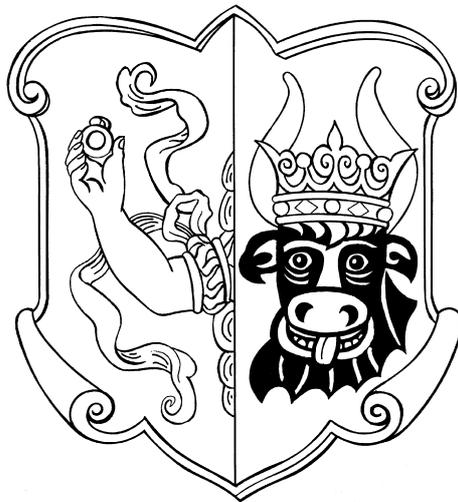


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DER

STADT NEUSTRELITZ

Erläuterungsbericht



Neustrelitz, 13.03.2003

Inhalt:

	Seite
1. Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	5
2.1. Rechtliche und kartografische Grundlagen	5
2.2. Ziele der Raumordnung	7
2.3. Informelle bzw. Fachplanungen der Stadt/Gutachterliche Untersuchungen	13
3. Rahmenbedingungen	16
3.1. Räumliche Lage der Stadt Neustrelitz/Ortsteilgliederung	16
3.2. Historische Entwicklung	18
3.3. Stand der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung	20
3.4. Bevölkerungsentwicklung	24
3.5. Leitbilder der Stadtentwicklung	26
4. Ziele der städtebaulichen Entwicklung/Darstellungen des F-Plans	29
4.1. Siedlungswesen/Bauflächen	29
4.1.0. Allgemeines	29
4.1.1. Wohnungsbau/Wohnbauflächen	29
4.1.2. Gewerbliche Siedlungsentwicklung/Gewerbe- und Industriegebiete	33
4.1.3. Gemischte Bauflächen	36
4.1.4. Einzelhandelsentwicklung/Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe	38
4.1.5. Tourismus, Naherholung, Freizeitanlagen und dafür ausgewiesene Sondergebiete	40
4.1.6. Sonstige in Sondergebieten dargestellte Nutzungen	43
4.2. Soziale und kulturelle Infrastruktur/Gemeinbedarfseinrichtungen	46
4.2.1. Soziale Dienste und Einrichtungen, Jugendhilfe	46
4.2.2. Gesundheitswesen	47
4.2.3. Bildungs- und Erziehungswesen	48
4.2.4. Kirchen und religiöse Gemeinschaften	51
4.2.5. Kultur	51
4.2.6. Sport	51
4.2.7. Öffentliche Verwaltungen	53
4.2.8. Post und Feuerwehr	54
4.3. Verkehr/Verkehrsflächen	55
4.3.1. Öffentlicher Personenverkehr	55
4.3.2. Schienenverkehr	56
4.3.3. Straßenverkehr, Rad- und Wanderwege, Parkplätze	56
4.3.4. Schiffsverkehr	60
4.3.5. Luftverkehr	61
4.4. Sonstige technische Infrastruktur	62
4.4.1. Kommunikation	62

4.4.2.	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	63
4.4.3.	Energieversorgung einschließlich Windenergie	64
4.4.4.	Abfallwirtschaft	66
4.5.	Grünflächen	67
4.5.1.	Parkanlagen	67
4.5.2.	Dauerkleingärten	67
4.5.3.	Freibäder/Badeplätze	67
4.5.4.	Sportplätze	68
4.5.5.	Spielplätze	68
4.5.6.	Friedhöfe	69
4.5.7.	Sonstige Grünflächen	69
4.6.	Gewässer	70
4.6.1.	Seen und Fließgewässer	70
4.6.2.	Grundwasser	71
4.7.	Rohstoffsicherung und –gewinnung	72
4.7.1.	Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen	72
4.7.2.	Sonstige Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	72
4.8.	Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau	74
4.8.1.	Flächen für die Landwirtschaft	74
4.8.2.	Wald	74
4.8.3.	Flächen für Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung	75
4.9.	Umweltschutz	76
4.9.0.	Allgemeines	76
4.9.1.	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	76
4.9.2.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	77
4.9.3.	Altlasten	78
4.9.4.	Denkmalschutz	83
5.	Flächenbilanz	84
6.	Anlagen	
	Anlage 1: Wohnbedarfsermittlungen/Bevölkerungsprognosen	
	Anlage 1.1: Auszüge aus der Wohnbedarfsanalyse und Wohnflächenprognose von Dezember 2000	
	Anlage 1.2: Auszüge aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von Juli 2002	
	Anlage 2: Einzelhandelsgutachten	
	Anlage 2.1: Auszüge aus der Marktuntersuchung von März 1999	
	Anlage 2.2: Entwicklungsperspektiven des Innenstadteinzelhandels, Juni 2002 (Auszüge)	
	Anlage 3: Lagerstätten von Rohstoffen (Rohstoffhöffigkeitsgebiete)	
	Anlage 4: Auszug aus der Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg-Strelitz (Stand 10.12.2001)	
	Anlage 5: Landschaftsplan (Auszüge)	

1. Planungsanlass/Allgemeines

Am 26.06.1997 hat die Stadtvertretung der Stadt Neustrelitz beschlossen, dass für das gesamte Stadtgebiet ein Flächennutzungsplan (F-Plan) aufgestellt werden soll. Vor dem Hintergrund der seit dem 27.08.97 geltenden Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB), mit dem die Möglichkeit des Aufstellens und damit auch des Änderns von Teil-F-Plänen nunmehr entfallen ist, sollten nach den damaligen Planungszielen die entsprechend zu aktualisierenden Teil-F-Pläne der Stadt Neustrelitz und der Ortsteile Fürstensee und Klein Trebbow zusammengeführt und die übrigen Flächen aus dem Entwurf des Landschaftsplans übernommen werden. Während für die vorgenannten Ortsteile bislang nur ein Entwurf eines Teil-F-Plans vorliegt, existiert für das Gebiet der Stadt mit den Ortsteilen Neustrelitz/Innenstadt, Kiefernheide, Strelitz-Alt und Zierke seit dem 09.02.94 ein wirksamer Teil-F-Plan.

Geht man davon aus, dass F-Pläne einschließlich der bis zum 31.12.97 aufstellbaren Teil-F-Pläne einen Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren erfassen sollen, bevor sie - neben zwischenzeitlichen Einzeländerungen - einer grundlegenden Überprüfung der ihnen zu Grunde liegenden Prognosen sowie einer daraus folgenden Fortschreibung unterzogen werden, wäre das Ende der „Planungsdauer“ des Teil-F-Plans frühestens im Jahr 2004 erreicht. Aus den folgenden Ausführungen wird jedoch deutlich, dass die mit dem vorliegenden F-Plan erfolgende Neuaufstellung, die über eine bloße Zusammenführung der o. g. bisherigen Planungen hinausgeht, nicht nur gerechtfertigt, sondern auch notwendig ist.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) erhielt u. a. auch der F-Plan einen Bedeutungszuwachs. Nach wie vor hat er zwar als vorbereitender Bauleitplan nach seinem (endgültigen) Beschluss keinen Satzungscharakter und entfaltet demzufolge keine allgemeine Bindungswirkung gegenüber jedermann.

Neu ist jedoch, dass der Gemeinde über entsprechende Darstellungen im F-Plan nunmehr die Möglichkeit gegeben ist, bis auf Vorhaben für land- und forstwirtschaftliche Betriebe auf so genannte privilegierte Vorhaben im Außenbereich (z. B. Gartenbaubetriebe, Windkraftanlagen) dahingehend Einfluss zu nehmen, sie an unerwünschten Standorten auszuschließen bzw. diese auf städtebaulich vertretbare Standorte einzugrenzen. Bislang hatten Darstellungen des F-Plans im Außenbereich nur eine Bedeutung für die sonstigen (= nicht privilegierten und nicht begünstigten) Vorhaben, für die er allein bereits bei entgegenstehenden Ausweisungen ein Ausschlusskriterium war.

Zur Vermeidung einer unkontrollierten Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch privilegierte Vorhaben sollen diese bislang im Teil-F-Plan nicht vorhandenen Möglichkeiten nunmehr ausgeschöpft werden (siehe Pkt. 4.4.3., 4.8.3.).

Neben diesen neuen Gegebenheiten eröffnet das neue BauGB die Möglichkeit, Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im F-Plan auszuweisen. Dies bietet eine gute Grundlage zur Führung eines sogenannten Ökokontos, welches wiederum den künftigen Ausgleich bei der Bauflächenfestsetzung im Rahmen von B-Plänen wesentlich erleichtert. (Weiteres hierzu unter Pkt. 4.9.1.)

Eine der nach wie vor bestehenden zentralen Funktionen des F-Plans – im System der Bauleitplanung sogar die entscheidende – ist jene, dass er in seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plan = verbindlicher Bauleitplan) ist. Dies ergibt sich aus dem unverändert geltenden Erfordernis des § 8 (2) BauGB, wonach B-Pläne aus dem F-Plan zu entwickeln sind (sog. Entwicklungsgebot). Dies bedeutet nichts anderes, als dass Festsetzungen des B-Plans grundsätzlich nicht von Darstellungen des F-Plans abweichen dürfen (z. B. kein Gewerbegebiet auf einer Fläche, die der

F-Plan als Wohnbaufläche darstellt). Sofern z. B. aufgrund geänderter Rahmenbedingungen dennoch eine derartige Abweichung erforderlich ist, muss der F-Plan möglichst zeitgleich geändert werden.

Gerade hieraus erwächst eine weitere wesentliche Notwendigkeit zur (Neu-) Aufstellung des F-Plans der Stadt. Durch den Wegfall des Instruments des Teil-F-Plans im BauGB ist eine derartige Änderung dieses Plans rechtlich nicht mehr möglich. Zwar könnte die Stadt aufgrund eines bereits 1995 in Angriff genommenen Änderungsverfahrens dieses auch zum Abschluss bringen, dies jedoch nur für die damals benannten konkreten Änderungsgegenstände (z. B. Ausweisung eines neuen Sondergebiets für die JVA).

Aktuellen Erfordernissen könnte somit hiermit nicht mehr entsprochen werden. Und diese ergeben sich gerade aus einer gegenüber zur Zeit der Aufstellung des Teil-Plans in vielen Bereichen zwischenzeitlich gewandelten Ausgangslage, was zugleich der eigentliche, weil aus Entwicklungsabsichten der Stadt abgeleitete, Anlass für die Erarbeitung des vorliegenden F-Plans ist.

Während nämlich der Teil-F-Plan in der nach der politischen Wende von 1989/90 allgemein herrschenden Aufbruchphase mit äußerst optimistischen Entwicklungserwartungen erarbeitet wurde, was sich in einer entsprechenden Ausweisung von Bauflächen niederschlägt, muss nunmehr festgestellt werden, dass sich damalige grundlegende Annahmen bzw. Prognosen zum Teil nicht bestätigt haben. Dies trifft insbesondere auf die Bevölkerungs- und die ursächlich damit zusammenhängende wirtschaftliche Entwicklung zu, die sich wiederum auf eine wesentlich gedämpfte Entwicklung der Kaufkraft auswirkte. Zusätzlich kam es zu einer gegenüber damaligen Erwartungen wesentlich beschleunigten Freigabe bzw. einem kurzfristigen Bruchfallen von Standorten der ehemaligen WGT.

In der Flächennutzung der Stadt äußert sich dies in nicht beanspruchten bzw. nicht im vollen Umfang benötigten geplanten Wohnbaustandorten und dem zusätzlichen „Angebot“ von gewerblichen Bauflächen durch das Entstehen von Gewerbebrachen (nähere Erläuterungen hierzu unter Pkt. 4.1.1. ff).

Die bis in die Mitte der 90-er Jahre wesentlich durch die Notwendigkeit des Reagierens auf Nachfragen geprägte Phase, welche sich insbesondere aus der Schaffung von Investitionsanreizen (z. B. Fördermittel, Sonderabschreibungen) ergab und aufgrund der daraus entstehenden Zwänge nicht immer mit einer bedarfsgerechten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in Einklang gebracht werden konnte, ist nunmehr einer Phase gewichen, in der über ein entsprechend fundiertes und aktives Agieren insbesondere dem Grundsatz der Nachhaltigkeit eine ihm jetzt auch im neuen BauGB eingeräumte Bedeutung beigemessen wird. Dieser Grundsatz bedeutet unter raumplanerischen Gesichtspunkten, dass eine ausgewogene Entwicklung von Ökonomie, sozialem Bereich und Ökologie erfolgt, die sicherstellt, dass eine heutige Wohlstandsschaffung nicht zu Lasten Anderer, insbesondere der nachfolgenden Generationen, stattfindet. Wirtschaftliche und soziale Entwicklung müssen somit gleichgewichtig unter minimalster Belastung der Natur erfolgen.

Mit der vorgenannten Aufnahme der Bindung der Bauleitplanung an die Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im § 1 (5) BauGB muss sich besonders die Flächennutzungsplanung verstärkt dem Erfordernis einer dauerhaft tragfähigen Siedlungsentwicklung stellen. Aus den folgenden Ausführungen wird deutlich, dass der F-Plan der Stadt Neustrelitz diesem Sachverhalt hinreichend nachkommt.

Grundsätzlich muss hierbei aber der Aspekt berücksichtigt werden, dass der Charakter des F-Plans einen gewissen Verallgemeinerungsgrad erfordert. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls darauf verwiesen, dass die Darstellungen des Plans allein aufgrund seines Maßstabs nicht parzellen-/grundstücksscharf erfolgen (können).

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtliche und kartografische Grundlagen

Der F-Plan wurde auf der Grundlage folgender Rechtsnormen erarbeitet:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. v. 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), hier insbesondere die §§ 1 und 1a (u. a. Regelungen bezüglich zu berücksichtigender Belange), die §§ 2 - 4 und 6 (zum Verfahren) sowie der § 5 (zum Inhalt/Darstellungsmöglichkeiten);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.90 (BGBl. I S. 132), hier § 1 Abs. 1 und 2 (zu darstellbaren Bauflächen/Baugebieten);
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (zu einzusetzenden Planunterlagen und Planzeichen).

Im Zusammenhang mit der Regelung in § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, stellt im Weiteren das Material, aus dem sich diese Ziele ergeben, das Regionale Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP), eine wesentliche Planungsgrundlage des F-Plans dar (siehe folgenden Punkt 2.2).

Dieses RROP wurde mit der Landesverordnung vom 26.06.98 (GVOBl. M-V Nr. 20, S. 644) für verbindlich erklärt und zwischenzeitlich zwei Mal in Teilen fortgeschrieben (Landesverordnungen vom 19.12.00 und 30.01.02).

Eine rechtliche Grundlage, die mittelbaren Einfluss auf die Darstellungen des F-Plans nimmt, ist das Landesnaturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V). In seinem § 13 wird u. a. gefordert, dass die Inhalte eines in der Regel zu erarbeitenden Landschaftsplans nach entsprechender Abwägung mit anderen zu berücksichtigenden Belangen in den F-Plan aufgenommen werden müssen. (siehe hierzu Pkt. 2.3.)

Darüber hinaus muss der F-Plan die für die jeweils von ihm erfassten Fachbereiche geltenden Rechtsvorschriften des Bundes bzw. des Landes berücksichtigen, d. h. seine Darstellungen dürfen nicht im Widerspruch zu derartigen Regelungen bzw. ggf. daraus ableitbaren Fachplanungen stehen. Letzteres wäre nur dann möglich, wenn der jeweilige Träger einer Fachplanung nicht einem eventuellen Ein- bzw. Vorgriff des F-Plans in bzw. auf diese Planung widerspricht (sog. Bindungswirkung für öffentliche Planungsträger gem. § 7 BauGB).

Neben dem vorgenannten LNatG handelt es sich z. B. um folgende zu berücksichtigende Gesetze:

- Bundesfernstraßengesetz,
- Allgemeines Eisenbahngesetz,
- Luftverkehrsgesetz,
- Wasserstraßengesetz,
- Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz,
- Bundesnaturschutzgesetz,
- Bundesbodenschutzgesetz,
- Landeswaldgesetz M-V,
- Denkmalschutzgesetz M-V,
- Landeswassergesetz M-V

und weitere z. T. aus diesen Gesetzen abgeleitete Rechtsvorschriften des Bundes und Landes.

Aus der am Anfang dieses Punktes benannten Planzeichenverordnung ergibt sich das Erfordernis, als Planunterlage für Bauleitpläne „Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen).“

Diese Planunterlage des F-Plans stellen topografische Karten im Maßstab 1 : 10.000, die 1996 vom Landesvermessungsamt herausgegeben wurden, dar. Sie haben den Stand von 1991 bzw. 92 und wurden durch dieses Amt 1996 zum Teil ergänzt. Durch die Stadt bzw. das mit der Erarbeitung der Planzeichnung bis zur Entwurfsphase betraute Planungsbüro wurden 1997 und 2001 hierin Aktualisierungen manuell vorgenommen.

Der Maßstab dieser Kartengrundlage wurde für den F-Plan übernommen, was der allgemein üblichen Größenordnung der Darstellungen entspricht und der Forderung der PlanzV nachkommt, wonach der Maßstab die eindeutige Darstellung der Inhalte des F-Plans ermöglichen muss.

Neben den konkreten Darstellungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB, mit denen die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dokumentiert werden, wurden in die Pläne (aufgrund der Größe des Plangebiets in Nord- und Südteil aufgeteilt) weitere wichtige Planungen bzw. Nutzungsregelungen aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen als so genannte nachrichtliche Übernahmen aufgenommen. Dies betrifft insbesondere Regelungen zu denkmalgeschützten Anlagen und zu Schutzgebieten lt. Natur- bzw. Gewässerschutzrecht. Diese Kennzeichnungen sind zum Verständnis des F-Plans bzw. bei der Ableitung von Planungen bzw. Maßnahmen von Bedeutung, ohne dass darunter seine Übersichtlichkeit bzw. Verständlichkeit übermäßig leidet.

Da letzteres bei einer vom Landesvermessungsamt angeregten Aufnahme der im Plangebiet vorhandenen ca. 100 Festpunkte des amtlichen geodatischen Grundlagentetzes nicht mehr gegeben wäre und diese ohnehin aufgrund des Umfangs der vorrangigen Planaussagen kaum wahrnehmbar wären, wurden sie im F-Plan nicht mit aufgenommen. Sie werden ohnehin im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung standortgenau berücksichtigt, wozu der F-Plan mangels Parzellenschärfe nicht in der Lage ist. Eine Übersicht zur Lage der Festpunkte liegt im Stadtplanungsamt vor und kann bei Bedarf dort eingesehen werden.

2.2. Ziele der Raumordnung

Wie bereits unter dem vorangegangenen Punkt erwähnt, finden sich die Ziele der Raumordnung, denen der F-Plan anzupassen ist, im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RROP) wieder, welches am 26.06.98 durch Verordnung der Landesregierung M-V in Kraft getreten ist.

Dieses wurde aus dem ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP) vom 16.06.93 entwickelt.

Aus den in diesem Programm verankerten Zielen, die Neustrelitz betreffen bzw. auch auf die Stadt bezogen werden müssen, sollen im folgenden wesentliche Sachverhalte auszugsweise dargestellt werden. Sie stellen für die Aufstellung des F-Plans, resultierend aus der o. g. Anpassungspflicht, wichtige Eckpfeiler bzw. Orientierungspunkte dar.

- Zentralörtliche Einstufung

Neustrelitz liegt im ländlichen Raum, der überwiegend touristisch und agrarisch geprägt ist. Im zentralörtlichen Gefüge des Landes wurde die Stadt als Mittelzentrum eingestuft.

Im Mittelbereich der Stadt leben ca. 48.400 Einwohner und im Nahbereich sind es gegenwärtig ca. 27.800. Zum Nahbereich gehören neben der Stadt selbst die Gemeinden Blumenholz, Carpin, Dabelow, Godendorf, Hohenzieritz, Klein Vielen und Wokuhl sowie bislang die zum 30.06.02 aufgelöste vormalige Gemeinde Röddlin-Thurow, deren Teile durch die Gemeinden Blankensee, Carpin und Blumenholz aufgenommen wurden.

Die Regelausstattung von Mittelzentren soll gemäß Landesraumordnungsprogramm (Begründung zu Pkt. 2.1.3 Abs. 1) im Wesentlichen folgende Einrichtungen und Funktionen umfassen:

- Gymnasium bzw. sonstige zur allgemeinen Hochschulreife führende Schule
- Berufsbildende Schule
- Sonderschule
- Einrichtungen der Erwachsenenbildung (Volkshochschule etc.)
- Öffentliche Bücherei
- Krankenhaus
- Fachärzte
- Größere Sportanlagen
- Sporthalle (mit Zuschauerkapazitäten)
- Hallen- und Freibad
- Größeres städtebaulich integriertes Einkaufszentrum
- Großhandelseinrichtungen
- Vielschichtige Handwerksbetriebe
- Größere Kreditinstitute
- Direkter Anschluss an das Bundesfernstraßennetz und Anbindung an das Eisenbahnnetz (Eilzug-Halt, möglichst Interregio-Halt)

- Achsen

Neustrelitz liegt an zwei überregionalen Achsen, die Teilräume des Landes Mecklenburg-Vorpommern untereinander sowie mit wichtigen Zentren außerhalb des Landes verbinden. (Pkt. 3.1 Abs. 2 RROP bzw. 2.2. Abs. 2 LROP)

- (Hamburg-Wittstock) - Neustrelitz - Neubrandenburg
- (Skandinavien/Baltikum) - Saßnitz - Greifswald/Demmin - Neubrandenburg – Neustrelitz-

(Berlin)

Lt. RROP sind im Zuge dieser Achsen leistungsfähige Verkehrswege und eine attraktive Verkehrsbedienung zu schaffen bzw. zu sichern.

Eine innerregionale Achse die, wie auch die überregionalen Achsen, den Leistungsaustausch zentraler Orte stärken sollen, verbindet Neustrelitz mit Woldegk und Pasewalk.

- Natur und Landschaft (Pkt. 4.2- 4.4 des RROP)

Neustrelitz liegt in einem Sander-Seengebiet. Der Boden soll dementsprechend extensiv und naturnah genutzt werden. Die zahlreichen Fließ- und Standgewässer in Neustrelitz sollen mit möglichst hoher Wassergüte erhalten und gepflegt werden. Der Schutz der Uferzonen vor Überbauungen, Abgrabungen und sonstigen Beeinträchtigungen muss gesichert werden. Der Wald, der auch im Territorium der Stadt im Vergleich zum Land M-V einen überdurchschnittlich hohen Flächenanteil hat, ist zu erhalten und zu pflegen.

Die typischen Ökosysteme sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die charakteristischen Tier- und Pflanzenarten sowie deren Gesellschaften in langfristig überlebensfähigen Populationen bestehen können.

In Neustrelitz sind als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (lt. Pkt. 4.4 Abs. 1 des RROP)

- die Bereiche des Müritz-Nationalparks,
 - die Naturschutzgebiete „Kalkhorst“, „Kulowsee“ und „Keetzseen“,
 - die geschützten Biotope und
 - die Naturdenkmale
- zu sichern und zu schützen.

Hier sollen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang gegenüber allen anderen Nutzungsanforderungen haben, d. h. eine Vereinbarkeit raumbedeutsamer Maßnahmen mit Zielen des Naturschutzes muss gegeben sein.

Als Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege sind lt. RROP

- die Bereiche des Naturparks Feldberger Seenlandschaft,
 - die Bereiche der Landschaftsschutzgebiete Feldberger Seenlandschaft und Kleinseenplatte Neustrelitz,
 - die geschützten Landschaftsbestandteile und
 - Biotopkomplexbereiche mit überwiegendem Anteil geschützter Biotope
- zu sichern und zu schützen.

In diesen Vorsorgeräumen sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen von Abwägungen bzw. Abstimmungen zu geplanten raumbedeutsamen Maßnahmen besonders zu berücksichtigen.

- Siedlungswesen

Neustrelitz ist als Mittelzentrum Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit. Gemäß Pkt. 5.1.2 des RROP soll sich die überwiegende Siedlungstätigkeit am vorhandenen Siedlungsbestand orientieren. Dabei sind neue Standorte unter Beachtung der jeweiligen Siedlungsform und unter ökologischen Aspekten behutsam zu integrieren. Die Entstehung und die Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen und Streubebauungen muss vermieden werden.

Der Verbesserung der Funktion, Struktur und Gestalt der Stadt dienende Ziele der Stadtentwicklung lt. Pkt. 5.2.2 des RROP sind insbesondere:- Verbesserung der Funktionsfähigkeit

des Stadtzentrums als attraktiver, funktional

- vielfältiger Erlebnisraum insbesondere unter Berücksichtigung der Dienstleistungsfunktionen, des Einzelhandels, der Wohnfunktion, der Freizeitanutzung und der Kunst und Kultur;
- Erhaltung und Stärkung der Wohnfunktion in der Stadt und Verbesserung des Wohnumfeldes;
- Verbesserung der verkehrlichen Situation;
- Erhalt und Verbesserung der Stadtstruktur und Stadtgestalt;
- Reaktivierung bzw. Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen;
- Erhalt und Verbesserung der Freiraumstruktur, Einbeziehung natürlicher Gegebenheiten in die Stadtgestalt.

Des Weiteren sind die kultur- und bauhistorisch bedeutenden Stadtstrukturen (hier insbesondere der von der UNESCO als Flächendenkmal geführte barocke Stadtgrundriss von Neustrelitz), städtebauliche Ensembles und Einzelbauwerke unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen und städtebaulichen Aspekten zu erhalten.

Im Bereich des Wohnungswesens (Pkt. 5.3 RROP) soll zur Deckung des Wohnraumbedarfs ausreichend Wohnbauland bereitgestellt werden. Um den Landschaftsverbrauch für Wohnungsneubau möglichst gering zu halten, ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen und sozialen Verträglichkeit auf eine innerörtliche Aktivierung aller Möglichkeiten wie Inanspruchnahme brachliegender ungenutzter oder teilgenutzter Standorte, Baulückenschließung u. a. hinzuwirken.

Als eine wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung und Sicherung von Arbeitsstätten sollen auf dem Gebiet der gewerblichen Siedlungsentwicklung (Pkt. 5.4 RROP) quantitativ ausreichend Flächen für die unterschiedlichen Teilbereiche wirtschaftlicher Aktivitäten angebotsorientiert vorbereitet und bedarfsgerecht erschlossen werden. Die Gewerbe- und Industriegebiete „Gewerbepark Ost“ und „Wesenberger Chaussee“ sind als regionale Schwerpunkte für produzierendes Gewerbe im RROP aufgeführt. Dies bedeutet, dass Flächen hier vorrangig für Betriebe dieses Sektors reserviert bleiben müssen und - mit Ausnahme produktionsbezogener Handelsunternehmen - Einzelhandelsbetriebe auszuschließen sind. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen (Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 700 m²) sind gem. Pkt. 5.5.1 RROP bedarfsorientiert in Abhängigkeit von der regionalen Kaufkraft in Neustrelitz anzusiedeln.

Als Zulässigkeitsbedingungen für derartige Ansiedlungen benennt das RROP:

- die Nichtgefährdung von integrierten Einzelhandelsstandorten,
- ein nach Größe und Sortiment angemessenes Verhältnis zu Größe und zentralörtlicher Bedeutung des Standorts und seines Verflechtungsbereichs,
- die verkehrliche und städtebauliche Integration,
- den Ausschluss einer negativen Beeinflussung der Innenstadt.

- **Wirtschaft**

Gemäß Pkt. 6.1 RROP sind die vorhandenen und ausbaufähigen wirtschaftlichen, technischen und sozialen Infrastrukturen der zentralen Orte bevorzugt zu nutzen, um gute Standortbedingungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen. Die Erzeugung von hochwertigen und innovativen Produkten sowie die Schaffung eines qualifizierten und leistungsfähigen Dienstleistungssektors sind wichtig.

Die Landwirtschaft und das Ernährungsgewerbe sind gemäß Pkt. 6.2.1 des RROP als leistungsfähige und traditionelle Wirtschaftszweige zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Die Forstwirtschaft (Pkt. 6.2.2 RROP) ist auf der Basis eines naturnahen Waldbaus als Wirtschaftszweig zu erhalten. Neben der Nutz- und Schutzfunktion soll auch die Erholungsfunktion des Waldes gesichert werden.

Die Fischerei soll als Wirtschaftszweig erhalten und weiterentwickelt werden. (Pkt. 6.2.3 RROP)

Die oberflächennahen Bodenschätze sollen auf der Grundlage einer umfassenden Erkundung für die regionale Rohstoffversorgung gesichert werden. In Neustrelitz gibt es die Kiestagebaue Steinwalde sowie Sophienhof-Nord. Sie sind Vorsorgeräume der Rohstoffsicherung und dienen der langfristigen Sicherung oberflächennaher Rohstoffe. Sie sollen gegenüber Neuaufschlüssen vorrangig abgebaut werden. Ausgeschlossen ist gemäß Pkt. 6.3.2 RROP der Abbau von Rohstoffen innerhalb von Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (s. o.). Nicht erfolgen soll der Abbau ebenfalls in den im RROP dargestellten Tourismusschwerpunkträumen (s. u.) und im Wald. In Vorsorgeräumen für Natur und Landschaft (s. o.) und Tourismusedwicklungsräumen (s. u.) ist dies gemäß RROP möglichst zu vermeiden oder auf die Vereinbarkeit mit diesen Funktionen auszurichten.

Insbesondere am Standort Wesenberger Chaussee und im Gewerbe- und Industriegebiet „Gewerbepark Ost“ (regional bedeutsame Schwerpunkte für produzierendes Gewerbe) ist auf einen möglichst hohen Arbeitsplatzbesatz und auf eine produktionsbezogene Nutzung hinzuwirken. Wettbewerbsfähige Betriebe des Nahrungs- und Genussmittelgewerbes zur Verarbeitung und Veredlung von heimischen Produkten aus der Landwirtschaft und der Binnenfischerei sollen vorzugsweise angesiedelt bzw. gestärkt werden. Die vorhandenen Potenziale zur Entwicklung des Grundstoff- und Produktionsgütergewerbes (Betonwerk, Asphaltmischwerk) und zur Erzeugung und Veredlung nachwachsender Rohstoffe sollen genutzt und entwickelt werden. (Pkt. 6.4 RROP)

Im Bereich des Handels, Handwerks und privater Dienstleistungen (Pkt. 6.5 RROP) hat Neustrelitz die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Waren des Grundbedarfs sowie des Mittelbereiches mit Waren des gehobenen und spezialisierten Bedarfs zu ermöglichen. Der innerstädtische Einzelhandel ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaus und der Stadtentwicklung zu stärken. Die Ansiedlung und Weiterentwicklung von Handwerksbetrieben soll bedarfsorientiert unterstützt werden.

- **Tourismus und Naherholung (Pkt. 7 des RROP)**

Das Fremdenverkehrsgewerbe soll als Wirtschaftszweig zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Erwerbsmöglichkeiten entwickelt werden. Das Kleinseengebiet im Bereich von Neustrelitz (Zierker See sowie die nördlich, westlich und südlich anschließenden Flächen und die Flächen nordöstlich bzw. östlich der Kreisstraße nach Fürstensee/Wokuhl) sind ein Tourismusschwerpunktraum (Pkt. 7.2.1 d. RROP). Hier haben Belange des Tourismus gegenüber den Belangen anderer Wirtschaftszweige besonderes Gewicht.

Fast der gesamte übrige Bereich des Territoriums der Stadt (außer den Flächen des gesondert zu betrachtenden Nationalparks) ist gemäß Pkt. 7.2.2 RROP als Tourismusedwicklungsraum eingestuft. Hier soll der Tourismus vorrangig durch die Schaffung von touristischen Angeboten in bzw. in Anbindung an Siedlungen entwickelt werden.

Der Müritz-Nationalpark soll in seinen ökologisch weniger sensiblen Bereichen durch geeignete Einrichtungen und Formen der Öffentlichkeitsarbeit sowie Besucherlenkung für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und naturkundliche Bildung der Besucher erschlossen werden, soweit dies sein Schutzzweck zulässt.

In der Stadt Neustrelitz sollen Funktionen des Kulturtourismus erhalten und weiter ausgebaut werden.

Gewässerbezogene Tourismusformen, insbesondere das Wasserwandern, sind unter Schonung von ökologisch sensiblen Gewässerbereichen möglichst naturverträglich zu entwickeln.

Ein (Rad-) Wanderwegesystem ist unter Beachtung von unter Pkt. 7.5 RROP benannten Kriterien auszubauen.

Touristische Anlagen wie Freizeitwohnanlagen, Camping- und Mobilheimplätze können ausgewiesen werden, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind.

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen vorrangig in bzw. in Anbindung an Städte und Dörfer vorgehalten werden.

Für die ortsansässige Bevölkerung sind nach Bedarf Möglichkeiten der Naherholung vorzuhalten. Im Umland größerer Siedlungen sind siedlungsnah bedarfsorientiert für die örtliche Wohnbevölkerung Flächen für Kleingartenanlagen im Sinne des Bundeskleingartengesetzes vorzuhalten.

- Soziale und kulturelle Infrastruktur (Pkt. 8 des RROP)

Das DRK-Krankenhaus soll als Teil des abgestuften Netzes der Krankenhäuser die stationäre medizinische Versorgung der Bevölkerung sicherstellen. Die ambulante ärztliche Versorgung der Bevölkerung ist durch Ärztehäuser, Fachambulatorien, Allgemeinärzte, Zahnärzte, Diagnose- und Therapieeinrichtungen sowie Apotheken sicherzustellen.

Einrichtungen und Dienste der sozialen Versorgung sind bedarfsorientiert auf- und auszubauen. Dazu gehören Altenbetreuung, Behindertenbetreuung, Sozialstationen und soziale Beratungsdienste sowie Vorsorge- und Rehabilitationseinrichtungen.

Einrichtungen der Kindertagesbetreuung sollen sichergestellt werden. Das vorhandene Schulnetz der allgemeinbildenden Schulen ist weiterhin bedarfsgerecht zu gestalten. Dazu gehören Grundschulen, Haupt- und Realschulen, Integrierte Gesamtschulen und Gymnasien. Auch die Förderschulen für behinderte Kinder und Jugendliche sowie die Berufsschulen sind in den zentralen Orten zu erhalten.

Einrichtungen der Weiterbildung sind ebenfalls in der Regel in zentralen Orten vorzusehen.

Für die Jugendhilfe soll ein ausreichendes Angebot von Einrichtungen der Bildung, Erholung und Freizeitgestaltung zur Verfügung stehen.

Sporteinrichtungen sind zur Förderung von Breiten- und Leistungssport und zur Entwicklung des Freizeitsports vorzuhalten.

Das kulturelle Angebot soll gesichert und weiterentwickelt werden. Dies betrifft insbesondere das Theater und die Tanzkompanie mit überregionaler Ausstrahlungskraft sowie das Museum, die Musikschule und die Bibliothek.

Denkmäler von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher, volkskundlicher oder wissenschaftlicher Bedeutung sollen geschützt, erhalten und gepflegt werden.

- Verkehr (Pkt. 9 des RROP)

Von besonderer Bedeutung ist die Anbindung von Neustrelitz an das Oberzentrum Neubrandenburg und die anderen Oberzentren des Landes sowie an die Ballungsräume Berlin, Hamburg, Lübeck und Stettin.

Der öffentliche Personenverkehr soll als eine Alternative zum Individualverkehr entwickelt werden.

Das Schienennetz ist so weit wie möglich in seinem Bestand zu erhalten und zu modernisieren. Die Hauptstrecken Rostock - Neustrelitz - Berlin und Stralsund - Neustrelitz - Berlin sind zu sichern und qualitativ aufzuwerten. Die verbliebene Nebenstrecke Neustrelitz - Wittstock (im RROP auch die nicht mehr betriebene Strecke Neustrelitz – Feldberg) ist möglichst zu erhalten. Zur Erhöhung der Attraktivität des Schienenpersonenverkehrs sind die Hauptstrecken lt. Zielstellung des RROP in das Netz schneller Qualitätszüge mit Halt in Neustrelitz einzubeziehen.

Das vorhandene Straßennetz ist entsprechend den Erfordernissen zu ergänzen und auszubauen. Straßenneubau ist im überregionalen Straßennetz erforderlich. Dabei ist vorrangig der Ausbau der B 96 mit dem Offenhalten der Möglichkeit einer vierspurigen Erweiterung zwischen Neustrelitz und Neubrandenburg erforderlich. Als notwendig wird im RROP auch die Ortsumgehung Neustrelitz/Strelitz-Alt der B 96 sowie deren Ausbau zur großräumigen Fernstraßenverbindung bis zur Landesgrenze nach Brandenburg genannt. Ebenso ist die Bundesstraße 198 im Abschnitt Neustrelitz - Mirow auszubauen.

Das Radwegenetz ist für den Berufs-, Einkaufs- und Schülerverkehr sowie für Tourismus und Erholung weiter auszubauen. U. a. ist die Schaffung straßenbegleitender Radwege notwendig. Die Binnenwasserstraßen sollen vorrangig für Fahrgastschifffahrt, Sportbootverkehr und Wasserwandertourismus entwickelt werden. Der Ausbau bzw. die Umgestaltung kommunaler Häfen ist anzustreben.

- Sonstige technische Infrastruktur (Pkt. 10 des RROP)

Ein dem Stand der Technik entsprechender bedarfsorientierter Auf- und Ausbau von Kommunikationseinrichtungen ist anzustreben. Rahmenbedingungen für die Standorte von Antennenträgern für Mobilfunknetze gibt die landesplanerische Abstimmung zur Netzkonzeption für Mobilfunkantennenträger vor.

Auf dem Gebiet der Wasserversorgung muss die Deckung des Trinkwasserbedarfes gewährleistet werden. Die im RROP angeführten Vorranggebiete Trinkwassersicherung sind aus dem LROP entnommen und entsprechen den Trinkwasserschutzzonen I – III der jeweiligen Wasserfassung. Hier müssen alle raumbedeutsamen Maßnahmen mit dem Trinkwasserschutz vereinbar sein. Vorsorgeräume Trinkwasser lt. RROP betreffen nicht das Gebiet der Stadt Neustrelitz.

Das anfallende Abwasser soll gemäß RROP insbesondere in Vorranggebieten Trinkwasserschutz sowie in Tourismusschwerpunkträumen in zentralen Anlagen gereinigt werden. Einzelösungen mit kleineren Anlagen sollen in dünn besiedelten ländlichen Räumen angestrebt werden. Niederschlagswasser soll so weit wie möglich am Anfallort versickert werden.

Zur Sicherung der Stromversorgung ist das Hoch- und Mittelspannungsnetz zu rekonstruieren, was für Neustrelitz auf die 110 KV-Leitung Neustrelitz-Waren zutrifft.

Die Versorgung mit Erdgas soll entsprechend dem Bedarf für Bevölkerung und Wirtschaft weiter ausgebaut werden.

Bezüglich der Nutzung regenerativer Energien ist für Neustrelitz im RROP kein Eignungsraum für Windenergieanlagen ausgewiesen. Somit gilt, dass Windenergieanlagen nur in solchen Ausnahmefällen möglich sind, in denen eine Einzelanlage objektbezogen zur überwiegenden Eigenversorgung dient und hierbei öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine moderne, effektive und umweltverträgliche Abfallwirtschaft soll aufgebaut bzw. gesichert werden.

Bezüglich des Immissionsschutzes gibt das RROP das Ziel vor, konkurrierende Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Konversion

Gemäß Pkt. 11.2 RROP sollen Nachnutzungen aufgelöster und dauernd entbehrllicher militärischer Liegenschaften an geeigneten siedlungsnahen Standorten zur Verbesserung der Wirtschafts- und Sozialstruktur sowie der Infrastruktur beitragen. In Räumen mit Sicherungs- und Eignungscharakter soll die Nachnutzung den in diesen Räumen bestehenden Zielen entsprechen.

2.3. Informelle bzw. Fachplanungen der Stadt/Gutachterliche Untersuchungen

Neben den vorgenannten Zielen der Raumordnung, die grundsätzlich bei der Aufstellung des F-Plans zu berücksichtigen sind, wurden im Rahmen der Planerarbeitung eine Reihe von informellen Planungen, Fachplänen sowie durch die Stadt beauftragte gutachterliche Untersuchungen herangezogen. Entsprechend ihrem Hintergrund bzw. Inhalt – nicht immer sind sie (vollständig) auf eine Verwertbarkeit für die F-Planung ausgerichtet – flossen diese Unterlagen bzw. ihre Ergebnisse in den F-Plan ein bzw. wurden in die Abwägung aller zu berücksichtigender Belange eingestellt.

Es handelt sich hierbei um folgende Grundlagenmaterialien:

a) Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnflächenprognose für die Stadt Neustrelitz

Diese Untersuchung verfolgte das Ziel, eine Prognose des Wohnbedarfs in räumlicher sowie struktureller Hinsicht bis zu den Jahren 2010/2015 zu erstellen und somit u. a. als Entscheidungsgrundlage für die Konzeptionierung und Ausweisung von Wohnbauflächen zu dienen. Sie beinhaltet als wesentliche Grundlage eine Bevölkerungsprognose für diesen Zeitraum. Diese ist, ergänzt durch die prognostizierte Altersstrukturentwicklung, ebenso wie die für den F-Plan relevanten Aussagen zur empfohlenen Entwicklung der Wohnbaustandorte als Anlage 1 dem Erläuterungsbericht beigelegt.

Näheres hierzu bzw. zu den Konsequenzen für den Wohnungsbau/die Wohnbauflächen der Stadt wird unter Punkt 3.4. bzw. 4.1.1. erläutert (siehe auch b). Unter letztgenanntem Abschnitt wird ebenfalls auf eine Leerstandsanalyse verwiesen, die wiederum als ein grundlegendes Material bei der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (siehe b) Berücksichtigung fand. Im Rahmen dieses Konzepts wurde die Wohnungsbedarfsanalyse in Teilen aktualisiert und konkretisiert.

b) Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Juli 2002 wurde die erste Phase der Erarbeitung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) mit dem im Sinne des Bundesprogramms „Stadtumbau Ost“ auf die veränderten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt reagiert wird, abgeschlossen. Aufbauend auf vorhandenen Planungen bzw. Grundlagenermittlungen der Stadt, so u. a. von Erhebungen der unter a) genannten Wohnungsbedarfsanalyse, bildet dieses Konzept eine Planungsstrategie, wie der notwendige Rückbau von Wohnungsüberhang gezielt gestaltet werden kann und welche Entwicklungsmöglichkeiten und –notwendigkeiten sich in diesem Zusammenhang ergeben. Kernbestandteil sind vertiefende Analysen und Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und zum Wohnungsmarkt, welche auf breiter Basis in insgesamt fünf Workshops erarbeitet wurden. Daraus zu ziehende Schlussfolgerungen mündeten auf der Basis einer analytischen und konzeptionellen stadtplanerischen Bearbeitung in der Benennung von insgesamt vier Schwerpunktgebieten (Innenstadt/Sanierungsgebiet, Kiefernheide/DDR-Neubauggebiet, Strelitz-Alt/Siedlungskern, Rudow/Bereich Rudower Straße), in denen bis zum Jahr 2015 Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen mit dem Ziel einer Reduzierung des Wohnungsbestandes der Stadt um ca. 1500 Mietwohnungen erfolgen sollen. Dazu wird in den folgenden Phasen das ISEK in Form von gebietsbezogenen Entwicklungskonzepten fortgeschrieben.

Das vorliegende ISEK modifiziert bzw. ergänzt die bisher verfolgten Leitbilder der Stadtentwicklung dahingehend, dass es ein städtebauliches Leitbild sowie ein „Leitbild Wohnen“ entwickelt (siehe Pkt. 3.5.).

c) Einzelhandelsgutachten/ Fachplan Einzelhandel

Bereits 1992 wurde ein Einzelhandelsgutachten für die Stadt Neustrelitz erarbeitet, welches 1994 fortgeschrieben wurde. Dem aktuellen Bestand bzw. den geänderten Rahmenbedingungen angepasst wurde dieses Gutachten mittels eines im Jahr 1999 fertiggestellten „Fachplans Einzelhandel“.

Neben der nunmehr im Konkreten möglichen Einbeziehung des damals noch im Bau befindlichen Einkaufszentrums „Husarenmarkt“ wurden hier wie bereits in den vorgenannten Untersuchungen insbesondere Aussagen zu noch bestehenden branchen- und standortbezogenen Verkaufsflächenpotentialen gemacht. Darüber hinaus wurden Empfehlungen zur weiteren einzelhandelsbezogenen Entwicklung der Stadt gegeben.

Auszüge aus dem Untersuchungsbericht liegen dem Erläuterungsbericht als Anlage 2.1 bei. Bezogen auf Entwicklungsperspektiven des Innenstadteinzelhandels wurde diese Untersuchung im Rahmen einer im Jahr 2001 vorgenommenen Standortbewertung aktualisiert (Auszüge: Anlage 2.2).

Darauf Bezug nehmende Ausführungen finden sich unter Pkt. 4.1.4..

d) Machbarkeits- und Standortuntersuchung für die Ansiedlung von Tourismus- und Freizeitanlagen in der Stadt Neustrelitz

Vorrangiger Hintergrund für diese Studie war, aufgrund einer von der Stadt eingeschätzten Minderausstattung mit Freizeiteinrichtungen bzw. Anlagen der touristischen Infrastruktur Ansiedlungsmöglichkeiten für derartige Anlagen aufzuzeigen, aus denen entsprechende Aktivitäten der Stadt (z. B. bezüglich der Entwicklung und Vermarktung von Grundstücken) abgeleitet werden können. Relevant für die F-Planung war dabei die in diesem Zusammenhang vorzunehmende Prüfung hierfür in Frage kommender Standorte. Inwieweit diese Teilergebnisse der Untersuchung im F-Plan verwertet wurden, wird unter Punkt 4.1.5 näher erläutert.

e) Der Schulentwicklungsplan sowie die mittelfristige Kindertagesstättenplanung der Stadt

Diese Planungen dienen im Rahmen des F-Plans als Grundlage für die hier dargestellten Schulen und Kindertagesstätten.

Erläuterungen finden sich hierzu unter Punkt 4.2.3.

f) Der (fortgeschriebene) Verkehrsentwicklungsplan der Stadt

Verkehrsentwicklungspläne (VEP) sind in der Regel dem F-Plan nachgeschaltet bzw. basieren u. a. auf seinen Inhalten. D. h., dass Darstellungen im F-Plan z. B. bezüglich neuer Siedlungsbereiche im VEP Berücksichtigung in der Form finden, dass hieraus erwachsene verkehrliche Maßnahmen abgeleitet bzw. vorgeschlagen werden. Häufig wird dabei nur auf dieser Ebene nach Lösungen eventuell bestehender bzw. prognostizierter Probleme gesucht, ohne auf dafür ursächliche Grundzüge der F-Planung Einfluss zu nehmen bzw. nehmen zu können.

Nachdem der bislang vorliegende VEP vorrangig auf verkehrliche Maßnahmen im innerstädtischen Bereich ausgerichtet war, behandelt die nunmehr abgeschlossene Fortschreibung verstärkt auch das übrige Stadtgebiet und berücksichtigt insbesondere die Problematik der im Schallimmissionsplan der Stadt (siehe h) als vorrangige Lärmquelle erkannten Straßenverkehrslärmsituation. Durch seine parallel zum F-Plan erfolgende Er- bzw. Überarbeitung konnte direkt eine Verknüpfung zu diesem Plan für den Fall hergestellt werden, dass vorgenannte Probleme im Rahmen von verkehrsplanerischen und dabei zu beachten-

den lärmindernden Maßnahmen nicht hinreichend bewältigt werden können. Dies ist nach dem aktuell fortgeschriebenen VEP nicht der Fall, so dass sich aus seinen Ergebnissen keine unmittelbaren Konsequenzen für Darstellungen des F-Plans ergaben. Die diesbezüglichen Erläuterungen unter Punkt 4.3.3. gehen auf wesentliche Ergebnisse dieses Plans ein.

g) Landschaftsplan

Eine wesentliche Grundlage für die Darstellung des F-Plans, die insbesondere dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der Planung und deren damit in Verbindung stehenden ebenfalls in § 1 (5) BauGB geforderten Schutz sowie der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen nachkommt, ist der Landschaftsplan. Er dokumentiert sowohl den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft als auch ökologische sowie siedlungsbezogene Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt. Er wurde in enger Abstimmung mit dem F-Plan erarbeitet. Der Großteil seiner Aussagen fand Berücksichtigung in diesem Plan. Dies betrifft neben der ersten Prüfung der grundsätzlichen ökologischen Vertretbarkeit von Bauflächenausweisungen insbesondere die im F-Plan verankerten Schutzgebiete/Schutzobjekte, Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz und der Landschaftspflege und nicht zuletzt die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die insbesondere aus letztgenannten ableitbaren Flächen- und Standortpotenziale für Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind Grundlage für das von der Stadt geplante sogenannte „Ökokonto“. Dieses auf der Grundlage der Übernahme wesentlicher Teile der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das BauGB entstandene Instrument ermöglicht wiederum durch eine rechtzeitige Vorsorge spätere Eingriffe durch B-Pläne flexibler und vor allem kurzfristiger auszugleichen. Hierzu ist eine Grundsatzentscheidung per Beschluss der Stadtvertretung vorgesehen. Bei Befürwortung wird das Ökokonto die entsprechenden Aussagen des F- bzw. Landschaftsplans untersetzen.

Unabhängig hiervon fungiert der Landschaftsplan aufgrund des Verweises unter den betreffenden Punkten des Erläuterungsberichts als wichtige Ergänzung des F-Plans und ist in diesbezüglichen Auszügen als Anlage 5 beigefügt.

h) Schallimmissionsplan

Die notwendige Berücksichtigung des Grundsatzes der Konfliktvermeidung bzw. –minimierung im Rahmen der Bauleitplanung erforderte eine Analyse der hierbei wesentlichen Lärmsituation in der Stadt. Unter sowohl separater als auch gemeinsamer (= zusammengefasster) Betrachtung der Verkehrs- (Straße, Parkplätze, Schiene, Wasser), Industrie- und Gewerbe- sowie Sport- und Freizeitlärmsituation in der Stadt erfolgte diese Analyse einschließlich der abgeleiteten Planungsempfehlungen zur Lärminderung im Rahmen des im Juli 1998 fertiggestellten Schallimmissionsplans (SIP) der Stadt. Wie bereits unter f) erwähnt, fanden seine Ergebnisse darüber hinaus bezüglich des als wesentliche Lärmquelle herausgestellten Straßenverkehrs bei der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans Beachtung.

Näheres zu Konsequenzen, die sich nach entsprechender Abwägung mit anderen Belangen und unter Berücksichtigung des nicht detailscharfen Charakters des F-Plans aus den Ergebnissen des SIP für diese Planungsebene ergeben, finden sich unter Punkt 4.9.2 .

3. Rahmenbedingungen

3.1. Räumliche Lage der Stadt Neustrelitz/Ortsteilgliederung

Die Stadt Neustrelitz liegt im Südosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern, ca. 10 km von der Landesgrenze Brandenburgs entfernt. Die nächstgelegene größere Stadt mit Oberzentrumfunktion ist Neubrandenburg, welche sich ca. 25 km nördlich von Neustrelitz befindet. In ca. 100 km Entfernung liegt mit Berlin eine Großstadt, die sich als europäische Wachstumsmetropole darstellt.

Neustrelitz ist Kreisstadt des Landkreises Mecklenburg-Strelitz, der sich von der Landesgrenze zu Brandenburg im Süden bis nordöstlich der Stadt Neubrandenburg erstreckt. Im Umfeld der Stadt (ca. 30 km) im Landkreis gelegene Unterzentren sind Mirow im Westen, Feldberg im Osten und die nahe Neubrandenburg liegende Stadt Burg Stargard im Nordosten. Im Süden trifft dies auf die Stadt Fürstenberg im Land Brandenburg zu. Unmittelbare Nachbargemeinden sind die Stadt Wesenberg (Amt Wesenberg), die Gemeinde Roggentin (Amt Mirow) sowie die Gemeinden Blumenholz, Godendorf, Klein Vielen, Wokuhl, Userin und Kratzeburg des Amtes Neustrelitz-Land.

Im System der regionalen Gliederung des Landes M-V befindet sich Neustrelitz wie bereits unter Punkt 2.2. dargelegt innerhalb der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte und fungiert dort als Mittelzentrum. Der daraus abgeleitete Mittelbereich der Stadt umfasst die Städte Mirow, Feldberg und Wesenberg.

Aus naturräumlicher Sicht liegt die Stadt in der Großlandschaft Neustrelitzer Kleinseen, das zur Landschaftszone Höhenrücken und Seenplatte gehört. Der Wald sowie eine Vielzahl kleinerer Seen stellen charakteristische Landschaftsbestandteile dar.

Neustrelitz befindet sich zwischen den beiden Teilen des Müritz-Nationalparks, die zugleich im Nordwesten und Südosten Teile des Territoriums der Stadt umfassen.

Die verkehrstechnische Lage wird geprägt durch den Verlauf der überregionalen Eisenbahnverbindungen Berlin-Rostock sowie Berlin-Stralsund durch die Stadt.

Mit der B 96 durchquert eine der wichtigsten bundesdeutschen Fernstraßen das Stadtgebiet. Die ebenfalls durch die Stadt verlaufende B 198 stellt eine wesentliche Ost-West-Trasse für den Straßenverkehr dar. Diese Bundesstraße bildet ebenso den Ausgangspunkt, um die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse zu erreichen, die sich in ca. 45 km (A 19) bzw. 50 km (A 24) Entfernung von der Stadt befinden.

Der direkt an den Innenstadtbereich grenzende Zierker See bildet den Endpunkt der Obere-Havel-Wasserstraße, die Bestandteil des Bundeswasserstraßennetzes ist.

Das Gebiet der Stadt Neustrelitz bzw. die Flächen des Territoriums, die durch bauliche Nutzungen geprägt sind, ist in insgesamt 6 Orts- bzw. Stadtteile gegliedert.

Davon umfasst der Stadtteil Neustrelitz/Innenstadt den Bereich nordwestlich des Abschnitts der Gleisanlagen zwischen den Brücken über die Strelitzer Chaussee und Ortsumgehung B 96 bis einschließlich zur Dr.-Schwentner-Straße. Im Westen wird er durch den Zierker See begrenzt. Ihm zugeordnet sind ebenfalls die Flächen entlang des nördlichen Teils des Bürgerseewegs (Schliemannweg, Haus Itaka).

Zum wiederum nordwestlich hieran angrenzenden Stadtteil Zierke gehören neben dem gleichnamigen ehemaligen Dorf die Siedlungsbereiche Rudow, Tannenhof (einschließlich dem ehemaligen Kasernengelände östlich der Penzliner- und nördlich der Dr.-Schwentner-

Straße sowie Wiesenthal, einschließlich der in deren Umfeld befindlichen Splittersiedlungen wie z. B. Sophienhof und Kiebitzbruch.

Der Stadtteil Kiefernheide wird räumlich umgrenzt durch die Gleistrassen Neustrelitz-Berlin bzw. -Feldberg im Westen und Norden sowie durch die Bundesstraßen B 96 (Ortsumgehung) bzw. B 198 im Osten und Süden.

Südlich hieran schließt sich der Stadtteil Strelitz-Alt einschließlich der Baugebiete „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“ und „Siedlung Kalkhorst“ an, dem ebenfalls die westlich der B 198/ Wesenberger Chaussee gelegenen (gewerblichen) Bauflächen (einschließlich neue JVA am Kaulksee) zugeordnet sind. In östliche Richtung erstreckt er sich bis zum Domjüchsee.

Im Süden des Territoriums der Stadt befinden sich die das Gebiet der ehemals jeweils eigenständigen Gemeinden umfassenden Ortsteile Fürstensee (östlich der B 96) und Klein Trebbow (westlich der B 96). Letzterem zugehörig sind demzufolge die Siedlungen Drewin und Groß Trebbow.

Räumlich keinem der vorgenannten Ortsteile zugeordnet und somit nach territorialen Gesichtspunkten unter dem „sonstigen Stadtgebiet“ geführt sind die verbleibenden baulich genutzten Standorte. Hierzu zählen im Westen die Siedlung Prälank-Dorf mit den umgebenden Splittersiedlungen Prälank-Siedlung und -Kalkofen sowie Langhagen und Hohenlanke, im Osten die Standorte des Landratsamtes und des Bundesgrenzschutzes nördlich bzw. südlich der B 198/Woldegker Chaussee.

3.2. Historische Entwicklung

Die Neustrelitzer Kleinseenlandschaft wurde während und nach der letzten Eiszeit geformt, die vor etwa 12000 Jahren zu Ende ging.

Die ersten Bewohner sind Rentierjäger gewesen.

Der nomadisierenden Lebensweise der Menschen in der Alt- und Mittelsteinzeit (nachgewiesene Wohnplätze am Trebbower See und zwischen Bürgersee und Zierker See) folgten in der Steinzeit (3000 - 1600 v.d.Z.), bedingt durch die veränderte Wirtschaftsweise mit Ackerbau und Viehzucht, erste feste Wohnplätze.

Im Zuge der Völkerwanderung (4. - 6. Jhd.) zogen die germanischen Stämme ab.

Wenden besiedelten dann das Territorium. Ihr Dorf Glienke lag am Bürgersee.

Im 13. Jahrhundert erfolgte die deutsche Besiedlung des Landes. 1349 wird das Dorf Glienke urkundlich erwähnt, hat dann aber nicht mehr lange bestanden.

Die heutige Siedlungsstruktur entstand in ihren Grundzügen bereits im 12. - 14. Jahrhundert.

Die deutschen Siedler brachten neue Produktionsweisen, wie den eisernen Pflug und die Dreifelderwirtschaft, mit. Sie rodeten bis dahin unzugängliche Waldgebiete und entwässerten sumpfiges Gelände.

Die heutige Wald-Feld-Verteilung geht im wesentlichen auf diesen Zeitraum zurück.

Strelitz-Alt geht auf eine slawische Gründung zurück. Bereits 1278 wird Strelitz erwähnt und bekommt 1349 das Stadtrecht verliehen. Im 16. und 17. Jahrhundert wurde die mittelalterliche Burg zum Schloss ausgebaut.

Der von der üblichen ovalen Form abweichende Stadtgrundriss von Strelitz-(Alt) ist das Ergebnis der Neueinteilung nach 1619 (Rechteck von etwa 200 x 400 m). Im 17. und 18. Jahrhundert erfolgte an den vorhandenen Landstraßen eine Stadterweiterung (Wesenberger Straße, Neubrandenburger Straße, Fürstenberger Straße).

Von 1701 bis 1918 war Strelitz bzw. Neustrelitz die Residenzstadt der Herzöge von Mecklenburg-Strelitz. In der Nacht vom 24. zum 25. Oktober 1712 brannte das Residenzschloss in Strelitz ab. Da die finanzielle Lage des Landes einen kostenaufwändigen Neubau an gleicher Stelle nicht zuließ, wurde 1726 - 1731 das 1710 erbaute Jagdhaus Glienke zum herzoglichen Residenzschloss ausgebaut. Da sich die Entfernung von rund 5 km zwischen Strelitz und dem neuen Residenzschloss hinderlich auf die Staatsgeschäfte und die Hofhaltung auswirkte, erließ der Herzog Adolf Friedrich III am 20. Mai 1733 einen Aufruf zur Gründung eines "Neuen Strelitz".

Der Stadtaufbau oblag Julius Löwe, dem Baumeister, der auch den Umbau des Residenzschlosses geleitet hatte. Er verwendete für die Planung der Stadtanlage eine Idealvorstellung aus dem Italien des 16. Jahrhunderts. Zum Zentrum der barocken Stadtgründung wurde der Markt gewählt.

Vom ursprünglich freien, quadratischen Marktplatz gehen acht Straßen strahlenförmig ab. Sie sind nach Haupt- und Nebenhimmelsrichtungen ausgerichtet.

Die ersten Straßen, die bebaut wurden, waren die Zierker Straße, die Seestraße und die Schlossstraße.

Die Einwohnerzahl von Neustrelitz stieg rasch. 1745 wohnten 168 Familien in der Stadt. 1816 waren es 4.315 Einwohner. 1839, gut 100 Jahre nach ihrer Gründung, hatte die Stadt 6.177 Einwohner. 1860 sind es 7.831, 1885 9.366 und 1905 11.658 Einwohner.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts wurden die Landstraßen ausgebaut und Neustrelitz entwickelt sich zu einem Verkehrsknotenpunkt, was positive Auswirkungen auf die Stadtentwick-

lung hatte. Die alte Stadtanlage reichte nicht mehr aus und die Stadt musste erweitert werden (Strelitzer Straße, Tiergartenstraße, Semmelweisstraße).

Danach wurde der Bereich zwischen Strelitzer und Glambecker Straße bis zum Glambecker See und zum Bahnhof bebaut. Parallel dazu wurde auch die Hohenzieritzer Straße bebaut.

Das Dorf Zierke wird 1364 erstmals erwähnt. Die ursprüngliche Ortsanlage ist die eines Angerdorfes mit der Kirche auf dem Anger. Nach dem großen Brand von 1860, der fast das ganze Dorf vernichtete, wurde es als Straßendorf mit einer Halbkreisausbuchtung um die an alter Stelle wieder errichtete Kirche neu aufgebaut.

Ende des 19. Jahrhunderts wurden die Ackerwirtschaften aus der Stadt heraus verlegt. So war zum Beispiel der Ursprung von Wiesenthal eine ehemalige Schäferei, die 1857 wesentlich erweitert wurde. 1861 entstand der Ausbau Rudow und 1865 das Gehöft Sophienhof. Weitere heute noch bekannte Ausbauten waren ca. 1870 Steinwalde, 1892 Kiebitzbruch, 1896 Benzins Ausbau und 1903 Tannenhof.

1931 wurde Strelitz-Alt in die Stadt Neustrelitz eingemeindet. Beide Städte sind durch die großflächige Siedlungsentwicklung des Stadtteils Kiefernheide beginnend in den 30er Jahren bis Ende der 80er Jahre sowie durch die Errichtung neuer Baugebiete („Kühlhausberg“ und „Woldegker Chaussee“) in den 90er Jahren zusammengewachsen. Auch das Dorf Zierke wurde baulich eingebunden.

Am 30.01.92 wurden die vormals eigenständigen Dörfer Fürstensee und Klein Trebbow (einschließlich Ortsteile Groß Trebbow und Drewin) eingemeindet.

3.3. Stand der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung

Im Rahmen des umfangreichen Umstrukturierungsprozesses in der Zeit nach der Herstellung der Einheit Deutschlands 1989/90 ergab sich ein für die städtebauliche Entwicklung der Stadt wesentlicher Nachfragedruck bezüglich der Bereitstellung von Wohn- und gewerblichen Bauflächen. Hintergrund hierfür war zum einen die damalige Anzahl von ca. 2000 Wohnungssuchenden in der Stadt und zum anderen die enorme Zahl von Existenzgründern, die entsprechende Anträge auf Bereitstellung von Gewerbegrundstücken an die Stadt stellten. Durch eine offensive Förder- bzw. Steuerpolitik wurde dieser Bedarfsdruck, wie bereits unter Punkt 1 erwähnt, einerseits noch erhöht andererseits eröffneten die Fördermöglichkeiten der Stadt die Chance, entsprechende neue Bauflächen dem offensichtlichen Bedarf angepasst bereitzustellen.

Vor diesem Hintergrund entstanden zunächst aufgrund der durch die Stadt als prioritär eingeschätzten Sicherung der gewerblichen Entwicklung die Gewerbegebiete an der Wesenberger Chaussee und der „Gewerbepark Ost“, die wenig später durch das Gebiet „Schwarzer Weg“ ergänzt wurden. Neben der räumlichen Lage einschließlich der erschließungsseitigen Situation spielte bei der Standortwahl die aufgrund des Bestandes hier anzutreffende Prägung eine wesentliche Rolle.

Diese Gewerbegebiete haben derzeit einen Auslastungsgrad von jeweils über 80 %. Dies führt zu der Situation, dass sie nunmehr nicht für jeden Nachfragefall über ein ohne Weiteres geeignetes Grundstück verfügen. Allerdings ist auch festzustellen, dass in den letzten zwei Jahren kaum Anfragen bzw. tatsächlich realisierte Neuansiedlungen oder Erweiterungen zu verzeichnen waren.

Parallel zu dieser Entwicklung kam es auf vorhandenen Gewerbebeständen zu Umstrukturierungen bzw. aufgrund verschiedener externer Einflüsse zu Betriebsaufgaben in deren Folge zum Teil noch bis heute nicht wieder belegte Brachflächen entstanden (im Wesentlichen Großer Spiegelberg, ehemaliges Kühlhaus, Teilflächen des Geländes Autek, Teilflächen des ehemaligen LTA in Tannenhof, ehemalige Eisengießerei am Zierker See). Die zum Großteil anzustrebende Wiederbelebung dieser Flächen mit gleichfalls gewerblichen Nutzungen (Ausnahme: Eisengießerei) wird durch den gegenwärtigen Strukturwandel der regionalen bzw. ostdeutschen Wirtschaft beeinflusst bzw. erschwert. Dieser verursacht als Folge entstandener Überkapazitäten vorrangig im Baugewerbe und des ihm angeschlossenen Großhandels (z. B. Heizung-/Sanitärgrößhandel) derzeit weitere Betriebsaufgaben. Die u. a. mit dieser Entwicklung neben dem Entstehen städtebaulicher Missstände verbundenen Arbeitsplatzverluste, die durch Neuansiedlungen nur teilweise kompensiert werden konnten, führten zum Ansteigen der Arbeitslosenquote in der Stadt auf zur Zeit über 20 % (Durchschnittswert des Jahres 2001: 23,1 % lt. Statistik des Landesamtes Nord im Bereich der Dienststelle Neustrelitz) und zu einem nicht unwesentlichen Abwandern qualifizierter Arbeitskräfte bzw. (junger) Arbeitsplatzsuchender. Letzteres wiederum wirkte sich auch auf die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in der Stadt aus.

Diese war, bedingt durch Faktoren wie die eingangs erwähnte Anzahl von Wohnungssuchenden, den vom Bundesgrenzschutz als einen wesentlichen Aspekt der Standortsicherung angemeldeten Wohnungsbedarf (ca. 500 WE), dem im bundesdeutschen und erst recht im europäischen Vergleich geringen Anteil an Wohneigentum sowie die durch Steuererleichterungen begünstigten Investitionen im Wohnungsbau in der ersten Hälfte der 90er Jahre sehr hoch. Die Stadt reagierte hierauf mit der Entwicklung neuer Baugebiete in Form der den Ortsteil Zierke im Nordosten der Stadt ergänzenden „Lindenhöhe“, der die im Süden befindlichen Eigenheimbebauungen erweiternden bzw. integrierenden „Siedlung Kalkhorst“ (beides aus-

schließlich Eigenheimstandorte) sowie des neuen Wohngebiets zwischen den Stadtteilen Kiefernheide und Strelitz-Alt „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“. Letzteres bewirkte - neben der Bebauung des südlichen Teils des Kühlhausbergs vorrangig durch ein Sondergebiet mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben - eine städtebauliche Annäherung des Stadtteils Strelitz-Alt an die übrigen Siedlungsflächen der Stadt und somit ein weiteres Zusammenwachsen der historischen Ortsteile.

Allerdings ist die bauliche Entwicklung im Wohngebiet an der Woldegker Chaussee im Gegensatz zu den beiden erstgenannten Gebieten noch nicht vollständig abgeschlossen. Ursachen hierfür liegen neben der im Allgemeinen zu erwartenden langjährigen Entwicklungszeit derart großer Neubaugebiete vorrangig in der zwischenzeitlich völlig gesättigten Nachfrage nach Geschosswohnungsbau, weshalb nunmehr eine ausschließliche Vermarktung verbleibender Flächen für den zwar ebenfalls zurückgegangenen jedoch derzeit noch stetig vorhandenen Bedarf für Eigenheimbebauungen erfolgt.

Diese Entwicklung wiederum war u. a. neben den oben erwähnten Einflüssen der Arbeitsmarktsituation und des im folgenden Punkt erörterten davon auch beeinflussten Bevölkerungsrückgangs in einem unerwartet schnellen Freizug der zahlreich im Stadtgebiet vorhandenen WGT-Liegenschaften begründet. Somit standen ab Ende des Jahres 1993 (je nach tatsächlicher Frei- bzw. Übergabe) z. T. in Siedlungsbereiche integrierte Standorte zur Verfügung, die vorrangig im Rahmen einer Bestandssanierung für den überwiegenden mehrgeschossigen Wohnungsbau aktiviert wurden (G.-Hauptmann-/Beethovenstraße im Ortsteil Kiefernheide, Carlstraße und Adolf-Friedrich-Straße im Stadtzentrum bzw. östlich davon, Dr.-Schwentner-Straße im Nordosten der Stadt). Neben diesen zum heutigen Zeitpunkt wieder komplett in das Siedlungsgefüge der Stadt eingegliederten Flächen sind bis auf einen Standort in Fürstensee und die zum Großteil beräumten Flächen am Domjüch-See alle der insgesamt 17 Einzelliegenschaften der ehemaligen Roten Armee derart beräumt bzw. z. T. bereits entwickelt worden, dass sie die noch vor einigen Jahren hier anzutreffende Nutzung nicht mehr erahnen lassen und noch weniger den bis dahin bestehenden städtebaulichen Missstand darstellen.

Bauliche Entwicklungen erfuhren außer den vorgenannten Standorten das ehemalige Sportlager am westlichen Stadtrand durch den Neubau der Justizvollzugsanstalt (Jugendstrafvollzug), das ehemalige Autodrom am Bürgersee durch die Integration in das Gewerbegebiet „Weserberger Chaussee“ sowie aktuell der Bereich der durch Wohnbestand zum Teil geprägten Flächen am Bürgersee-/Schliemannweg.

Neben dem bereits benannten erreichten Auslastungsgrad der Gewerbegebiete und der erfolgreichen Entwicklung neuer Wohnstandorte mit vorrangiger Eigenheimbebauung muss diese Umgestaltung bzw. Umnutzung der Konversionsflächen als nicht zu unterschätzender Erfolg in der zurückliegenden zehnjährigen Phase der städtebaulichen Entwicklung der Stadt gewertet werden.

Nicht zuletzt trifft dies auch auf den erreichten Stand der Sanierung des historischen Stadtkerns sowie außerhalb des Zentrums befindlicher alter Gebäudesubstanzen und die in wesentlichen Teilen bereits abgeschlossene Wohnumfeldgestaltung des durch Plattenbauten geprägten Teils des Ortsteils Kiefernheide zu.

Des Weiteren sind in diesem Zuge folgende infrastrukturellen Maßnahmen zu nennen, die den gegenwärtigen Stand der Stadtentwicklung prägen:

- Um-/Neubau der Kläranlage und Anschluss des Großteils des Stadtgebiets an das zentrale Entwässerungsnetz
- Neugestaltung bedeutender Straßen (z. B. Lessing-, Carl-Meier-, Penzliner-, Dr.-Schwentner-Straße, Bürgerseeweg)

- Neubau des Abschnitts der Ortsumgehung B 96 ab B 198 mit Anschluss der Kirschenallee sowie der OU B 193 und damit erfolgte Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus der Innenstadt
- Neubau wichtiger Radwege (z. B. entlang der Wilhelm-Stolte-Straße, Strelitzer Chaussee, der B 198, der K 16 Fürstenseer Landstraße)
- Sanierung der Beruflichen Schule des Landkreises, der Gymnasien, der Haupt- und Realschule, der Integrierten Gesamtschule sowie Neubau der Grundschule Sandberg
- Neubau der Strelitzhalle, der Badeanstalt am Glambecker See und Umbau des Parkstadions
- Neugestaltung des Schlossplatzes, Sanierung der Schlosskirche
- Rekonstruktion/Erweiterung des Stadthafens und Neugestaltung des Hafenumfeldes

Des Weiteren konnten das Theater und die Tanzkompanie als Kultureinrichtungen mit überregionaler Ausstrahlungskraft erhalten werden.

Auf dem Gebiet der Einzelhandelsentwicklung wurde mit der Errichtung des Husarenmarktes mit integriertem SB-Warenhaus im Jahr 1999 eine wesentliche Versorgungslücke in der mittelzentralen Ausstattung der Stadt geschlossen und ein Beitrag zur Vitalisierung der Innenstadt und insbesondere der umgestalteten Haupteinkaufsstraße, z. T. als Fußgängerzone fungierenden Strelitzer Straße, geleistet.

Eine Verbesserung der Freizeitangebote in der Stadt wurde mit dem Umbau/Ausbau des ehemaligen Kühlhauses an der Strelitzer Chaussee erreicht, das nunmehr als Hauptnutzungen ein Viersaalkino sowie eine große Diskothek beherbergt.

Dem gegenüber konnten einzelne, bereits Anfang der 90er Jahre entstandene städtebauliche Missstände bislang noch nicht beseitigt werden. Von gravierender Bedeutung ist hierbei der Bereich der Uferzone des Zierker Sees entlang der Zierker Nebenstraße, wenngleich hier nach der Umgestaltung des Hafenbereichs nunmehr in einem absehbaren Zeitraum weitere situationsverbessernde Maßnahmen umgesetzt werden (u. a. Straßenbau Zierker Nebenstraße, Neubebauung der ehemaligen Eisengießerei). Aber auch der nördliche Teil des Großen Spiegelbergs im Stadtteil Strelitz-Alt tritt aufgrund seiner Lage sowohl an der Bahnstrecke Berlin-Neustrelitz als auch der B 96 negativ in Erscheinung.

Gleiches trifft auf das leer stehende Kavaliershhaus auf dem Schlossberg zu, welches bislang dem neugestalteten Platz keinen würdigen Rahmen geben konnte. Auch das ehemalige Gaswerk am Glambecker See konnte bisher nur teilweise in Form eines Parkplatzes einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Weitere denkmalgeschützte Gebäude der Stadt, die zwar vom äußeren Erscheinungsbild keine hiermit vergleichbare negative Wirkung entfalten, deren Leerstand jedoch Ausdruck für eine noch nicht erreichte vitalisierende Nutzungsvielfalt insbesondere des Umfeldes des Schlossparks westlich der Innenstadt ist, sind das Marienpalais, die nur zeitweise genutzte Orangerie, die nur teilweise einer Wohnnutzung dienende ehemalige Hypothekenbank, die noch ungenutzten Speicher am Zierker See und der Marstall.

Dieser Leerstand geht einher mit einem seit 1990 eingetretenen Verlust wichtiger Funktionen bzw. Einrichtungen der Stadt. Im Zusammenhang mit der hiervon beeinflussten Struktur- schwäche der Wirtschaft bewirkte dies wiederum die eingangs erwähnten negativen Auswirkungen auf die Arbeitsplatz- und somit Bevölkerungsentwicklung. Neben der bereits Anfang der 90-er Jahre erfolgten Schließung der Ingenieurschule für Bauwesen sowie der Landesfinanzschule fallen hierbei insbesondere der Abzug der Landespolizeischule, die Umstrukturierung des Bundesgrenzschutzes und nicht zuletzt die mit dem Verkauf des Bahnbetriebswerkes durch die DB AG eingetretene weitere erhebliche Arbeitsplatzreduzierung dieses Traditionsbetriebs ins Gewicht. Gerade mit derartigen Funktionsverlusten waren bzw. sind in der Regel

weitere Konsequenzen durch den Verlust von Synergieeffekten für andere kleine Unternehmen des Handwerks- bzw. Dienstleistungsgewerbes mit weiteren negativen Folgen für den Arbeitsmarkt verbunden.

Dieser ist dadurch geprägt, dass die größte Anzahl der Beschäftigten in der Stadt auf den Bereich Dienstleistungen/öffentliche Einrichtungen (44 %) entfallen. Dahinter folgt das Handwerk mit 18 % der Beschäftigten sowie danach der Handel (12 %). 11 % der Beschäftigten arbeiten im Bereich Landwirtschaft/ Gartenbau/Fischerei. Die übrigen Beschäftigten entfallen auf das Gast- und Beherbergungsgewerbe sowie auf das verarbeitende Gewerbe und den Bergbau (Quelle: Arbeitsamt Neubrandenburg - Juli 2001).

Eine wichtige Rolle spielte insbesondere unter Qualifizierungs- aber auch sozialen Gesichtspunkten bislang der so genannte zweite Arbeitsmarkt bzw. der Bereich der Arbeitsbeschaffungs- und Strukturanpassungsmaßnahmen. Allein in der auf diesem Sektor in der Stadt tätigen Innovativen Personal- und Strukturentwicklungs-GmbH (IPSE) arbeiteten im Jahr 2000 noch ca. 350 Einwohner von Neustrelitz (von ca. 8.200 Arbeitnehmern mit Wohnort in Neustrelitz). Allerdings ist diese Zahl zwischenzeitlich weiter zurückgegangen. Sie lag im August 2002 bei ca. 200 Beschäftigten, was aber immer noch eine nicht unbedeutende Größenordnung ist.

3.4. Bevölkerungsentwicklung

Ende des Jahres 2002 verfügte die Stadt Neustrelitz über eine Einwohnerzahl von ca. 23.000. Im Vergleich zum Jahr 1991 ist dies ein Bevölkerungsverlust von ca. 3100 Einwohnern. Jährlich betrug der Bevölkerungsverlust seitdem durchschnittlich ca. 1,1 %.

Ursachen hierfür liegen zum einen in einem stetig negativen Bevölkerungssaldo, d. h. einer überwiegenen Sterbezahlg gegenüber der Zahl der Lebendgeborenen (durchschnittlich ca. 100, wobei allerdings in den letzten Jahren seit 1996 wieder eine leicht steigende Zahl von Geburten zu verzeichnen war). Dieses Negativsaldo ist kein allein auf die Stadt bzw. die Region bezogenes Phänomen, sondern spiegelt vielmehr den derzeit zu verzeichnenden bundesweiten Trend der Einwohnerentwicklung wider, wonach sich lt. statistischem Bundesamt das 1950 noch vorhandene Verhältnis des Überwiegens junger gegenüber älteren Menschen 2050 umgekehrt haben wird.

Angesichts der diesbezüglich betroffenen Altersstruktur von wesentlicher Bedeutung sind die bis auf die Jahre 1995/96, in denen sich positive Auswirkungen durch Verlagerungen von Funktionen beim Bundesgrenzschutz ergaben, zu verzeichnenden negativen Wanderungssalden, also einem Überwiegen der Fort- gegenüber den Zuzügen. Diese Entwicklung als einer Folge der unter vorgenanntem Punkt dargelegten unzureichenden Arbeitsplatzangebote entspricht dem gegenwärtig im gesamten Land Mecklenburg-Vorpommern bzw. in weiten Teilen Ostdeutschlands zu verzeichnenden Trend. Weil ca. drei Viertel dieses Negativsaldos die demografisch aktivste Gruppe der bis 30-jährigen betrifft, werden diese Wanderungsverluste auch starke Auswirkungen auf die gegenwärtige und künftige Reproduktion der Bevölkerung haben.

Allerdings ist auch festzustellen, dass seit 1992 ein nicht unerheblicher Anteil der Fortzüge auf den Landkreis Mecklenburg-Strelitz entfällt (jährlich durchschnittlich ca. 300 Einwohner, zuletzt etwas abgeschwächt), dem in der Regel nicht ein arbeitsplatzbedingter Wohnortwechsel zu Grunde liegt. Sofern diese eher in der Nachfrage nach Wohnungen bzw. Wohnstandorten begründbare Zahl nur um die Hälfte reduziert werden könnte, würde damit ein annähernd ausgeglichener Wanderungssaldo erreicht werden (siehe hierzu auch Punkt 4.1.1.). Hierfür zu treffende Maßnahmen bzw. eintretende Entwicklungen sind in der im Rahmen der unter Punkt 2.3. bereits angeführten Wohnbedarfsanalyse bzw. der zum ISEK prognostizierten Einwohnerentwicklung nicht berücksichtigt, so dass hierin ein Ansatz liegt, die dort errechneten Zahlen des Bevölkerungsverlustes zu minimieren.

Die Prognose im Rahmen der Wohnbedarfsanalyse von Dezember 2000 geht für das Jahr 2010 von einer voraussichtlichen Einwohnerzahl von ca. 21.750 und für das Jahr 2015 von ca. 21.000 aus. Altersstrukturseitig wird dabei ein weiterer Rückgang des Anteils der bis 39-jährigen (von derzeit 46,9 % auf 39,7 % bzw. 39,6 %) und somit ein dementsprechender Zuwachs des Anteils der ab 40-jährigen erwartet. Nähere bzw. ergänzende Angaben finden sich in den in Anlage 1 beigelegten Auszügen aus diesem Gutachten.

In dieser Anlage ebenfalls enthalten sind die Aussagen des ISEK von Juli 2002 zur diesem Material zugrundegelegten Bevölkerungsentwicklung. Dabei wird von einer gegenüber vorgenannter Prognose stärker rückläufigen Bevölkerungsentwicklung ausgegangen. Dies führt dazu, dass für das Jahr 2010 ca. 20.600 und das Jahr 2015 ca. 19.600

Einwohner prognostiziert werden.

Auch im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans wurde eine Schätzung des Bevölkerungsstandes im Jahr 2010 vorgenommen. Dabei wurde eine Zahl von rund 21.800 Einwohnern prognostiziert. Eigene Ermittlungen, d. h. Prognosen des Stadtplanungsamtes, denen der Trend der Jahre 1998 – 2001 zu Grunde gelegt wurde, lassen ca. 21.500 Einwohner im Jahre 2010 und ca. 20.700 Einwohner im Jahr 2015 erwarten.

Somit entspricht die im Rahmen der Erarbeitung des ISEK aufgestellte Prognose einem Negativszenario, was dann eintreten würde, wenn sich die jetzige Situation weiter verschlechtert und zum anderen kein aktiver Einfluss auf die Veränderung der dafür „verantwortlichen“ Rahmenbedingungen genommen wird.

Wie oben jedoch ebenfalls ansatzweise verdeutlicht, ist gerade Letzteres bei detaillierter Untersuchung der Ursachen dieses Trends zumindest teilweise möglich.

Die konsequente Umsetzung der Ziele der Stadtentwicklung bzw. des F-Plans spielt hierbei eine wesentliche Rolle. Somit wird den Aussagen des F-Plans eine Bevölkerungsentwicklung zu Grunde gelegt, die für das Jahr 2015 eine Einwohnerzahl von mehr als 20.000 Einwohnern, mit dem Minimalziel des Erreichens der in der Wohnbedarfsanalyse von Dezember 2000 prognostizierten Zahl, annimmt.

3.5. Leitbilder der Stadtentwicklung

Mit dem grundlegenden Ziel, über eine nachhaltige Stadtentwicklung die unter den vorangegangenen Punkten herausgestellten vorteilhaften Ausgangsbedingungen bzw. städtebaulichen Erfolge als dauerhaft positive Impulse zu nutzen sowie den ebenso erkannten bestehenden Problemen und negativen Tendenzen zu begegnen, wurden im seit nunmehr vier Jahren stattfindenden Stadtmarketingprozess Leitbilder für die zukünftige Stadtentwicklung herausgearbeitet.

Diese wurden im Zusammenhang mit dem Bekenntnis, diesbezügliche Aktivitäten in den Prozess der Lokalen Agenda 21 zu überführen, am 02.11.00 als mittelfristige Handlungsziele für die Stadtentwicklung beschlossen.

Aus den daraus bzw. aus einer Stärken-/Schwächenanalyse definierten Zielvorstellungen lassen sich konkretisierte „Unter“- Ziele der städtischen Entwicklung ableiten, an denen sich wiederum die Darstellungen des F-Plans orientieren.

Um den Zielvorstellungen einer realistischen Umsetzung zu verhelfen, ist es notwendig, ihnen in der weiteren Ausgestaltung dieses Prozesses maßnahmebezogene Entwicklungsziele zuzuordnen und diese mit entsprechenden Prioritäten zu versehen. Sonstige städtebauliche oder hiervon nicht erfasste Aktivitäten müssen darüber hinaus auf ihre Vereinbarkeit mit den Leitbildern bzw. Zielvorstellungen überprüft werden.

Im Einzelnen verfolgt die Stadt danach folgende Ziele der Stadtentwicklung:

a) Unter den Leitthesen „Barocker Stern“/ „Neustrelitz ist eine Residenzstadt zum Wohlfühlen“:

- Profilierung des barocken Stadtgrundrisses als unverwechselbares Symbol für Neustrelitz
- Unterstreichung des Residenzstadtcharakters durch Kulturveranstaltungen im Schlossgarten sowie durch entsprechende Kultureinrichtungen einschließlich wechselnder Ausstellungen
- Veranstaltung von ein überregionales Besucherpublikum anziehenden Events wie Freiluftkonzerte, Festspiele, historische Märkte und Festveranstaltungen
- Entwicklung/Nutzung der Innenhöfe an den „Stern-Straßen“ vorrangig als Treffpunkte (mit Lokalen/Weinstuben)
- Schaffung von attraktivem und preiswertem Wohnraum in sanierten und modern ausgestatteten Häusern
- Herstellung von Sichtbezügen und Sichtbarmachung des Grundrisses des ehemaligen Schlosses zur Profilierung von Neustrelitz als Residenzstadt
- Attraktive Einbindung des Zierker Sees in die barocke Stadtanlage
- Erhaltung und Pflege der architektonischen Vielfalt der Stadt, um sie zur lebenden Städtebau- und Architektenschule zu entwickeln.

b) Unter der Leitthese „Neustrelitz - Tor zur Seenplatte“:

- Nutzung der natürlichen Gegebenheiten der zentralen Lage in der Nationalparkregion und der vorhandenen Wasserwegeverbindungen zur Herausstellung der Stadt als Tor zur Seenplatte in Form eines schnell erreichbaren Ziels für Berliner und (andere) Wochentouristen sowie zur Vermarktung als attraktiver Ausgangspunkt für Urlaubsreisen
- Weiterentwicklung der sich aus der Lage am Ufer des Zierker Sees ergebenden Potenziale insbesondere in Form der Ansiedlung attraktiver Dienstleistungsbetriebe (u. a.

Fischräucherei, zentraler Bootsverleih, Außengastronomie, Eis-Cafes, Souvenierge-schäfte)

- Erhalt der durch saubere Seen, Wälder und reiner Luft geprägten Landschaft
- Entwicklung der Stadt als Ausgangsort für Wanderer, Reiter und Radfahrer
- Schaffung attraktiver Anlegestellen für Wasserwanderer im neu gestalteten Hafen
- Schaffung von Voraussetzungen zur Vermittlung von Landschaft und Landschafts-geschichte an naturgeschichtlich und geologisch Interessierte.

c) Unter der Leitthese „Neustrelitz - Kulturhauptstadt der Mecklenburgischen Seenplatte“:

- Nutzung der sich aus dem historischen bzw. romantischen Ambiente der barocken Stadtanlage bzw. des Schlossgartens ergebenden Stärke für vielfältige kulturelle Veran-staltungen in Form von Konzerten, Operetten/Theateraufführungen bis hin zu Volks-festen
- Entwicklung der Orangerie als hochwertiger Treffpunkt für Kulturliebhaber und Fein-schmecker
- Erhalt und Ausbau des Theaters und der Vielfalt der kulturellen Vereine
- Profilierung der Stadt als Festspielstadt durch Operetteninszenierungen
- Etablierung eines internationalen Tanzfestivals
- Ausbau der Kachelofenfabrik zur Ost-West-Begegnungsstätte für Künstler, Filmemacher und Jugendliche
- Unterstützung von Angeboten , die das Kultur- und Freizeitangebot erweitern
- Nutzung und systematischer Ausbau (durch Serviceangebote) der natürlichen Gunst der Landschaft zur Etablierung der Stadt als ansprechenden Standort für Sport- und Freizeit-Aktivitäten.

d) Unter der Leitthese „Neustrelitz - Das Oberpfaffenhofen des Nordens“:

- Profilierung der Stadt als Wachstumspol und Standort für Technologieunternehmen aus dem Bereich Fernerkundung, Telematik und verwandter Branchen bei Förderung von Ansiedlungen und Existenzgründungen in diesem Bereich
- Sicherung bzw. Schaffung zukunftsorientierter Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten als Voraussetzung für ein hohes Potenzial an qualifizierten Arbeitskräften
- Unterstützung der Ansiedlung einer Fachhochschule sowie von privaten Fachschulen und einer Fortbildungsakademie
- Schaffung von Anreizen für Gewerbeansiedlungen durch Bereitstellung preisgünstiger Gewerbe- und Wohnflächen
- Stabilisierung des Einzelhandels durch interessante und spezialisierte Angebote
- Konzentration der innerstädtischen Gewerbeflächen und Schaffung von Durchgängen zwischen den Strahlenstraßen des Stadtkerns
- Sicherung der Frequentierung der Innenstadt u. a. durch Cafés und Restaurants mit Au-ßenbewirtschaftung am Marktplatz und in den umliegenden Straßen
- Standortoptimierung und Angebotsausbau des Grünen Marktes und Ansiedlung zusätzli-cher attraktiver Spezialmärkte
- Sicherung einer leichten Erreichbarkeit der Innenstadt und des Seeufers durch ein über-sichtliches Leitsystem bei ausreichenden Parkmöglichkeiten und einfacher ver-kehrsmindernder Verkehrsführung.

Aus der Aufzählung dieser Zielvorstellungen wird deutlich, dass diese im einzelnen unter-schiedliche Konkretisierungsgrade haben bei z. T. schon sehr stark maßnahmeorientierten Absichten. Zudem haben sie nur zum Teil einen unmittelbaren städtebaulichen Bezug. Den-

noch ist aus ihnen hinreichend ablesbar, welche städtebaulichen Rahmenbedingungen entwickelt bzw. Zielstellungen formuliert werden müssen, entweder um Voraussetzungen für ihre Umsetzung zu schaffen oder um zu verhindern, dass konträr laufende Maßnahmen vorbereitet werden.

Ein im erweiterten Stadtmarketingprozess entworfenes Leitbild ist die über ein entsprechendes Projekt begleitete „Soziale Nachhaltigkeit“ in Neustrelitz.

Daraus ergibt sich ergänzend zu dem vorgenannten das Leitbild:

e) „Neustrelitz – Die soziale Stadt“

Hiermit wiederum wird das Ziel verfolgt, über bzw. in den Bereichen Schule, Arbeit, Familie und Werte, für die entsprechende Arbeitsgruppen tätig sind, das soziale Klima in der Stadt positiv zu beeinflussen und somit jeglicher Gewalt den Nährboden zu entziehen. Auch an diesem Eckpunkt des Zieldreiecks nachhaltiger Entwicklung muss und wird sich die Flächennutzungsplanung der Stadt orientieren, was die Ausführungen zu den konkreten städtebaulichen Zielen im Zusammenhang mit den Darstellungen des F-Planes verdeutlichen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurden die Ziele der Stadtentwicklung um ein städtebauliches Leitbild mit folgenden Zielvorstellungen ergänzt:

- Der barocke Stadtkern als kompakte Stadtmitte
- Räumliche und funktionale Verknüpfung des Stadtkerns mit den angrenzenden Quartieren sowie mit den historischen Parkanlagen
- Stärkung des sich vom Stadtkern über den Ortsteil Kiefernheide bis nach Strelitz-Alt erstreckenden Siedlungsbandes.

Im Weiteren wurde im ISEK ein „Leitbild Wohnen“ unter dem Schwerpunkt „Wohnen in der Stadt“ entwickelt, welches folgende Ziele umfasst:

- Erhaltung und Schaffung attraktiver innerstädtischer Wohnanlagen
- Sicherung eines sozial verträglichen Wohnungsmarktes und einer sozial stabilen Bewohnerstruktur
- Bereitstellung eines differenzierten und qualitätsvollen Wohnungsangebots
- Dezentral und punktuell zu erfolgende Eingriffe in den Bestand.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund dieser Ergänzungen und daraus folgender teilweiser Überschneidungen wird gegenwärtig im Rahmen des Lokalen Agenda 21-Prozesses eine Fortschreibung und Systematisierung der Leitbilder der Stadtentwicklung vorgenommen. Dennoch können aus dem vorbeschriebenen Stand der Leitbildentwicklung hinreichende Schlussfolgerungen für die im F-Plan zu verankernden Grundzüge der Stadtentwicklung herausgearbeitet werden. Dies spiegelt sich in den nun folgenden Ausführungen zu seinen Darstellungen bzw. Inhalten wieder.

4. Ziele der städtebaulichen Entwicklung/Darstellungen des F-Plans

4.1. Siedlungswesen/Bauflächen

4.1.0. Allgemeines

Zur Verdeutlichung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung eröffnet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Möglichkeit, diese in Form von Bauflächen oder Baugebieten im F-Plan darzustellen. Bei Bauflächen werden Wohn-, gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen unterschieden.

Sofern es erforderlich ist, können und sollen diese Bauflächen bereits auf der F-Plan-Ebene durch Baugebiete, in denen die zulässige Nutzung im Sinne der BauNVO konkretisiert bzw. eingegrenzt ist, näher untersetzt werden. Dabei kann anstelle der Wohnbauflächen eine Darstellung von Kleinsiedlungsgebieten, reinen, allgemeinen und/oder besonderen Wohngebieten erfolgen. Bei den gemischten Bauflächen werden Dorf-, Misch- und Kerngebiete, bei den gewerblichen Bauflächen Gewerbe- und Industriegebiete unterschieden.

Den Bereich der Sonderbauflächen konkretisierende Sondergebiete werden jeweils für Nutzungen gewählt, die von denen der vorgenannten Gebiete abweichen bzw. nicht deren Prägung entsprechen.

Im F-Plan der Stadt Neustrelitz wird bis auf den Bereich der Wohnbauflächen, für den eine Untergliederung in Baugebiete für die diesbezüglichen Zielstellungen des Plans entbehrlich ist, von der Möglichkeit der Darstellung konkreterer Baugebiete Gebrauch gemacht. Die Hintergründe hierfür ergeben sich aus den jeweiligen Erläuterungen zu den betreffenden Einzelpunkten.

Dabei wird zu Gunsten einer besseren/verständlicheren Verdeutlichung von Zusammenhängen bzw. Hintergründen für die getroffenen Ausweisungen zum Teil von der Systematik der BauNVO in der Form abgewichen, dass nach den Erläuterungen zu den Wohnbauflächen zunächst auf die gewerblichen und erst danach auf die gemischten Bauflächen eingegangen wird.

4.1.1. Wohnungsbau/Wohnbauflächen

Wesentliche Grundlagen für die künftige Steuerung der Entwicklung auf dem Gebiet des Wohnungsbaus bzw. für entsprechende Aktivitäten seitens der Stadt stellen die Ende des Jahres 2000 fertiggestellte Wohnungsbedarfsanalyse und Wohnflächenprognose sowie die in der ersten Phase des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ermittelten Ergebnisse dar, auf die bereits unter den Punkten 2.3. und 3.4. eingegangen wurde. Dies betrifft zum einen die in erst genannter Untersuchung erfolgte Wohnlagenbewertung sowie die z. T. daraus abgeleiteten Empfehlungen für künftige Standortentwicklungen bzw. Vermarktungsstrategien. Zum anderen bezieht sich dies auf die im ISEK dargestellte Wohnungsmarktsituation und -entwicklung und die daraus abgeleiteten Konsequenzen für notwendige Stadtumbaumaßnahmen.

Sowohl hieraus als auch aus Erhebungen bzw. Erfahrungen der Stadt kann geschlussfolgert werden, dass der sich für die nächsten 10 bis 15 Jahre ergebende Bedarf an Geschosswohnungsbau inklusive dem als expansiver Bereich erkannten Seniorenwohnungsbau ausschließlich durch die Sanierung bzw. Entwicklung im baurechtlich derzeit vorhandenen Rahmen gedeckt werden kann. D. h., dass es weder erforderlich ist noch städtebaulich vertretbar wäre, diesbezüglich für weitere Flächen ein Baurecht vorzubereiten oder gar zu schaffen. Dies erfolgt insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass die Wohnfunktion der Innenstadt, welche nach dem Stadtteil Kiefernheide der einwohnerzahlenseitig zweitgrößter Wohnstandort ist

und demnach folgerichtig als Wohnbaufläche (Einschränkung: siehe Pkt. 4.1.3.) dargestellt wurde, als wesentlicher Faktor bzw. Grundvoraussetzung für ihre angestrebte Vitalisierung erhalten und gestärkt wird. Das erfordert jedoch auch, dass neben dem nach wie vor bestehenden Schwerpunkt der Bereitstellung von Geschosswohnungen auch vorhandene Potenziale für ergänzende Eigenheimstandorte aktiviert werden müssen.

Letzterer Wohnform, die auch künftig eine stetige Nachfrage erwarten lässt, sind ausschließlich die neu zu aktivierenden Bauflächen im gesamten Stadtgebiet vorbehalten. Vorrang sollen hierbei die im innerstädtischen Bereich bzw. dessen Randlagen befindlichen Standorte haben.

Zur Vermeidung nach wie vor vorhandener Suburbanisationstendenzen, die durch die unter Pkt. 3.4. benannte Abwanderung von Wohnbevölkerung in den Landkreis festzustellen sind, ist es jedoch ebenso notwendig, einzelne Standorte in attraktiven peripheren jedoch an vorhandene Siedlungsbereiche bzw. Infrastrukturen angegliederten Lagen, zu entwickeln. Diese müssen und dürfen, um sie tatsächlich nur auf spezielle Nachfrageprofile zu beziehen, wie z. B. nach alternativem Bauen oder dem dörflichen Wohnen, lediglich ergänzend, d. h. parallel zu den vorrangig zu entwickelnden Standorten angeboten bzw. aktiviert werden. Nur so wird erreicht, dass Nachfrager nach integrierten bzw. innenstadtnahen Wohnlagen nicht lediglich aus der Zwangslage der nicht möglichen Bedienung dieses Bedarfs auf derartige Wohnlagen ausweichen. Diese Zielsetzung konnte beispielsweise beim derzeit neu entwickelten Wohngebiet Schliemannweg nicht konsequent umgesetzt werden. Dieser Standort sollte ursprünglich vorrangig für alternative Bauweisen vorgehalten werden. U. a. aufgrund des zeitlichen Verzugs eines von Privat geplanten und mit Baurecht versehenen innenstadtnahen Wohnstandorts, dem Gelände des ehemaligen Schützenhauses nahe dem Glambecker Sees, mussten in diesem Gebiet mangels Alternativen auch darüber hinausgehende Nachfragen bedient werden.

Unter Berücksichtigung dieser Erfahrungen soll gemäß den Empfehlungen der Wohnbedarfsanalyse bzw. den Zielstellungen des ISEK neben der Umsetzung des bereits baurechtlich gesicherten, hinsichtlich der dortigen Standorteigenschaften sehr attraktiven Wohngebiets nördlich des Glambecker Sees der Schwerpunkt der (Eigenheim-) Wohnstandortentwicklung auf die Aktivierung kleinerer, individueller Standorte in Form von Abrundungen oder Ergänzungen des Bestands gelegt werden. Durch B-Pläne zu aktivierende bzw. zu ordnende derartige Gebiete in einer Größenordnung von ca. 10 bis maximal 20 Eigenheimstandorten stellen vorrangig die innerstädtischen bzw. am Innenstadtrand befindlichen Lagen Sandberg (teilweise derzeitiges B-Plan-Gebiet), Uferzone des Zierker Sees (Einzelstandorte - B-Plan mit vorzeitigem Baurecht) sowie Töpferberg dar. Ergänzungspotenziale im ebenfalls mit einer Reihe positiver Standortfaktoren aufwartenden Ortsteil Kiefernheide bieten hauptsächlich die gegenwärtig noch mit Garagen bebaute Fläche am Kurzen Weg und im Weiteren die noch innenstadtnähere Lage des in der Vergangenheit durch städtische Ämter genutzten Bereichs zwischen den Bahnanlagen und der Kirschenallee (unter Vorbehalt einer im Detail noch zu prüfenden Vereinbarung mit Lärmschutzbelangen). Ein bedingtes Potenzial bietet ebenfalls das Gelände der ehemaligen Medizinischen Fachschule an der Kirschenallee, das jedoch ebenso wie der vorgenannte Standort im F-Plan aufgrund der Bestandsprägung als Mischgebiet (siehe Pkt. 4.1.3.) dargestellt wurde.

Für den Stadtteil Strelitz-Alt sind die empfohlenen baulichen Ergänzungen vorrangig auf den Bereich östlich (in Verlängerung/Verbindung) der derzeitigen Stichstraßen „Weg am Spiegelberg“, den baulich vorgeprägten Neuordnungsflächen entlang der Bohlenstraße zwischen Neubrandenburger- und Bachstraße sowie von Teilen des Geländes des ehemaligen JVA (im F-Plan als MI dargestellt) und auf einen ebenfalls neu zu ordnenden bzw. zu verdichtenden Bereich an der Daniel-Sanders-/Wesenberger Straße zu beziehen. In eingeschränkter Form

soll diesbezüglich auch eine Teilfläche des (geografisch zentral gelegenen) Bereichs südlich des Kreuzungspunktes Wesenberger Chaussee/W.-Stolte-Straße entwickelt werden (Darstellung im F-Plan als MI).

Langfristige, vom F-Plan ebenfalls mit Wohnbauflächen überplante Entwicklungsmöglichkeiten im nördlichen Stadtgebiet betreffen in geringem Umfang den Erweiterungsbereich des Baugebiets „Lindenhöhe“ sowie südlich der Dr.-Schwentner-Straße befindliche Flächen. Ebenfalls unter dem in der Wohnbedarfsanalyse aufgeführten Aspekt des dosierten Umfangs möglicher Erweiterungen sowie unter dem o. g. Gesichtspunkt der ausschließlichen Ergänzungsfunktion zu anderen Angeboten für spezielle Nachfrageprofile sind die im F-Plan aufgezeigten Möglichkeiten östlich der Schlangentallee (Siedlung Kalkhorst) und im Bereich Lugberg (Fürstensee) zu verstehen.

Zur Erreichung des Ziels der Abschwächung der Stadt-Umland-Wanderung ist es jedoch ebenfalls notwendig, die aktivierten Flächen, sofern sie sich in städtischem Eigentum befinden bzw. gebracht werden zu einem in Abhängigkeit von der jeweiligen Lage möglichst günstigen Preis zu vermarkten. Aufgrund der Zuordnung bzw. Integration aller Standorte in vorhandene Siedlungsflächen sind hierfür die Voraussetzungen zumindest bezüglich der Aufwendungen für die infrastrukturelle Erschließung gegeben.

Über die vorgenannten Potenziale hinaus sieht die Stadt keine weiteren Notwendigkeiten wesentlicher Bauflächenentwicklungen. Vielmehr würden weitere Flächenaktivierungen nicht mehr dem Grundsatz einer nachhaltigen, d. h. den diesbezüglichen Erfordernissen angepassten Stadtentwicklung entsprechen.

Demzufolge mussten gegenüber dem bisher wirksamen Teil-F-Plan, der wie unter Punkt 1 bereits erwähnt, unter anderen Voraussetzungen einer erwarteten Angebots- bzw. Bedarfsentwicklung entstand, Reduzierungen von dargestellten Wohnbauflächen erfolgen. Dies betrifft im Wesentlichen Flächen zwischen Tannenhof und Rudow, zwischen Karbe-Wagner- und Höhenstraße (siehe hierzu auch Punkt 4.8.1.), östlich der Wilhelm-Stolte-Straße, z. T. östlich der Schlangentallee/nördlich des Kalkhorstwegs, südlich von Vogelsang, nördlich der Fürstenseer Landstraße (Sportplatz) sowie die im bislang nur als Entwurf vorliegenden Teil-F-Plan der Ortsteile Fürstensee und Klein Trebbow dargestellten, über die Abrundung der dörflichen Siedlungen hinausgehenden Erweiterungsflächen.

Darüber hinaus stellt der F-Plan einzelne Splittersiedlungen, die zwar im Bestand durchaus erhaltenswürdig sind, die jedoch über die Möglichkeiten des privilegierten bzw. begünstigten Bauens im Außenbereich hinaus keine weitere bauliche Entwicklung/Verfestigung erfahren sollen, nicht als Wohnbauflächen dar. Sie werden entsprechend als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Wald“ überplant und sind unter den Punkten 4.8.1. und 4.8.2. gesondert aufgeführt.

Demgegenüber wurde die von einer Außenbereichssatzung erfasste Siedlung Drewin aufgrund der dort vorrangigen und damit prägenden Nutzung als Wohnbaufläche im F-Plan aufgenommen. Das heißt, dass hier geringfügige Ergänzungen des Bestandes in Form von Lückenschließungen möglich sind. Auch der durch eine Abrundungs- bzw. – nach aktueller Bezeichnung – Entwicklungssatzung umgrenzte Bereich von Klein Trebbow wurde als Wohnbaufläche dargestellt, was ebenfalls der dort vorrangig anzutreffenden Nutzungsart entspricht. Gleiches trifft auf einen großen Teil von Fürstensee zu (westlicher Teil als MD – siehe Punkt 4.1.3.).

Im Vergleich zum bisherigen Teil-F-Plan kam es darüber hinaus im Bereich „Schliemannweg“ zu einer dem dort zwischenzeitlich aufgestellten B-Plan angepassten vergrößerten, weil über den Bestand hinausgehenden Wohnbauflächendarstellung. Auch eine bislang noch nicht als Wohnbaufläche gekennzeichneten Ausweisung des südlichen Teils der Dr.-Schwentner-Straße im Bereich des ehemaligen GUS-Objekts wird nun in den F-Plan übernommen. Der damalige Verzicht auf eine Bauflächenausweisung sollte vorrangig für den hier bestehenden,

allein aufgrund des vormaligen Bedarfs der Roten Armee errichteten Plattenbaubestandes die Absicht verdeutlichen, diesen städtebaulich (einschließlich bedarfsseitig) nunmehr nicht vertretbaren Bestand nicht in eine Neuentwicklung dieses Bereichs einzubeziehen. Die entgegen dieser Empfehlung erfolgte Sanierung von 5 Wohnblöcken mit insgesamt ca. 150 Wohneinheiten führte letztendlich zu einer Verschärfung der derzeit festzustellenden Problematik des Überangebots an Geschosswohnungen, worunter nicht zuletzt auch die Dynamik der Sanierung innerstädtischer Wohngebäude leidet.

Die Tatsache, dass u. a. diese Bestandsaktivierung erst durch eine großzügige Subventionierung in Form von Fördermitteln ermöglicht bzw. angeregt wurde, macht das ebenfalls schon erwähnte Problem verfehlter Wirkungen zu pauschaler und übereilt, d. h. ohne vorherige Grundlagenuntersuchungen, entwickelter finanzieller Anreize für bauliche Maßnahmen deutlich, die auch auf dem gewerblichen Sektor die bekannten Negativauswirkungen haben. Im Zusammenhang mit den eingetretenen Schrumpfungstendenzen führt dies nunmehr dazu, dass aktuell über das Förderprogramm des Bundes „Stadtumbau Ost“ mittels Abbrüchen bzw. Rückbaumaßnahmen die Reduzierung dieser entstandenen Überkapazitäten sichergestellt werden muss. Nach dem Stand des ISEK kommen derartige Maßnahmen für Neustrelitz punktuell im Wohngebiet Kiefernheide für den Bereich der vom Wohnumfeldprogramm erfassten Plattenbausiedlung, für einzelne – städtebaulich vertretbare – Grundstücke im Stadtkern sowie im übrigen Stadtgebiet (Strelitz-Alt, Rudow) ebenfalls vorrangig für einzelne Plattenbauten in Frage.

An welchen konkreten Objekten zu welchem Zeitpunkt welche Maßnahmen, die z. B. ebenfalls den teilweisen Rückbau von Geschossen betreffen können, ergriffen werden, wird in den nächsten Phasen des ISEK in Form von Fortschreibungen bestehender (Stadtkern, Kiefernheide) bzw. noch zu erarbeitender Stadtteilkonzepte (Strelitz-Alt, Rudow) näher untersetzt bzw. konkretisiert.

Bei der Prognose der Leerstandsentwicklung im Rahmen des ISEK wurde ebenfalls berücksichtigt, dass mit einer Annäherung des Anteils an Wohneigentum insbesondere im Bereich des Einfamilienhausbestandes an den bundesdeutschen Durchschnitt gerechnet werden muss, erst recht, weil dieser noch weit unter dem europäischen Durchschnitt liegt. In Westdeutschland lag diese Quote 1997 bei ca. 41 % (gegenüber z. B. Spanien mit 78 %, Großbritannien mit 67 % oder Frankreich mit 54 % – u. a. auch, weil in diesen Ländern offensichtlich Wohneigentum zu wesentlich geringeren Preisen erstellt wird -; Quelle: Wirtschaftswoche vom 17.07.97). In Neustrelitz liegt die Eigentums- bzw. Selbstnutzungsquote derzeit bei lediglich ca. 23 %. Insofern ist auch künftig mit einer relativ konstant vorhandenen Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser zu rechnen.

Aus den bisherigen Erfahrungen und unter dem Gesichtspunkt der beabsichtigten Gegensteuerung zur Stadt-Umland-Wanderung geht die Stadt davon aus, dass jährlich (mindestens) 25 Grundstücke - einschließlich der erwähnten Ergänzungsangebote für spezielle Nachfragen - vorgehalten bzw. aktiviert werden, wobei ein ausreichendes Angebot an preisgünstigen Grundstücken gewährleistet sein muss. Angesichts der notwendigen Einflussnahme auf die tatsächliche Sicherstellung dieses Angebots muss dies zum überwiegenden Teil durch die Stadt selbst erfolgen. Diesen Anforderungen wird der F-Plan mit den in ihm aufgezeigten o. g. Potenzialen gerecht.

Neben den in diesem Zusammenhang dargestellten Entwicklungsflächen sowie den bereits oben genannten überplanten Bestandsbereichen basieren die übrigen Wohnbauflächenausweisungen auf bereits erfolgte B-Plan-Festsetzungen entsprechender Baugebiete sowie im übrigen auf der jeweils prägenden Bestandssituation. Der darauf bezogenen Darstellung liegt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Entwicklung zu Grunde, die größeren zusammenhängenden Wohnbaustandorte in den einzelnen Stadtteilen zu erhalten bzw. zu sichern. Sofern

hierbei ebenfalls vorhandene gewerbliche Nutzungen, die über einen bestimmten Störgrad hinausgehen (mehr als „das Wohnen nicht störend“) vorhanden und möglichst erhalten werden sollen bzw. nicht zwangsläufig aus-/umgelagert werden sollen, werden Teilbereiche dieser Wohnstandorte als Mischgebiete dargestellt (siehe Pkt. 4.1.3.).

In der weiteren städtebaulichen Planung werden, sofern es notwendig ist, den konkreten Zielen des jeweiligen Standorts angemessene Baugebietsausweisungen erfolgen. Diese werden sich in der Regel im Rahmen der Festsetzung allgemeiner oder besonderer Wohngebiete bewegen.

Letzt genannter Gebietstyp kommt insbesondere für einen Großteil des Stadtzentrums in Frage, für den auf der einen Seite die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt, auf der anderen Seite aber auch die bereits vorhandenen innenstadtbelebenden Funktionen gesichert und ergänzt werden sollen. Dementsprechend wurden bereits im Rahmenplan für den „Historischen Stadtkern“ diesbezügliche Ausweisungen vorgenommen.

Allein aufgrund der Übersichtlichkeit der Planzeichnung aber auch wegen der hinreichenden Verdeutlichung der Ziele der Stadtentwicklung mittels der gewählten Wohnbauflächendarstellung ergänzt durch die vorangegangenen Erläuterungen wird auf die Darstellung einzelner Wohngebietsarten im F-Plan verzichtet.

4.1.2. Gewerbliche Siedlungsentwicklung/Gewerbe- und Industriegebiete

Ebenso wie im Bereich des Wohnungsbaus erfolgen auch auf dem Gebiet der gewerblichen Siedlungsentwicklung keine im Vergleich zum Teil-F-Plan wesentlich erweiterten Flächenausweisungen für gewerbliche Bauflächen. Vielmehr wurden auch auf diesem Sektor teilweise Reduzierungen vorgenommen.

Diese betreffen die im Teil-F-Plan noch vorgesehenen Erweiterungsflächen der Gewerbegebiete „Weserberger Chaussee“ sowie „Schwarzer Weg“ bei denen nunmehr nicht über die Grenzen des bestehenden B-Plan-Gebiets hinausgegangen wird. Im Bereich „Schwarzer Weg“ gilt dies mit der Einschränkung, dass zur Ermöglichung der Umsetzung gegenwärtiger Planungen der Stadtwerke bezüglich der Errichtung eines Biomassekraftwerks eine dementsprechender Erweiterungsfläche vorgesehen wurde. Diese liegt östlich des Standorts des schon vorhandenen GuD-Kraftwerks und entspricht etwa dessen jetziger Grundstücksfläche. Grundsätzlich wird jedoch auch bei Umsetzung dieses Vorhabens noch sichergestellt, dass der vorhandene Wald in seiner Funktion als Erholungsbereich des Wohngebiets Kiefernheide erhalten bleibt.

Gründe für den Verzicht auf die ohnehin z. T. als problematisch zu wertenden - weil auf bislang unbebaute Bereiche bezogenen - Flächenerweiterungen des Teil-F-Plans liegen in den bereits eingangs erwähnten noch nicht ausgeschöpften Potenzialen der neu erschlossenen Gewerbegebiete sowie in brachgefallenen ehemaligen Gewerbestandorten. Außerdem bietet die zwischenzeitlich vom Bund beräumte Fläche des ehemaligen Kasernengeländes an der Penzliner Straße relativ kurzfristig aktivierbare Potenziale.

Neben der nach wie vor erfolgenden aktiven Vermarktung der städtischen Flächen in den bestehenden, in den letzten 10 Jahren entwickelten bzw. neu erschlossenen Gewerbegebieten und der an Bedeutung gewonnenen Bestandspflege ansässiger Unternehmen liegt der Schwerpunkt der künftigen gewerblichen Siedlungsentwicklung auf der Reaktivierung von brachgefallenen, auch künftig für gewerbliche Nutzungen geeigneten Flächen.

Hierbei wiederum genießt der nördliche Teil des Gebiets „Großer Spiegelberg“ Priorität, zumal er einen derzeit nicht zu akzeptierenden städtebaulichen Missstand darstellt. Ein weiteres Hauptaugenmerk liegt auf dem Standort südöstlich der Kreuzung Woldegker Chaussee/ Wilhelm-Stolte-Straße, dessen Flächen derzeit zu einem nicht unerheblichen Teil ungenutzt sind und nur über eine Neuordnung/Neuerschließung einer sinnvollen Wiedernutzung zugeführt

werden können. Beide Bereiche sind im F-Plan aufgrund der integrierten Stadtlage und der daraus folgenden Nähe zu Wohnsiedlungen als Gewerbegebiete dargestellt.

Angesichts der Auswirkungen von ebenfalls den gewerblichen Bauflächen zuzuordnenden Industriegebieten wurde auf die Darstellung von Baugebieten in Form einer Trennung von Gewerbe- und Industriegebieten (anstelle der allgemeineren – gewerblichen – Bauflächen) zurückgegriffen. Bei den somit ausgewiesenen Industriegebieten, die die Möglichkeit der Ansiedlung von Betrieben mit einem hohen Störgrad bieten, handelt es sich um die bereits von B-Plänen erfassten bzw. vom Bestand geprägten Flächen in den Gebieten „Wesenberger Chaussee“ und „Gewerbepark Ost“ bzw. um den Bereich des Kerns des Bahnbetriebswerks. Eine weitere als Industriegebiet dargestellte Fläche betrifft das Grundstück des im Ortsteil Zierke/Rudow ansässigen Recyclingwerks.

Sowohl für diesen Betrieb als auch für das Bahnbetriebswerk soll mit dieser Darstellung des F-Plans die grundsätzlich von der Stadt beabsichtigte Bestandssicherung dokumentiert werden. Zum einen aufgrund der naturräumlichen Lage (bezüglich des Recyclingbetriebs) und zum anderen wegen der Erschließungssituation (Verkehrerschließung des Bahnbetriebswerks derzeit nur durch Querung eines Wohngebiets) ist jedoch nicht vorgesehen, diese Nutzungsart durch einen B-Plan zu manifestieren, da dies die Möglichkeit der uneingeschränkten Umnutzung für industriegebietstypische Vorhaben ermöglichen würde. Dies wäre aus den benannten Gründen städtebaulich nicht vertretbar, was allerdings für den Standort des Bahnbetriebswerks unter der Einschränkung gilt, dass hier keine alternative Erschließung gefunden wird bzw. realisierbar ist.

Für darüber hinausgehende Flächen für Industriegebiete sieht die Stadt im Rahmen des Planungshorizonts des F-Plans keinen Bedarf. Dies leitet sich zum einen aus den unter Punkt 3.5. benannten Leitbildern der Stadtentwicklung ab, die die Ansiedlung von Großmittelen mit den touristischen Entwicklungsabsichten kaum in Einklang bringen lassen und wonach die Stadt sich vorrangig auf die Ansiedlung von innovativen Unternehmen vorrangig der Technologiebranche, also eher „gewerbegebietstypischer“ Betriebe, konzentrieren wird. Zum anderen ist aufgrund der naturräumlichen und sonstigen Rahmenbedingungen über die noch vorhandenen Flächenpotenziale hinaus eine Ansiedlung derartiger Großunternehmen nicht realistisch. Darüber hinaus kann jedoch auch davon ausgegangen werden, dass die eventuell hierfür in Frage kommenden Unternehmen aufgrund des aktuellen Standes der Technik keine erheblichen Belästigungen hervorbringen und deshalb eventuell auch in Gewerbegebieten integrierbar wären.

Sollte sich entgegen dieser Einschätzung dennoch eine von der Stadt gewollte Investition ergeben, bietet die bislang noch nicht als Baufläche überplante, nördlich des Industriegebiets „Wesenberger Chaussee“ gelegene Fläche des ehemaligen Technikstützpunkts der GUS-Truppen hierfür hinreichende Potenziale.

Diese sind schlussfolgernd aus o. g. Ausführungen auch auf den für die gewerbliche Siedlungsentwicklung der Stadt bedeutsamen Sektor der Gewerbegebiete in ausreichendem Umfang vorhanden.

Im einzelnen erfolgte diese Darstellung für die in rechtskräftigen B-Plänen entsprechend festgesetzten Flächen beidseitig der Wesenberger Chaussee und am Heizkraftwerk (Schwarzer Weg) sowie auf dem Kühlhausberg inklusive den südlich daran anschließenden Flächen, dem großen Spiegelberg und südöstlich des Knotens Woldegker Chaussee/W.-Stolte-Straße. Aufgrund des Bestands mit zum Teil bestehenden Erweiterungspotenzialen wurden die Flächen westlich des unbepflanzten Teils des Schwarzen Wegs (nördlich des B-Plan-Gebiets), nördlich und westlich des Radelandwegs, Teilflächen des Bahnbetriebswerks, der Gewerbestandort Tannenhof, der Standort des Holzunternehmens und die ihm gegenüberliegende Flä-

che an der Penzliner Straße sowie der Bereich einer Tankstelle und eines Autohauses an der Hohenzieritzer Straße (auch B-Plan-Gebiet) als Gewerbegebiete dargestellt.

Dies erfolgte ebenso für das bereits erwähnte, unbebaute und ebenfalls noch nicht mit einem Baurecht versehene Gebiet des ehemaligen Kasernengeländes östlich der Penzliner Straße/nördlich der Dr.-Schwentner-Straße. Diese Ausweisung eines wesentlichen Teils des bis 1993 von den GUS-Truppen genutzten Geländes ist insbesondere aufgrund seiner sehr verkehrsgünstigen Lage in unmittelbarer Nähe zur B 193 (Ortsumgehung) gerechtfertigt.

Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass der dortige Bereich entlang der Dr.-Schwentner-Straße ebenso wie eine „Pufferzone“ zum geplanten Krankenhausstandort (SO-K – siehe Pkt. 4.1.6.) in einem B-Plan bezüglich möglicher Lärmemissionen jeweils als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Auf eine derartige Einschränkung wurde bereits mehrmals in B-Plänen der Stadt dann zurückgegriffen, wenn Gewerbegebiete und Wohngebiete räumlich nah beieinander liegen. Dies und die damit erfolgende Staffelung von Gewerbegebieten hinsichtlich des Störgrades der angesiedelten Vorhaben hat sich gegenüber einer oftmals nur als „Alibifunktion“ vorgenommenen Festsetzung von Mischgebieten zwischen derartigen Gebieten – die dann oft doch nur durch eine dieser beiden Nutzungen geprägt sind – bewährt. In diesem Sinne soll ebenfalls eine eventuelle Baurechtschaffung für eine neu hinzukommende Fläche im Kreuzungsbereich der Woldegker Chaussee mit der Lessingstraße/Ortsumgehung der B 96 erfolgen. Nordwestlich dieses Knotenpunktes, südöstlich des Wohngebiets „Kuschelberg“ wurde eine Gewerbegebietsausweisung auf der Grundlage einer Anregung einer großen Fast-Foot-Kette, die hier ein entsprechendes Restaurant errichten will, vorgenommen. Eine Aktivierung dieser Fläche soll somit nur vor diesem Hintergrund über einen vorhabenbezogenen B-Plan erfolgen. Nach den aktuellen Investitionsabsichten des infrage kommenden Unternehmens ist hiermit kurzfristig allerdings nicht zu rechnen.

Die mit den vorgenannten Gebietsdarstellungen verdeutlichten Potenziale, die sich wie bereits erwähnt aus Einzelgrundstücken in Gewerbegebieten, Brachflächen, mehr oder weniger großen Erweiterungsabsichten/-möglichkeiten für bestehende Standorte sowie aus im Wesentlichen einem noch nicht baurechtlich aktivierten Gebiet zusammensetzen, sind aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung nicht nur angemessen sondern insbesondere angesichts der derzeitigen Arbeitsplatzsituation der Stadt auch erforderlich. Dies ergibt sich allein daraus, dass neue Unternehmensansiedlungen in der Regel speziell auf dem produzierenden Sektor einen hohen Flächenbedarf bei einer vergleichsweise geringen Arbeitsplatzanzahl aufweisen, was eine relativ umfangreiche Flächenvorhaltung erfordert. Zudem ist insbesondere aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse auf den hierfür in Frage kommenden Flächen (nur die verbliebenen Einzelgrundstücke in den „neuen“ Gewerbegebieten sind städtisch) gerade eine eventuell notwendige schnellstmögliche Bereitstellung eines Gewerbegrundstücks nur dann sicherzustellen, wenn Alternativstandorte zur Verfügung stehen. Aus diesbezüglichen Erfahrungen muss geschlussfolgert werden, dass eine flexible und schnelle Reaktion auf derartige Nachfragen oftmals nur dann erfolgen kann, wenn die Stadt selbst über ausreichende Angebote verfügt.

Insbesondere unter diesem Gesichtspunkt aber auch aufgrund der konkreten Situation, die eine Reaktivierung über private Initiativen kaum erwarten lässt, wird die Stadt versuchen, die Entwicklung des Standorts Großer Spiegelberg in eigener Regie vorzunehmen. Grundsätzliche Voraussetzung hierfür ist neben einem entsprechend vertretbaren Ankaufspreis jedoch die Gewährung von Fördermitteln zumindest für die Freimachung des Grundstücks.

Eine wesentliche Bedeutung für die gewerbliche Entwicklung der Stadt haben neben den in Gewerbegebieten ansässigen und im Bestand zu pflegenden Betriebe auch eine Reihe von gewerblichen Unternehmen außerhalb derartiger Gebiete, d. h. in Bereichen, in denen in ihrer Nachbarschaft auch Wohnfunktionen anzutreffen sind. Demzufolge werden die betreffenden

Standorte als gemischte Bauflächen ausgewiesen, wozu im folgenden Punkt Ausführungen erfolgen.

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der gegenwärtigen schwierigen wirtschaftlichen Lage misst die Stadt ebenfalls den vereinzelt im Außenbereich gelegenen Betrieben eine nicht nur unerhebliche Bedeutung bei. Dennoch werden die betreffenden Standorte bzw. Splittersiedlungen (nordwestlich von Zierke, nordöstlich von Klein Trebbow, Ortslagen Rudow und Groß Trebbow, Useriner Straße/Kreuzung Hafenbahn) ebenso wie die bereits unter Punkt 4.1.1. erwähnten Wohnstandorte als "Flächen für die Landwirtschaft" überplant (siehe auch hierzu Punkt 4.8.1. und 4.8.2). Damit soll auch hier dokumentiert werden, dass eine dauerhafte Verfestigung dieser Splittersiedlungen in der Art, dass sich hier Baugebiete mit einer entsprechenden Nutzungsbreite entwickeln und letztendlich über Bebauungspläne festgesetzt werden, städtebaulich nicht vertretbar ist. Das bedeutet nicht, dass die Existenz der dortigen Gewerbebetriebe seitens der Stadt in Frage gestellt wird, wenngleich damit das Interesse an einer Umsiedlung in entsprechend städtebaulich integrierte Gewerbegebiete durchaus verdeutlicht wird. Dass dies nur in wenigen Fällen tatsächlich auch realisierbar ist, ist der Stadt bewusst.

Grundsätzlich bietet neben dem generellen Bestandsschutz auch das BauGB (§ 35 Abs. 4) eine hinreichende Existenzsicherung für diese Unternehmen, da hier ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten in gewissem Umfang rechtlich verankert sind.

Demgegenüber würde die Baugebietsausweisung mit der letzten Konsequenz einer B-Plan-Verankerung bedeuten, dass auch nach Aufgabe des bisherigen Gewerbes eine weitere bauliche Nutzung auf diesen Standorten erfolgen kann und soll. Dies würde u. a. angesichts der vorhandenen Potenziale in integrierten Gewerbegebieten nicht mit den grundsätzlichen Zielen der Stadtentwicklung und im übrigen auch nicht mit den landesplanerischen Zielen in Einklang stehen.

Demnach wird dieser Bestand durch die Stadt akzeptiert, was somit ebenfalls grundsätzlich für die benannten Erweiterungsabsichten gilt.

4.1.3. Gemischte Bauflächen

Wie die gewerblichen werden im F-Plan auch die für Mischnutzungen vorgesehenen bzw. durch solche geprägten Bauflächen gemäß § 1 (2) BauNVO in Form von Baugebieten konkretisiert dargestellt. Insbesondere weil sich auch die aus gemischten Bauflächen entwickelbaren Baugebiete bezüglich ihrer städtebaulichen Situation bzw. Auswirkungen relativ stark unterscheiden, würde eine allgemeine Bauflächenausweisung nicht dem Ziel und der Möglichkeit des F-Plans einer weitestgehend detaillierten Darlegung der Ziele der städtebaulichen Entwicklung entsprechen. Im übrigen wären ohne diese Konkretisierung ggf. falsche Schlussfolgerungen bzw. Erwartungshaltungen nicht auszuschließen.

Somit werden im F-Plan diesbezüglich zwei Dorfgebiete, ein Kerngebiet sowie verschiedene Mischgebiete dargestellt.

Die Darstellung eines Dorfgebiets, welches lt. BauNVO u. a. durch „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe“ geprägt sein muss, erfolgte für die dieser Charakteristik bzw. diesem Entwicklungsziel entsprechenden Ortslage Wiesenthal sowie für den westlichen Teil des Ortsteils Fürstensee. Im Übrigen – insbesondere bezogen auf den dieser Prägung nicht entsprechenden Ortsteil Klein Trebbow – hat der siedlungsgeschichtlich begründete Begriff des Dorfes keine Auswirkungen auf die planungsrechtliche „Einstufung“ eines bebauten Bereichs als Dorfgebiet.

Das einzige im F-Plan dargestellte Kerngebiet betrifft den Bereich des entsprechend über einen B-Plan entwickelten Standorts des Einkaufszentrums „Husarenmarkt“. Mit ihm wurde dem Grundanliegen derartiger Gebiete entsprochen, die in ihnen mögliche Funktionsvielfalt

zur Sicherstellung eines umfassenden Angebots in Stadtkernen bzw. Stadtteilzentren zu nutzen. Insofern soll mit diesem Gebiet ein Beitrag zur Belebung und in diesem Sinne der Urbanität der Neustrelitzer Innenstadt geleistet werden.

Aufgrund der Lage und Bedeutung des Stadtzentrums im Verhältnis zu den übrigen Siedlungsbereichen, ist eine Ausweisung weiterer Kerngebiete außerhalb des innerstädtischen Bereichs weder angebracht noch städtebaulich vertretbar. Innerhalb des Stadtkerns selbst kommt aufgrund der in den übrigen Bereichen vorhandenen starken Prägung durch die Wohnfunktion, die wie bereits unter Pkt. 4.1.1. ausgeführt als ein wesentlicher Urbanitätsfaktor in einer (Klein-) Stadt wie Neustrelitz hier in ihrer Bedeutung erhalten und ausgebaut werden soll, ein weiteres Kerngebiet ebenfalls nicht in Frage. Vielmehr bieten die hier bereits im Rahmenplan zur Sanierungssatzung konkretisierten Absichten der Entwicklung besonderer Wohngebiete hinreichende Möglichkeiten einer der Stadt Neustrelitz angemessenen Funktionsmischung der Innenstadt.

Die somit die übrigen gemischten Bauflächen repräsentierenden Mischgebiete betreffen zum überwiegenden Teil Bereiche, die bereits über B-Pläne (einschließlich derzeitiger B-Plan-Entwürfe) als solche festgesetzt werden bzw. die bislang durch eine Mischung aus Wohnen und gewerblicher Nutzung geprägt sind, ohne dass bisher eine Überplanung mittels B-Plänen erfolgt ist.

Ausdrückliches Ziel der Stadt ist es, die in diesen Gebieten vorhandenen und zum Großteil für die städtische und regionale Wirtschaftsstruktur bedeutsamen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand auch dann zu sichern, wenn sie im Einzelfall die lt. BauNVO in derartigen Gebieten anzustrebende „nicht wesentliche Störung“ von Wohnnutzungen zeitweise nicht gewährleisten können bzw. hinsichtlich der Art des Gewerbes nicht mehr der allgemein üblichen Klassifizierung einer Mischgebietstypik entsprechen. Grundsätzlich ist in diesen Fällen jedoch davon auszugehen, dass durch diese Betriebe alle Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes ausgeschöpft werden. Insbesondere sind klassische Eingruppierungen, die die Mischgebietsverträglichkeit allein aus der Art des Gewerbes schlussfolgern, oftmals überholt, weil dies neben einfachen baulichen Vorkehrungen derzeit bereits durch den aktuellen Stand der Technik gewährleistet ist.

Sofern es durch notwendige Betriebserweiterungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen kommt, die über die Schwelle der „nicht wesentlichen Störung“ von Wohnnutzungen treten, muss im Einzelfall geprüft werden, ob eine Umsiedlung in ein Gewerbegebiet mit allen dafür zur Verfügung stehenden Fördermöglichkeiten sinnvoll ist. Angesichts der für diesen Fall insbesondere in der derzeitigen wirtschaftlichen Situation allerdings oft erreichten Grenze des betriebswirtschaftlich noch Tragbaren sollten im Abwägungsfall in der Regel die Belange der Sicherung des Betriebs und damit seiner Arbeitsplätze vorrangig bewertet werden.

Dass die gegenwärtige Situation der Nachbarschaft von Gewerbebetrieben und Wohnbebauung in den meisten Fällen städtebaulich vertretbar ist, ergibt sich aus den Ergebnissen der Schallimmissionsplanung für die Stadt Neustrelitz, die aus der Situation der dargestellten Mischgebiete in der Regel keine wesentlichen Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen ermittelte. Weitere Ausführungen hierzu finden sich unter Punkt 4.9.2.

Im Einzelnen betreffen die im F-Plan ausgewiesenen Mischgebiete folgende Bereiche bzw. Teilflächen :

- westlich des Ortsteils Zierke (Bestandssituation, B-Plan im Entwurf),
- an der Penzliner Straße sowie im Bereich der bebauten Uferzone östlich des Zierker Sees (z. T. Bestandssituation, B-Pläne im Entwurf),
- südlich der Tankstelle/des Autohauses an der Hohenzieritzer Straße (B-Plan-Entwurf),

- östlich der Useriner Straße, südlich der Bebauung Friedrich-Ludwig-Jahnstraße (Bestandssituation – Gärtnereien),
- ehemaliges Gaswerk südlich des Glambecker Sees (z. T. Bestand, B-Plan in Aufstellung, siehe auch Punkt 4.1.5.!),
- zwischen Kirschenallee und Bahngleisen (z. T. Bestand, B-Plan in Aufstellung),
- westlich der Strelitzer Chaussee/Bereich Radelandweg (Bestandssituation, z.T. B-Plan-Gebiet),
- südwestlicher Bereich des Wohngebiets Fasanerie, östlich der Strelitzer Chaussee (Bestandssituation, B-Plan in Aufstellung),
- südwestlich des Knotens Wesenberger Chaussee/W.-Stolte-Straße (Bestandssituation, B-Plan in Aufstellung),
- zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet südlich der Woldegker Chaussee (z.T. Bestand, B-Plan-Gebiet),
- westlich des nördlichen Teils der Carl-Meier-Straße (z.T. Bestand, B-Plan-Gebiet),
- östlich des südlichen Teils der Carl-Meier-Straße/des nördlichen Teils der Neubrandenburger Straße (Bestandssituation),
- östlich der W.-Stolte-Straße/Bereich Sievertstraße (Bestandssituation),
- westlich des nördlichen Teils der Wesenberger Straße (Bestandssituation),
- südlicher Bereich des Bauhofs einschließlich des Geländes der ehemaligen JVA (Bestandssituation, B-Plan in Aufstellung) sowie
- Bereich des Kleinen Spiegelbergs (Bestandssituation).

4.1.4. Einzelhandelsentwicklung/Sondergebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe

Einen sehr starken Einfluss auf die Stadtentwicklung insbesondere auf die Urbanität speziell der Innenstadt aber auch die Qualität von Wohngebieten hat seit jeher die Einzelhandelsstruktur und -verteilung. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt bislang hierauf - flankiert durch entsprechende gutachterliche Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung - einen starken Einfluss ausgeübt.

In der zuletzt, d. h. im April 1999 erarbeiteten Einschätzung der Einzelhandelssituation der Gesamtstadt einschließlich weiterer Entwicklungsempfehlungen konnte festgestellt werden, dass diese Einflussnahme das Entstehen von Disproportionen der Standort- und Branchenverteilung des Einzelhandels verhindert hat und zu einer bis dahin insgesamt positiven Einzelhandelsentwicklung führte. Diese Untersuchung wurde durch eine Einschätzung der gegenwärtigen Situation und Entwicklungsperspektiven des Innenstadteinzelhandels im Juni 2002 aktualisiert.

Erstgenannte gutachterliche Untersuchung, die in ihren für den F-Plan wesentlichen Inhalten ebenso wie das aktuelle Material auszugsweise als Anlage 2 beigefügt ist, wurde vorrangig vor dem Hintergrund des damals noch geplanten und zwischenzeitlich realisierten Einkaufszentrums mit dem Kern eines SB-Warenhauses im Süden der Innenstadt vorgenommen. Dabei haben sich zwischenzeitlich Einschätzungen des Gutachtens bezüglich dieses Vorhabens in der Form bestätigt, dass hiermit eine wesentliche Branchen- und Betriebstypenlücke in der Stadt geschlossen wurde und dies zu einer Erhöhung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt geführt hat. Letzteres zeigt sich insbesondere auch daran, dass sich die Investitionsbereitschaft bezüglich der Neuerrichtung von Einzelhandelsgeschäften speziell in der Haupteinkaufszone, der Strelitzer Straße, erhöht hat.

Um dieser Entwicklung, die bislang noch nicht die Erfolge erzielt hat, dass von einer gefestigten Rolle der Innenstadt als zentraler Einzelhandelsstandort der Stadt gesprochen werden kann, weiterhin zur notwendigen Dynamik zu verhelfen, wird die Stadt auch künftig die ins-

besondere im Planungsrecht gegebenen Möglichkeiten nutzen, um hierfür die erforderlichen Rahmenbedingungen zu schaffen. Dies betrifft speziell die weitmögliche Freihaltung von Standorten außerhalb der Innenstadt von sogenannten innenstadtrelevanten Sortimenten. Dieses Ziel wird allerdings dadurch differenziert, dass dies natürlich nicht auf die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apotheken-, Sanitätswesen, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf) zutrifft, die deshalb auch als innenstadt- bzw. zentrenrelevant eingestuft werden, weil die Innenstadt zugleich ein wichtiger Wohnstandort der Stadt ist.

Die Versorgung mit derartigen Sortimenten muss auch in den übrigen wesentlichen Wohngebieten der Stadt sichergestellt werden (= sogenannte verbrauchernahe Versorgung), da hiermit eine wesentliche Grundlage für eine entsprechende Wohnqualität geschaffen wird. Dies bedeutet zugleich, dass periphere Standorte, also solche, die nicht in derartige Lagen integriert sind, hiervon wiederum weitestgehend freizuhalten sind. (Die in diesem Zusammenhang im vorliegenden Einzelhandelsgutachten angedeuteten Abwägungsspielräume betreffen im Einzelfall Standortentwicklungen, denen insgesamt eine äußerst positive Rolle für die gesamtstädtische Entwicklung eingeräumt wird, ohne das hieraus Präzedenzfälle entstehen würden). Die benannte Nahversorgungssituation in der Stadt ist – mit Einschränkungen bezüglich des neuen Wohngebiets „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“ – als sehr gut einzuschätzen, wenn man zugleich akzeptiert, dass die Ortsteile Fürstensee und Klein Trebbow aufgrund ihrer nur geringen Bevölkerungszahlen kaum realistische Chancen für langfristig tragfähige Einzelhandelsnutzungen haben.

Die o. g. Beibehaltung der bisherigen Prinzipien der Einzelhandelsentwicklung in Form eines grundsätzlichen Anschlusses zentrenrelevanter Sortimente in nicht integrierten Lagen soll insbesondere auch das Vertrauen in eine diesbezügliche Beständigkeit der städtischen Entwicklungsstrategie schaffen bzw. erhalten, welches wiederum wichtig für die Aktivierung von Investitionen in ermittelten noch bestehenden Lücken einzelner Branchen in der Innenstadt ist. Dies betrifft nach dem gegenwärtigen Stand vorrangig die Sortimente Elektrowaren, Spielwaren und Bücher/Neue Medien. Bezüglich der Sortimente Textilien/Schuhe wird gegenwärtig im Rahmen des Umbaus des ehemaligen Kaufhauses in der Strelitzer Straße das Angebotsdefizit ausgeglichen.

Die Innenstadt bietet für die noch verbleibenden Ansiedlungs- wie auch Umsiedlungspotenziale hinreichende Standortvoraussetzungen vorrangig in der dafür zu bevorzugenden Strelitzer Straße sowie im unmittelbaren Marktbereich (z. B. Strelitzer Straße 5-7/Kinogang/Neuer Markt sowie weitere leer stehende Läden), so dass auch diesbezüglich keine Gründe für ein Ausweichen in Lagen außerhalb des unmittelbaren Stadtkerns bestehen.

Ein Standort in einer derartigen Lage, der vorrangig zur Unterbringung der nicht innenstadt-/zentrenrelevanten Sortimente aktiviert wurde und derzeit auch nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens die höchste Wertigkeit für solche großflächigen Handelsbetriebe besitzt, ist der Bereich des Kühlhausbergs.

Dementsprechend wurde er unter diesem Gesichtspunkt im F-Plan als „Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ dargestellt. Die den obigen Ausführungen entsprechenden Rahmenbedingungen wurden hier bereits durch einen rechtskräftigen B-Plan geschaffen und somit eine stadtentwicklungsverträgliche Einbindung dieses Standorts gewährleistet. Hier bestehende Entwicklungspotenziale betreffen vorrangig Bestandserweiterungen insbesondere des ansässigen Bau- und Heimwerkermarktes. Deren Verträglichkeit ist aktuell über ein Branchen- und Standortgutachten grundsätzlich bestätigt worden.

Ein weiterer Standort mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, der diese Funktion auch künftig in städtebaulich vertretbarer Weise ausüben kann und soll, ist die Fläche nordöstlich des Knotens Strelitzer Chaussee/Woldegker Chaussee. Insbesondere der ansässige Bau- und

Heimwerkermarkt sollte sich hier als ergänzendes Angebot in dieser Branche etablieren, weshalb auch dieser Bereich als entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen wurde.

Darüber hinausgehende Notwendigkeiten bzw. Möglichkeiten für weitere Sondergebietsausweisungen dieser Art bestehen nicht. Die Innenstadt selbst wird ihrer Funktion als zentraler Versorgungsstandort sowohl über das ausgewiesene Kerngebiet als auch durch die in den (besonderen) Wohngebieten zulässigen Nutzungen hinreichend gerecht.

Übrige großflächige Handelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten an der Wesenberger Chaussee (Möbelmarkt, Bau- /Baustoffmarkt) bzw. Großer Spiegelberg (Möbelmarkt) integriert und bedürfen aufgrund ihrer nicht vorhandenen wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, die Infrastruktur und die Nah- bzw. zentrale Versorgungsstruktur und vor allen wegen der vorrangigen Prägung und beabsichtigten Entwicklung dieser Gebiete keiner separaten Darstellung eines Sondergebiets.

4.1.5. Tourismus, Naherholung, Freizeitanlagen und dafür ausgewiesene Sondergebiete

Bereits aus den allgemeinen Stadtentwicklungszielen aber auch aus den Zielen der Raumordnung kann abgeleitet werden, dass der Entwicklung der Freizeit- und touristischen Infrastruktur eine wichtige bzw. zunehmende Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung beizumessen ist. Dieser Bedeutung entsprechend wurden im Jahr 2000 die bestehenden Potenziale für Ansiedlungen von Tourismus- und Freizeitanlagen in der Stadt näher untersucht. Die Ergebnisse fanden in dem unter Punkt 2.3. benannten Gutachten ihren Niederschlag. Dabei wurde grundsätzlich bestätigt, dass neben den allgemeinen Freizeitangeboten vorrangig auch die speziell tourismuswirksamen Angebote ausgebaut bzw. ergänzend geschaffen werden müssen.

Städtebaulich relevant ist hierbei insbesondere die Frage, welche bauleitplanerischen Rahmenbedingungen geschaffen werden müssen, um diese entsprechend zu flankieren bzw. welche Standorte für derartige Anlagen ggf. gesondert ausgewiesen werden sollten. Hierbei von Bedeutung ist nämlich, dass (einzelne) tourismuswirksame Anlagen bzw. Dienstleistungen in fast allen Baugebieten der BauNVO (außer in reinen Wohngebieten und Industriegebieten) allgemein oder zumindest ausnahmsweise zulässig sind. Diesbezüglich kommt der verbindlichen Bauleitplanung also dem B-Plan bzw. seinem Vollzug die Aufgabe zu, ggf. derartige Nutzungen auszuschließen oder eine Ausnahme zu verweigern, sofern eine Unvereinbarkeit mit städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den konkreten Standort festgestellt wird. Dies trifft z. B. insbesondere auf die zur Belebung der Innenstadt bedeutsamen „Schank- und Speisewirtschaften“ aber auch auf Beherbergungsbetriebe zu, die vorrangig im innerstädtischen Bereich - erstgenannte natürlich auch im vertretbaren Umfang in Wohngebieten - einschließlich der Uferzone des Zierker Sees konzentriert werden sollen.

Sofern es sich um größere bzw. mehrere an einem Standort konzentrierte Anlagen handelt, kommt in der Regel jedoch nur die Integration in ein entsprechendes Sondergebiet ggf. auch in einem Kerngebiet in Frage. U. a. die Frage, ob eine punktuelle Konzentration von Freizeitanlagen sinnvoll bzw. chancenreicher ist, und welche Standorte hierfür, aber auch für Einzelanlagen geeignet sind, sollte über die o. g. Studie ebenfalls geklärt werden.

Mangels hier festgestellter vorhandener wirtschaftlicher bzw. hinreichender Bedarfs- potenziale erübrigte sich in deren Ergebnis die Frage nach einer Konzentration von Anlagen. Bezüglich der Standortwahl für Neuansiedlungen auf dem Sektor der Freizeitanlagen wurde grundsätzlich auf innerstädtische Standorte verwiesen, wie den Standort Neuer Markt und das Grundstück des ehemaligen Gaswerkes am Glambecker See sowie bezüglich vorrangig tourismusrelevanter Anlagen auf die Uferzone des Zierker Sees.

Sämtliche im F-Plan für diese Bereiche vorgenommenen Flächendarstellungen ermöglichen eine den Vorschlägen der Studie entsprechende Nutzung. So liegt der Neue Markt, für den eine Saunalandschaft mit integriertem Schwimmbecken bzw. kleinerer Schwimmhalle, eventuell ergänzt durch Fitnessbereiche und eine Erlebnisgastronomie empfohlen wurde (bzw. die nach einer aktuellen Standortbewertung hierfür noch besser geeignete angrenzende Fläche der Grundstücke Strelitzer Straße 5-7), zwar innerhalb einer Wohnbaufläche, diese ist jedoch bereits im Rahmen der Ausformulierung der Sanierungsziele hier als besonderes Wohngebiet konkretisiert worden, welches grundsätzlich eine derartige Nutzung zulässt.

Den Vorschlägen für den Standort des ehemaligen Gaswerkes in unmittelbarer Nachbarschaft der Strelitzhalle und des Gymnasiums Carolinum hinsichtlich der Schaffung von vorrangigen Jugendfreizeitmöglichkeiten (Skater-Parcours, Bolzplatz, Tischtennis, evtl. Beachvolleyball sowie ein multifunktionales Jugendcenter, ggf. auch hier Erlebnisgastronomie) wird der F-Plan mit der Ausweisung dieser Fläche als Mischgebiet ebenfalls gerecht.

Dies trifft auch für den bereits mit einem B-Plan überplanten Bereich der Uferzone des Zierker Sees zu, in dem u. a. das hier dargestellte Sondergebiet für Freizeit und Erholung an der Zierker Nebenstraße sowie die dortigen Mischgebietsflächen die Entwicklung des angeregten Ausstellungs- und Erlebnisparks (bzw. Themenparks) ermöglichen würden. Gleiches kann auf die weiteren hier vorgeschlagenen Nutzungen wie Ferienhäuser/-wohnungen (im Mischgebiet allgemein zulässig, sofern keine hier ohnehin nicht mögliche größere Anlage entsteht) und Erlebnisgastronomie bezogen werden. (Die zwischenzeitlich hier erfolgten Entwicklungen/Nutzungen haben allerdings die vorgenannten Potenziale wesentlich eingeschränkt bzw. begrenzt).

Weitere im F-Plan vorrangig aufgrund der dort stattfindenden bzw. ergänzend denkbaren Nutzungen dargestellte Sondergebiete vorgenannter Art (Freizeit und Erholung) betreffen den Standort des Slawendorfes sowie den Bereich des Bootshauses jeweils am Zierker See.

Auch durch die ausschließlich dortige Ausweisung weiterer wasserbezogener Sondergebiete wird die besondere Bedeutung der Uferzone dieses Sees für die touristische Entwicklung der Stadt aber auch für die Naherholung deutlich. Dies betrifft die dargestellten Hafengebiete im Umfeld des im Jahr 2001/2002 ausgebauten bzw. neu gestalteten Stadthafens sowie die Wassersportgebiete (jeweils basierend auf den derzeitigen B-Plan).

Ein weiteres Sondergebiet, was unter die hier behandelte Rubrik fällt und ebenfalls mit einer entsprechenden Empfehlung der Studie zu Tourismus- und Freizeitanlagen einhergeht, ist ein auf der Fläche der vormaligen WGT-Liegenschaft am Domjuchsee (ehemalige Heilanstalt) dargestelltes Ferienhausgebiet. Dies entspricht den besonderen dort anzutreffenden Standort-eigenschaften und soll die Errichtung einer bislang in Neustrelitz noch nicht vorhandene Ferienhausanlage ermöglichen und hierüber zusätzlich Kaufkraft für die Stadt aktivieren. In diesem Sinne sollte hier gemäß dem Vorschlag der Studie eine Einzeleigentumsanlage (mit Konzentration vorrangig auf den Berliner Raum) einem Feriendorf mit nur einer kurzen Saison und in der Regel geringerer Auslastung vorgezogen werden. Alternativ hierzu wäre, sofern sich hierfür ein Investor finden würde, auch ein vorgeschlagener Kurbetrieb in Form eines Anti-Aging-Centers städtebaulich positiv zu werten. Eine hierfür erforderliche Änderung der F-Plan-Ausweisung wäre unproblematisch und im vereinfachten Verfahren möglich.

Ein von der Anlage bzw. der Gestaltung dem Ferienhausgebiet ähnliches aber hinsichtlich der Nutzungsintensität hiervon abweichendes Sondergebiet stellt das Wochenendhausgebiet dar. Wochenendhäuser werden im Gegensatz zu Ferienhäusern in der Regel selbst genutzt, d. h. nicht regelmäßig vermietet und deshalb nur zu begrenzten Zeiten (Wochenenden, Urlaub, Freizeit) bewohnt. Somit sind sie insbesondere in Bereichen vorzusehen, in denen vorrangig

aufgrund der naturähnlichen Situation eine übermäßig intensive Nutzung nicht erwünscht ist, die aber dennoch das Potenzial für diese für die Naherholung aber auch die Aktivierung zusätzlicher externer Kaufkraft für die Stadt wichtige Wohnform haben.

Ein derartiges Gebiet besteht bereits (mit Überplanung durch einen B-Plan) in Form einer ehemaligen Kleingartensiedlung am Borgwall in Fürstensee und wurde demzufolge entsprechend im F-Plan dargestellt.

Ein neu geplantes, dem vorgenannten Aspekt zu berücksichtigender Umweltbelange (und zudem gegenüber dem Vorentwurf zum F-Plan erheblich verkleinertes) Wochenendhausgebiet betrifft den ehemaligen Standort der GUS-Truppen ebenfalls in Fürstensee. Durch die gegenüber dem Vorentwurf verkleinerte Fläche steigt der Abstand dieses Gebiets zum Naturschutzgebiet „Kulow und Keetzseen“, welches ebenfalls als FFH-Gebiet gemeldet wurde, auf über 600 m an, wodurch flankiert durch die besagte Vermeidung einer Dauernutzung den Umweltbelastungen hinreichend nachgekommen wird.

Dies ist offensichtlich bei einem weiteren zunächst geplanten kleinräumigen Wochenendhausgebiet am Fürstenseer Sees nicht mehr gegeben. Hierbei handelt es sich um ein ehemaliges Kinderferienlager, welches aufgrund des baufälligen Zustands der davon noch verbliebenen Gebäude in einer durch den See und den gegenüberliegenden Wald geprägten reizvollen Umgebung einen nicht vertretbaren Missstand darstellt. Die noch im ersten Entwurf des F-Plans hier dargestellte eingeschränkte bauliche Nachnutzung dieses Grundstücks zu besagtem Zweck hätte zwar zu einer Beseitigung dieses Missstandes beigetragen, stand jedoch massiven ökologischen Belangen entgegen. Deshalb wird diese Planung nicht mehr verfolgt und der Bereich stattdessen als Entwicklungsfläche für Natur und Landschaft dargestellt (siehe Punkt 4.9.1.).

Der als Wochenendhausgebiet dargestellte Bereich der Siedlung Prälank-Dorf stellt einen in Nutzung befindlichen Bereich dar. Zwar ist diese nicht ausschließlich durch Wochenendhäuser sondern in nicht unwesentlichem Umfang auch durch Dauerwohnnutzungen geprägt, doch rechtfertigt insbesondere die Grenzlage zum Müritz-Nationalpark und im Gewässerschutzstreifen des Großen Prälanksees (lediglich) die Ausweisung als derartiges Sondergebiet. Damit wird zugleich angezeigt, dass in diesem Rahmen eventuelle Ergänzungsbebauungen städtebaulich durchaus erwünscht bzw. vertretbar sind.

Auch die ausgewiesenen Campingplatzgebiete stellen eine wirkungsvolle Ergänzung der Angebote im Bereich der touristischen Infrastruktur dar. Eines dieser Gebiete besteht bereits in Form des Campingplatzes am Drewensee.

Ein weiteres Gebiet, welches noch im Vorentwurf des F-Plans entsprechend dargestellt war, befand sich am Südostufer des Fürstenseer Sees. Entgegen der von der Stadt mitgetragenen Absicht, diesen Standort innerhalb des Müritz-Nationalparks als Modellprojekt eines naturnahen Campingplatzes mit überregionaler Bedeutung zu entwickeln, wurde er auf der Grundlage einer Entscheidung des Landes M-V als Eigentümer der Fläche Ende des vergangenen Jahres geschlossen. Einerseits war dies bezüglich der Eindämmung menschlicher Einflüsse auf eine beabsichtigte natürliche Entwicklung konsequent. Andererseits jedoch wurde damit eine Chance vertan hier den Beweis anzutreten, dass durchaus eine Erholungsnutzung von hoher Bedeutung (nicht zuletzt auch für die einheimische Bevölkerung) durchaus mit Zielen des Naturschutzes in Einklang bzw. Annäherung gebracht werden kann.

Aufgrund des Wegfalls dieses Campingplatzes ist es für die Tourismusentwicklung der Stadt um so bedeutender, hierfür ein alternatives Angebot zu schaffen. Hier schlägt der F-Plan gemäß seinen Darstellungen vor, am Klugen See im Bereich eines dort in der Vergangenheit vorhandenen Zeltplatzes, ein Campingplatzgebiet zu entwickeln. Den hierzu zum Vorentwurf des F-Plans von dem Bereich Naturschutz des Landkreises erhobenen Einwendungen wird somit nicht entsprochen, zumal dieser Standort weder in einem Schutzgebiet liegt und er auch im Landschaftsplan ausgewiesen ist.

Ein Sondergebiet, das den rein wirtschaftlichen Bedarfsermittlungen im Rahmen der oben genannten Machbarkeitsstudie und somit auch den darin ausgewiesenen Standortempfehlungen nicht entspricht, ist ein auf dem Kühlhausberg dargestelltes Sondergebiet für Freizeitanlagen. Dieses kommt der Anregung des Eigentümers und Investors dieses Grundstücks nach, der hier zwischenzeitlich eine kombinierte Nutzung aus Kino und Diskothek errichtet hat. Zwar wurde eine wirtschaftliche Basis für diese Einzelnutzungen durch den mit der Machbarkeitsstudie beauftragten Gutachter nicht festgestellt, jedoch durch ihn ebenso betont, dass durchaus aufgrund besonderer Betreiberkonzepte eine derartige Rentierlichkeit im Einzelfall erreicht werden kann und demzufolge seine Ermittlungen nicht allein zu einer Ablehnung von Investitionsvorhaben führen dürfen. Gerade die vom Vorhabenträger benannte Nutzungskombination war für die Stadt ein nachvollziehbarer Ansatz für die Deckung des aus städtebaulicher wie auch raumordnerischer Sicht durchaus vorhandenen Bedarfs nach einer derartigen Freizeitanlage. Wenngleich eine Integration insbesondere des Kinos in die Innenstadt wesentlich größere Stadtentwicklungseffekte im Sinne eines urbanen Stadtzentrums haben würde, hat die Stadt nach intensiver Abwägung die mit diesem Vorhaben dennoch verbundenen Vorteile als so bedeutend bewertet, dass einer entsprechenden Änderung des hier bislang geltenden B-Plans (bisher Festsetzung eines Gewerbegebiets) zugestimmt wurde.

Ebenfalls unter den hier behandelten Sektor der tourismusrelevanten Anlagen fallen die Sondergebiete für Fremdenbeherbergung, die für die beiden außerhalb von sonstigen Baugebieten, in denen eine derartige Nutzung zulässig wäre, befindlichen Hotels an der Fasanerie/Karbe-Wagner-Straße sowie in Prälank am Witt-Pohl im F-Plan dargestellt sind.

4.1.6. Sonstige in Sondergebieten dargestellte Nutzungen

Auf die übrigen im F-Plan dargestellten Sondergebiete trifft zu, dass ihre Nutzungen nicht ohne weiteres in eine der unter den Punkten 4.1.1. – 4.1.3. genannten Baugebiete sowie in die vorgenannten Sondergebiete, die der Erholung dienen, integrierbar sind. Zudem sind die betreffenden Standorte einzig für die jeweiligen Vorhaben vorgesehen oder werden bereits durch sie genutzt.

Das einzige hierbei neu überplante, d. h. im wesentlichen noch nicht im Bestand vorhandene Sondergebiet ist das im Norden der Stadt an der Penzliner Straße ausgewiesene Klinikgebiet. Vorhanden ist hier allerdings bereits die Luft- und Bodenrettung des DRK-Krankenhauses einschließlich einem Hubschrauberlandeplatz mit Hangar. Des Weiteren wurde an der Penzliner Straße eine von drei in Mecklenburg-Vorpommern neu zu errichtenden Stationen für 20 Menschen im Wachkoma (Apallikerstation) in Form eines vorgezogenen Bestandteils des künftig hier geplanten „Gesundheitszentrums“ kürzlich fertiggestellt.

Grundsätzlich basiert diese Standortausweisung auf dem seitens des DRK bekundeten Interesse an einem Neubau eines Krankenhauses. Aufgrund des jetzigen Standorts des Krankenhauses in der Innenstadt von Neustrelitz muss diese Planung als für die Stadtkernentwicklung nicht unbedenklich gewertet werden, verliert die Innenstadt doch damit eine auch stark von Besuchern frequentierte Nutzung. Im Sinne einer generellen Standortsicherung des Krankenhauses sowie unter dem Gesichtspunkt der angestrebten ökologischen und somit beispielgebenden Neuerrichtung kann und wird die Stadt dennoch dieses Vorhaben vertreten und begleiten.

Allerdings geschieht dies unter der Voraussetzung, dass der jetzige Standort nach möglichst zu erfolgenden (jedoch vorhabenbezogen abzuwägenden) Rückbaumaßnahmen störender Bausubstanz eine weitestgehend gleichwertige Nachnutzung erfährt. Eine diesbezüglich realistische Konzeption muss vor der Schaffung von Baurecht auf dem neuen Standort ausgear-

beitet werden, um nicht zusätzlich zu dem Funktionsverlust einen Leerstand eines weiteren historischen, im Nahbereich des Zierker Sees gelegenen Gebäudes zu riskieren. Eine adäquate Nachnutzung wäre z. B. mit der Rückkehr der Kreisverwaltung des Landkreises Mecklenburg-Strelitz gegeben, die nach der Kreisgebietsreform auf das Gelände einer ehemaligen Kaserne der Volkspolizei am Stadtrand auswich. Der dortige Standort hat nicht die belebenden Effekte, die eine im Normalfall zentral gelegene derartige Verwaltungseinrichtung für die Innenstadt eines Mittelzentrums erbringen sollte. Allerdings scheint die Konstellation der Nachnutzung des jetzigen Krankenhausgeländes durch diese Einrichtung aufgrund bereits stattgefundener und noch anstehender Großinvestitionen und den daraus ableitbaren Verfestigungstendenzen des jetzigen Standorts des Landratsamtes wenig realistisch. Angesichts des derzeitigen Zeithorizonts für die Realisierung des Krankenhauses gemäß Krankenhausplan des Landes (ab 2006) sollte aber diese Möglichkeit mit in die Alternativenuntersuchung einbezogen werden (im Weiteren zum Standort Landratsamt – siehe Punkt 4.2.7.).

Der lt. F-Plan als Klinikgebiet ausgewiesene Standort überschreitet wesentlich den vom Krankenhaus angemeldeten Flächenbedarf. Speziell seine Ausdehnung bis auf das ehemals bebaute Kasernengelände ist jedoch erforderlich, um ausreichende Variationsmöglichkeiten für die konkrete Planung des Vorhabens zu gewährleisten. Hier spielt insbesondere, flankiert durch eine entsprechend gelenkte Anordnung von Einzelnutzungen mit unterschiedlichen Ruheansprüchen die Sicherung eines hinreichenden Abstandes zum Gewerbegebiet Tannenhof wie auch die Möglichkeit eines flexiblen Reagierens auf die von der Landesstraße (Penzliner Chaussee) und Bundesstraße (B 193) ausgehenden Lärmemissionen eine Rolle. Damit soll den Ergebnissen des Schallimmissionsplans, der ein Konfliktpotenzial für diese Nutzung erkannte, nachgekommen werden (siehe hierzu auch Punkt 4.9.2.).

Ein bereits komplett genutztes und für die Stadtentwicklung insbesondere die Bevölkerungs- und Arbeitsplatzsituation äußerst wichtiges Gebiet stellt das als Sondergebiet des Bundes dargestellte Ausbildungszentrum des Bundesgrenzschutzes an der Woldegker Chaussee im Osten der Stadt dar. Gerade angesichts des durch Umstrukturierungsmaßnahmen in der Vergangenheit nach einer kurzzeitigen Stärkung auch hier stattgefundenen Arbeitsplatzabbaus, der insbesondere für die Standorte neu errichteter Bundesbedienstetenwohnungen negative Auswirkungen hatte, muss jeglicher möglicher Einfluss der Stadt auf eine langfristige Sicherung und ggf. Stärkung dieses Standorts ausgeschöpft werden. D. h., dass bei eventuell auftretenden, standortbezogenen Problemen eine kurzfristige gemeinsame Lösungssuche von Stadt und Bund angestrebt werden muss, was natürlich voraussetzt, dass derartige Problemstellungen durch den Bund rechtzeitig an die Stadt herangetragen werden.

Ein weiteres Sondergebiet, das vor ca. 5 Jahren auf einer Fläche eines ehemaligen Metallaufbereitungsbetriebs über einen Vorhaben- und Erschließungsplan aktiviert wurde, ist der Standort des Abfallwirtschaftszentrums nordwestlich des Gewerbe- und Industriegebiets „Wesenberger Chaussee“. Es bietet für eine derartige Nutzung aufgrund der Nähe zu diesem Gewerbegebiet und zur B 198 sowie durch einen vorhandenen Gleisanschluss sehr gute Standortbedingungen. Durch die Konzentration von verschiedenen Abfallsammel-, behandlungs- bzw. -umschlaganlagen in diesem Gebiet besteht auch rechtlich die Möglichkeit, den Außenbereich von derartigen Nutzungen freizuhalten.

Das im Südwesten des bebauten Stadtgebiets, nördlich der Wesenberger Chaussee/B 198 dargestellte Sondergebiet für eine Justizvollzugsanstalt ist ebenfalls bereits dieser Nutzung entsprechend aktiviert worden. Auch hier wurde über einen B-Plan eine ehemals baulich genutzte, zuletzt von den GUS-Truppen beanspruchte Fläche (ehemaliges Sportlager) einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt. Dies eröffnet zugleich die Möglichkeit, den

Standort der bisherigen JVA am südlichen Eingangsbereich der Stadt, östlich der B 96 durch Wegnahme der besonders das Erscheinungsbild störenden Umgrenzungsmauer zu verbessern.

Für die wirtschaftliche Entwicklung und überregionale Ausstrahlung der Stadt von herausragender Bedeutung ist der unweit der neuen JVA östlich der Wesenberger Chaussee am Kalkhorstweg gelegene Standort des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR). Aufgrund des Innovationspotenzials dieser wissenschaftlichen Einrichtung ergeben sich Möglichkeiten für Synergieeffekte, die gemäß der unter Punkt 3.5. benannten Leitbilder der Stadtentwicklung insbesondere für die Aktivierung von Unternehmensansiedlungen in Einklang mit der Schaffung weiterer günstiger Standortvoraussetzungen genutzt werden müssen.

Die von dieser Einrichtung baulich genutzten Flächen wurden als Sondergebiet des DLR e.V. im F-Plan dargestellt. Insbesondere zur Sicherung optimaler Empfangsbedingungen der Satellitenanlagen ist eine auf deren Belange Rücksicht nehmende Umfeldplanung erforderlich. Dem wurde bei der B-Planung der angrenzenden Gebiete „Siedlung Kalkhorst“ sowie „Wesenberger Chaussee“ weitmöglich nachgekommen. Eine darüber hinausgehende bauliche Entwicklung in ihrer Nachbarschaft ist bis auf die diesbezüglich unbedenkliche Ergänzung des Wohngebiets im Bereich östlich der Schlangentallee nicht vorgesehen. Vielmehr bilden die insbesondere südöstlich gelegenen Flächen Potenziale für z. T. in Form einer neuen Antenne bereits umgesetzte Erweiterungs- bzw. Ergänzungsvorhaben dieser Einrichtung.

4.2. Soziale und kulturelle Infrastruktur/Gemeinbedarfseinrichtungen

4.2.1. Soziale Dienste und Einrichtungen, Jugendhilfe

Als Mittelzentrum ist Neustrelitz ein wichtiger Standort für auch über das Stadtgebiet hinaus wirkende Einrichtungen und Dienste der sozialen Versorgung. Hierzu zählen Anlagen der Alten- und der Behindertenbetreuung, Sozialstationen und soziale Beratungsdienste sowie Einrichtungen der Jugendhilfe bzw. –betreuung. Insbesondere letztgenannten Einrichtungen kommt angesichts der allgemeinen wirtschaftlichen Situation, aber auch der mit der Herstellung der deutschen Einheit einhergegangenen tiefgreifenden gesellschaftlichen Veränderungen eine wesentliche Bedeutung für eine nachhaltige Sicherung des „sozialen Friedens“ zu. Grundsätzlich sollen die vorhandenen Einrichtungen gesichert, ggf. ergänzt bzw. standortseitig optimiert werden.

Letzteres trifft insbesondere im Bereich der Altenbetreuung auf das Altenpflegeheim in Höhenlanke zu. Derzeit wird durch den Träger dieser Einrichtung ein Neubau auf dem Grundstück des bereits realisierten bzw. mittels Sanierung aktivierten altenbetreuten Wohnstandorts an der Useriner Straße nahe des Zierker Sees errichtet. Somit wurde die im Vergleich beider Standorte ohnehin schlechter zu bewertende derzeitige Fläche im Außenbereich im F-Plan nicht mehr berücksichtigt. Das ebenfalls auf dem Standort an der Useriner Straße befindliche Familienzentrum rundet als Stätte der sozialen Betreuung und Beratung (s. u.) diesen auch im B-Plan „Uferzone Zierker See“ entsprechend gesicherten Bereich ab.

Ein ebenfalls durch eine altenbetreute Wohnanlage ergänztes Altenpflegeheim unter Trägerschaft der Diakonie befindet sich auf dem insbesondere unter dem Aspekt einer sehr zentralen, belebten und zugleich naturnahen Lage qualitativ noch höher zu bewertenden Standort an der Tiergartenstraße nahe der Haupteinkaufszone der Stadt sowie dem Tierpark.

Die Behindertenbetreuung wird in der Stadt Neustrelitz im wesentlichen über die Einrichtungen des Rehabilitationszentrums e.V. sichergestellt. Neben dem Wohnheim mit angegliederter Sportanlage an der Goethestraße/Höhenstraße im Stadtteil Kiefernheide sind im F-Plan die Werkstätten in Tannenhof und im Tiergarten sowie die ebenfalls vom Rehabilitationszentrum betriebene Tageseinrichtung für psychisch Kranke an der Güstrower Straße im Wohngebiet „Woldegker Chaussee“ entsprechend gekennzeichnet.

Auf dem Sektor der an Bedeutung gewonnenen häuslichen Alten- und Krankenpflege haben sich in der Stadt eine Reihe von Pflegediensten etabliert, die gegenwärtig die soziale Betreuung bedarfsgerecht abdecken. Diese werden ergänzt durch Betreuungs- und Beratungsstellen, die sich im o. g. Familienzentrum an der Useriner Straße, in der Strelitzer Straße (Caritas), im Borwinheim an der Bruchstraße (Diakonie), in der Glambecker Straße (Volkssolidarität e.V.) und in der Wilhelm-Stolte-Straße (Betreuungsverein e.V./AWO) befinden. Eine wichtige Funktion in dem insbesondere unter sozialen Gesichtspunkten mit besonderer Aufmerksamkeit zu versiehenden Plattenbaugebiet des Stadtteils Kiefernheide erfüllt auch in diesem Sinne der Bürgertreff inmitten dieses Gebiets.

Wie eingangs bereits erwähnt, ist ein ebenfalls unter den nutzungsrechtlichen Begriff der Anlagen für soziale Zwecke fallender Bereich von derzeit immenser Bedeutung der Sektor der Jugendhilfe bzw. –betreuung. Neben den Sportvereinen (siehe Pkt. 4.2.6.) kommt hier insbesondere den Jugendclubs bzw. –treffs eine besondere Rolle zu, in denen die Jugendarbeit durch geschultes Personal betreut wird. Grundsätzlich müssen derartige Treffpunkte in einer möglichst großen Bandbreite über das gesamte Stadtgebiet verteilt angeboten werden, ohne jedoch links- bzw. rechtsextremen Strömungen eine entsprechende Plattform zu geben, son-

dern vielmehr um ihnen entgegenzuwirken. In Anlehnung an die unter Punkt 4.1.5. dargelegten Empfehlungen der Studie zu Freizeit- und Tourismusanlagen in der Stadt kommt dem bereits jetzt durch einen Jugendverein genutzten Standort des ehemaligen Gaswerks am Glambecker See eine besondere Bedeutung in Form der dortigen möglichen Entwicklung eines „Multifunktionalen Jugendcenters“ zu. In Kiefernheide sind der Jugendtreff der AWO im Gewerbegebiet Schwarzer Weg sowie der Jugendclub Arche Noah in der Pestalozzistraße ansässig. In Strelitz-Alt befindet sich eine derartige Einrichtung auf dem Grundstück der Stadtwerke GmbH. Ein neuer zentral gelegener Standort einer ebenfalls auf diesem Gebiet agierenden Einrichtung mit einem umfassenden Angebotspektrum wurde im Jahr 2002 vom Verein „Fortschritt 3000“ auf dem Kühlhausberg angesiedelt.

Eine bedarfsgerechte Ergänzung bzw. Neuplanung von sozialen Einrichtungen ist über die benannten Standorte hinaus generell in allen allgemeinen Wohn-, Misch- und Kerngebieten sowie ausnahmsweise auch in reinen Wohngebieten, Gewerbe- und Industriegebieten möglich bzw. baurechtlich zulässig. Grundsätzlich sollten jedoch die stationären Beratungs- und Betreuungszentren vorwiegend in Wohngebiets- bzw. Stadtteilzentren platziert werden. Inwieweit der Bedarf diesbezüglich noch ungedeckt ist, kann im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht abschließend eingeschätzt werden, zumal hierfür notwendige Grundlagenuntersuchungen fehlen, sofern deren Erstellung überhaupt möglich ist. Zudem ist gerade dieser Bereich von einer umfangreichen öffentlichen Bezuschussung abhängig. Es kann jedoch eingeschätzt werden, dass auch für eventuell notwendige Ergänzungen hinreichende Potenziale in der Stadt vorhanden sind.

4.2.2. Gesundheitswesen

Auch bezüglich der Bedarfsermittlung im Bereich des Gesundheitswesens, wozu die stationäre sowie die ambulante ärztliche Versorgung zählt, kann der F-Plan lediglich auf die raumordnerische Vorgabe zurückgreifen, wonach in Mittelzentren ein Krankenhaus vorhanden sowie die fachärztliche Versorgung gesichert sein muss.

Das die stationäre ärztliche Versorgung sicherstellende DRK-Krankenhaus wurde auf seinem jetzigen Standort als gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung im F-Plan gekennzeichnet. Zum künftig geplanten Neubau wurden bereits unter Punkt 4.1.6. Ausführungen gemacht.

Weitere derartige Kennzeichnungen für Einrichtungen der ambulanten ärztlichen Versorgung, zu der Arztpraxen, Therapieeinrichtungen und Apotheken zählen, erfolgten vorrangig dort, wo eine Konzentration solcher Einrichtungen auftritt, insbesondere in Form von sogenannten Ärztehäusern.

Bezüglich der Zulässigkeit bzw. Möglichkeit der Neuerrichtung von Vorhaben der ambulanten ärztlichen Versorgung trifft gleiches wie für die vorgenannten sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen zu, d. h. sie wären in allen Baugebieten entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Auch hier gilt jedoch, dass aufgrund einer möglichst wohnnahen Versorgung, die gleichzeitig die Qualität des Wohnstandorts entscheidend beeinflusst, diese Einrichtungen vorrangig in Wohngebieten, spezialisierte Fachärzte in der Regel im Stadt- bzw. Stadtteilzentrum angesiedelt werden müssen, was bislang auch hinreichend gewährleistet ist.

4.2.3. Bildungs- und Erziehungswesen

Von den in den Sektor des Bildungs- und Erziehungswesens fallenden Einrichtungen werden die Einrichtungen der Kindertagesbetreuung baurechtlich den sozialen Zwecken dienenden Anlagen zugeordnet, während allgemeinbildende Schulen, Sonderschulen, Berufsbildungseinrichtungen und Einrichtungen der Erwachsenenbildung im Sinne der Baunutzungsverordnung zum Bereich der kulturellen Anlagen gezählt werden. Auch sie wären in allen Baugebieten entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig, wobei bei den Schulen dies unter der Einschränkung gilt, dass eine Zulässigkeit in Wohngebieten von der Art der Schule und des mit ihnen verbundenen Einzugsbereichs abhängt.

Gerade Kindereinrichtungen und Grundschulen sollen jedoch aufgrund des Nutzerkreises aber auch der mit ihnen verbundenen Beeinflussung der Qualität von Wohnstandorten hinsichtlich einer umfassend gesicherten Infrastrukturausstattung möglichst ausschließlich in zentralen Lagen von Stadtteilen integriert bzw. nächstmöglich den Wohnstandorten zugeordnet werden. Da insbesondere wegen der sehr engmaschigen Ausstattung der Stadt mit derartigen Einrichtungen zu DDR-Zeiten eher eine Schließung bzw. ein Rückbau dieser Einrichtungen erfolgte bzw. erfolgt, muss insbesondere dieser Standortaspekt vorrangige Entscheidungsgrundlage für eventuelle Bestandsreduzierungen sein. Andererseits müssen Entscheidungen zu neu zu errichtenden Wohngebieten bzw. zur Stärkung vorhandener Wohnlagen unter wesentlicher Beachtung u. a. dieser infrastrukturellen Ausstattung des Umfeldes getroffen werden, was gemäß den unter Punkt 4.1.1. dargelegten Zeilen gewährleistet ist.

Die übrigen (neben den Grundschulen) bestehenden Schulen bzw. Weiterbildungseinrichtungen sollen insbesondere wiederum unter dem damit einhergehenden Belegungseffekt aber auch aufgrund der mit einer zentralen Lage verbundenen günstigen Erschließungsbedingungen bzw. Erreichbarkeit vorrangig im Innenstadtbereich platziert sein.

Grundsätzlich gehen diese Standortanforderungen unter Berücksichtigung des Aspektes des Zurückgreifens auf bereits vorhandene Anlagen mit den gegenwärtig bestehenden Standorten der vorgenannten Einrichtungen in der Stadt konform.

Zur Zeit findet eine Kinderbetreuung in folgenden, im F-Plan als Anlagen für soziale Zwecke gekennzeichneten Einrichtungen statt, die auch mittelfristig entsprechende Kapazitäten an Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen vorhalten werden (lt. Beschluss der Stadtvertretung vom 22.08.2002):

a) Im Stadtteil Neustrelitz/Innenstadt:

- Kindertagesstätte Forsthaus, Am Tiergarten (ohne Hort) (Stadt Neustrelitz)
- Evangelische integrierte Kindertagesstätte „Marienkäfer“, Seestraße (ohne Hort) (Diakonieverein Kirchenkreis Stargard e.V.)
- Kindertagesstätte „St. Elisabeth“, Tiergartenstraße (Caritas Mecklenburg e.V.)
- Kindertagesstätte „Knirpsenland“, Dr.-Schwentner-Straße (ohne Hort) (Rehabilitationszentrum Neustrelitz e.V.)
- Kindertagesstätte in der Grundschule Sandberg (ohne Krippe) (Stadt Neustrelitz)
- Hort Diesterweg, Carlstraße (Stadt Neustrelitz) (wegen Schließung der Grundschule ab Schuljahr 2003/04 jedoch noch offen)

b) Im Stadtteil Kiefernheide:

- Hort in der Grundschule Kiefernheide, Pestalozzistraße (Stadt Neustrelitz)
- Evangelischer Kindergarten „Kienäppel“, Schillerstraße (ohne Hort) (Diakonieverein)
- Integrativer Kindergarten Am Heizkraftwerk (ohne Hort) (Lebenshilfe e.V.)

- Kindertagesstätte „Am Kiefernwäldchen“, Pestalozzistraße (DRK)

c) Im Stadtteil Strelitz-Alt

- Kindertagesstätte Fürstenberger Straße (Stadt Neustrelitz)

Die fehlende Ausstattung der übrigen Stadtteile ist hinsichtlich des Bereichs Zierke aufgrund der relativen Nähe zur Dr.-Schwentner-Straße bzw. zur Innenstadt durchaus zu rechtfertigen und muss bezüglich der Ortsteile Fürstensee und Klein Trebbow aufgrund des dort zu geringen Einwohner-/Nutzerpotenzials akzeptiert werden.

Da eine Reihe von im gesamten Stadtgebiet verteilten Tagesmüttern das o. g. Angebot ergänzen, kann von einer derzeit und künftig bedarfsgerechten Versorgung mit Möglichkeiten der Kindertagesbetreuung ausgegangen werden.

Hinsichtlich der Schulen werden gemäß dem aktuellen Schulentwicklungsplan in Neustrelitz folgende Schularten in Trägerschaft der Stadt vorgehalten:

a) Grundschulen

- im Stadtteil Neustrelitz/Innenstadt:

die Grundschule Sandberg,

- im Stadtteil Kiefernheide:

die Grundschule Kiefernheide in der Pestalozzistraße

- im Stadtteil Strelitz-Alt:

die Grundschule Daniel Sanders in der Bachstraße

b) eine Verbundene Haupt- und Realschule in Form der Jawaharlal-Nehru-Schule in der Tiergartenstraße im Stadtzentrum und mit Schulteil in Strelitz-Alt

c) eine Integrierte Gesamtschule in Form der IGS „Walter Karbe“ in der Lessingstraße/Ecke Karbe-Wagner-Straße im Stadtteil Kiefernheide

Die derzeit noch in der Carlstraße vorhandene Grundschule Stadtmitte wird auf der Grundlage der Fortschreibung des Schulentwicklungsplans und eines Beschlusses der Stadtvertretung vom 07.11.2002 zum Ende des Schuljahres 2002/03 geschlossen. Diese Entscheidung basierte auf der sogenannten Benehmensenherstellung zur 1. Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes des Landkreises für den Zeitraum 2001 – 2005 (Beschluss der Stadtvertretung vom 05.10.00), die neben der Frage der künftigen Organisation der IGS (ggf. Umwandlung in eine Haupt- und Realschule ab Schuljahr 2003/04) eine Entscheidungsfindung zum vom Landkreis festgestellten Bedarf von künftig nur 3 Grundschulen erforderte.

Der Standort dieser Schule ist dennoch weiterhin in dieser Form im F-Plan dargestellt. Aufgrund sowohl des Interesses des benachbarten Gymnasiums Carolinum als auch der evangelischen Schulstiftung an der Nutzung dieses Gebäudes ist davon auszugehen, dass es auch künftig als Schule fungiert. Letztgenannte Stiftung hat die Absicht, ab 2003/04 eine (möglichst zweizügige) Grundschule zu betreiben. Das Interesse an deren Etablierung auf einem innerstädtischen Standort wird von der Stadt äußerst positiv bewertet und unterstützt, kann damit doch der mit der Schließung der Grundschule Stadtmitte verbundene Urbanitätsverlust in der Innenstadt wieder ausgeglichen werden.

Unter Trägerschaft des Landkreises werden derzeit folgende Schulen vorgehalten:

- zwei Gymnasien im Stadtzentrum (Carolinum in der Louisenstraße, Schliemann-Gymnasium in der Glambecker Straße),

- eine Förderschule für Lernbehinderte mit schulbegleitendem Internat Am Tiergarten, somit ebenfalls im innerstädtischen Bereich, welche inhaltlich und organisatorisch mit der Grund-

- schule Stadtmitte (künftig Kiefernheide) vernetzt ist und in diesem Zusammenhang als sonderpädagogisches Förderzentrum anerkannt wurde,
- eine Schule für Geistigbehinderte in Kiefernheide (Tom-Mutters-Schule) in der Höhenstraße
 - eine berufliche Schule im Stadtteil Strelitz-Alt mit Wohnheim sowie einer Nebenstelle in der Strelitzer Chaussee in Innenstadtnähe (räumlich noch Stadtteil Kiefernheide),
 - eine Musikschule im Stadtkern (Schloßstraße) sowie
 - eine ebenfalls in der Innenstadt angesiedelte Volkshochschule.

Das Schliemann-Gymnasium wird nach der gegenwärtigen Schulentwicklungsplanung des Landkreises zum Schuljahr 2006/07 aufgrund zurückgehender Schülerzahlen geschlossen. Dann soll an diesem zwischenzeitlich komplett sanierten Standort die Musikschule untergebracht werden.

Neben der Beruflichen Schule des Landkreises, die vor zwei Jahren komplett rekonstruiert, baulich ergänzt sowie modern ausgestattet wurde, verfügt die Stadt mit dem überbetrieblichen Ausbildungszentrum der Handwerkskammer in Tannenhof über eine weitere Berufsbildungseinrichtung.

Zu den Einrichtungen der Erwachsenenbildung, denen in der Zeit des gegenwärtigen wirtschaftlichen Strukturwandels eine besondere Bedeutung zukommt, zählen neben der o. g. Volkshochschule

- das BMD Bildungszentrum für Marktwirtschaft und Datenverarbeitung GmbH mit Standorten in der Seestraße, der Schloßstraße und der Parkstraße,
- das Sozialwissenschaftliche Lehrinstitut in der Tiergartenstraße und
- die DVB Schulungcenter GmbH in der Strelitzer Straße,

die sich somit fast ausschließlich in der Innenstadt angesiedelt haben und damit ebenfalls positive Effekte für deren Belebung haben.

4.2.4. Kirchen und religiöse Gemeinschaften

In der Stadt befinden sich Kirchen bzw. kirchliche Einrichtungen der Evangelischen, Katholischen und der Neuapostolischen Kirche, die im F-Plan mit den entsprechenden Planzeichen dargestellt sind. Neben der Entwicklung des jeweiligen Gemeindelebens werden durch die Kirchen zunehmend karitative Aufgaben wahrgenommen.

Die Landessuperintendentur der Evangelisch-Lutherischen Landeskirche befindet sich in der Töpferstraße im Stadtzentrum, ebenso ist in diesem Stadtteil die Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde (Töpferberg) und die Landeskirchliche Gemeinschaft (Sassenstraße) niedergelassen.

Das Pfarrhaus und Kirchengemeindehaus der Evangelisch-Lutherischen Kirchgemeinde Kiefernheide ist in diesem Stadtteil in der Goethestraße angesiedelt, während sich das Gemeindehaus der Evangelischen Kirchgemeinde Strelitz in der Jakubowskistraße im Stadtteil Strelitz-Alt befindet und auch zu kulturellen Zwecken genutzt wird. Diese Kirchgemeinde plant, eventuell ein neues kombiniertes Gemeindehaus mit Pfarrwohnung (unter Aufgabe des vorgenannten) neben der Kirche im Stadtpark Strelitz-Alt in der Nähe der Neubrandenburger Straße zu errichten. Dies ist durch die Darstellung dieses Bereichs im F-Plan (Fläche für Gemeindebedarf – Kirche) hinreichend gedeckt.

Das Katholische Pfarramt ist auf dem Grundstück der Katholischen Kirche am Platz am Tiergarten im südlichen Eingangsbereich zur Innenstadt untergebracht.

4.2.5. Kultur

Die Stadt verfügt u. a. aufgrund des hier angesiedelten Landestheaters und der Deutschen Tanzkompanie über ein für ein Mittelzentrum dieser Größenordnung herausragendes, überregional wirksames kulturelles Potenzial, welches insbesondere durch die mit einem soziokulturellen Zentrum mit integriertem Kino umgenutzte ehemalige Kachelofenfabrik am Sandberg sowie das Museum in der Schloßstraße, die bereits unter Punkt 4.2.3. erwähnte Musikschule und zahlreiche Vereine und private Akteure wirkungsvoll ergänzt wird. Seit dem vergangenen Jahr hat sich ebenfalls die Schlosskirche in der Hertelstraße/am Buttelpfad in Form der dortigen Durchführung von Plastikausstellungen als erlebbare Kulturstätte etabliert.

Die Stadt wird sich auch künftig dafür einsetzen, das dieses Potenziale bewahrt und verstärkt für kulturelle Veranstaltungen ausgebaut bzw. genutzt werden.

Ein bedeutendes Beispiel hierfür stellen die im Jahr 2001 erstmals in Form einer Operetten-Aufführung des Landestheaters durchgeführten Schlossgartenfestspiele dar. Dieses kulturelle Ereignis aus Anlass des 300-jährigen Bestehens von Mecklenburg-Strelitz, welches durch eine beispielgebende Initiative lokaler Unternehmen unterstützt wurde, soll durch eine jährliche, modifizierte Neuauflage wesentlich dazu beitragen, Neustrelitz als überregional bekannte Kultur- und Festspielstadt zu etablieren. Dazu ist es notwendig, gesammelte Erfahrungen in Abstimmung mit allen einzubindenden Akteuren in die ständig notwendige Verfeinerung bzw. weitere Ausgestaltung des Konzepts einzubringen. Auf dieser Grundlage wurde auch die Abwägung darüber vorgenommen, inwieweit die Notwendigkeit besteht, den Schlosspark, der als denkmalgeschütztes Ensemble eine große touristische Bedeutung hat, hierin einzubeziehen. Hierbei war insbesondere zu berücksichtigen, dass seine Inanspruchnahme zu einer Einschränkung seiner Erleb-/Begehbarkeit führt. Dem gegenüber steht, dass gerade die Kulisse des Schlossparks den Festspielen ein besonders wirkungsvolles Ambiente gibt. Letzteres führte zu der von der Stadt mitgetragenen Entscheidung, zumindest mittelfristig den konkreten Standort der Festspiele beizubehalten.

Ein insbesondere für sonstige Großveranstaltungen, wie Zirkusaufführungen und Vergnügungsparks seit langem genutzter und hierfür sehr gut geeigneter Platz ist das „Rummelplatz“-Gelände an der Strelitzer Chaussee unmittelbar südlich der Innenstadt und nordwestlich des Stadtteils Kiefernheide. Flankiert durch hier zwischenzeitlich durchgeführte Baumaßnahmen stellt er außerhalb der Nutzung als Fest- und Veranstaltungsplatz einen wichtigen innenstadtnahen Parkplatz dar.

Weitere für kulturelle Veranstaltungen bzw. Feste geeignete bzw. bereits genutzte Flächen sind die im Hafenumfeld entstandene multifunktionale Freifläche, der Platz zwischen dem Gymnasium Carolinum und der Strelitzhalle an der Louisenstraße sowie Freiflächen auf dem Gelände des Gewerbegebiets „Großer Spiegelberg“ und am Alex im Stadtteil Strelitz-Alt. In den Ortsteilen Fürstensee und Klein Trebbow stehen hierfür, insbesondere für Dorffeste, Flächen am Lugberg (Fürstensee) bzw. am Kirchberg und an der Badestelle (Klein Trebbow) zur Verfügung.

In Klein Trebbow bilden die regelmäßig privat organisierten und durchgeführten Hofkonzerte einen festen Bestandteil des kulturellen Angebots mit Ausstrahlung über die Grenzen der Stadt hinaus.

4.2.6. Sport

Die Weiterentwicklung des Breiten- und Leistungssports mit seiner außerordentlich bedeutsamen sozialen Funktion aber auch seiner positiven Auswirkungen auf den Bekanntheitsgrad

der Stadt soll auch künftig über die Vorhaltung entsprechender Sporteinrichtungen sowie eine umfangreiche Förderung von Sportvereinen sichergestellt werden.

Angesichts des mit zwei Stadien, dem sanierten und umgebauten Parkstadion und dem Harbigstadion, einer Tennisanlage, zwei Hartplätzen und einer Schießanlage versehenen Bereichs an der Useriner Straße sowie der durch den ebenfalls sanierten Jahnsporplatz geprägten Anlage im südlichen Teil des Stadtteils Strelitz-Alt ist die Ausstattung der Stadt mit größeren Sportanlagen einem Mittelzentrum dieser Größe angemessen bzw. überdurchschnittlich gut. Sie werden ergänzt durch kleinere, i. d. R. Schulsportplätze.

Ebenfalls die Ausstattung mit Sporthallen, die insbesondere durch die sowohl für Schul- und Vereinssport aber auch kulturelle Veranstaltungen genutzte neu errichtete städtische Strelitzhalle an der Louisenstraße in der Innenstadt geprägt sind, ist als gut einzuschätzen. Die Stadt hält derzeit neben der Strelitzhalle 5 Sporthallen, die vorrangig den Schulen zugeordnet sind in ihrer Trägerschaft. Dabei handelt es sich um die Hallen der Haupt- und Realschule Tiergartenstraße, der Grundschulen Sandberg, Kiefernheide und Strelitz-Alt sowie die in das Wohnumfeldprogramm Kiefernheide einbezogene Sporthalle an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße inmitten des Plattenbaugebiets dieses Stadtteils, die u. a. für den Sportunterricht der nahegelegenen IGS genutzt wird. Insbesondere im Zusammenhang mit dem Bedarf an den Grundschulstandorten (siehe Punkt 4.2.3.) wird über den Fortbestand der diesen Schulen zugeordneten ausnahmslos sanierungsbedürftigen Hallen zu diskutieren sein. Unter dem Gesichtspunkt einer hinreichenden stadtteilbezogenen Ausstattung wäre hierbei aus städtebaulicher Sicht eine eventuelle Aufgabe der Sporthalle der Grundschule Kiefernheide aber auch, sofern eine entsprechende Nutzung der Sporthalle der Beruflichen Schule bedarfsgerecht möglich ist, der Grundschule Strelitz-Alt durchaus vertretbar.

Die Sporthalle der Beruflichen Schule stellt die einzige in Trägerschaft des Landkreises befindliche Halle in der Stadt dar. Auch der Bundesgrenzschutz unterhält auf seinem Gelände eine nur bedingt allgemein nutzbare Sporthalle.

Das Mitte der 90-er Jahre neu errichtete Sport- und Freizeitzentrum in der Lessingstraße im Stadtteil Kiefernheide mit Tennisplätzen/-halle, Squash-Courts, Kegelbahnen sowie Fitnessstudio, ein Fitnesscenter im südlichen Bereich des Kühlhausbergs sowie eine Bowlinganlage und ebenfalls eine Fitnessanlage am „Schwarzen Weg“ (Am Heizkraftwerk) am nördlichen Rand des Stadtteils Kiefernheide ergänzen das sportliche Angebot in bedeutendem Maße. Neben den bereits benannten Sportanlagen des Tennisvereins (Tennisplätze Useriner Straße), der auf diesem Gelände den Neubau einer Tennishalle plant, sowie des Schützenvereins (Schießanlage Pappelallee) u. a. wird das Angebot ebenfalls insbesondere durch die Vereinssportanlage des Wassersportvereins wie auch der übrigen Sportvereine am Zierker See geprägt.

Der Bau einer Schwimmhalle wird weiterhin durch die Stadt angestrebt bzw. unterstützt, sofern ein Betreiber(modell) gefunden werden kann, das lediglich eine minimale Kostenbeteiligung der Stadt erfordert. Eine Betreibung durch die Stadt wäre – wie auch die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zu Tourismus- und Freizeitanlagen zeigen – ansonsten nur einhergehend mit einer übermäßigen Bindung öffentlicher Mittel möglich, was nur mit dem Verzicht bzw. der Reduzierung der Unterstützung etablierter kultureller und sportlicher Einrichtungen bzw. sonstiger freiwilliger Aufgaben der Stadt einhergehen könnte. Dies und somit die Bestandsgefährdung dieser Einrichtungen bzw. Funktionen entspricht nicht den Entwicklungszielen der Stadt.

Eine – wenn auch nur kleine Lösung der „Schwimmhallenproblematik“ – könnte sich bei einer erfolgreichen Umsetzung des Vorschlags der Machbarkeitsstudie zur Integration eines Schwimmbeckens in eine Saunalandschaft (siehe Punkt 4.1.5.) ergeben. Hierfür bietet sich

vorrangig der in diesem Zusammenhang bereits erwähnte Standort am Neuen Markt bzw. der Strelitzer Straße 5-7 an. Der Bereich Neuer Markt wäre auch für einen Schwimmhallenneubau aus städtebaulicher Sicht zu bevorzugen. Abhängig von deren Größe bzw. Funktion stehen hierfür jedoch auch Standortalternativen zur Verfügung (z. B. am Zierker See, am Glambecker See sowie der Kühlhausberg bzw. das ihm gegenüberliegende Gelände an der Karbe-Wagner-Straße).

4.2.7. Öffentliche Verwaltungen

Angesichts der geschichtlichen Entwicklung der Stadt als ehemalige Residenz- sowie spätere und heutige Kreisstadt und dem sich hieraus ergebenden großen Potenzial an Gebäuden mit Eignung für Verwaltungseinrichtungen aber auch wegen des noch immer sehr großen Anteils der im öffentlichen Dienst Beschäftigten kommt dem Erhalt und der weit möglichen Ergänzung der Einrichtungen der öffentlichen Verwaltungen der Stadt eine wesentliche Bedeutung zu. Derzeit befinden sich folgende bedeutende öffentliche Verwaltungen in Neustrelitz, deren Standorte im F-Plan mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet sind:

Im Stadtteil Neustrelitz/Innenstadt

- die Stadtverwaltung mit dem Rathaus am Markt sowie dem Stadthaus am W.-Riefstahl-Platz,
- das Amtsgericht mit Grundbuchamt in der Töpferstraße,
- das Arbeitsamt in der Tiergartenstraße,
- das Landeshygieneinstitut und das Landesbesoldungsamt in der Schloßstraße,
- die Polizeiinspektion am W.-Riefstahl-Platz,
- das Bundesforstamt Neubrandenburg, Sitz Neustrelitz, in der Parkstraße,

im Stadtteil Kiefernheide

- der Regiehof der Stadtverwaltung in der Lessingstraße/Einmündung zum Pablo-Neruda-Ring und
- das Straßenbauamt in der Straße An der Fasanerie,

im Ortsteil Fürstensee

- das Forstamt Strelitz,

außerhalb der Ortsteile, am östlichen Stadtrand

- das Landratsamt Mecklenburg-Strelitz.

Grundsätzlich sind öffentliche Verwaltungen aufgrund ihrer Frequentierung durch die dort Angestellten selbst sowie durch Besucher möglichst in zentralen Lagen der Stadt insbesondere der Innenstadt anzusiedeln, da besonders hier die belebenden Effekte derartiger Einrichtungen auf andere hierauf angewiesene bzw. davon profitierende Nutzungen wie Einzelhandel und Gastronomie wirksam werden.

Während unter diesem Gesichtspunkt bereits das Straßenbauamt An der Fasanerie somit keinen städtebaulich optimalen Standort aufweist, bewirkt die Lage des Landratsamtes wie bereits unter Punkt 4.1.6. im Zusammenhang mit der Problematik des geplanten Krankenhausstandorts dargelegt, keinerlei derartige positive Effekte. Dabei kommt gerade einer solchen Einrichtung mit dem aus ihrer Funktion entstehenden Einzugsbereich und der daraus folgenden Besucherbindung eine wichtige Aufgabe eines Frequenzbringers für die Stadt zu. Angesichts einer Vielzahl leer stehender Gebäude sowie von Flächenpotenzialen in zentraler Stadtlage stellt die bereits erfolgte und derzeit weitergeführte Verfestigung dieses Standorts durch Sanierungs- und (Parkplatz-) Neubaumaßnahmen einen langfristigen schmerzhaften Verlust einer klassischen Zentrumsnutzung eines Mittelzentrums dar. Demzufolge ist die Darstellung des jetzigen Standorts im F-Plan als Gemeindebedarfsfläche lediglich auf diese derzeitige Situation zurückzuführen, entspricht in diesem Falle jedoch keinesfalls den Stadtentwick-

lungsziele bezüglich einer Stärkung der Innenstadt bzw. der Konzentration wichtiger urbaner Funktionen in integrierten Lagen.

Um dennoch dem Problem der leer stehenden historischen Bausubstanz wirkungsvoll zu begegnen, unternimmt die Stadt weiterhin alle Anstrengungen, diese insbesondere mit Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zu belegen.

Dies betrifft derzeit vorrangig die Ansiedlung des vom Land M-V für einen neuen Standort vorgesehenen Landesamtes für Bodendenkmalpflege gekoppelt mit dem Archäologischen Landesmuseum. Diesbezüglich wurden dem Land vorrangig innerstädtische Standortvorschläge unterbreitet, die in ihrer Gesamtheit ausreichend dem hierfür benötigten Flächenbedarf einschließlich den infrastrukturellen Anforderungen nachkommen. Auf dieser Grundlage würde eine positive Entscheidung des Landes speziell eine Belebung des ehemaligen Schlossensembles bedeuten.

4.2.8. Post und Feuerwehr

Der Sicherstellung ihrer zentralen Versorgungsfunktion entsprechend befindet sich die Post im Stadtzentrum in der Strelitzer Straße innerhalb des Einkaufszentrums Husarenmarkt. Strukturbedingt hat das Unternehmen andere bisher vorhandene Filialen im Stadtgebiet schließen müssen.

Auch die Standorte der Freiwilligen Feuerwehr in der Louisenstraße im Stadtteil Neustrelitz/Innenstadt sowie in der Schulstraße im Stadtteil Strelitz-Alt kommen den Anforderungen an eine kurzfristige Einsatzbereitschaft nach. Das Feuerwehrgebäude in der Louisenstraße wurde umfassend saniert, so dass hierdurch die Funktionsfähigkeit dieses Standorts weiter verbessert werden konnte.

4.3. Verkehr/Verkehrsflächen

4.3.1. Öffentlicher Personenverkehr

Die Stadt wird auch weiterhin alles Notwendige tun, um den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dessen für die Stadt wie auch die Region wesentliches Verkehrsmittel der Bus ist, als Alternative zum Individualverkehr weiterzuentwickeln. Dazu ist auch künftig eine enge Abstimmung zu bedarfsgerechten Linien und Taktzeiten mit der Verkehrsgesellschaft des Landkreises als Träger des ÖPNV erforderlich.

Derzeit umfasst das Liniennetz des ÖPNV im Stadtverkehr folgende drei Linien:

- | | |
|---------|--|
| Linie 1 | (zeitweise Grüner Baum) – Alex (zeitweise BGS) – Kiefernheide – Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB) – Markt – Lindenhöhe – (zeitweise Reha-Zentrum) |
| Linie 2 | Alex – Spiegelberg – ZOB – Markt – Dr.-Schwentner-Straße – (zeitweise Rudow) |
| Linie 3 | Kalkhorst – (zeitweise JVA) - Kranichstraße – Alex -Alte Poststraße – Kiefernheide – ZOB – Louisenstraße – Markt |

Aus den Darstellungen des F-Plans bezüglich neuer bzw. erweiterter Baugebiete ergibt sich grundsätzlich keine Notwendigkeit, darüber hinaus weitere Linien anzubieten oder die vorhandenen wesentlich zu ergänzen. Dies kann aus den Erläuterungen unter Punkt 4.1. geschlossen werden, wonach neue bzw. ergänzte Bauflächen vorrangig in integrierten Lagen bzw. an eine bestehende Infrastruktur angegliedert geplant sind. Somit dürften sich lediglich aufgrund einer eventuell veränderten Verteilung der Bevölkerung, wozu eine Prognose im Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt erarbeitet wurde, ggf. geänderte Anforderungen an den Fahrplankontakt ergeben.

Das im RROP geforderte Einräumen eines weitmöglichen Vorrangs des ÖPNV im innerstädtischen Verkehr wäre aufgrund der Straßenquerschnitte bzw. der verfügbaren Fahrbahnen nur zum Teil möglich und derzeit aufgrund eines gesicherten relativ reibungslosen Verkehrsflusses auf allen Linien auch nicht erforderlich. Probleme könnten sich dann ergeben, wenn die Grenze der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs am Tiergarten erreicht ist, was nach der aktuell vorliegenden Fortschreibung des VEP innerhalb der nächsten 15 Jahre nicht zu erwarten ist. Somit ist der im Rahmen dieser Fortschreibung als Alternative untersuchte Bau (eines ersten Teilstücks) der innerörtlichen „Entlastungsstraße“ (zwischen Strelitzer Chaussee und Bahnhof) ggf. mit einem den neuen Anforderungen entsprechenden neuen ZOB im betrachteten Planungszeitraum unter diesem Gesichtspunkt nicht erforderlich (siehe hierzu auch Pkt. 4.3.3.).

Bezüglich des ZOB hat sich die Stadt in Abstimmung mit der Verkehrsgesellschaft Mecklenburg-Strelitz mbH dafür entschieden, den bestehenden Standort bedarfsgerecht umzugestalten. Dabei ist sie davon ausgegangen, dass die hierfür zu Grunde zulegenden Kapazitäten ausreichen, um auch künftig den Linienverkehr zu den Orten des Nah- und Mittelbereichs einschließlich der umliegenden zentralen Orte hier zu bündeln. Zur Zeit handelt es sich hierbei um insgesamt 16 Linien, die insbesondere die Nutzung der infrastrukturellen Angebote, der Versorgungsstätten des Einzelhandels und der Arbeitsstätten in der Stadt für die Einwohner im mittelfür den Einzugsbereich der Stadt ermöglichen sollen. Auch hier muss die Bedienungshäufigkeit bedarfsgerecht erfolgen.

Im Rahmen einer anstehenden weiteren Fortschreibung des VEP für den Bereich des ÖPNV werden u. a. Möglichkeiten weiterer Optimierungen wie z. B. der noch besseren Verknüpfung der Verkehrssysteme Bus/Bahn untersucht.

4.3.2. Schienenverkehr

Entsprechend der bereits unter den Punkten 2.2. und 3.1. dargestellten Bedeutung der durch das Stadtgebiet führenden Gleisstrecken verfolgt die Stadt das Ziel, das vorhandene Schienennetz zu erhalten. Insbesondere durch ein entsprechendes Engagement auf regionaler Ebene muss sichergestellt werden, dass die Wertigkeit der derzeit genutzten Strecken nicht weiter abgestuft wird und Neustrelitz sowohl in der Funktion als Schienenknotenpunkt als auch Zentrum einer Tourismusregion aber auch zur Sicherstellung raumordnerisch bedeutsamer Verkehrsbeziehungen zu anderen zentralen Orten sowie den nächstgelegenen Großstädten ein Haltepunkt dieser Strecken bleibt.

Dementsprechend wurden sämtliche Gleisanlagen der Stadt (mit Einschränkung zur Hafenbahn, s. u.) im F-Plan als Bahnanlagen verankert. Dies trifft auch auf die zwischenzeitlich stillgelegte Trasse Neustrelitz-Feldberg zu, für die allerdings bislang eine Entwidmung noch nicht erfolgt ist und sie demzufolge weiterhin darzustellen ist. Aber auch unabhängig hiervon muss ein Erhalt dieser Gleisanlage unter dem Gesichtspunkt zukünftiger Entwicklungserfordernisse in die langfristige Stadtentwicklungsplanung einbezogen bleiben.

Unter diesem Aspekt, der insbesondere der touristischen Bedeutung derartiger Bahnanlagen entsprechend soll, hat sich die Stadt auch zu einem weitestgehenden Erhalt der sogenannten Hafenbahn, die abzweigend vom Gleis Neustrelitz-Mirow in die Uferzone des Zierker See führt, bekannt. Lediglich das letzte Teilstück ab dem nördlichen Teil der Zierker Nebenstraße ist, wie auch in dem dortigen B-Plan, mangels Erforderlichkeit und zur Gewährleistung einer hinreichenden künftigen Planungsfreiheit nicht mehr Bestandteil der städtischen Planungen. Das hierfür erforderliche förmliche Entwidmungsverfahren wird derzeit durchgeführt. Auf der Grundlage bereits erfolgter Abstimmungen mit der Bahn AG sowie dem Pächter der Gleise, dem Hafenbahnverein, ist von einer Übereinstimmung dieser Planung mit den Nutzer-/ Eigentümerinteressen und somit der hoheitlichen Planung der Bahn auszugehen.

4.3.3. Straßenverkehr/Rad- und Wanderwege/Parkplätze

Im F-Plan wurden alle im (fortgeschriebenen) VEP als Hauptverkehrsstraßen klassifizierten Straßen (= „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ gemäß § 5 (2) BauGB) dargestellt.

Die übrigen Stadtstraßen sind aufgrund der verwendeten Planungsgrundlage hinreichend erkennbar, wurden bezüglich der Darstellung jedoch den jeweiligen Baugebieten zugeordnet. Von der vorgenannten Kennzeichnung erfasst werden somit auch die Bundesstraßen B 96 (in der Stadt bzw. Ortsdurchfahrt derzeit noch die Wilhelm-Stolte-Straße und die Woldegker Chaussee), die B 198 (derzeit Wesenberger und Woldegker Chaussee) und die B 193, die Landesstraßen L 25 (Useriner-, Semmelweis-, teilweise Zierker- und Penzliner Straße) und L 252 (nördlich von Klein Trebbow) sowie die Kreisstraße K 16 (z. T. Neubrandenburger-, Fürstenberger Straße, Fürstenseer Landstraße und Lindenstraße in Fürstensee) und in einem nur kleinen Abschnitt die K 7 (von L 25 in Richtung Groß Quassow). Die Ortsdurchfahrtsgrenzen der Bundes- und Landesstraßen sind ebenfalls im F-Plan gekennzeichnet worden. Die im nördlichen Abschnitt der W.-Stolte-Straße diesbezüglich erfolgte Unterbrechung zeigt an, dass es sich in dem betreffenden Abschnitt um einen sogenannten Verknüpfungsbereich (mit nur eingeschränkten Möglichkeiten der Anbindung hieran angrenzender Flächen) handelt. Bei den innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gelegenen Abschnitten handelt es sich demgegenüber um so genannte Erschließungsbereiche (= „die zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt“).

Außerhalb dieser letztgenannten Bereiche ist zu beachten, dass gemäß Bundesfernstraßengesetz sowie Straßen- und Wegegesetz des Landes M-V eine Mindestentfernung von Hochbau-

ten von bis zu 20 m vom äußeren Rand der Straße eingehalten werden muss. Dies ist insbesondere für B-Pläne, die an derartigen Abschnitten aufgestellt werden von Bedeutung bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Eine wesentliche Maßnahme, deren Durchführung das Straßenbauamt als Verwalter der Bundes- und Landesstraßen in einem kurzfristigen Zeitrahmen plant, ist der 3. und letzte Bauabschnitt der Ortsumgehung der B 96. Die diesbezügliche Trasse östlich des Ortsteils Strelitz-Alt mit den geplanten Anschlüssen – im Süden an die jetzige B 96 als niveaugleiche Einmündung, im Norden als niveaufreier Knotenpunkt mit der B 198 – ist im F-Plan gemäß dem zum Zeitpunkt der Fertigung der Planzeichnung bekannten Planungsstand (Planfeststellungsverfahren) dargestellt. Zu der hier aufgenommenen Knotenpunktlösung B 96/B198 wurde Anfang 1999 von der städtischen Verkehrsbehörde ein Alternativvorschlag erarbeitet, der die Anlage eines großen Kreisverkehrs mit Einmündung aller insgesamt sechs in diesem Bereich befindlichen Straßen vorsah (2 x B 96, - nördliche und südliche OU -, 2 x B 198 - westlicher und östlicher Teil der Woldegker Chaussee-, Lessingstraße, Carl-Meier-Straße). Unter städtebaulichen wie auch stadtverkehrsorganisatorischen Gesichtspunkten verfügte dieser Vorschlag über eine Reihe von positiven Aspekten (z. B. geringerer Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild, günstigere Lärmimmissionssituation, bessere Anbindung der städtischen Straßen) und wäre offensichtlich sowohl unter Herstellungs- als auch Unterhaltungskosten Gesichtspunkten mit geringerem Aufwand verbunden. Hierzu vom Straßenbauamt durchgeführte Untersuchungen ergaben allerdings, dass ein derartiger sechsarmiger Kreisverkehrsplatz in einspuriger Form nicht leistungsfähig genug gewesen wäre. Ein dem eventuell nachkommender mehrstreifiger Kreisel konnte nicht in Betracht gezogen werden, da dieser derzeit in Mecklenburg-Vorpommern nicht genehmigungsfähig ist. Demzufolge folgte das Straßenbauamt dieser Planungsvariante nicht und hielt an einem Brückenbauwerk, mit dem die B 96 über die B 198 geführt wird, sowie Anschlüssen der Ortsumgehung an die Carl-Meier-Straße und die Woldegker Chaussee fest.

Die Übernahme dieser Planung in den F-Plan erfolgt allerdings unter dem Vorbehalt, dass insbesondere die für die Stadt wesentlichen Belange, die sich aus dem Schutzanspruch der sich im Bereich des Brückenbauwerks, seiner Anrampung und der Anschlüsse befindlichen Wohngebiete bzw. Wohnlagen (Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße, Kuschelberg, Alte Poststraße) ergeben, hinreichend Beachtung finden. Ein diesbezüglicher Nachweis muss spätestens im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den 3. Bauabschnitt der Ortsumgehung (ohne das zwischenzeitlich fertiggestellte Brückenbauwerk, für das es gemäß Entscheidung des Wirtschaftsministeriums M-V als Planfeststellungsbehörde vom 18.07.01 einer Planfeststellung/Plangenehmigung nicht bedurfte) erbracht werden.

Eine weitere vom Straßenbauamt im Rahmen der Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans als Bedarf angemeldete - und die o. g. Entscheidung zum Knotenpunktausbau offensichtlich wesentlich beeinflussende - Planung betrifft den vierstreifigen Ausbau der B 96 zwischen Neustrelitz und Neubrandenburg, in Weiterführung des von der Landesgrenze Brandenburgs bis Neustrelitz bereits geplanten, jedoch ebenfalls seitens des Bundes noch nicht abschließend entschiedenen vierspurigen Ausbaus dieser Bundesstraße. Die Trassenführung der B 96 im F-Plan lässt diese dem RROP entsprechende Planung („Ausbau zur großräumigen Fernstraßenverbindung“) grundsätzlich zu und wird von der Stadt angesichts des damit verbundenen Qualitätssprungs der straßenverkehrsseitigen Anbindung der Stadt an den Großraum Berlin und an das Oberzentrum Neubrandenburg ausdrücklich befürwortet. Dabei wird davon ausgegangen, dass hierfür die vorhandene Trasse der B 96 genutzt, d. h. verbreitert wird.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten zunächst positiv zu werten ist auch die Planung des Straßenbauamtes, die B 198 durch Umverlegung auf die Trasse der L 252 und Anbindung an die B 96 ebenfalls an der Stadt vorbeizuführen.

Hierzu betreibt das Straßenbauamt derzeit die planerische Vorbereitung der Knotenpunkte B 96/L 252, B 198/L 252 sowie der (niveaufreien) Querung der Bahnlinie Berlin-Neustrelitz im Bereich der jetzigen Kreuzung mit der L 252. Vorrangiger Hintergrund hierfür ist der geplante schrittweise Ausbau einer leistungsfähigen überregionalen Verbindung der Region Neubrandenburg mit der A 24 und der zukünftigen A 14.

Gerade unter dem Aspekt der mit einer Umstufung in eine Gemeindestraße verbundenen auf die Stadt zukommenden Unterhaltungsaufwendungen aber auch wegen der mit einer Umverlegung der B 198 befürchteten Standortabwertung der an der Wesenberger Chaussee gelegenen Gewerbegebiete sowie der erwarteten Erhöhung der Lärmbelastung für den Ortsteil Klein Trebbow hat sich die Stadt zwischenzeitlich im Rahmen eines Beschlusses vom 24.01.02 gegen dieses Vorhaben ausgesprochen. Die mit ihm verbundenen positiven Auswirkungen insbesondere hinsichtlich einer Lärminderung für schutzwürdige Nutzungen im jetzigen Verlauf der Bundesstraße werden als nicht so hoch eingeschätzt, dass sie insbesondere die finanziellen Mehrbelastungen kompensieren. Sofern hier eine Lösung gefunden werden kann, die gerade dem letztgenannten Aspekt mehr Rechnung trägt (z. B. teilweise Abstufung der jetzigen Trasse in eine Landesstraße), wäre hierüber ggf. neu abzuwägen.

Ein eventuell in die Gesamtüberlegungen zu letztgenannten Varianten einzubeziehendes Vorhaben betrifft den derzeit seitens des Straßenbauamtes in Planung befindlichen ortsgerechten Ausbau der L 25 im Bereich der Useriner Straße. Diese soll künftig mit dem weiteren Teil der Landesstraße, der Semmelweisstraße, sowie den Stadtstraßen Seestraße und An der Promenade über einen Kreisverkehr verknüpft werden. Insbesondere letztgenannter Knotenpunktausbau stellt eine die Verkehrsplanung bzw. -organisation der Stadt positiv beeinflussende Maßnahme dar.

Diese geht nämlich gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt (VEP) von einer kurz- bis mittelfristigen Aufhebung der noch verbleibenden Einbahnstraßenregelungen in Hauptverkehrsstraßen der Innenstadt insbesondere in der Tiergartenstraße aus. Nur hierüber können sich die verkehrsreduzierenden Wirkungen derartiger Maßnahmen auch in den bereits hiervon betroffenen Straßen (Teile der Augusta- und Friedrich-Wilhelm-Straße) wirkungsvoll einstellen.

Eine weitere im VEP der Stadt untersuchte, bereits unter Punkt 4.3.1. angeführte Maßnahme, betrifft den für den Fall der eintretenden Überlastung des Kreisverkehrs am Tiergarten notwendigen Bau einer innerörtlichen Entlastungsstraße unmittelbar hinter den Eisenbahnbrücken über die Strelitzer Chaussee, zunächst bis zum Bahnhofsvorplatz. Hierzu wurde letztendlich im Variantenvergleich eingeschätzt, dass diese Maßnahme aus verkehrsplanerischen Aspekten bis zum Jahr 2010 nicht weiter verfolgt werden muss und soll.

Ebenfalls aus dem aktuellen VEP zu schlussfolgernde Maßnahmen stellen die den Straßenverkehr betreffenden Vorkehrungen aufgrund einer erforderlichen Lärminderung gemäß dem Schallimmissionsplan dar. Hier steht kurzfristig die Asphaltierung der Hohenzieritzer Straße zur Reduzierung der auf die beidseitig dieser Straße vorhandenen bzw. geplanten Wohnbebauung treffenden Verkehrsimmissionen an. Mittelfristig soll dies ebenfalls für die z. Z. noch gepflasterten Teile der Strelitzer Chaussee (Baulast der Stadt) sowie der Penzliner Straße (Baulast des Landes) erfolgen.

Ein grundsätzlich ebenfalls im Rahmen des VEP betrachtetes Thema betrifft den Radverkehr in der Stadt (Radwegekonzept). Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der für die Stadt als Zentrum einer Tourismusregion besonders zu berücksichtigenden bzw. zu aktivierenden Ziel-

gruppe des Radwanderers kommt dem Ausbau des Radwegenetzes eine große Bedeutung zu. Von nicht geringerer Wichtigkeit ist jedoch auch der Aspekt der mit gut ausgebauten städtischen Radwegen verbundenen Minimierung des motorisierten Individualverkehrs als auch der Sicherung einer gefahrlosen Nutzung insbesondere der Schulwege durch radfahrende Kinder. Diesen Aspekten wird z. B. die mit dem geplanten Ausbau der Useriner Straße verbundene Schaffung von Geh- und Radwegen gerecht.

Die insbesondere unter den Freizeit-/Tourismusgesichtspunkten erforderliche Schaffung von Bundes- und Landesstraßen begleitenden Radwegen ist zwar über die bereits realisierten Maßnahmen hinaus durch das Straßenbauamt geplant, jeweils zum Großteil jedoch nur für eine langfristige Realisierung vorgesehen, d. h. lt. aktuellen Angaben des Straßenbauamtes ab 2012. Dies betrifft im Einzelnen die Radwege entlang der L 25 (Richtung Userin), der B 193, der B 96 südlich Neustrelitz bis zur Landesgrenze und der B 198 ab Groß Trebbow bis Wessenberg. Kurz- bis mittelfristig kann danach lediglich mit dem in der Planung befindlichen Radweg nach Weisdin an der B 96 sowie mit den innerstädtischen Radwegen entlang der L 25 an der Useriner und der Penzliner Straße gerechnet werden. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des städtischen Radwegekonzeptes muss insgesamt eine möglichst frühere Umsetzung angestrebt werden.

Im F-Plan gesondert dargestellte Rad- und/oder Wanderwege betreffen solche Wege, die nicht an den vorgenannten dargestellten klassifizierten Straßentrassen verlaufen. Sie sind zum Großteil vorhanden und häufig Bestandteil eines regionalen bzw. überregionalen (Rad-) Wanderwegenetzes. Somit kommt ihrem Erhalt, d. h. ihrer Unterhaltung eine wesentliche Bedeutung zu, was in Abhängigkeit vom Ausbauzustand mitunter nicht unerhebliche städtische Mittel erfordert. Deshalb muss im Einzelfall entsprechend der Bedeutung dieser Wege entschieden werden, für welche zur Zeit noch nicht bzw. nur unzureichend befestigten Wege künftig ein höherer Ausbaugrad in Form einer Befestigungsart mit geringerem Instandhaltungsaufwand gewählt werden soll.

Von einer ausreichend breiten Asphaltierung muss diesbezüglich hinsichtlich der u. a. als In-line-Skater-Weg gekennzeichneten Trasse durch die Bürgerhorst bzw. entlang der Pappelallee mit Anschluss an die Sportanlagen an der Useriner Straße ausgegangen werden. Damit strebt die Stadt an, neben dem bedarfsgerechten Ausbau des Radwegenetzes das Freizeitangebot insbesondere auf dem Sektor der Trendsportarten entscheidend zu verbessern.

Ein im F-Plan zusätzlich aufgenommener, auch im Landschaftsplan verankerter Wanderweg ist entlang der Trasse des alten Kratzeburger Landwegs nördlich von Sophienhof vorgesehen. Im Beteiligungsverfahren zum Vorentwurf des F-Plans wurden wegen seines Verlaufs durch Kernzonen des Müritz-Nationalparks Bedenken geäußert. Zwischenzeitlich wurde hierzu eine grundsätzliche Einigung mit dem Nationalparkamt getroffen. Somit wird auch angesichts einer vielfältigen Angebotsschaffung entsprechend der Lage der Stadt in einem Tourismusschwerpunkt- bzw. -entwicklungsraum grundsätzlich an diesem Weg festgehalten.

Einen wesentlichen Aspekt für eine nachhaltige, den Verkehrsansprüchen gerecht werdende Stadtplanung stellt die bedarfsgerechte Unterbringung des ruhenden Verkehrs dar. Insbesondere in Bestandsgebieten und somit vorrangig in der Innenstadt ergibt sich aus oft eingeschränkten Möglichkeiten der Unterbringung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück bei gleichzeitigem Anspruch an eine qualitätsvolle Hofgestaltung die Notwendigkeit, im öffentlichen Straßenraum ausreichend Parkraum zur Verfügung zu stellen. Nur so kann gerade die Innenstadt ein gegenüber anderen insbesondere den neuen Wohnlagen konkurrenzfähiger Wohnstandort sein.

Zusätzlich ergibt sich hier die Notwendigkeit, ein Parkplatzangebot zu schaffen, was ebenfalls Besuchern/Nutzern der innerstädtischen Versorgungsangebote hinreichende Möglichkeiten

zur Unterbringung ihres Kfz gibt. Da gerade vor dem Hintergrund der diesbezüglichen Angebote in konkurrierenden Einkaufszentren auf der sogenannten „grünen Wiese“ bei einer Unterversorgung mit Parkplätzen ein erhebliches Nutzerpotenzial der Innenstadt verloren gehen würde, muss durch eine bewusste Lenkung der Kfz-Ströme die Erreichbarkeit insbesondere der zentralen Einkaufs- und Dienstleistungszonen sichergestellt werden. Hierbei muss der Aspekt der besonderen Aufenthaltsqualität weitestgehend autofreier Zonen gebührend Berücksichtigung finden. Dies wird durch die im F-Plan gekennzeichneten Parkplätze gewährleistet. Hierbei stehen die Parkplätze am Venusberg, an der Bruchstraße, der Semmelweisstraße, der Louisenstraße, der Tiergartenstraße, am Markt, am Bahnhof, am Buttelplatz/Schloßstraße, am Riefstahlplatz, am Neuen Markt sowie am Rummelplatz im Wesentlichen bereits zur Verfügung. Der mit der geplanten Aufhebung des Einrichtungsverkehrs in der Tiergarten-, Friedrich-Wilhelm- und Louisenstraße eintretende teilweise Wegfall der ergänzend hierzu bestehenden straßenbegleitenden Stellflächen macht die Prüfung alternativer Angebote notwendig. Insbesondere auf den Bedarf der an die Louisenstraße angrenzenden Wohnbebauung (im nördlichen Teil), des Carolinums und ggf. auch der Strelitzhalle zielt der neu geplante Parkplatz am Milowsgang.

Vor allem für die Entlastung von Wohnquartieren hinsichtlich Dauerparkern von Bedeutung sind Garagenanlagen. Unter diesem Aspekt geht die Stadt grundsätzlich von einem Fortbestand der Standorte an der Lessingstraße, am Schwarzen Weg sowie in Rudow und in der Wesenberger Straße aus. Letztgenannte Anlagen stehen allerdings unter dem Vorbehalt der Ergebnisse der Stadtteilkonzepte im Rahmen des ISEK. Der Standort westlich des Schwarzen Wegs bedarf einer teilweisen Neuordnung.

4.3.4. Schiffsverkehr

Aufgrund der Lage am Zierker See, der Endpunkt einer Bundeswasserstraße ist, hat auch der Schiffsverkehr für die Stadt eine wesentliche Bedeutung. Dieser bezieht sich auf die Fahrgast-/Ausflugsschiffahrt sowie auf den Wasserwandertourismus und den Sportbootverkehr. Entsprechend der touristischen Bedeutung der Stadt und den darauf basierenden Empfehlungen des Standortkonzepts für Wassersportanlagen an Bundesgewässern in Mecklenburg-Vorpommern wurde im Jahr 2002 der kommunale Hafen, der im F-Plan entsprechend gekennzeichnet ist, zur Schaffung von Gastliegeplätzen sowie mit Anlegemöglichkeiten für die Fahrgastschiffe ausgebaut. Grundlage hierfür wiederum bildete eine von der Stadt beauftragte „Konzeption für die Hafenanlagen am Zierker See“, die ebenso die Bedeutung der am See vorhandenen Anlegemöglichkeiten für Dauerlieger bzw. für den Vereinssport herausstellte.

Neben der Sicherung ausreichender Fahrtiefen auf dem See, was aufgrund der z. T. sehr geringen Tiefe des Sees von wesentlicher Bedeutung für eine hinsichtlich der Schiffsgröße weitestgehend uneingeschränkte Benutzbarkeit des Sees ist, wurde mit der Vertiefung/Ausbaggerung des Kammerkanals durch den Bund eine diesbezüglich wichtige Maßnahme durchgeführt. Als dessen Hoheitsaufgabe verwaltet und unterhält die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung als Eigentümerin die Obere-Havel-Wasserstraße als Bundeswasserstraße, die das Gebiet der Stadt Neustrelitz von km 91,720 bis km 94,400 (oberer Teil des Kammerkanals, Zierker See) erfasst.

Trotz der Maßnahmen zu Gunsten von Schiffen mit entsprechendem Tiefgang ist gegenwärtig eine uneingeschränkte Erreichbarkeit des Zierker Sees allerdings nicht sichergestellt. Grund hierfür ist die nur ca. 3,20 m hohe Bahnüberführung der Strecke Mirow-Neustrelitz über den Kammerkanal. Insbesondere weil diese Bahnstrecke seitens des Wirtschaftsministeriums M-V bislang als im Bestand nicht gesichert eingeschätzt wurde, wurden hier Investitionen für eine

Vergrößerung der Durchfahrtshöhe in der Vergangenheit unterlassen. Die kürzlich erfolgte Abgabe der Betreuung an die Ostdeutsche Eisenbahn muss Anlass dafür geben, diesen Standpunkt seitens der Beteiligten zu Gunsten einer Verbesserung der Situation für den Schiffsverkehr zu überdenken. Hierzu wird die Stadt einen entsprechenden Vorstoß unternehmen.

Da der Zierker See nur über die Schleuse Voßwinkel erreichbar ist, muss hier durch eine bedarfsgerechte Schließung einerseits dem Anspruch der schnellstmöglichen Durchfahrt und andererseits dem mit einem übermäßigen Schließen verbundenen Wasser(-spiegel) verlustes des Zierker Sees entsprochen werden. Dies kann durch saisonabhängige Schließzeiten erreicht werden, wozu es einer ständigen Abstimmung zwischen den Wasserstraßenamt und der Stadt bedarf.

Eine insbesondere für die Fahrgastschiffahrt bedeutende und ständig befahrene Route stellt die Strecke vom Hafen der Stadt bis nach Prälank (Wittpohl) dar. Deshalb ist es notwendig, diese Trasse für diesen Zweck ständig freizuhalten. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich hierbei um ein sogenanntes Gewässer zweiter Ordnung handelt, bei dem eine derartige Pflicht nicht zum Umfang der Unterhaltung gehört. Somit ist hierzu eine Abstimmung und einvernehmliche Lösung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises erforderlich.

4.3.5. Luftverkehr

Eine im F-Plan gekennzeichnete Fläche für den Luftverkehr betrifft den Hubschrauberlandeplatz mit angeschlossenem Hangar im Norden der Stadt auf der Fläche des geplanten Sondergebiets Klinik. Mit ihm im direkten Zusammenhang steht die hier untergebrachte Luftrettungswache des DRK-Krankenhauses.

Der Landeplatz ist zugelassen für den Betrieb mit Hubschraubern im Luftrettungsdienst, Such- und Rettungsdienst sowie im Katastrophenschutz.

Zur Standortsicherung dieses Landeplatzes ist es erforderlich, die künftige Planung des Krankenhausneubaus so vorzunehmen, dass Konflikte mit dieser Nutzung ausgeschlossen sind (siehe auch Pkt. 4.1.6. und 4.9.2.).

4.4. Sonstige technische Infrastruktur

4.4.1. Kommunikation

Gemäß dem entsprechenden Ziel des RROP soll auch in Neustrelitz ein dem Stand der Technik entsprechender, bedarfsorientierter Auf- und Ausbau von Kommunikationseinrichtungen angestrebt werden.

Von spezieller städtebaulicher Bedeutung sind hierbei die Antennenträger für Mobilfunk, die - sofern sie unkoordiniert errichtet werden - zu teilweise erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes führen können. Da derartige Anlagen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden können, kommt einer Steuerung durch Darstellungen im F-Plan oder als Ziel der Raumordnung besondere Bedeutung zu.

Die Raumordnungsbehörde hat sich dieser Problematik in Form einer zwischenzeitlich fortgeschriebenen Netzkonzeption zur Errichtung von Antennenträgern für Mobilfunk angenommen. Sie beinhaltet eine landesplanerische Abstimmung zu den von den Mobilfunkbetrieben geplanten Standorten. Grundlage dieser Abstimmung ist eine im Vorfeld erarbeitete Zusammenstellung von Ausschlussflächen und Flächen mit Abwägungsbedarf sowie eine Auflistung von Positivkriterien, die bei Eintreten für den jeweiligen Standort sprechen.

Als generelle Anschlussflächen wurden dabei benannt:

- Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege,
- 100 m-Gewässerstreifen an Gewässern 1. Ordnung,
- Denkmale einschließlich Umgebung,
- Zone 1 von Wasserschutzgebieten.

Abwägungsbedarf besteht danach auf folgenden Flächen:

- Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaft,
- Vorrang- und Vorsorgegebiete Rohstoffsicherung,
- mit „hoch“ bzw. „sehr hoch“ bewertete Räume gemäß Potenzialanalyse Landschaftsbild,
- Höhenbeschränkungen durch Luftverkehr,
- markante Höhenlagen gemäß Potenzialanalyse Landschaftsbild.

Positivkriterien, die in der Regel (unter Beachtung der vorgenannten Einschränkungen) zur landesplanerischen Befürwortung eines Vorhabens führen, sind:

- auf/an baulichen Anlagen (z. B. hohe Gebäude, Schornsteine, Windenergieanlagen),
- in Siedlungsbereichen,
- in Gewerbegebieten,
- im Bereich von Energiefernleitungstrassen,
- vor Waldrändern (bei Beachtung Waldabstand).

Aufgrund der bisherigen landesplanerischen Abstimmungen sieht die Stadt keine Notwendigkeit und auch keine Möglichkeit, im F-Plan darüber hinausgehende Ausschluss- bzw. (rechtlich eigentlich nur mögliche) Positivflächen auszuweisen, zumal dies mangels Kenntnis der technischen Erfordernisse äußerst schwierig wäre. Grundsätzlich zu beachten ist in der Stadt Neustrelitz jedoch, dass derartige Anlagen nicht den Satellitenempfang des DLR beeinträchtigen dürfen, weshalb es grundsätzlich, insbesondere bei Planungen im Nahbereich dieser Einrichtung zu einer Abstimmung mit dem DLR kommen muss, was bislang auch erfolgreich praktiziert wurde.

Im Ergebnis der Vergabe der UMTS-Lizenzen wurde lediglich durch einen Betreiber Bedarf zur Errichtung von neuen Antennen benannt. Diese betreffen jedoch ausschließlich Standorte auf vorhandenen baulichen Anlagen. Da dies somit nicht mit einer Neuerrichtung von Antennenträgern verbunden ist, hat die Stadt bis auf ihr Mitspracherecht hinsichtlich der konkreten Standortwahl hierbei keine bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten der Einflussnahme.

Bezogen auf den Ausbau des Telefonnetzes in der Stadt kann von einer umfassend gesicherten Versorgung ausgegangen werden. Auch die Breitbandverkabelung ist zu einem großen Teil bedarfsgerecht erfolgt.

Bei der Neuverlegung von Kabeln ist die Stadt bestrebt, eine Koordinierung mit anderen Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten, um Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsflächen, in die derartige Anlagen in der Regel gelegt werden, weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Im Rahmen der Aufstellung bzw. Umsetzung von Bebauungsplänen müssen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Entsprechend einer Anregung zum Vorentwurf des F-Plans wurde im Planentwurf die bestehende Richtfunktrasse von dem Maststandort in Kiefernheide in Richtung Nordosten gekennzeichnet. Hier ist eine Beteiligung der Deutschen Telekom AG notwendig, sofern Planungen in deren Schutzbereich vorgenommen werden.

4.4.2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der überwiegende Teil der Wasserversorgung der Stadt Neustrelitz mit ihren Ortsteilen wird über die Wasserfassung Strelitz-Alt/Domjüchsee sichergestellt. Die sich daraus ergebenden Grundwasserschutzzonen wurden im F-Plan dargestellt und erfordern eine Berücksichtigung bei Planungen bzw. Vorhaben in ihrem Geltungsbereich (siehe auch Pkt. 4.6.2.).

Eine weitere Wasserfassung, für die ebenfalls der entsprechende Schutzbereich gekennzeichnet wurde, befindet sich in Drewin und versorgt diese Ortslage. Ebenfalls in Langhagen wurde eine öffentliche Wasserversorgung errichtet, eine Trinkwasserschutzzone ist bislang hier bezüglich ihrer Grenzen noch nicht bekannt.

Die Versorgung der Ortslagen Hohenlanke und Prälank erfolgt aktuell nach Stilllegung der Wasserfassung Hohenlanke über die Wasserfassung Groß Quassow außerhalb des Stadtgebiets der Stadt Neustrelitz. Die Trinkwasserschutzzonen der bisherigen Wasserfassung Hohenlanke wurden noch nicht aufgehoben und sind deshalb im F-Plan gekennzeichnet. Zudem wurde die z. T. in das Gebiet der Stadt hineinragende Schutzzone der Wasserfassung Lindenberg nachrichtlich in den F-Plan übernommen.

Private Eigenwasserversorgungsanlagen sind in den Splittsiedlungen Torwitz (südlich Wiesenthal) und Lankhorst (südlich Kiebitzbruch) sowie einigen Einzelgehöften vorhanden.

Mit diesem Versorgungsstand kann der Trinkwasserbedarf der Stadt gewährleistet werden.

Um dies auch langfristig sicherzustellen ist es erforderlich, das in der Stadt verbrauchte, den Abwasseranlagen eingeleitete Wasser nach entsprechender Behandlung dem Wassereinzugsgebiet der Stadt wieder zuzuführen.

Hierzu muss das in der Kläranlage der Stadt nördlich des Zierker Sees gereinigte Abwasser in deren nördlichen Umfeld zur Versickerung gebracht werden. Ein nach einer ersten alternativen Prüfung von hierfür in Frage kommenden Flächen als hierfür geeignet eingeschätzter Bereich stellt die Fläche im südöstlichen Teil des ehemaligen Truppenübungsplatzes der GUS-Truppen westlich der Penzliner Straße dar. Da sich dieser Standort, der im F-Plan wie auch die Kläranlage als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ gekennzeichnet wurde, im Randbereich des Müritz-Nationalparks befindet, ist hierfür eine entsprechende Befreiung von Verboten der Nationalparkverordnung erforderlich. Ein diesbezüglicher Antrag wurde durch die Stadt gestellt, muss jedoch noch bezüglich der Begründung durch den Nachweis rechtlicher und tatsächlicher Gründe, die einer alternativen Versickerung außerhalb des Nationalparks entgegenstehen, ergänzt werden, bevor eine abschließende Prüfung durch das Nationalparkamt erfolgt. Hierzu wurden aktuell durch ein von den Stadtwerken beauftragtes Sachverständigen-

digenbüro im Rahmen einer Alternativenuntersuchung die hydrogeologischen Gegebenheiten bzw. Besonderheiten nochmals abschließend bewertet. Diese Untersuchung bzw. ihre Auswertung durch Stadt und Stadtwerke ist zur Zeit noch nicht abgeschlossen. Sofern sich hieraus die tatsächliche Möglichkeit der Nutzung von Flächen zur Realisierung der Bodenpassage des Kläranlagenablaufs außerhalb des Müritz-Nationalparkamts ergibt, erübrigt sich eine Nutzung des bislang noch im F-Plan dargestellten Bereichs.

Neben den o. g. Flächen ist mit dem Hauptpumpwerk mit Zwischenspeicherung für Abwasser nordöstlich des Zierker Sees eine weitere Anlage der Abwasserableitung im F-Plan dargestellt.

An das in der Kläranlage mündende Entwässerungsnetz der Stadt sind bzw. werden alle im F-Plan dargestellten Bauflächen angeschlossen. Ausgenommen hiervon ist der Ortsteil Klein Trebbow einschließlich Drewin. Für diese Bereiche werden jeweils Einzellösungen unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik angestrebt.

Neben dem Anschluss der noch ausstehenden Flächen an das zentrale Entwässerungsnetz der Stadt (im Wesentlichen: Fürstenseer Landstraße/Grüner Baum, teilweise Kalkhorstweg, Radelandweg, Tannenhof und mit besonderer Priorität die Zierker Nebenstraße, Kleiner Spiegelberg) und der o. g. Realisierung der Bodenpassage des Kläranlagenablaufs muss in den nächsten 10 – 15 Jahren ein verstärktes Augenmerk auf die Sanierung des Altbestandes des Kanalnetzes gelegt werden. Dazu ist als erster Schritt eine Bestandsaufnahme in Abstimmung mit den Stadtwerken bereits veranlasst worden, aus dem die notwendigen, nach Prioritäten geordneten Maßnahmen abzuleiten sind. Hiermit im Zusammenhang steht die Realisierung von Maßnahmen zur Vermeidung von Schmutzwassereinträgen aus der Mischwasserkanalisation in den Zierker See (siehe hierzu auch Pkt. 4.6.1.)

Angesichts des bereits an der Grenze der Aufnahme-/Leistungsfähigkeit angelangten Vorflutsystems der Stadt muss generell insbesondere jedoch bei der Neuerschließung von Baugebieten dafür Sorge getragen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich am Anfallort versickert bzw. im betreffenden Gebiet zurückgehalten wird (siehe auch Pkt. 4.6.2.)

Im Rahmen der Unterhaltung des Systems der Entwässerungsgräben sollten im Landschaftsplan vorgeschlagene Maßnahmen (siehe hierzu Anlage 5 S. 64 f) wie z. B. die Freilegung verrohrter Gewässerläufe oder der Anstau von Entwässerungsgräben im Einzelfall geprüft werden.

4.4.3. Energieversorgung einschließlich Windenergie

Die Stromversorgung der Stadt kann als gesichert eingeschätzt werden. Ein durch die Stadtwerke GmbH betriebenes GuD-Heizkraftwerk, welches zur Zeit jedoch aus Kostengründen nur zeitweise zur Stromerzeugung betrieben wird, befindet sich im Gewerbegebiet „Schwarzer Weg“ und ist im F-Plan entsprechend dargestellt worden.

Nach den gegenwärtigen Planungen der Stadtwerke soll an diesem Standort ggf. ergänzend ein Biomassekraftwerk errichtet werden. Hierfür schafft der F-Plan mit der erweiterten Gewerbegebietsausweisung notwendige planungsrechtliche Grundlagen.

Der Hauptbedarf an Strom wird durch das überörtliche Stromversorgungsnetz gedeckt. Die diesbezüglichen Freileitungen bzw. Mittelspannungskabel, die das Stadtgebiet queren, wurden im F-Plan dargestellt. Dabei handelt es sich um eine 380 KV-Freileitung, eine 110 KV-Freileitung sowie 20 KV-Leitungen, die teilweise oberirdisch und teilweise (im Bereich des bebauten Stadtgebiets) unterirdisch verlaufen. Hier ist zu beachten, dass notwendige Schutzabstände nicht unterschritten werden (DIN VDE 0211 und DIN VDE 0105).

Auch das Gasversorgungsnetz der Stadt ist gut ausgebaut. Durch das Stadtgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Ferngasleitung, die im südlichen Teil der Stadt einen Abzweig nach Westen hat. Sie ist im F-Plan dargestellt. Die Leitungen liegen in der Regel mittig eines 4-6 m breiten Schutzstreifens. In Abhängigkeit von der Lage von Steuerkabeln kann der Schutzstreifen, in dem Arbeiten nur unter Zustimmung der diese Anlage betreibenden Verbundnetz Gas AG durchgeführt werden dürfen, auch breiter ausfallen. Dies ist bei eventuellen Arbeiten im Nahbereich dieser Anlagen zu beachten. Darüber hinaus ist es erforderlich, grundsätzlich bei allen Planungen, die in einem Bereich von 200 m beidseitig der Ferngasleitung stattfinden, dieses Unternehmen einzubeziehen.

Neben dem o. g. GuD-Kraftwerk betreiben die Stadtwerke Heizhäuser in Kiefernheide, an der Woldegker Chaussee, in Strelitz-Alt und in Rudow, über die Gebiete mit unterschiedlicher Größe mit Fernwärme versorgt werden. Das Heizhaus am Sandberg wird aus Wirtschaftlichkeitsgründen künftig nicht mehr weiter betrieben.

Sowohl die Innenstadt als auch das Wohngebiet Kiefernheide sind Fernwärmevorranggebiete, d. h. hier soll bei Neubebauung bzw. Änderungen/Erneuerungen an der Heizungsanlage von Gebäuden vorzugsweise eine Versorgung mit Fernwärme erfolgen.

Für die Nutzung regenerativer Energien von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind Windenergieanlagen. Sie sind grundsätzlich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert, können jedoch vor dem Hintergrund der z. T. erheblichen Auswirkungen, die sie insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild haben können, aufgrund konkreter Ziele der Raumordnung oder einer Ausweisung von Flächen bei gleichzeitigem Ausschluss im übrigen Bereich des F-Plans eingeschränkt werden.

Für die raumbedeutsamen Vorhaben dieser Art, dies betrifft mehr als zwei Einzelanlagen bzw. eine Anlage mit mehr als 300 Kilowatt Leistung, aber auch Einzelanlagen auf einem „hervorgehobenen Standort“ oder Standort in einem landschaftlich besonders wertvollem Raum wurden im regionalen Raumordnungsprogramm Eignungsräume ausgewiesen. Außerhalb dieser Eignungsräume sind danach derartige Anlagen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Da Neustrelitz über keinen derartigen Eignungsraum verfügt, trifft letztgenanntes für die raumbedeutsamen Windenergieanlagen im Stadtgebiet zu.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der F-Plan-Aufstellung ermittelt, ob bzw. inwieweit auch Einzelanlagen eingeschränkt werden müssen. Dies ist gemäß § 35 (2) Satz 2 BauGB außer für solche Anlagen, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, dann möglich, wenn eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist. Eine derartige „Stelle“ konnte nach einer entsprechenden Konfliktpotenzialanalyse, die wiederum u. a. auf gutachterlichen Dokumentationen bzw. Abstandsempfehlungen beruhen, nicht ermittelt werden. Diese Aspekte wurden in einem Beiplan zum F-Plan dokumentiert. Daraus ergab sich in Verbindung mit den raumordnerischen Einschränkungen die textliche Darstellung des F-Plans, wonach Windenergieanlagen nur als Einzelanlagen, die objektbezogen vorrangig der Eigenversorgung dienen, im Gebiet der Stadt nur ausnahmsweise zulässig sind. Über die Zulassung im Einzelfall muss abhängig vom jeweiligen Standort im bauordnungsrechtlichen Verfahren entschieden werden.

Somit sollte verstärkt, insbesondere bei Neubau aber auch - unter Beachtung stadtgestalterischer bzw. denkmalschützender Belange - bei der Sanierung von Gebäuden die Möglichkeit der Nutzung der Sonnenenergie durch Integration entsprechender Anlagen geprüft werden. Aufgrund der Vorbildwirkung sollte dies nicht zuletzt auch bei Vorhaben der öffentlichen Verwaltung erfolgen.

4.4.4. Abfallwirtschaft

Den Erfordernissen einer modernen Abfallbeseitigung bzw. –aufbereitung und –wiederverwertung wurde u. a. mit der Errichtung des bereits unter Punkt 4.1.6. aufgeführten Abfallwirtschaftszentrums nachgekommen. Aber auch durch die Ausweisung hierfür geeigneter gewerblicher Bauflächen konnten hierzu ergänzende Möglichkeiten geschaffen werden, die zu einer hinreichenden Deckung des Bedarfs an Flächen für die Abfallwirtschaft innerhalb des beplanten Stadtgebiets führten.

Neben der Notwendigkeit, in den Haushalten, Unternehmen und Einrichtungen bei einer grundsätzlichen weitestgehenden Abfallreduzierung für Möglichkeiten einer angemessenen Trennung anfallender Abfälle zu sorgen, sind im Stadtgebiet flächendeckend Sammelbehälter für Glas- und Papierabfälle an städtebaulich vertretbaren Standorten vorhanden.

4.5. Grünflächen

4.5.1. Parkanlagen

Neustrelitz verfügt mit dem Schlossgarten und dem Tiergarten jeweils westlich des Stadtzentrums sowie dem Fasaneriepark südlich des Westabschnitts der Karbe-Wagner-Straße und dem Kohlberggelände am Pablo-Neruda-Ring jeweils in Kiefernheide über ein bedeutendes Potenzial größerer Parkanlagen unterschiedlicher Ausprägung, welches es zu erhalten gilt. Von überregionaler Bedeutung sind insbesondere die beiden erstgenannten Anlagen, die zudem den Vorteil besitzen, mit der freien Landschaft (Bürgerhorst, Zierker See, Schlosskoppel) verbunden zu sein.

Hinsichtlich des Fasanerieparks ist zu beachten, dass dieser als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes behandelt werden muss. Das bedeutet jedoch nicht, dass hier Pflege- bzw. Gestaltungsmaßnahmen zu Gunsten einer parkartigen Struktur nicht möglich sind. Einzelheiten hierzu werden Gegenstand der Waldbewirtschaftungskonzeption der Stadt sein (siehe Pkt. 4.8.2.).

Neben den vorgenannten Anlagen stellt auch der Uferbereich des Glambecker Sees einen wichtigen Naherholungsraum dar. Hier erfolgt gegenwärtig ergänzend zur vorhandenen Wegführung die Neugestaltung der ehemaligen Terrassenanlage an der Hohenzieritzer Straße, so dass eine bislang verwahrloste Fläche zu einem künftigen Qualitätszuwachs in diesem Bereich beitragen wird.

Eine weitere, im F-Plan dargestellte Parkanlage befindet sich am Ostufer des Zierker Sees und entspricht den Planungen im nördlichen Bereich des dortigen B-Plans, langfristig einen naturnahen Landschaftsraum auf einer bisher zum Großteil versiegelten Fläche zu errichten. Weitere kleinere Parkanlagen, die im F-Plan nicht dargestellt wurden, befinden sich innerhalb des vom Wohnumfeldprogramm erfassten Teils des Wohngebiets Kiefernheide sowie in Strelitz-Alt (Stadtpark an der Kirche).

4.5.2. Dauerkleingärten

Auch den Dauerkleingärten kommt wie den Parkanlagen eine wichtige Funktion für die Stadtökologie und die Naherholung zu. Darüber hinaus haben sie insbesondere als Vereinsanlage eine wesentliche soziale Bedeutung. Unter diesen Gesichtspunkten aber auch mangels der Notwendigkeit des Zurückgreifens auf derartige Flächen für Siedlungserweiterungsabsichten sind sämtliche in der Stadt vorhandene Kleingartenanlagen im F-Plan dargestellt worden und werden somit in ihrem Bestand langfristig gesichert. Einzig im Bereich der Dr.-Schwentner-Straße wurde ein Randbereich, der unmittelbar an diese Straße grenzt, als Wohnbaufläche zur langfristigen Bereitstellung attraktiver Eigenheimstandorte in der Stadt überplant (siehe Pkt. 4.1.1.).

Grundsätzlich ist es allerdings notwendig, dass besonders in den ins bebaute Stadtgebiet integrierten Anlagen (z. B. Kirschenallee, Sandberg) bzw. Standorten an touristisch bedeutsamen Bereichen (z. B. Schlosskoppel, Bürgerhorst) künftig verstärktes Augenmerk auf die Gestaltung und angemessene Größe vorrangig der dort errichteten baulichen Anlagen gelegt wird.

4.5.3. Freibäder/Badeplätze

Mit dem Freibad am Glambecker See, das 1999 mit einem Neubau zur bedarfsgerechten Unterbringung von Funktionsbereichen, ergänzt durch eine gastronomische Einrichtung, versehen wurde und dessen Freianlagen neu gestaltet wurden, verfügt die Stadt über eine moderne

beaufsichtigte Badeanstalt in zentraler Lage.

Ergänzt wird diese vorrangig der Naherholung bzw. der Freizeitgestaltung dienende Einrichtung durch ebenfalls tourismuswirksame Bademöglichkeiten am Domjüchsee, Großen Prä-lanksee, Drewensee, Fürstenseer See, Langen See, Klugen See und an der Großen Lanz. Alle diese Seen haben eine gute bis sehr gute Wasserqualität. Die Badestellen am Domjüch-, Fürstenseer- und Glambecker See werden regelmäßig nach EU-Richtlinie beprobt und bewertet, die an der Lanz dem Großen Prä-lank-, Langen- und Klugen See nach der Badestellen-Hygiene-Verordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Auch für den Zierker See verfolgt die Stadt das Ziel, durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen (siehe Punkt 4.6.1.) dort wieder Badewasserqualität zu erreichen und somit die ehemaligen Badestellen in der Nähe der Weißen Brücke und im Stadtteil Zierke wieder zu aktivieren.

Insbesondere weil die Badeseen neben der touristischen Wirksamkeit von großer Bedeutung für die Lebensqualität und somit die Wertigkeit des Wohnstandorts Neustrelitz sind, wird die Stadt auch weiterhin die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Nutzung der Seen zu Badezwecken gewährleisten. Die vorhandenen Badeplätze sind deshalb ergänzend zum Freibad am Glambecker See im F-Plan dargestellt. Diese Kennzeichnung bezieht sich nicht nur auf den konkreten Standort der „Hauptbadestelle“ sondern auch auf in dessen Umgebung ggf. vorhandene kleinere Badeplätze (wie z. B. am Klugen See oder an der Großen Lanz).

4.5.4. Sportplätze

Aussagen zu den vorhandenen Sportplätzen innerhalb der Sportanlagen der Stadt wurden bereits unter Punkt 4.2.6. getroffen. Sie werden unter der Rubrik Grünflächen im F-Plan ebenso gekennzeichnet wie die kleineren Sportplätze an den Schulstandorten Grundschule Sandberg und IGS, die darüber hinaus ein zusätzliches Angebot in den einwohnerstärksten Stadtteilen Neustrelitz/Innenstadt und Kiefernheide darstellen.

Darüber hinaus wurde im Osten von Kiefernheide im Rahmen des Wohnumfeldprogramms eine multifunktionale Sportanlage errichtet.

Den Sportanlagen zuzurechnen ist ebenfalls eine Half-Pipe-Anlage der Skatboarder nördlich des Rummelplatzes. Sie sollte gemäß den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie zu Freizeit- und Tourismusanlagen bedarfsgerecht erweitert werden.

Kleinere Sportanlagen befinden sich darüber hinaus mit jeweils einem Beach-Volleyballplatz am Glambecker See und am Harbig-Stadion bzw. sind oder werden in Form von Basketballanlagen und Tischtennisplatten an verschiedenen Schulstandorten integriert.

Um insbesondere für die Trendsportart „Streeball“ hinreichende Möglichkeiten zu schaffen, wurde bereits eine dafür unter Wettkampfbedingungen beispielbare Anlage auf dem Hof der IGS errichtet. Eine weitere derartige Anlage ist im Bereich der Innenstadt, im Umfeld der vorgenannten Half-Pipe-Anlage geplant. Ergänzt werden könnte dieses Angebot durch Anlagen auf (vorhandenen bzw. geplanten) Spielplätzen vorrangig in der Schulstraße in Strelitz-Alt bzw. in der Dr.-Schwentner-Straße (siehe folgenden Punkt 4.5.5.).

4.5.5. Spielplätze

Größere Spielplätze, die aufgrund der Ausstattung durchaus teilweise auch den vorgenannten Sportanlagen zuzuordnen wären, wurden mit dem Ziel der wirkungsvollen Verbesserung des Wohnumfelds durch eine Schaffung vielfältiger Angebote zur Freizeitgestaltung im Wohngebiet/Stadtteil Kiefernheide im Innenhof des Pablo-Neruda-Rings und im Wohngebiet „Woldegker Chaussee/Carl-Meier-Straße“ (Strelitz-Alt) am Prillwitzer Weg neu errichtet. Beste-

hende Anlagen, deren Potenziale aufgrund ihrer Angebotsfunktion für die betreffenden Stadtteile entsprechend den vorgenannten Anlagen ausgebaut werden müssen, befinden sich an den Schulstandorten Carlstraße (Innenstadt) und Bachstraße (Strelitz-Alt).

Darüber hinaus sind folgende seit 1990 neu errichtete Spielplätze mit wichtiger Versorgungsfunktion für die jeweiligen Wohnstandorte im F-Plan dargestellt:

- Lindenhöhe im Bereich Zierke/Rudow,
- Katersteig und Tierpark in der Innenstadt,
- Bertold-Brecht-Straße und Ernst-Moritz-Arndt-Straße in Kiefernheide,
- Schlangentallee im Gebiet Siedlung Kalkhorst/Strelitz-Alt.

Neben diesen Anlagen bestehen Bolzplätze auf dem Kirchberg (Klein Trebbow) und an der Lessingstraße (Waldsiedlung/Kuschelberg) sowie kleinere Spielplätze an der Lindenstraße (Fürstensee) und an der Seestraße (Innenstadt).

Letzterer wird durch den im Jahr 2002 im Zuge der Gestaltung des Hafenumfelds fertiggestellten Spielplatz im Bereich der Uferzone des Zierker Sees südlich des Hafengeländes ergänzt und somit auch das innerstädtische Angebot verbessert, wenngleich dieser Spielplatz ebenso touristische Funktion in Form eines Angebots für Nutzer des Hafens hat. Bedarfsabhängig ist hier eine Erweiterung möglich.

Zur diesbezüglichen Versorgung des Wohngebiets nördlich des Glambecker Sees ist der im B-Plan für dieses Gebiet festgesetzte Spielplatz (ehemaliger Tennisplatz) ebenfalls im F-Plan dargestellt.

Der offensichtlichen Unterversorgung des Wohngebiets Dr.-Schwentner-Straße soll mit einem dort vorgesehen möglichst mittelfristig zu realisierenden Spielplatzangebot begegnet werden.

Die Ausstattung der neu geplanten bzw. neu zu gestaltenden Spielplätze sollte bedarfsgerecht und in einer der Fantasie der Nutzer noch hinreichenden Spielraum lassenden Art und Weise erfolgen. Grundsätzlich müssen hierbei auch Angebote für Jugendliche mit vorgesehen werden. (siehe auch vorgenannten Punkt 4.5.4.)

4.5.6. Friedhöfe

Friedhöfe sind in Neustrelitz an der Dr.-Schwentner-/Hohenzieritzer Straße, in Strelitz-Alt an der Carl-Meier-Straße sowie in Zierke, Fürstensee und Klein Trebbow bedarfsgerecht vorhanden und im F-Plan dargestellt. Sofern Erweiterungsnotwendigkeit derartiger Anlagen besteht, bietet hierfür der erst genannte größte Friedhof der Stadt Möglichkeiten in nordwestlicher Richtung.

5.5.7. Sonstige Grünflächen

Neben den vorgenannten wurden im F-Plan weitere Grünflächen ohne konkrete Zweckbestimmung dargestellt.

Dabei handelt es sich zum einen um Anlagen, für die eine derartige Nutzung zur Zeit noch nicht feststeht bzw. hinreichend sicher benannt werden kann (z. B. Flächen östlich und westlich der Penzliner Straße/Bereich Tannenhof).

Zum anderen betrifft dies Flächen, denen keine dieser Zweckbestimmungen zugeordnet werden kann, die jedoch mehr oder weniger zielgerichtet gestaltet wurden oder werden sollen (z. B. Bereich der Streuobstwiese Siedlung Kalkhorst; „Hausgärten“ lt. B-Plan „Uferzone Zierker See“).

4.6. Gewässer

4.6.1. Seen und Fließgewässer

Neben den unter Punkt 4.5.3. bereits benannten „Badeseen“ und dem Zierker See prägen eine Vielzahl weiterer Seen das Landschaftsbild des Territoriums der Stadt Neustrelitz.

Hinsichtlich durchzuführender Maßnahmen zur Sicherung bzw. Verbesserung der Funktionen der Seen wird die Stadt in den nächsten Jahren den Schwerpunkt ihrer Aktivitäten auf die Sanierung des Zierker Sees legen.

Von einem hierfür wesentlichen bereits geplanten Vorhaben, mit dem eine Entschlammung des Sees verfolgt wurde, musste die Stadt vorrangig aus Gründen der Nichtvereinbarkeit der erforderlichen Maßnahmen mit dem Bewilligungszeitraum benötigter Fördermittel letztendlich Abstand nehmen. Derzeit werden hierzu alternativ in Frage kommende unmittelbar den See betreffende Maßnahmen geprüft (z. B. Phosphatfällung), mit denen ebenfalls das Ziel erreicht werden kann, die Wasserqualität und damit seine ökologische wie auch Freizeit-/ Erholungsfunktion entscheidend zu verbessern. Hieraus können dann im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der östlichen Uferzone entscheidende positive Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung besonders im Hinblick auf den touristischen- und Freizeitbereich und die Urbanität der Innenstadt erwartet werden.

Eine derartige Sanierungsmaßnahme muss damit einhergehen, künftig alle siedlungsbedingten Nährstoffeinträge konsequent zu vermeiden, was zum Großteil bereits realisiert wurde. Diesbezüglich noch zu treffende Maßnahmen beziehen sich vorrangig auf die Vermeidung von Einträgen aufgrund der Zuleitung von Überläufen aus der Mischwasserkanalisation (Bereich verlängerte See- und Semmelweisstraße). Hier muss wie bereits auch unter Punkt 4.4.2. ausgeführt durch entsprechende Maßnahmen eine ausreichende Rückhaltung des Schmutzanteils in der Kanalisation gewährleistet werden, der insbesondere bei den in der Häufigkeit weiter zunehmenden Starkregenfällen noch in den See eingetragen wird.

Unter dem Gesichtspunkt einer notwendigen maximalen Zuleitung von unbelastetem Wasser kommt der Realisierung der bereits unter Punkt 4.4.2. dargelegten Bodenpassage des Kläranlagenablaufs ebenfalls eine große Bedeutung als Teil der beabsichtigten Sanierung des Zierker Sees zu.

Über die Bedeutung des Kammerkanals, der wie der Zierker See als Bundeswasserstraße Bestandteil der Oberen-Havel-Wasserstraße ist und sich ebenfalls als Gewässer erster Ordnung darstellt, wurden bereits unter Punkt 4.3.4. Ausführungen gemacht.

Auch zu den Fließgewässern, die Bestandteile des Vorflutsystems der Stadt sind, sind unter Punkt 4.4.2. Anmerkungen erfolgt.

Grundsätzlich besteht für die Fließgewässer das Ziel darin, eine hohe Wasserrückhaltung im Gelände zu erreichen, die Wasserqualität zu sichern bzw. zu verbessern und die biotopvernetzende Funktion zu gewährleisten. Dazu sollen unter anderem naturnahe Gewässerabschnitte und ihre Gehölzräume erhalten und so weit wie möglich verrohrte Gewässer wieder freigelegt werden.

Weitere Erläuterungen zu den Gewässern können hinsichtlich der darauf bezogenen Entwicklungskonzeptionen der Anlage 5 (Auszug aus dem L-Plan, S. 64 f) entnommen werden.

Schutzbereiche für Gewässerufer, die vorrangig die besondere ökologische Bedeutung dieser Flächen sicherstellen sollen, ergeben sich bezüglich der Gewässer erster Ordnung und den Seen/Teichen ab 1 ha Größe aus § 19 des LNatG M-V sowie darüber hinaus für alle Gewässer aus § 81 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG). Die in erstgenannter Rechtsgrundlage geregelten Gewässerschutzstreifen von 100 m sind jeweils im F-

Plan um die betreffenden Seen in Form von „Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet worden.

Gemäß den Regelungen dieses Gesetzes betrifft dies nicht die Bereiche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) sowie die Bereiche, über die im Rahmen eines B-Plans eine Bebauungsmöglichkeit eröffnet wurde. Demgemäß ist der betreffende Abschnitt des Ostufers des Zierker Sees sowie der überwiegende Uferbereich des Glambecker Sees hiervon ausgenommen worden.

Der sich aus dem LWaG ergebende zu schützende Uferbereich beträgt 7 m ab Böschungsoberkante des Gewässers. Hier besteht i. d. R. eine Genehmigungsbedürftigkeit von Vorhaben durch die Wasserbehörde gemäß § 82 dieses Gesetzes.

4.6.2. Grundwasser

Im Zusammenhang mit der unter Punkt 4.4.2. behandelten Thematik der Wasserversorgung wurde auf bestehende, im F-Plan gekennzeichnete Schutzgebiete für die Grundwassergewinnung (Trinkwasserschutzgebiete) hingewiesen. Sie wurden auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR vom 02.07.1982 festgesetzt und bleiben gemäß § 136 (1) LWaG weiter bestehen.

Sofern eine Trinkwassergewinnung in einzelnen Bereichen dauerhaft nicht mehr erfolgen soll, können diese Schutzgebiete nur per Erlass des Umweltministeriums M-V aufgehoben werden. Dies ist in jüngster Vergangenheit für die im bisherigen Landschaftsplan noch dargestellten Schutzgebiete Groß Trebbow und Klein Trebbow erfolgt. Aufgrund der zu erwartenden Stilllegung der Wasserfassung Hohenlanke dürfte eine derartige Aufhebung in Zukunft auch die dortigen Schutzgebiete betreffen.

Insbesondere zur Gewährleistung einer hinreichenden Grundwasserneubildung soll neben den unter Punkt 4.4.2. benannten Maßnahmen (Bodenpassage für Kläranlagenablauf, Versickerung anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers) speziell über die in der Bebauungsplanung zur Verfügung stehenden Möglichkeiten (z. B. Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. einer maximalen Grundfläche) bei Neubebauungen auf einen weitgehend minimierten Versiegelungsgrad hingewirkt werden.

4.7. Rohstoffsicherung und –gewinnung

4.7.1. Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Im Stadtgebiet befinden sich insgesamt drei Tagebaue, in denen Kiessand abgebaut wird. Diese betreffen die mit Bergbauberechtigungen gemäß §§ 7 ff BBergG versehenen Flächen

- Steinwalde im Norden der Stadt an der Penzliner Straße (Bergwerkseigentum),
- Neustrelitz-Süd im Gewerbegebiet Wesenberger Chaussee (Bewilligung zur Aufsuchung und Gewinnung),
- Sophienhof Nord, im Norden des Stadtgebiets (Bewilligung).

Der Bereich des Bergwerkseigentums Steinwalde liegt nur im südlichen Teil auf dem Territorium der Stadt. Ein Teil des dortigen Tagebaus wurde auf der Grundlage eines entsprechenden Hauptbetriebsplans eingestellt und soll in ca. 8 – 10 Jahren nach vorangegangener Verfüllung aufgeforstet werden. Der davon betroffene Bereich des Tagebaus ragt nur im äußersten Südwesten in das Stadtgebiet hinein. Er wurde entsprechend dem Planungsziel als Waldfläche dargestellt. Der übrige Bereich des Bergwerkseigentums wurde ebenso wie das ca. 41 ha umfassende Bewilligungsfeld Sophienhof Nord als „Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen“ in den F-Plan aufgenommen.

Diese Darstellung trifft für das Bewilligungsfeld Neustrelitz-Süd nur auf den Teil zu, der den aktuellen Tagebau (inklusive des Bereichs des im Jahr 2000 zugelassenen Hauptbetriebsplans) umfasst. Eine darüber hinausgehende Darstellung würde dem rechtskräftigen B-Plan „B 198-Nord“ widersprechen, bei dessen Aufstellung diese Problematik abschließend einer Klärung zugeführt wurde. Die damalige Überplanung einer Teilfläche des Bewilligungsfeldes ist gemäß den Anregungen des Bergamtes mit Zustimmung des Eigentümers der Bewilligung, dem in diesem Gebiet auf der Fläche des jetzigen Tagebaus ansässigen Bauunternehmens, erfolgt. Somit würde eine Kennzeichnung des gesamten Bereichs im vorgenannten Sinne weder den Planungszielen der Stadt noch den Absichten des Bergbauberechtigten entsprechen. Dem Bergamt wird somit empfohlen, für die betreffenden Flächen die Bewilligung aufzuheben, zumal ein weiterer Abbau aufgrund der bereits entstandenen baulichen Situation (Straßen, Postfrachtzentrum), der Größe der verbleibenden Fläche aber offensichtlich auch wegen mangelnder Qualität des Kieses unwirtschaftlich wäre. (Siehe im Weiteren folgenden Punkt 4.7.2.)

4.7.2. Sonstige Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind/Lagerstätten

Um die derzeitige bergrechtliche Situation im Bereich der unter dem vorangegangenen Punkt 4.7.1. benannten Lagerstätte Neustrelitz-Süd hinreichend darzustellen, wurde der nicht mehr von dem Tagebau erfasste, derzeit jedoch noch mit einer Bergbauberechtigung versehene Bereich als Bergwerkseigentum nachrichtlich in den F-Plan übernommen.

Eine weitere in dieser Form gekennzeichnete Fläche, für die eine Bergbauberechtigung besteht, betrifft das Bergwerkseigentum Kiefernheide. Dabei handelt es sich um eine Quarz-/Spezialsandlagerstätte östlich des Stadtteils Kiefernheide bzw. der OU B 96, die sich von der Gleisanlage Neustrelitz-Feldberg im Norden bis zur B 198 im Süden erstreckt.

Aufgrund der Größe dieser Fläche kann davon ausgegangen werden, dass diese Lagerstätte eine Bedarfsabdeckung von mehreren Jahrzehnten gewährleisten würde. Allein aus diesem Grund ist eine Aufnahme in den F-Plan, der einen Planungshorizont bis zu maximal 15 Jahren umfasst, in Form einer Fläche im Sinne des Punktes 4.7.1. weder gerechtfertigt noch mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar. Letzteres ergibt sich insbesondere auch daraus, dass

ein großflächiger Abbau in diesem Bereich im Widerspruch mit der Funktion des dortigen Waldes insbesondere für das nahegelegene Wohngebiet Kiefernheide im Sinne einer Naherholungsnutzung steht. Darüber hinaus liegt im Bereich des Feldes ein geschütztes Biotop und es wird von einer Erdgasfernleitung durchquert. Nicht zuletzt muss festgestellt werden, dass eine dortige Gewinnung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen würde, wonach ein Abbau von Bodenschätzen u. a. im Wald nicht erfolgen soll bzw. in Tourismusentwicklungsräumen möglichst zu vermeiden oder auf eine Vereinbarkeit mit dieser Funktion auszurichten ist (siehe auch Pkt. 2.2.). Unter diesem Bezug hat sich auch die obere Forstbehörde gegen einen Abbau von Sanden in diesem Bereich ausgesprochen und eine dafür notwendige Zustimmung zur Waldumwandlung nicht in Aussicht gestellt.

Eine über die Abbildung des gegenwärtigen Rechtsstandes hinausgehende Darstellung käme zudem einem Bekenntnis gleich, dass diese Ausweisung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entspricht. Vielmehr wird die Stadt bei einem späteren Genehmigungsverfahren sich gegen den Abbau der Sande aussprechen.

Im Rahmen der F-Planung kommt die Stadt mit der nachrichtlichen Übernahme des Bereichs der Bergbauberechtigung somit lediglich ihrer gemäß aus § 5 (4) BauNVO diesbezüglich ableitbaren Verpflichtung nach. Der (rechtlich notwendigen) hinreichenden Sicherung eines - entgegen den städtebaulichen und raumordnerischen Zielen - möglichen Abbaus der Vorkommen wird zudem mit der Darstellung des F-Plans, der die Fläche entsprechend seiner jetzigen Nutzung als Wald darstellt, entsprochen. Das bedeutet, dass hier keine einer eventuellen Gewinnung entgegenstehende insbesondere bauliche Nutzung vorbereitet wird, so dass den zu berücksichtigenden Belangen der Rohrstoffsicherung ausreichend nachgekommen wurde.

Dies betrifft auch Flächen, die vom Geologischen Dienst des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Form von Lagerstätten von Kiessand oder Sand zur Berücksichtigung einer langfristigen Rohstoffsicherung der Stadt übermittelt wurden (siehe Anlage 3 zum Erläuterungsbericht) . Für keine der dabei benannten Flächen wurden Darstellungen vorgenommen, die unter der Voraussetzung einer insbesondere notwendigen raumordnerischen Abwägung der Notwendigkeit ihrer Nutzung einen eventuellen Abbau grundsätzlich auf Dauer verhindern würden.

In der Stellungnahme des Geologischen Dienstes wurde zudem bestätigt, dass allein die derzeit im F-Plan ausgewiesenen Flächen eine Bedarfsabdeckung von zwei bis drei Jahrzehnten gewährleisten. Im Planfeststellungsverfahren für das Feld Sophienhof-Nord geht der Antragsteller sogar von einer Nutzungsdauer der Lagerstätte von 37,5 Jahren aus. Dies bestätigt, dass eine über die dargestellten Flächen hinausgehende Ausweisung im jetzigen F-Plan nicht erforderlich ist und auch nicht zu rechtfertigen wäre.

Neben den Bergbauberechtigungen wurde seitens des Bergamtes auch auf eine abgeteufte und verfüllte Eröl- und Erdgasbohrung hingewiesen, die einschließlich eines Umkreises von 5 m nicht überbaut werden darf.

Die Bohrung befindet sich an der westlichen Grenze des Stadtgebiets, südwestlich der Ortslage Prälank-Dorf. Da hier weder eine Bebauung lt. Darstellung des F-Plans vorgesehen, noch aufgrund der Außenbereichssituation (Waldfläche) möglich ist, kann diesem Hinweis hinreichend entsprochen werden. Ein Plan mit der Kennzeichnung der exakten Lage dieser Bohrung liegt im Stadtplanungsamt vor und kann bei Bedarf dort eingesehen werden.

4.8. Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau

4.8.1 Flächen für die Landwirtschaft

Im F-Plan sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ nicht nur ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt, sondern auch jene Bereiche bzw. Standorte, die keiner anderen Nutzungsart zuordbar sind, also auch keine besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege (siehe hierzu Pkt. 4.9.1.) haben.

Letztere stellen sich in der Regel als mehr oder weniger genutzte Wiesen oder allgemeine Brachflächen dar, für die u. a. nach der derzeitigen Bedarfsprognose eine bauliche Nutzung nicht in Frage kommt, diese jedoch auch nicht langfristig gänzlich ausgeschlossen werden soll. Dies trifft insbesondere auf die Fläche nördlich des westlichen Abschnitts der Karbe-Wagner-Straße zu (siehe auch Pkt. 4.1.1.) aber auch für eine potenzielle gewerbliche (Industriegebiets-) Erweiterungsfläche nördlich des Gewerbegebiets Wesenberger Chaussee (siehe auch Pkt. 4.1.2.).

Somit ist speziell der erstgenannte Standort eine (zudem im städtischen Eigentum befindliche) Vorhaltefläche für einen derzeit noch nicht bestimmbareren künftigen Bedarf. Sie lässt in diesem Sinne aufgrund ihrer Lage eine Vielzahl von möglichen Nutzungsoptionen offen. Eine Inanspruchnahme dieser Fläche soll allerdings erst dann in Frage kommen, wenn eine Nutzung leer stehender Gebäude bzw. eine Integration im innerstädtischen Bereich oder diesem gleichgestellten Standorten nicht möglich ist. Da diese Möglichkeiten derzeit noch ausreichend bestehen, ist bislang von einer Notwendigkeit der Aktivierung der Fläche in den nächsten 10 Jahren nicht auszugehen.

Ebenfalls eine derartige Darstellung haben die Splittersiedlungen im ländlichen Raum erhalten, die zwar im Bestand geschützt sind und gemäß § 35 BauGB in diesem Rahmen – d. h. sofern eine Privilegierung bzw. Begünstigung vorliegt – auch erweiterbar sind, deren bauliche Verfestigung jedoch städtebaulich nicht erwünscht ist, weil dies mit einer nachhaltigen Stadtentwicklung nicht vereinbar wäre. Dies betrifft die Siedlungen Sophienhof, Prälank-Siedlung, Prälank-Kalkofen (außer dem Beherbergungsbetrieb), Groß Trebbow, Hohenlanke, Langhagen, Lankhorst, Torwitz, jeweils z. T. Lindenberg und Rudow sowie weitere Einzelgehöfte bzw. Grundstücke im Außenbereich wie z. B. Christiansburg, Tessmannshof, Benzins Ausbau, Weidenhof, Bullenstall und Mühlenberg (siehe hierzu auch Ausführungen unter den Punkten 4.1.1 bzw. 4.1.2).

Im Übrigen wurde auch eine südöstlich des Abfallwirtschaftszentrums (SO-A) bzw. westlich des Gewerbe- und Industriegebiets an der Wesenberger Chaussee gelegene Motocrossstrecke in diesem Sinne dargestellt.

Entwicklungsabsichten zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen können den beiliegenden Erläuterungen zum Landschaftsplan entnommen werden (Anlage 5, S. 67 f). Teile dieser Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Neustrelitzer Kleinseenplatte“ bzw. im Naturpark „Feldberger Seenlandschaft“ (siehe hierzu Pkt. 4.9.1.).

4.8.2. Wald

Sämtliche bestehenden Waldflächen im Stadtgebiet wurden als solche im F-Plan dargestellt. Dies umfasst mehr als 53 % der Gesamtfläche des Territoriums der Stadt. Zu einem großen Teil befinden sich diese Flächen innerhalb von Schutzgebieten bzw. dem Müritz-Nationalpark. Vor allem hier aber auch in anderen Teilen der Waldgebiete besteht das Ziel der Entwicklung natürlicher oder naturnaher Waldbestände (siehe auch Pkt. 4.9.1.).

Gerade im Bereich bzw. im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsflächen der Stadt hat der Wald neben einer touristischen vorrangig eine Erholungsfunktion. Dies betrifft u. a. die Gebiete Bürgerhorst, Schlosskoppel und Kiefernheide, in denen eine dieser Funktion entsprechende Waldbewirtschaftung erforderlich ist. Eine diesen Gesichtspunkt aber auch die Arten- und Biotopschutzfunktion des Waldes berücksichtigende Bewirtschaftungskonzeption der städtischen Waldgebiete wird derzeit erarbeitet.

Für alle Waldflächen gilt das Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern, welches direkt fordert, dass bauliche Anlagen in der Regel, d. h. außer in einzelnen Ausnahmefällen, einen Mindestabstand von 50 m zum Wald einhalten müssen.

Als Waldfläche dargestellt wurde neben der Försterei in der Kalkhorst, für die eine derartige Ausweisung ohnehin nahe liegt, auch die Wohnbebauung an der Alten Poststraße (2 Wohnblöcke) sowie die Wohngrundstücke an der Pappelallee, die jeweils von Wald umgeben sind. Wie auch die durch Flächen für die Landwirtschaft überplanten vorgenannten Splittersiedlungen soll damit eine städtebaulich nicht vertretbare Erweiterung ausgeschlossen bzw. verdeutlicht werden, ohne diesen Bestand grundsätzlich in Frage zu stellen.

Auch zu den wesentlichen Zielen der Waldentwicklung wird auf die Aussagen des in Auszügen beiliegenden Landschaftsplans (Anlage 5, S. 65 ff) verwiesen.

4.8.3 Flächen für Vorhaben, die Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung dienen

Auf einer Konversionsfläche östlich des Bürgerseewegs wurde eine Eignungsfläche für Vorhaben, die Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung dienen, ausgewiesen. Da es sich hierbei ähnlich wie z. B. bei den bereits benannten Windenergieanlagen um im Außenbereich privilegierte Vorhaben gemäß § 35 (1) BauGB handelt, kann mit dieser Ausweisung der Ausschluss derartiger Vorhaben auf anderen Außenbereichsflächen erfolgen (textliche Darstellung Nr. 2). Hierdurch soll verhindert werden, dass es zu einer unkontrollierten bzw. nicht steuerbaren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen durch diese Anlagen kommt, was besonders unter dem Gesichtspunkt einer hohen Bedeutung der Landschaftsbereiche der Stadt für Tourismus und Naherholung erforderlich und gerechtfertigt ist.

4.9. Umweltschutz

4.9.0. Allgemeines

Unter die Thematik des Umweltschutzes fallen die folgenden der Umwelt zuzurechnenden Schutzgüter:

- Menschen
- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter.

Insofern beinhalten die folgenden Gliederungspunkte nicht nur ausschließlich die der Natur und Landschaft betreffenden Schutzgüter, sondern es wurden diesem Hauptpunkt auch die vorrangig auf den Menschen, den Boden und die Kultur- und sonstigen Sachgüter bezogenen Punkte 4.9.3. – 4.9.5. zugeordnet.

4.9.1. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Lebensqualität der Menschen beruht entscheidend auf dem Erhalt der natürlichen Grundlagen. Eine wichtige Rolle hierbei spielen die Schutzgebiete nach dem Bundes-/Landesnaturschutzgesetz, die in den F-Plan aufgenommen wurden. Darüber hinaus sind alle nach § 20 LNatG M-V zu schützenden Biotope zu erhalten, auch wenn sie aufgrund der Größe nicht im F-Plan dargestellt wurden.

Von diesen Schutzgebieten sind die Naturschutzgebiete „Kalkhorst“, „Keetzsee“ und „Kulowsee“ sowie die zur Stadt gehörigen Teile des Serrahner Teils des Müritz-Nationalparks in die Vorschlagsliste der FFH-Gebiete des Landes aufgenommen worden.

Seitens der Naturparkverwaltung „Feldberger Seenlandschaft“ wurde vorgeschlagen, das ehemalige GUS-Objekt in Fürstensee – außer den als Wochenendhausgebiet dargestellten Bereich - in das diese Flächen bereits umgebende Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen, wozu es seitens der Stadt keine Bedenken gibt. Zugleich sollte dieses Gebiet nicht der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden. Dies ist angesichts der dortigen Kampfmittelbelastung (siehe Punkt 4.9.3.) auch im Interesse des Bundes als Eigentümer der Fläche.

Auf der Grundlage der Ermittlungen des Landschaftsplans, z. T. auch basierend auf bereits erarbeiteten B-Plänen, wurden im F-Plan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, wozu u. a. der letztgenannte Bereich zählt. Sie umfassen sowohl die Pflege und Entwicklung von Gewässern, Waldflächen und landwirtschaftlichen Flächen sowie Flächen ohne Bodennutzung mit besonderer Wertigkeit für Natur und Landschaft und Grünflächen als auch weitere Biotopbereiche.

Die betreffenden Flächen ohne Bodennutzung haben auf Grund ihrer hohen ökologischen Leistungsfähigkeit besondere Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege. Sie sind in ihrem Bestand zu sichern. Die von dieser Darstellung erfassten Brach- und Sukzessionsflächen sind im Hinblick auf Arten- und Biotopschutz und die günstige Beeinflussung des Boden-, Wasser- und Klimapotenzials zu erhalten.

Bisher ist es i. d. R. gelungen, bei Ausweisung neuer Bauflächen die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Geltungsbereiche des jeweiligen B-Plans auszugleichen. Als Kom-

pensionsmaßnahmen für künftige notwendige Eingriffe bei Bebauungsplänen, die im Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden können, kommen die o. g. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im F-Plan entsprechend umgrenzt wurden, insbesondere in Frage. Auf der Grundlage des Landschaftsplans wird hierfür eine konkretisierte Ermittlung des Ausgleichspotenzials erfolgen, um u. a. auch nach Einschätzung ihrer Verfügbarkeit diese dann in ein sogenanntes Ökokonto der Stadt einzustellen. Hierzu wird, wie bereits unter Punkt 2.3. erwähnt, eine entsprechende Beschlussfassung durch die Stadtvertretung erfolgen.

Die von der Thematik des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft erfassten Schutzgüter wurden im Landschaftsplan analysiert und bewertet. Daraus wurden Leitbilder bzw. Entwicklungsziele abgeleitet, die dem als Anlage 5 beigefügten Auszug aus diesem Plan (S. 61 ff) entnommen werden können.

Eine gegenüber dem bisherigen Entwurf des F-Plans nunmehr als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellter Bereich betrifft ein Teilgebiet nordöstlich der B 193. Hier wurde aktuell zwischen der unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt Wilhelminenhof abgestimmt, die durch letztere auf einer Teilfläche geplante Aufforstung solange zurückzustellen, bis sich – unterstützt durch entsprechende Pflegemaßnahmen – ein gewisser Entwicklungszustand des Gebiets eingestellt hat. Mit der gewählten Darstellungsart im F-Plan wird dieser somit den Interessen beider Träger öffentlicher Belange gerecht, da sie sowohl die natürliche Sukzession als auch die gezielte Anpflanzung von Bäumen ermöglicht. Detailabstimmungen hierzu müssen zwischen diesen beiden Behörden getroffen werden.

4.9.2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Unter den Begriff der schädlichen Umwelteinwirkungen fallen Beeinträchtigungen durch luftverunreinigende Stoffe, die sich in Staub und Geruch darstellen, sowie die negativen Auswirkungen des Lärms.

Sowohl aufgrund der Art bzw. des Standorts der bereits in Neustrelitz angesiedelten Betriebe und Anlagen, die Staub oder Gerüche emittieren (könnten), als auch aus der Flächenausweitung in Industriegebieten verbunden mit den bereits getroffenen Festsetzungen von dort geltenden B-Plänen ergeben sich derzeit keine relevanten Beeinträchtigungen durch derartige Immissionen bezüglich schutzbedürftiger Nutzungen. Diese sind aus den genannten Gründen und wegen der sonstigen Steuerungsmöglichkeiten des Baurechts auch künftig nicht zu erwarten. Vielmehr kann es künftig durch verstärkte Nutzung alternativer Kraftstoffe – wofür nicht zuletzt im Rahmen des Stadtmarketings Möglichkeiten geprüft, aufgezeigt und initiiert wurden – zu einer verbesserten Situation auf dem Gebiet der Luftreinhaltung kommen.

Von wesentlicher Relevanz sind allerdings die von den unterschiedlichen Lärmquellen (Straßenverkehr, Schiene, Freizeitanlagen, Industrie) ausgehenden Immissionen. Um hier eine Einschätzung der gegenwärtigen und zukünftig zu erwartenden Situation zu erhalten und daraus erforderliche Maßnahmen ableiten zu können, wurde für die Stadt ein Schallimmissionsplan (SIP) erarbeitet.

Bereits unter Punkt 2.3. wurde ausgeführt, dass ein wesentlicher Teil notwendiger Schallminderungsmaßnahmen im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans Berücksichtigung fand, zumal der Straßenverkehrslärm als Hauptlärmquelle bzw. wesentlicher Verursacher von Nutzungskonflikten ermittelt wurde.

Darüber hinausgehenden, für die Bauleitplanung relevanten Schlussfolgerungen aus ermittelten Konflikten bzw. Empfehlungen für eine Schallminderung kommt der F-Plan nach bzw.

ermöglicht eine letztendliche Lösung auf der Ebene des B-Plans oder eines konkreten Schallminderungsplans.

In diesem Sinne kann zu den im Schallimmissionsplan ermittelten problematischen Nutzungszuordnungen, die den F-Plan betreffen, folgendes angemerkt werden:

- Das im Norden der Stadt vorhandene Gewerbegebiet Tannenhof grenzt im Bestand an Wohngrundstücke. Eine andere Ausweisung als die im F-Plan hier dargestellte (W neben GE) ist aufgrund dieser Bestandssituation nicht möglich. Zudem ist es auch nicht das Ziel der Stadt, eine dieser beiden Nutzungen langfristig aus bzw. umzuverlagern. Bei Bestandsveränderungen bzw. –erweiterungen muss diese Situation gemäß den bestehenden baurechtlichen Möglichkeiten der Einflussnahme berücksichtigt werden.
- Gleiches gilt für das Gewerbegebiet auf dem Gelände der Deutschen Bahn, das an die Wohnbebauung in der E.-Kraepelin-Straße angrenzt. Hier wurde bereits im B-Plan-Verfahren für das Wohngebiet festgestellt, dass die im Jahr 2000 bestehende Situation nicht zu unzumutbaren bzw. städtebaulich nicht vertretbaren Beeinträchtigungen führt. Da nach der aktuellen Situation im Zuge der Veräußerung des dortigen Bahnbetriebswerks durch die DB AG eher von einer reduzierten Nutzung ausgegangen werden kann, bestehen auch künftig keine Bedenken gegen diese Nachbarschaft.
- Die im SIP aufgezeigten rein darstellungsseitigen offensichtlichen Konfliktpunkte des Aufeinandertreffens von Wohnbauflächen und Gewerbegebieten im Bereich Wesenberger Chaussee, Großer Spiegelberg und Woldegker Chaussee sind aufgrund der dort im Rahmen von B-Plänen hinreichend behandelten Problematik in Form von in den betreffenden Bereichen festgesetzten (lärmimmissionsseitig) eingeschränkten Gewerbegebieten unbedenklich. Grundsätzlich wird dies auch die neue Gewerbefläche am Knotenpunkt B 96/ B198 südlich des Kuschelbergs betreffen.
Somit wurde bzw. wird der in diesem Zusammenhang im SIP getroffenen Empfehlung, in den B-Plänen für die betreffenden Gebiete flächenbezogene Schallleistungspegel festzusetzen, die eine Vereinbarkeit mit schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld sicherstellen, entsprochen. Zudem wurde im SIP festgestellt, dass in der Mehrzahl der hier noch nicht überplanten Gewerbegebiete Nutzungskonflikte nicht bestehen.
- Der im SIP als problematisch erkannten Ausweisung des Sondergebiets Klinik in der Nähe des Gewerbegebiets Tannenhof, der Penzliner Straße sowie der B 193 wurde im jetzigen F-Plan-Entwurf durch die in südliche Richtung vergrößerte Baufläche entsprochen, die eine flexible Reaktion auf die Lärmsituation im Rahmen des hierfür notwendigen B-Plans ermöglicht.
- Die Standorte von immissionsseitig problembehafteten Betrieben (insbesondere Metallhandel an der Rudower Straße, Maschinenbaufabrik östlich der Zierker Straße) wurden im F-Plan nicht verfestigt. Hier erfolgten Darstellungen entsprechend der Prägung des Standortumfeldes (Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wohnbaufläche). Gespräche zu einer möglichen Verlagerung der Betriebe wurden geführt. Seitens der Stadt wird allerdings auch klargestellt, dass bei wirtschaftlichen Zwängen, die eine Umsiedlung ausschließen, keine Maßnahmen ergriffen werden, die den Bestandsschutz einschließlich davon gedeckte Erweiterungsmöglichkeiten gefährden. Im Rahmen einer durchgeführten Erweiterung des Metallhandels wurden Schallschutzmaßnahmen einbezogen, die zu einer Verbesserung der dortigen Situation führten.

4.9.3. Altlasten

Im Flächennutzungsplan sollen gemäß § 5 (3) Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Unter der Voraussetzung, dass der Begriff „erheblich“ weit ausgelegt wird,

wären gemäß dieser Verpflichtung nur diejenigen Flächen zu kennzeichnen, die innerhalb von Bauflächen liegen.

Den allgemeinen Auffassungen zum Inhalt von F-Plänen entsprechend, werden jedoch darüber hinaus auch die Flächen dargestellt, die sich zwar außerhalb von Bauflächen befinden, auf denen aber nicht ausgeschlossen werden kann, dass sie mit allgemeinen Nutzungsabsichten, insbesondere zum Zwecke der Freizeitgestaltung oder der Erholung in Berührung kommen könnten. Die noch hierüber hinausgehende Ausweisung weiterer Standorte erfolgte, um der Informationsfunktion des F-Plans hinreichend nachzukommen.

Die dargestellten Flächen umfassen nicht nur die Standorte, auf denen bereits eine mehr oder weniger erhebliche Bodenbelastung festgestellt wurde, sondern auch jene, auf denen ein hinreichender Verdacht hierauf besteht.

Grundsätzlich kann aus den vorliegenden Kenntnissen hierzu geschlussfolgert werden, dass keine der gekennzeichneten Flächen eine dort ausgewiesene geplante bauliche oder sonstige Nutzung in dem Sinne gefährden würde, dass sie nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand umsetzbar wäre. Somit ergab sich auch nicht die Notwendigkeit, im Rahmen des F-Plans weitergehende Untersuchungen vorzunehmen, so dass dies entweder im Rahmen einer B-Planung oder eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens abschließend geprüft und berücksichtigt werden kann.

Im Zusammenhang mit Bodenbelastungen bzw. Kontaminationen werden in der Regel die Begriffe Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen verwendet. Diese wiederum beziehen sich auf sogenannte Altablagerungen bzw. Altstandorte. Nach dem für die Flächennutzungsplanung relevanten Bundesbodenschutzgesetz sind:

- Altablagerungen: stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind
- Altstandorte: Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist

Im Sinne dieses Gesetzes handelt es sich dann um Altlasten, wenn durch Altablagerungen und Altstandorte schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Diese Einschätzung setzt demnach eine konkrete Untersuchung des Umfangs der Belastung voraus.

Altlastenverdächtige Flächen sind danach Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Ein solcher Verdacht muss sich aus konkreten Anhaltspunkten ergeben, so dass nicht jede Altablagerung und jeder Altstandort folgerichtig eine Altlastenverdachtsfläche ist.

Der F-Plan unterscheidet bezüglich seiner Darstellung nicht zwischen Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen, weil dies grundsätzlich für den hier zu klärenden Tatbestand, ob der (erwartete) Zustand der Fläche die auf ihr dargestellte Nutzung selbst nach entsprechenden noch zu treffenden Maßnahmen nicht zulässt oder nur unter unwirtschaftlichen Aufwendungen ermöglicht, nicht von Relevanz ist. Vielmehr stellt er sowohl relativ konkret abgrenzbare Flächen als auch diesbezüglich nicht konkreter erfassbare bzw. lediglich punktuell vorhandenen Einzelstandorte dar.

Zu diesen entsprechend gekennzeichneten Bereichen werden im Folgenden Ausführungen gemacht. Dabei wird deutlich, dass zum Teil noch Flächen gekennzeichnet sind, von denen aus Sicht der Stadt keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Gefahren mehr ausgehen dürften. Da jedoch die Frage, ab wann von einer Schädlichkeit oder Gefahr nicht mehr gesprochen werden kann, subjektiv anders eingeschätzt werden kann und zudem diese Flächen

von der zuständigen Behörde, dem Landkreis Mecklenburg-Strelitz, bislang noch als Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen geführt werden, blieben sie entsprechend im F-Plan verankert.

Bei den mit den Nummern 1.1 bis 1.13 bezifferten Flächen handelt es sich um die oben definierten Altablagerungen. Dabei stellen die „Müllkippe Borstenkippe“ (1.2), „Hausmüllkippe Zierker See“ (1.3), „Müllkippe Mühlenberg“ (1.4), „Müllkippe Grüner Baum-Domjüch“ (1.5), „Fäkalien- und Müllkippe Klein Amerika“ (1.6), „Deponie Schlosskoppel“ (1.7) sowie die „Deponien Fürstensee I und II“ (1.12 und 1.13) wilde Müllablagerungen dar, die im Rahmen von stattgefundenen Freimachungsmaßnahmen im wesentlichen beräumt und abgedeckt wurden. Hier durchgeführte Pegeluntersuchungen ließen keine Gefahr für die Schutzgüter erkennen.

Auf einem Teil der Fläche 1.3 wurde im Rahmen des B-Plans „Uferzone Zierker See“ eine Zeltwiese festgesetzt, die auf der Grundlage detaillierter Untersuchungen und daraufhin getroffener Maßnahmen (zusätzlicher Bodenauftrag mit Rasenansaat) zwischenzeitlich realisiert wurde.

Die mit der Nr. 1.1 gekennzeichnete „Deponie Steinwalde“ ist entsprechend einer hierfür erarbeiteten Stilllegungskonzeption des Landkreises geschlossen worden. Hier erfolgt nach ebenfalls bereits durchgeführter Abdeckung eine laufende Pegelüberwachung durch den Landkreis.

Zu den Flächen 1.8 – 1.11 „Deponie Hafenbahn/Zierker Seeufer“, „Deponie Hafenbahn/Useriner Straße“, „Nordkopf Bahnhof“ und „Hafenbahn km 1,2“ liegen der Stadt keine näheren Angaben zu bislang durchgeführten Maßnahmen bzw. Untersuchungen vor, da es sich hierbei um Standorte auf Gelände der Deutschen Bahn handelt.

Die Fläche Nr. 1.8 bzw. ein dortiger Altlastenverdacht ist weder der Stadt noch der Bahn selbst bekannt. Ihre Kennzeichnung basiert lediglich auf nicht näher untersetzten Hinweisen des Landkreises bzw. der dortigen Führung im Altlastenkataster.

Die Nummern 1.10 und 1.11 wurden aufgrund von Hinweisen der Bahn aufgenommen, wonach sich auf erstgenanntem Standort „Blausäureablagerungen“, auf dem zweitgenannten „Bettungsrückstände u. a. Altablagerungen“ befinden. Hierzu ist eventuell eine Veranlassung entsprechender Maßnahmen durch den Landkreis erforderlich bzw. ggf. bereits erfolgt. Bezüglich der dortigen bestandsentsprechenden Beplanung als Wald ergibt sich auch hier keine Notwendigkeit seitens der Stadt darüber hinaus Maßnahmen zu ergreifen.

Eine im Rahmen der Stellungnahme des Landkreises zum Vorentwurf des F-Plans ebenfalls benannte Altablagerung „Deponie Sophienhof/Kiebitzbruch“ ist bereits komplett beräumt und renaturiert worden, so dass hierfür eine Kennzeichnung entfallen konnte. Eine in diesem Zusammenhang benannte Altablagerung „Domjüchsee“ ist nach Kenntnis der Stadt mit der „Müllkippe Grüner Baum – Domjüch“ (Nr. 1.5) identisch.

Altstandorte im o. g. Sinne wurden im F-Plan mit den Nummer 2.1 – 2.13 sowie 3.1 – 3.5 beziffert.

Bei der Nr. 2.1 handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Eisengießerei, für das eine konkrete Altlastenbegutachtung durchgeführt und auf deren Grundlage die Flächen eingegrenzt, sowie erforderliche Sanierungsmaßnahmen benannt wurden. Diese werden im Zuge der zwischenzeitlich dort stattfindenden Baumaßnahmen offensichtlich derzeit durchgeführt. Zur Nr. 2.2, einer als „Mineralölumschlag auf dem Gelände der DB“ bezeichneten Fläche, liegen weder der Stadt noch der Bahn nähere Kenntnisse vor. Hier sind vor Schaffung eines über die jetzige bzw. bisherige Nutzung hinausgehenden Baurechts entsprechende Untersuchungen durch die Bahn nach Absprache mit dem Landkreis erforderlich.

Auf der Fläche 2.3, dem ehemaligen Tanklager der GUS an der Penzliner Straße ist nach Kenntnis der Stadt die Sanierung durch den Bund abgeschlossen. Sofern dies durch den Landkreis bestätigt wird, kann künftig eine Kennzeichnung der Fläche in dieser Art entfallen.

Die Sanierung des als Nr. 2.4 markierten ehemaligen Technikstützpunkts der GUS-Truppen zwischen dem Bürgerseeweg und der Pappelallee ist weitestgehend erfolgt, wobei offensichtlich noch Grundwasseruntersuchungen bzw. daraus folgende eventuelle Sanierungsmaßnahmen ausstehen. Zuständig hierfür ist die OFD. Dieser wie im übrigen auch der vorgenannte Standort sind nicht als Baufläche dargestellt. Der hier lt. F-Plan möglichen Außenbereichsnutzung in Form von Anlagen der gartenbaulichen Erzeugung dürfte grundsätzlich diesbezüglich nichts im Wege stehen. Diese Nutzung bedarf jedoch im Falle ihrer tatsächlichen Ausübung und in Abhängigkeit von ihrer konkreten Art einer ergänzenden gutachterlichen Bewertung der Unbedenklichkeit des Zustands des Bodens bzw. noch erforderlicher weiterer Sanierungsmaßnahmen.

Auch die ehemaligen Holigwerke (Panzerreparatur) an der Useriner Straße (Nr. 2.5) sind rückgebaut und beräumt sowie mittels einer Gefährdungsabschätzung untersucht worden. Aus letzterer ergibt sich nach Kenntnis der Stadt auf dieser landeseigenen Fläche kein Handlungsbedarf für weitere Maßnahmen, zumal auch diese Fläche nicht für bauliche oder andere „sensible“ Nutzungen überplant wurde.

Der Teil der Fläche Nr. 2.6, einem Standort einer ehemaligen Pioniereinheit bzw. vor 1945 eines Sportlagers, auf dem zwischenzeitlich die neue JVA errichtet wurde, dürfte auf Grund dieser Nutzungsumsetzung nunmehr frei von Bodenbelastungen sein. Ein entsprechender Nachweis ist der Stadt bislang allerdings nicht zugegangen. Auf den verbleibenden (bundes-eigenen) Flächen wurden im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung Trichloräthylenbelastungen festgestellt. Daraus ergibt sich entsprechender Handlungsbedarf, was jedoch nicht mit der dort dargestellten Nutzung (Wald) kollidiert.

Auch auf dem ehemaligen WGT-Objekt 12 (Nr. 2.7) an der Penzliner Straße wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Erstbewertung der Altlastensituation vorgenommen und darüber hinaus für einen relevanten Teilbereich des geplanten Klinikgebiets eine Gefährdungsabschätzung nach durchgeführten Rückbaumaßnahmen vorgenommen. Das ehemalige Kasernengelände ist komplett beräumt. In Abhängigkeit von der künftigen konkreten Nutzung sind hier ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. Aufgrund von im Rahmen der Realisierung des Hubschrauberlandeplatzes aufgetretenen Munitionsfunden kann insbesondere auf den baulich nicht genutzten Flächen im Nordteil des Gebiets die Vergrabung weiterer Munition nicht ausgeschlossen werden. Dies muss im Rahmen der weiteren Standortbeplanung entsprechend berücksichtigt werden (siehe unten – kampfmittelbelastete Bereiche).

Ein bereits erstbewerteter und zum Teil (bezüglich einer ehemaligen Teergrube) mit der Benennung notwendiger Sanierungsmaßnahmen untersetzter Standort ist die Fläche Nr. 2.8, das ehemalige Gaswerk an der Louisenstraße. Hier sind auf den übrigen Flächen weitere Untersuchungen durch den Eigentümer dieser Fläche, den Landkreis Mecklenburg-Strelitz, notwendig und bereits vorgesehen.

Der Standort Nr. 2.9, das ehemalige Gelände des Kreisbaubetriebes an der Strelitzer Chaussee, wurde durch den Landkreis als (altlastenverdächtiger) Altstandort benannt. Aufgrund der teilweise dort durchgeführten Holzbearbeitung ist eine Bodenbelastung nicht auszuschließen. Es ist jedoch nach Ansicht der Stadt mangels erkennbarem Handlungsbedarf ausreichend, nähere Untersuchungen erst bei konkreten Nutzungsabsichten für diesen Standort vorzunehmen.

Gleiches trifft für die Standorte Nr. 2.10, die noch nicht bebaute ehemalige GUS-Fläche an der Strelitzer Chaussee/Karbe-Wagner Straße, sowie Nr. 2.11, den Busbetriebshof an der Carl-Meier-Straße, zu.

Letzterer wurde nur deshalb in dieser Form gekennzeichnet, weil die den prägenden Bestand der Umgebung entsprechende Ausweisung eines dortigen Mischgebiets theoretisch eine Umnutzung dieses Grundstücks u. a. auch zu Wohnzwecken ermöglichen würde. Diese würde eine wesentlich sensiblere als die jetzt dort ausgeübte gewerbliche Nutzung darstellen und somit höhere Ansprüche an den Zustand des Bodens stellen. Dies müsste dann zu einer nähe-

ren Untersuchung der Vereinbarkeit dieses Zustands mit der künftigen Nutzung führen.

Dem gegenüber wurde die vom Landkreis benannte Fläche „Holzhandelshof“ am Bürgerseeweg nicht im F-Plan dargestellt. Sie wird derzeit gewerblich genutzt und befindet sich im Gegensatz zu vorgenanntem Standort in einem Industriegebiet, so dass eine „sensiblere“ Nutzungsart hier nicht in Frage kommt. Da davon ausgegangen werden kann, dass ein hinreichender Abgleich der Verträglichkeit der Nutzung mit dem Zustand des Bodens im Rahmen der dafür im Vorfeld notwendig gewesenene Genehmigungsverfahren erfolgt ist und zudem der Stadt keine weiteren Anhaltspunkte für dortige erhebliche Kontaminationen bzw. daraus erwachsene Gefahren bekannt sind, schließt dies die Bewertung als „Altstandort“ aus. Ebenso werden nicht alle ehemaligen GUS-Liegenschaften, wie zunächst vom Landkreis gefordert, als (altlastenverdächtige) Altstandorte aufgenommen, da für einen Teil der Flächen auf Grund der bereits erfolgten Wiedernutzung von einer Altlastenfreiheit bzw. nicht von einem Altstandort i. S. d. BBodSchG ausgegangen werden kann (G.-Hauptmann-Straße/Beethovenstraße, Carolinum/Carlstraße, jetzige Polizeidirektion W.-Riefstahl-Platz, A.-Friedrich-Straße/E.-Kraepelin-Straße). Für einen anderen Teil der Standorte konnte im Rahmen von B-Plan-Verfahren bis auf sehr kleine, in den B-Plänen entsprechend gekennzeichnete „Restverdachtsflächen“ auf der Grundlage von diesbezüglichen Untersuchungen der Altlastenverdacht ausgeräumt werden (Schliemannweg, Ehem. GUS-Objekt nördlich des Glambecker Sees).

Auch das mit der Bezeichnung „Schrottplatzgelände Useriner Straße“ vom Landkreis offensichtliche gemeinte Gelände des jetzigen Abfallwirtschaftszentrums stellt weder einen Altstandort dar, noch ergab sich – allein auch aus der Tatsache, dass hier ein Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren Baurecht schaffte – hier ein Anhaltspunkt, von schädlichen oder gefährdenden Bodenbelastungen auszugehen.

Ein ebenfalls im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf vom Landkreis benannter Altstandort „Tanklager Klein Trebbow“ ist der Stadt nicht bekannt. Im weiteren Planverfahren ist hierzu keine Konkretisierung seitens des Landkreises bezüglich der Gründe für einen Altlastenverdacht und hinsichtlich des Standorts erfolgt.

Im Zuge der Neugestaltung des Hafenumfelds am Zierker See wurde nahe des neuen Funktionsgebäudes ein weiterer Altstandort in Form einer mineralölkontaminierten Fläche aufgefunden. Zwischenzeitlich ist eine Sanierung erfolgt, so dass hiervon keine akuten Gefahren ausgehen. Über Grundwasserbeobachtungspegel wird dieser Standort jedoch weiter beprobt, so dass er bis zur Feststellung der gänzlichen Unbedenklichkeit im Altlastenverzeichnis des Landkreises und somit auch im F-Plan (Nr. 2.12) verankert bleibt.

Bei dem mit der Nummer 2.13 gekennzeichneten Altstandort handelt es sich um eine Fläche innerhalb des ehemaligen GUS-Objekts südwestlich von Fürstensee (siehe auch folgende Erläuterung zu kampfmittelbelasteten Bereichen). Für den dortigen kontaminierten Bereich eines ehemaligen Ölabscheiders erfolgt derzeit der Rückbau und die Entsorgung.

Die mit den Nummern 3.1 bis 3.5 gekennzeichneten Flächen stellen ebenfalls Altstandorte dar, wobei diese Einstufung auf der vom Landesamt für Katastrophenschutz vorgenommenen Klassifizierung als kampfmittelbelastete Bereiche beruht. Diese betreffen die ehemals von der Roten Armee genutzten Gebiete westlich der B 193 (Bereich des ehemaligen Truppenübungs-/Schießplatzes), östlich der Penzliner Straße (ehemaliges Kasernengelände – z. T. auch Altstandort Nr. 2.7 s. o.), nordöstlich der Ortsumgehung der B 193, östlich der B 96 Richtung Neubrandenburg sowie südöstlich von Fürstensee. In Letzterem muss angesichts der Vornutzung (Tanklager) insbesondere außerhalb des baulich geprägten Bereichs des geplanten Wochenhausgebiets ebenfalls mit weiteren kontaminierten Flächen gerechnet werden, so dass der Gesamtbereich ergänzend zu o. g. Einzelstandort 2.13 als Altlastenverdachtsfläche im Sinne der Standorte 2.1 – 2.13 gelten muss.

4.9.4. Denkmalschutz

In der Stadt Neustrelitz existieren eine Vielzahl von Einzeldenkmalen. Sie wurden auf der Grundlage einer entsprechenden Bewertung in die Denkmalliste des Landkreises Mecklenburg-Strelitz aufgenommen und unterliegen damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Maßstabsbedingt können diese Einzeldenkmale im F-Plan nicht gekennzeichnet werden. Sie sind jedoch in Form des die Stadt Neustrelitz betreffenden Auszugs aus der Denkmalliste des Landkreises (Stand: 10.12.2001) als Anlage 4 dem Erläuterungsbericht beigelegt. Die dabei unter den Hausnummern Burg 8 – 8b sowie Hertelstraße 8 und 10 aufgeführten Denkmale stimmen nicht mit den Hausnummerierungen, die sich aus den Unterlagen der Stadt ergeben, überein. Danach müssten die betreffenden Denkmale unter Burg 1 sowie Hertelstraße 7 bzw. 9 geführt werden. Eine diesbezügliche Korrektur muss mit dem Landkreis abgestimmt werden.

Der gemäß einer Verordnung nach § 5 (3) des Denkmalschutzgesetzes M-V für den Stadtkern der Stadt Neustrelitz festgelegte Denkmalbereich ist im F-Plan dargestellt (nachrichtlich übernommen) worden, ist jedoch auch in der vorgenannten Anlage aufgeführt.

Auf der Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege M-V wurden alle im Stadtgebiet bekannten Bodendenkmale in den F-Plan übernommen, darunter ein größerer Bereich in Strelitz-Alt.

Die in den der Stellungnahme des Landesamtes beigelegten Plänen als „Gebiete in dem sich Bodendenkmale befinden“ rot markierten Bereiche wurden im F-Plan als „BD 1“ gekennzeichnet, während die in der Stellungnahme blau dargestellten Bodendenkmale als „BD 2“ aufgenommen wurden.

Erstgenannte Bodendenkmale (BD 1) sind nicht veränderbar, d. h. einer dortigen Überbauung oder Nutzungsänderung – einschließlich in deren Umgebung – kann seitens der Denkmalbehörde angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung gem. § 1 Abs. 3 DSchG M-V nicht zugestimmt werden.

Demgegenüber kennzeichnet die Darstellung „BD 2“ Gebiete, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. (Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten muss der Verursacher des Eingriffs tragen - § 6 Abs. 5 DSchG M-V.)

Neben den gekennzeichneten Bodendenkmalen kann ein weiteres Vorkommen von Bodendenkmalen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb muss folgender Hinweis beachtet werden: Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

5. Flächenbilanz (F-Plan)

Nr.	Flächennutzung	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
	Gesamtfläche des Stadtgebiets	13.798,5	100,0						
1.	Bauflächen	865,5	6,3		100				
1.1.	Wohnbauflächen			444,1	51,3				
1.2.	Gemischte Bauflächen			93,7	10,8		100,0		
1.2.1.	Dorfgebiete					8,5	9,1		
1.2.2.	Mischgebiete					81,2	86,6		
1.2.3.	Kerngebiete					4,0	4,3		
1.3	Gewerbliche Bauflächen			212,7	24,6		100,0		
1.3.1	Gewerbegebiete					119,5	52,2		
1.3.2	Industriegebiete					93,2	43,8		
1.4	Sonderbauflächen			115,0	13,3				
1.4.1	Sondergebiete, die der Erholung dienen					27,6	24,0		100,0
1.4.1.1	Campingplatzgebiete							2,1	7,6
1.4.1.2	Ferienhausgebiet							19,4	70,3
1.4.1.3	Wochenendhausgebiet							6,1	22,1
1.4.2	Sonstige Sondergebiete					87,4	76,0		100,0
1.4.2.1	Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe							11,1	12,7
1.4.2.2	Gebiet für das Abfallwirtschaftszentrum							4,0	4,6
1.4.2.3	Sondergebiet des Bundes							29,5	33,8
1.4.2.4	Sondergebiet der Deutschen Forschungsanstalt für Luft- u. Raumfahrt e.V.							2,1	2,4
1.4.2.5	Gebiet für die Justizvollzugsanstalt							14,7	16,8
1.4.2.6	Klinikgebiet							12,1	13,8
1.4.2.7	Gebiet für Freizeit und Erholung							3,7	4,2
1.4.2.8	Hafengebiet							3,9	4,5
1.4.2.9	Wassersportgebiet							2,4	2,7
1.4.2.10	Fremdenbeherbergung							0,8	1,0
1.4.2.11	Freizeitzentrum							3,1	3,5
2.	Flächen für den Gemeinbedarf	37,7	0,3						
3.	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge	575,5	4,1		100,0				
3.1	Straßenverkehr			479,8	83,4				
3.2	Bahnanlagen			94,6	16,4				
3.3	Flächen für den Luftverkehr			1,1	0,2				

4.	Flächen für Abwasserbeseitigung	32,6	0,2					
5.	Grünflächen	346,3	2,5		100,0			
5.1	Parkanlagen			78,5	22,7			
5.2	Dauerkleingärten			142,5	41,1			
5.3	Sportplätze			20,1	5,8			
5.4	Badeplätze / Freibäder			3,7	1,1			
5.5	Friedhöfe/Kleintierfriedhof			18,7	5,4			
5.6	Sonstige			82,8	23,9			
6.	Wasserflächen	1.154,5	8,4					
7.	Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen	6,6	0,0					
8.	Flächen für die Landwirtschaft	2.216,0	16,1					
9.	Flächen für Wald	7.492,4	54,3					
10.	Flächen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege, die keiner Bodennutzung unterliegen/ Sonstige Flächen für Schutz-, Pflege-, Entwicklungsmaßnahmen	1.071,4	7,8					