dient gleichfalls als „Puffer“ zwischen den vorgenannten (eingeschränkten) Gewerbegebieten und den westlich an den B-Plan angrenzenden Wohngrundstücken der Emil-Kraepelin-Straße.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** auf dem Gelände der vormaligen Berufsschule orientieren sich im Wesentlichen an dem Konzept des Eigentümers dieser Flächen. Wie dem Vorentwurf zu nehmen ist, stehen die zum Wald gelegenen Baugrenzen unter dem Vorbehalt der vom Forstamt zu benennenden exakten Waldkante. Der **Waldabstand** muss laut Landeswaldgesetz mindestens 30 m betragen.

Die auf den übrigen Grundstücken (des Bahnwerks sowie der DB Netz AG) geplanten überbaubaren Grundstücksflächen schließen zum einen die dort vorhandenen baulichen Anlagen ein und sollen zum anderen Möglichkeiten zur Erweiterung dieser Gebäude bzw. Ergänzung durch weitere gewerbliche Nutzungen schaffen.

Hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung**, zu dem entsprechende Festsetzungen erst im Entwurf des B-Plans getroffen werden, ist nach aktuellem Stand vorgesehen, die **Grundflächenzahlen (GRZ)** entsprechend den Orientierungswerten laut § 17 BauNVO zu regeln. Für das GE im Bereich des Bahnwerks ist beabsichtigt, die GRZ aufgrund des dort bereits vorhandenen Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrads mit 1,0 festzusetzen. Dies berücksichtigt auch, dass die unbebauten Teile des Grundstücks überwiegend außerhalb des B-Plans (im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB) liegen und somit auch künftig ein hinreichender Teil des Betriebsgeländes unbebaut bzw. unversiegelt bleibt.

Die geplanten Festsetzungen zu zulässigen **maximalen Gebäudehöhen** werden sich in den GE an den jeweils vorhandenen Gebäuden orientieren, das heißt, dass eventuelle Neubauten deren Höhe nicht überschreiten dürfen. Im geplanten MI wird diesbezüglich Bezug auf die Bebauung an der Emil-Kraepelin-Straße genommen.

Bezüglich der **Bauweise**, zu der entsprechende Regelungen ebenfalls erst im Planentwurf aufgenommen werden, ist beabsichtigt, diese in den GE als von der offenen Bauweise abweichend festzusetzen, um damit eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zuzulassen. Dies entspricht zum einen teilweise dem anzutreffenden Bestand und soll zum anderen hinreichende Möglichkeiten zur Realisierung gewerblicher Bebauungen sicherstellen. Da dies in dem geplanten Mischgebiet nicht erforderlich ist, ist dort eine offene Bauweise (somit mit maximalen Gebäudelängen von 50 m) vorgesehen.

Wie eingangs geschrieben, soll die verkehrliche **Erschließung** über den ehemaligen Warener Bahndamm von der Hohenzieritzer Straße aus erfolgen, um insbesondere die Adolf-Friedrich-Straße zu entlasten. Diese Variante der Erschließung wurde ebenfalls in der schalltechnischen Untersuchung beleuchtet. Aufgrund des Abstands der geplanten Erschließungsstraße und der prognostizierten äußerst geringen Belegung werden die Grenzwerte für das allgemeine Wohngebiet in der Emil-Kraepelin-Straße eingehalten, sodass daraus kein Konfliktpotenzial abzuleiten ist. Der bereits als fußläufige Verbindung genutzte (Wander-) Weg soll in seinem aktuellen Verlauf durch die Festsetzungen gesichert werden.

Die medienseitige Erschließung soll nicht zuletzt auch zur Minimierung des Aufwands für die neue Erschließungsstraße weiterhin über die vorhandenen Leitungstrassen sichergestellt werden. Das bedeutet, dass somit auch eventuelle Neubauten über die von der Adolf-Friedrich-Straße abzweigenden Anlagen erschlossen werden. Somit bedarf es gegebenen-

falls einer (zusätzlichen) grundbuchlichen Sicherung entsprechender Leitungsrechte, sofern dabei Grundstücke Dritter in Anspruch genommen werden müssen, was bereits jetzt bezüglich des Bahnwerks sowie des ehemaligen Berufsschulgeländes der Fall ist.

Da die Umsetzung des B-Plans insbesondere in Form der Realisierung der geplanten neuen Erschließungsstraße mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist, wird im Zuge der Erarbeitung des Planentwurfs einschließlich des Umweltberichts eine **Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung** erstellt, aus der sich dann konkrete Ausgleichsmaßnahmen für diese Eingriffe ergeben. Daraus werden u. a. **grünordnerische Festsetzungen** abzuleiten sein.

Die **Flächenbilanz** gemäß dem vorliegenden Vorentwurf stellt sich wie folgt dar:

Gewerbegebiete	13,6 ha
<i>davon eingeschränkte Gewerbegebiete</i>	<i>8,6 ha</i>
Mischgebiete	1,1 ha
Grünflächen/ Wald	2,2 ha
Verkehrsflächen	0,5 ha

Anlagen: Fachbeitrag Artenschutz
 Schalltechnische Untersuchung