

Stadt Neustrelitz

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 55/07
„Alter Schlachthof“**

- Entwurf -

Stand: April 2009

Gliederung

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Planungsanlass/ Gründe für die Aufstellung des B-Plans | 3 |
| 2. Rechtsgrundlagen/ Aufstellungsverfahren | 3 |
| 3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung | 4 |
| 4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlagen | 4 |
| 5. Grundzüge der Planung | |
| 5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept | 5 |
| 5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl zulässiger Wohnungen | 5 |
| 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude | 6 |
| 5.4. Verkehrsflächen/ Erschließung | 7 |
| 5.5. Umweltschutz (Lärmschutz, Grünordnung) | 8 |
| 5.6. Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 5.7. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise | 10 |
| 6. Realisierung der Planung | 10 |
| 7. Flächenbilanz | 10 |
| 8. Anlagen: Anlage 1 - Lärmimmissionsprognose (Auszüge) | |

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

Am 05.07.2007 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für das Gelände des ehemaligen Schlachthofs an der Schlachthofstraße/Ecke Louisenstraße einschließlich der südlich angrenzenden Gewerbebrache ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt werden soll.

Wesentlicher Hintergrund hierfür ist der zuletzt im Rahmen des Stadtteilkonzeptes zum Stadtkern für diesen Bereich herausgearbeitete Neuordnungs- bzw. Umstrukturierungsbedarf. Dieser ist entsprechend der bereits im Flächennutzungsplan der Stadt formulierten Planungsgrundzüge mit der Zielstellung verknüpft, diesen Bereich als innerstädtischen Wohnstandort zu entwickeln. Dies soll durch eine Aktivierung von Grundstücken überwiegend für den individuellen Wohnungsbau in Form von Eigenheimen erfolgen.

Die Lenkung der noch immer vorhandenen Nachfrage gerade nach vorgenannter Wohnform auf einen derartigen Bereich soll die Funktion der Innenstadt als Wohnstandort stärken und damit zugleich die dort vorhandenen vielfältigen infrastrukturellen Ausstattungen bzw. Angebote nutzen und sichern.

Da dieses Ziel im Rahmen des derzeit geltenden Baurechts nicht bzw. nur teilweise erreichbar ist, wurde hierfür die Erarbeitung eines B-Plans erforderlich.

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).

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 Aktivierung brach liegender vormals gewerblich genutzter Flächen im Sinne einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung gemäß § 13a (1) Satz 1 BauGB sowie als Überplanung bestehender baulicher Grundstücksnutzungen 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 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 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 Umgebungsbe- reich 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), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- 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)

3. Lage und Größe des Plangebiets, bisherige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Stadtzentrums von Neustrelitz, ca. 900 Meter vom Marktplatz entfernt. Ca. 200 Meter nördlich befindet sich der Glambecker See und 100 Meter östlich verlaufen Gleisanlagen der Bahnstrecke Neustrelitz - Rostock/ Stralsund.

Die von ihm erfasste Fläche grenzt im Norden an die Louisenstraße, im Osten an die Schlachthofstraße und im Süden und Westen an das Wohngrundstück Schlachthofstraße 13-15 bzw. an den Hofbereich von Wohngrundstücken an der Friedrich-Wilhelm-Straße. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flurstücke 178/2, 193 und 194 der Flur 26 der Gemarkung Neustrelitz mit einer Größe von ca. 0,84 ha.

Das Plangebiet ist überwiegend durch beräumte Flächen des ehemaligen Schlachthofs geprägt. Im nordöstlichen Teil befindet sich das einzig noch erhaltene Hauptgebäude dieser bisherigen Nutzung, welches sich als zweigeschossiger Backsteinbau mit Kellergeschoss und ausgebautem Satteldach darstellt. Den südwestlichen Teil des Plangebiets prägt eine Gewerbebrache mit z.T. auffälligen Hallengebäuden. Entlang der Schlachthofstraße wird das Gelände durch eine bis zu ca. zwei Meter hohe Klinkermauer (z.T. offensichtlich Reste der Außenfassaden ehemaliger Gebäude) begrenzt. Die Umgebung des B-Plans prägen zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Schlachthofstraße eine gemischte Bebauung und die Brachfläche der ehemaligen Molkerei.

4. Übergeordnete Planungen/ Planungsgrundlage

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 ein seit dem 13.12.2003 wirksamer F-Plan vor. In ihm ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Festsetzungen des B-Plans zur Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) dieser Darstellung entsprechenden, wird dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan entsprochen.

Des Weiteren wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst. Insbesondere folgt der B-Plan dem Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Mecklenburgische Seenplatte vom 26.08.1998, wonach z.B. neue Wohnstandorte in bzw. an den Bestand zu integrieren sind. Auch unter Berücksichtigung des seit dem 16.07.2005 rechtskräftigen Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern ist eine Vereinbarkeit mit den dort verankerten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der Siedlungsentwicklung 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 Planung der Stadt versteht, ist das bereits unter Punkt 1 erwähnte Stadtteilkonzept für den Stadtkern. Es basiert auf dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und schreibt dieses fort bzw. konkretisiert es. Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurden seine Inhalte bzw. strategischen Entwicklungsziele entsprechend berücksichtigt.

5. Grundzüge der Planung

5.1. Allgemeines/ Städtebauliches Konzept

Bereits Mitte der 1990-er Jahre wurde begonnen, städtebauliche Konzepte für die Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Schlachthofs zu entwerfen und zu diskutieren. Zunächst wurde er dabei als neuer Standort für die Feuerwehr einschließlich angeschlossener Wohnungen für deren Mitglieder ins Auge gefasst. Nach der Entscheidung zum Verbleib dieser Einrichtung am bisherigen, zwischenzeitlich sanierten Standort konzentrierten sich die Überlegungen vorrangig auf eine der Umgebung entsprechende Wohnnutzung.

Angepasst an die aktuelle Bedarfsentwicklung geht das aktuelle städtebauliche Konzept nach wie vor von einer vorrangig der Wohnnutzung dienenden Standortentwicklung aus, wobei diese allerdings auf die Wohnform des individuellen Wohnungsbaus (Eigenheim) in Form von Stadthäusern ausgerichtet werden soll. Die dafür vorgesehenen neuen Grundstücke sollen sowohl zur optimalen Ausnutzung der verfügbaren Fläche als auch zur Entwicklung eines eigenständigen städtebaulichen Charakters des Standorts über eine neue, das bisherige Schlachthofgelände durchquerenden Straße erschlossen werden. Hierdurch erhofft sich die Stadt nicht zuletzt ebenfalls einen hinreichenden Anreiz für den Eigentümer der Flurstücke 193 und 194, die dortige Gewerbebrache zu beräumen und zu entwickeln.

Da das noch bestehende Hauptgebäude des ehemaligen Schlachthofs an der Ecke Louisenstraße/ Schlachthofstraße erhaltenswürdig ist, wurde es in das städtebauliche Konzept integriert.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzahl zulässiger Wohnungen

Entsprechend der grundsätzlichen Zielstellung, das Plangebiet als vorrangigen Wohnstandort zu entwickeln, wurde die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ermöglicht zugleich eine Integration von der Versorgung des Gebiets dienenden gewerblichen Betrieben, Anlagen z.B. für kulturelle oder gesundheitliche Zwecke aber auch (ausnahmsweise) von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. Anlagen für Verwaltungen. Dieses ergänzend zur Wohnnutzung mögliche Nutzungsspektrum ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines weitmöglichen Spielraums für die Reaktivierung des bestehenden Hauptgebäudes des Schlachthofs aber auch für die Umstrukturierung der Gewerbebrache auf den Flurstücken 193 und 194 ausdrücklich gewollt. Gleichzeitig stellt die Nutzungsart des allgemeinen Wohngebiets sicher, dass die Neuordnung des B-Plan-Gebiets nicht in Konflikt mit den angrenzenden Wohngrundstücken tritt.

Um allerdings dennoch mögliche Störungen durch neue Ansiedlungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch auf die benachbarten Wohngrundstücke von vornherein zu verhindern, wurden die lt. BauNVO ausnahmsweise zulässigen, an diesem Standort städtebaulich nicht vertretbaren Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ gänzlich ausgeschlossen (Nr. 1.1. des Textteils).

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. Angesichts der geplanten Grundstücksgrößen war es nicht angebracht, dieses Nutzungsmaß zu reduzieren.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit der baulichen Anlagen orientieren sich bezüglich der unmittelbar an der Louisen- und der Schlachthofstraße angeordneten Baufelder am benachbarten Gebäudebestand. Somit wurde hier eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe zwischen sechs und acht Metern, ergänzt um ein Dachgeschoss mit einer Dachneigung von mehr als 36 Grad festgesetzt. Die festgesetzten Traufhöhen sollen sicherstellen, dass ein zweites Vollgeschoss nicht in ein Dachgeschoss integriert wird und so die gewollte städtebauliche Wirkung verloren geht.

Um das Plangebiet auch entlang der neuen Verbindungsstraße zwischen der Schlachthof- und der Louisenstraße durch eine der Umgebung angemessene gewichtige Bebauung zu ergänzen, wurde für die an dieser Straße gelegenen Grundstücke ebenfalls eine zwingende

Zweigeschossigkeit festgesetzt, verknüpft mit einer Festsetzung von Traufhöhen zwischen sechs und sieben Metern und einem i.d.R. nicht ausbaufähigen, flach (maximal 25 Grad) geneigtem Dach. Damit ist das Ziel verbunden, hier eine dem Standort angemessene Bebauung mit Stadtvillen- bzw. Stadthauscharakter zu realisieren.

Da Abweichungen von den Höhenfestsetzungen bis zu 10 % in Abhängigkeit von der tatsächlichen Ausführung des Gebäudes noch städtebaulich vertretbar sein können, wurde eine darauf bezogene Ausnahmeregelung unter Nr. 1.2 der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Um jedoch zu große Unterschiede in der Geschosshöhe aufgrund eines übermäßig herausragenden Kellergeschosses zu vermeiden, wurde unter gleicher Nummer des Textteils eine Obergrenze für die Höhe des Fertigfußboden des Erdgeschosses (50 cm) festgesetzt.

Aufgrund der im F-Plan der Stadt formulierten und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept entsprechend untermauerten Zielstellung, wonach auf dem Sektor des Geschosswohnungsbaus eine Konzentration auf Bestandssanierungen (vorrangig in der Innenstand) erfolgen soll, ist eine Begrenzung der im Plangebiet neu entstehenden Wohnungen folgerichtig. Dementsprechend wurde mittels der unter Nr. 3 des Textteils getroffenen Regelung die Anzahl von Wohnungen in neu errichteten Gebäuden auf zwei begrenzt. Damit wird dem durch aktuelle Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognosen bestätigten Trend entsprochen, aus dem sich insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus langfristig ein erheblicher Überhang freier Wohnungen ergibt. Eine uneingeschränkte Neubautätigkeit von Wohnungen würde somit städtebaulich nicht zu rechtfertigen sein und erfordert eine derartige Reglementierung. Somit wird der Wohnungsneubau auf den noch mit entsprechenden Nachfragepotenzialen behafteten individuellen Wohnungsbau (Eigenheime einschließlich generationsverbundenes Wohnen) konzentriert.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude

Für die Grundstücke im Plangebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt, die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken erfordert, was die geplanten Grundstücksgrößen ohne Weiteres ermöglichen. Ergänzend dazu wurde die Hausform als Einzelhaus geregelt. Damit soll verhindert werden, dass eine dem Standort nicht angemessene zu kleinteilige Grundstücksgliederung entsteht.

Entsprechend der Anordnung der in der Nachbarschaft bereits bestehenden Gebäude an der Louisenstraße - einschließlich des im Plangebiet befindlichen - wurde hier eine straßenbegleitende Baulinie festgesetzt, die mit der vorderen Grundstücksgrenze identisch ist. Zudem müssen dort die Firstrichtungen der Gebäude parallel zur Straße angeordnet werden. Entsprechendes gilt für die Teilfläche zwischen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung und der Einmündung der Planstraße in die Schlachthofstraße. Damit wird erreicht, dass die die Nachbarschaft des Plangebiets prägenden Baufluchten in diesen Bereichen aufgenommen und weitergeführt werden. Wenngleich sich im weiteren Verlauf der Schlachthofstraße die neuen Gebäude nicht mehr an dieser sondern der Planstraße orientieren, wird dort durch die wieder herzustellende Mauer die Bauflucht dennoch hinreichend markiert (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3.), so dass künftig eine relativ geschlossene Straßenrandbebauung die Schlachthof- und die Louisenstraße auch im Bereich des Plangebiets dominiert. Die an der Planstraße vorgesehenen Gebäude sollen demgegenüber durch eine leicht eingedrehte Stellung dem Plangebiet eine eigene städtebauliche Identität verleihen, wobei dies nicht willkürlich als Element zur Gestaltung des dortigen neuen Straßenbilds gewählt wurde, sondern aus der westlich gelegenen vorhandenen Straßenbebauung der Friedrich-Wilhelm-Straße übernommen bzw. abgeleitet wurde. Um dabei die gebotene Rhythmik der Gebäudeanordnung sicherzustellen, wurden die jeweils der Planstraße zugewandten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien markiert und die Stellung der Gebäude dementsprechend festgesetzt. Damit gewährleistet ist, dass die Wirkung dieser Gebäudeanordnung nicht durch Nebenanlagen gestört bzw. beeinträchtigt wird, wurden diese vor den Baulinien für generell unzulässig erklärt.

Da ein Vor- bzw. Zurücktreten einzelner Gebäudeteile vor die Baulinien noch städtebaulich vertretbar sein kann, wurde dies - begrenzt auf ein Maß von einem bzw. zwei Metern - in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1. als Ausnahme geregelt.

Um sicherzustellen, dass vor Garagen eine ausreichend tiefe Aufstellfläche für PKW verbleibt, müssen diese ggf. von den Baulinien zurücktreten und einen Mindestabstand zur Straße von 5 m aufweisen (Satz 3 der Nr. 2.2. der textlichen Festsetzungen).

Die hofseitig und seitlich festgesetzten Baugrenzen können gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2., Satz 1, durch Hauptgebäude um bis zu zwei Meter und durch Garagen und Nebenanlagen ausnahmsweise (außer vor Baulinien) überschritten werden, um einen möglichst breiten Spielraum für die künftige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke im Rahmen des städtebaulich Vertretbaren zu schaffen. Um daraus resultierende Verschattungen benachbarter Grundstücke zu vermeiden, wird die Überschreitung durch Hauptgebäude jedoch nur unter Einhaltung eines Mindestabstandes von fünf Metern zu anderen Wohngrundstücken ermöglicht.

5.4. Verkehrsflächen/ Erschließung

Da das Plangebiet unmittelbar die Louisenstraße und die Schlachthofstraße tangiert, ist die verkehrs- und medienseitige Erschließung der künftig an diese Straße grenzenden Grundstücke sichergestellt. Die übrigen Baugrundstücke werden über eine an die vorgenannten Straßen angeschlossene neue Erschließungsstraße angebunden.

Diese Erschließungsstraße (Planstraße) ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer effektiven Fahrbahnbreite von 4,50 m bis 6,50 m geplant. Mit ihr werden die dortigen Grundstücke über je eine Einmündung aus der Louisenstraße und der Schlachthofstraße an das örtliche Straßennetz angebunden. Wendeanlagen sind somit nicht erforderlich.

Die Einmündung aus der Louisenstraße soll als Haupteinmündung 6,50 m breit und mit Einmündungsradien $R=6$ ausgebildet werden. Die Einmündung aus der Schlachthofstraße wird dagegen nur wie eine Hofeinfahrt trapezförmig mit einer Breite von 4,50 m/6,50 m ausgebildet. Beide Einmündungen werden mit einem Randbord von den Straßen getrennt, so dass eine Beschilderung zur Vorfahrtsregelung entfallen kann.

Nach Erschließung des Wohngebietes sollte die bestehende Einbahnstraßenregelung in der Louisenstraße aufgehoben werden.

Bis auf einen beidseitig unbefestigten Freihaltestreifen von je 25 cm für Straßenbeleuchtung, Hinweisschilder usw. ist geplant, die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 6,50 m zu befestigen. Darin enthalten sind 4,50 m für die Mischverkehrsfläche und 2,00 m für Stellplätze, Hofeinfahrten und Bäume. Passend zum modernen Baustil der geplanten Wohnhäuser und in Anlehnung an die Backsteinfassade des zu erhaltenen Hauptgebäudes ist als Befestigungsmaterial für die Mischverkehrsfläche ein großformatiges Betonsteinpflaster (20 x 30 cm) mit glatten Kanten und kleiner Fase vorgesehen. Die Oberfläche soll mit einem sandstein- bis ockergelben Natursteinvorsatz (kugelgestrahlt) versehen sein.

In Anlehnung an die rote Backsteinbänderung des Hauptgebäudes ist eine Integration jeweils 50 cm breiter Querbänder aus Pflasterklinker im Abstand von ca. 25 m in die Gestaltung der Straße vorgesehen. So kann der Bezug des neuen Wohngebietes zum „Alten Schlachthof“ mit der typischen Fassadengestaltung der Industriebauten des frühen zwanzigsten Jahrhunderts hergestellt werden.

Die Einmündungsbereiche sollen - wie in der Louisenstraße bereits vorhanden - mit Kleinpflaster, Granit grau, befestigt werden, was ebenso für die Gosse und die Pkw-Stellplätze Verwendung finden soll. Durch die unterschiedlicher Materialien (Format, Baustoff, Farbe) ist eine eindeutige optische Abgrenzung der Stellplätze von der Mischverkehrsfläche gegeben.

Da das Plangebiet im Bereich der Planstraße derzeit medienseitig nicht erschlossen ist, ist eine dortige Neuerschließung erforderlich und angesichts der Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen im Umfeld auch möglich. Nähere Abstimmungen stehen hierzu insbesondere mit den Stadtwerken Neustrelitz noch aus.

5.5. Umweltschutz (Lärmschutz, 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, inwieweit Belange des Umweltschutzes berührt werden.

Dabei ist bereits vor dem Aufstellungsbeschluss mittels eines ersten überschlägigen Lärmimmissionsgutachtens geprüft worden, ob die Planung angesichts der benachbarten Emissionsquelle, der Gleisanlagen der Bahn, ggf. nicht zu bewältigende Konflikte mit Anforderungen des Emissionsschutzes erzeugt. Nachdem dies in diesem ersten Schritt grundsätzlich verneint werden konnte, wurden auf der Grundlage eines erarbeiteten Vorentwurfs konkrete Untersuchungen angestellt, mit welchen Maßnahmen den im Plangebiet anzutreffenden Überschreitungen der bei der städtebaulichen Planung (für die hierüber ermöglichten Neubebauungen) heranzuziehenden Orientierungswerten der DIN 18005 begegnet werden kann. Die Ergebnisse dieses Gutachtens, das auszugsweise der Begründung als Anlage 1 beigelegt ist, bildeten die Grundlage für die entsprechenden Festsetzungen unter Punkt 4 sowie unter Punkt 6.3., Satz 3, des Textteils des B-Plans.

Als aktive Schallschutzmaßnahme kam dabei nur die Errichtung einer Mauer entlang der Schlachthofstraße in Frage. Selbst bei einer Höhe von sechs Metern hätte diese allerdings gegenüber einer in etwa dem Bestand entsprechenden Höhe von zwei Metern nicht zur Folge, dass in allen Geschossen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Demgegenüber wäre eine über das Maß von zwei Metern hinausgehende Mauerhöhe städtebaulich nicht mehr zu vertreten. Zudem ist hierbei zu bedenken, dass die relevanten Bereiche, in denen es zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag kommt, auch ohne den vorliegenden B-Plan, d.h. nach § 34 BauGB und demnach ohne Heranziehung der DIN 18005 hätten bebaut werden dürfen. Im Übrigen beziehen sich die relevanten Überschreitungen der Orientierungswerte ausschließlich auf den Nachtzeitraum, in dem es auf den Schutz der Innenräume ankommt.

Deshalb ist die erfolgte ergänzende Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in Form einer lärmabgewandten Anordnung von ruhebedürftigen Räumen bzw. lärmgedämmter Fassaden/Fenster gerechtfertigt und entspricht dem Grundsatz der planerischen Konfliktvermeidung bzw. -bewältigung.

Aufgrund der (z. T. noch durch Hallenbauten geprägten) Vornutzung des Plangebiets und seiner in das bebaute Stadtgebiet integrierten Lage ist die ökologische Wertigkeit des dortigen Natur- bzw. Landschaftsraums als gering einzuschätzen. Dies schließt den punktuell vorhandenen Baumbestand ein, der weder unter lt. Landesnaturschutzgesetzes M-V geschützt ist noch als Lebensraum geschützter Vogelarten dient. Gleichwohl fällt er zum Großteil unter die Regelungen der Gehölzschutzsatzung der Stadt, wobei festzustellen ist, dass der überwiegende Teil des Bestandes unabhängig von seiner tatsächlichen Erhaltungswürdigkeit wegen der Lage außerhalb bebaubarer Flächen durchaus erhaltungsfähig ist. Selbst bei einer kompletten Beseitigung dieses Bestandes kann davon ausgegangen werden, dass ein hinreichender, qualitativ höherwertiger Ausgleich im Plangebiet geschaffen wird. Im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5.1. und 5.2. und den im Straßenraum umzupflanzenden Bäumen würden einem gegenwärtigen Bestand von ca. 17 Bäumen künftig mindestens 29 Bäumen gegenüberstehen.

Auf der Grundlage eines für das Plangebiet erarbeiteten Baugrundgutachtens konnte festgestellt werden, dass der hier anzutreffende Boden eine hinreichende Versickerungsfähigkeit besitzt, die es rechtfertigt, das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Gebiet zurückzuhalten und nicht in die öffentliche Kanalisation einzuleiten (Nr. 5.3. des Textteils). Bei den durchgeführten Sondierungen wurde angesichts der Vornutzung des Gebiets ebenfalls auf organoleptische Besonderheiten geachtet, die auf eventuelle Schadstoffbelastungen hindeuten könnten. Ein Verdacht auf Bodenkontaminationen ergab sich daraus nicht.

5.7. Bauordnungsrechtliche örtliche Bauvorschriften

Gemäß der Regelungsbefugnis des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB setzt der B-Plan eine Reihe von Anforderungen an die äußere Gestaltung der neu entstehenden baulichen Anlagen fest. Allein die Lage des Plangebiets im Sanierungsgebiet und im Denkmalsbereich des Stadtkerns von Neustrelitz und das damit einhergehende Erfordernis einer Begrenzung des individuellen Gestaltungsrahmens rechtfertigt den getroffenen Regelungsumfang, ohne den gebotenen Spielraum für die Objektplanung gänzlich zu negieren.

Die unter Nr. 6.1. und 6.2. des Textteils getroffenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung orientieren sich an den die Umgebung des Plangebiets prägenden Farben und Materialien. Deshalb kann grundsätzlich nur dann eine stadtgestalterisch verträgliche Integration der neuen Bebauung gewährleistet werden, wenn deren Dächer rottonig oder anthrazitfarben und die Fassaden mit hellem Putz ausgeführt werden. Dies schließt nicht aus, dass es im Einzelfall hiervon Abweichungen geben kann. Da dies jedoch entscheidend von der Gesamtgestaltung des Gebäudes und der konkreten Farbwahl abhängig ist, muss sich die Stadt einen diesbezüglichen Ermessen- bzw. Entscheidungsspielraum vorbehalten. Deshalb wurden entsprechende Ausnahmeregelungen unter diesen Nummern sowie unter Nr. 6.5. aufgenommen. Bezüglich der Dachgestaltung wurde dies ausdrücklich auf dort eventuell integrierte Solaranlagen bezogen, um zu verdeutlichen, dass die Stadt eine derartige Nutzung regenerativer Energiequellen ausdrücklich unterstützt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen einschließlich der Dachneigungen orientieren sich im Bereich der unmittelbar an der Schlachthofstraße und der Louisenstraße angeordneten Baufelder am dort prägenden Bestand. Entsprechend dem Ziel, an der Planstraße Stadtvillen/-häuser entstehen zu lassen, wurden für die dortige Neubebauung neben Walmdächern auch Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 25° für zulässig erklärt.

Da die Wirkung von Bebauungsstrukturen in der Regel entscheidend von Grundstückseinfriedungen beeinflusst werden kann, wurden auch hierzu entsprechende einschränkende Festsetzungen (unter Nr. 6.3. des Textteils) erforderlich. Die Begrenzung der Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sowie die Regelung der Art ihrer Ausführung (mit der Möglichkeit im Einzelnen abzustimmender Abweichungen) soll sicherstellen, dass wie im gesamten Stadtkernbereich die städtebauliche Wirkung der Bebauung nicht durch übermäßige Einfriedungen beeinträchtigt wird. Davon abweichend wurde in Satz 3 festgesetzt, dass die dortige Mauer in einer Höhe von zwei Metern wieder herzustellen ist, was sowohl stadtgestalterische Hintergründe hat (Bauflucht - siehe dazu Ausführungen unter Punkt 5.3.) als auch unter Lärmschutzaspekten erforderlich ist (siehe Punkt 5.6. bzw. Anlage 1).

Neben den baugestalterischen Festsetzungen wurde unter Nr. 6.4. 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 einer Grundstücksgrenze bzw. im mindestens 3 m betragenden Abstandsbereich errichtet werden können. Dies bewirkt gegenüber einer frei stehenden Garage keine Nachteile für das Nachbargrundstück, ermöglicht aber dem betreffenden Bauherren eine optimale Ausnutzung bzw. Freiflächengestaltung seines Grundstücks. Um den mit der Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung ebenfalls bezweckten Brandschutz gegenüber den betreffenden Nachbargrundstücken nachzukommen, wurde diese Regelung mit einer Bedingung an hinreichende bauliche Brandschutzvorkehrungen verknüpft. Diese fordert, dass im Falle der Inanspruchnahme der eröffneten Möglichkeit entweder eine (mindestens feuerhemmende) Trennwand im Sinne des § 29 Abs. 1 bis 5 LBauO zwischen der Garage und dem Wohnhaus oder eine Brandwand nach § 30 LBauO als Abschlusswand der Garage errichtet werden muss. Für erstgenannte Wand bedeutet dies zugleich, dass z.B. eine Verbindungstür feuerhemmende, dicht- und selbstschließend Abschlüsse haben muss. Öffnungen in Brandwänden sind danach generell unzulässig.

5.8. Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Unter Punkt 7. des Textteils werden drei 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 Mecklenburg-Vorpommern bezüglich eventuell auftretender archäologischer Funde (7.1.) bzw. in Bezug auf die für das Plangebiet geltende Denkmalschutzverordnung (7.2.) und auf eventuelle Genehmigungs- bzw. Anzeigepflichten im Rahmen der Benutzung von Grund- und Oberflächengewässern lt. Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz (7.3). Die Lage des Plangebiets im Denkmalschutzbereich „Stadt Neustrelitz“ begründet eine Genehmigungspflicht für die 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 Mecklenburg-Strelitz zu beantragen.

Entsprechendes ergibt sich aus der Lage von Teilflächen des B-Plans (Flurstücke 193 und 194) im Erhaltungsgebiet sowie seines gesamten Geltungsbereichs im Sanierungsgebiet, worauf unter Nr. 8.1. und 8.2. des Textteils 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. 8.3. erfolgt ein Hinweis auf das Stadtumbaugebiet, in welchem sich der Großteil des Plangebiets ebenfalls befindet, wobei dies vorrangig Relevanz bezüglich der hier möglichen Förderung von Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen hat.

6. Realisierung der Planung

Der überwiegende Teil des Plangebiets (Flurstück 178/2) befindet sich im Eigentum der Stadt. Sie hat deshalb unmittelbaren Einfluss auf die Verwirklichung des B-Plans in diesem Bereich. Dabei ist vorgesehen, die neu zu bebauende Grundstücksflächen einschließlich des Bereichs der zu errichtenden Planstraße an einen Bau- und Erschließungsträger zu übertragen, wodurch sichergestellt werden kann, dass hier eine relativ homogene Bebauung realisiert wird. Da für die Planstraße bereits im Auftrag der Stadt eine Gestaltungsplanung erarbeitet wurde, ist es unmittelbar nach Erlangung des Baurechts möglich, die Vermarktung durchzuführen. Vor diesem Hintergrund kann mit einer Realisierung des wesentlichen Teils des B-Plans ab dem Jahr 2010 gerechnet werden.

Das bestehende ehemalige Hauptgebäude des Schlachthofs wird separat durch die Stadt vermarktet und könnte bei entsprechendem Interesse von Investoren kurzfristig einer Sanierung/Nutzung zugeführt werden.

Demgegenüber liegt die Verwirklichung des südlichen Teils des Plangebiets im Bereich der Flurstücke 193 und 194 ausschließlich in der Hand des dortigen privaten Grundstückseigentümers. Nähere Absichten seinerseits sind derzeit nicht bekannt.

7. Flächenbilanz

Gesamtgröße: ca. 0,84 ha

Allgemeine Wohngebiete: ca. 0,74 ha

Verkehrsflächen: ca. 0,10 ha

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister