

Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan "Berliner Straße/Gartenstraße"

Satzungsbeschluss

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.0	Anlass und Ziel der Planung	
2.0	Grünordnerisches Konzept	3 - 5
3.0	Grundzüge der städtebaulichen Konzeption	5
3.1	Verkehrliche Erschließung	
3.2	Bauliche Nutzung	5 - 8
3.3	Freiraum	
3.4	Kenndaten der Planung	
	Flächennutzung	
	Dichte	
4.0	Ruhender Verkehr	
5.0	Begründung	
	Technische Ver- und Entsorgung	8 – 11
	Entwässerung	
	Wasserversorgung	11 - 12
	Umwelt- und Gewässerschutz	
	Elektrische Energieversorgung	
	Gasversorgung	
6.0	Maßnahmen zur Verwirklichung	12
7.0	Abwägung	
7.1	Vorbemerkungen	
7.2	Abwägungsverlauf insgesamt	
7.2.1	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	
7.2.2	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	
7.2.3	Entwurfsergänzung nach der öffentlichen Auslegung	
7.2.4	Abwägung	
8.0	Wesentliche Auswirkungen der Planung	
9.0	Verfahren	
10.0	Rechtsgrundlagen	

1.0 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Schwedt/Oder verfolgt das Ziel, die Entwicklung der Altstadt als wichtigsten Innenstadt –und Zentrumsbereich konsequent fort zu führen. Für die Mehrzahl der Quartiere und Grundstücke ist der zur Verfügung stehende rechtliche Rahmen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB, unbeplanter Innenbereich) das richtige Instrument zur behutsamen funktionellen und baulichen Weiterentwicklung und Erneuerung.

Für wesentliche Grundstücke des Plangebietes „Berliner Straße/Gartenstraße“ ist es jedoch darüber hinaus erforderlich, die weitere städtebauliche Entwicklung über ein Bebauungsplanverfahren vorzubereiten und planungsrechtlich zu sichern.

Ziel ist es, die Hemmnisse und planungsrechtlichen Schranken im Quartier Berliner Straße/Neue Querstraße zu überwinden, die einer gewollten zügigen Neubebauung vorhandener Baulücken, Brachen oder Abbruchgebäuden entgegenstehen. Auf anderen Grundstücken sollen gleichzeitig potenzielle Baulandreserven für eine mögliche Verdichtung städtebaulich definiert und dann planungsrechtlich die Möglichkeit der baulichen Nutzung im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgeschrieben werden. Die angestrebte städtebauliche Neuordnung der leer stehenden oder mindergenutzten Flächen orientiert sich im Quartier Berliner Straße/Neue Querstraße an den grundsätzlichen städtebaulichen Sanierungszielen aus dem Rahmenplan „Altstadt/Lindenallee“ (2004).

Diesen Zielen ebenso folgend ist für das Quartier Berliner Straße/Gartenstraße eine funktionelle und bauliche Sicherung sowie der Vertiefung und Qualifizierung der musealen Angebote – ausgehend vom Grundstück des Jüdischen Ritualbades, welches im Bestand konsequent gesichert werden soll – beabsichtigt. Funktionelle und bauliche Erweiterungsmöglichkeiten für eine verbesserte öffentliche museale Nutzung sollen planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die beabsichtigten Ziele im Quartier, Gerberstraße/Gartenstraße/Berliner Straße, tragen auch im Wesentlichen bestandserhaltenden und sichernden Charakter. Hier jedoch auch im Zusammenhang mit der öffentlichen Funktion als gesamtstädtisch wichtiger Kunst- und Kulturstandort.

Auf der Planzeichnung sind die hier beschriebenen Quartiere als Planbereich 1-2, 2a sowie 3-5 bezeichnet. Ihnen sind standortkonkrete planungs-rechtliche Festsetzungen zugeordnet worden.

Wesentliche kommunale Auswirkungen:

Im Plangebiet sollen zusammengefasst die vorhandenen Kultur- und Museumsnutzungen festgeschrieben und damit die Möglichkeiten eröffnet werden, diese weiter zu qualifizieren und ggf. ausbauen zu können.

Neben der Nutzung der vorhandenen Gebäude Jüdisches Ritualbad/Tempeldienerhaus sowie Kulturspeicher Gerberstr. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollen lediglich geringe, direkt angrenzende Teile des Grundstückes Berliner Str. 27 bei einer zukünftigen Nutzungsaufgabe und einvernehmlichen Grundstücksregelung für die kleinteilige Erweiterung der musealen Nutzung entwickelt werden.

Der Bebauungsplan soll hierfür eine geordnete Entwicklung des Geltungsbereiches regeln und Baurecht für die beabsichtigten Maßnahmen herstellen.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Altstadtbereich der Stadt Schwedt. Es ist nördlich begrenzt durch das Flurstück 180 in der Gartenstraße weiterführend zur Neuen Querstraße, östlich begrenzt durch die Jüdenstraße, weiterführend Gerberstraße, südlich begrenzt durch die Berliner Str. weiterführend bis zum Flurstück 72 in der Gerberstraße und westlich begrenzt durch die Gartenstraße.

Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt 1,05 ha und wird in die textliche Begründung aufgenommen. Die Größe liegt unter der in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten 20.000 m², womit die Zulässigkeit des gewählten beschleunigten Verfahrens für Maßnahmen der Innenentwicklung begründet ist.

Bestand und Nutzung

Das Plangebiet ist insgesamt gekennzeichnet durch eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung. Die Obergeschosse dienen im Wesentlichen der Wohnnutzung.

Im Straßenzug Berliner Straße befinden sich in den Erdgeschossen Läden, Dienstleistungsgewerbe sowie Praxen. Ebenso ist z.T. Leerstand im gewerblich nutzbaren Erdgeschoss vorhanden. Ein seit langem brachliegendes Grundstück zwischen der Berliner Straße und der Neuen Querstraße ist ein noch deutlicherer städtebaulicher Missstand als ein freigeräumtes und eingezäuntes Grundstück zwischen der Berliner Straße und dem Flinkenberg.

Der Bereich Neue Querstraße ist gekennzeichnet durch Wohnnutzung in der Form einer Reihenhausbauung. Auch hier wirken sich im Umfeld der Reihenhauszeile die v.g. städtebaulichen Missstände negativ aus.

Der Bereich Gerberstraße wird durch den viergeschossigen Kulturspeicher dominiert. Das Quartier hat zur Berliner Straße mit dem dreigeschossigen Wohnhaus Berliner Straße 28, einen markanten Abschluss.

Der Straßenzug Gartenstraße ist im Geltungsbereich neben gewerblicher Nutzung durch das Gebäudeensemble Jüdisches Ritualbad/Tempeldienerhaus definiert.

Im Plangebiet vorhanden sind die in der Liste des Landes Brandenburg in der Kategorie C "Sonstige Denkmale" eingetragenen Denkmale:

- Teile der Stadtmauer
- Gerberstraße 2, Tabakspeicher
- Louis-Harlan-Straße 1, Gartenstraße Tempeldienerhaus und Ritualbad (Mikwe) der Jüdischen Gemeinde Schwedt

Im Bereich der Flurstücke 122 und 184 befindet sich das Bodendenkmal "Synagoge"
Des Weiteren sind die Fluren 64 und 66 Teile des in Liste A geführten Bodendenkmales Innenstadt.

2.0 Grünordnerisches Konzept

Bei der Betrachtung der Grünsubstanz innerhalb der stark städtisch geprägten Quartiersbebauung des Plangebietes wird offensichtlich, dass diese natürliche Defizite gegenüber einer ansonsten in Schwedt typischen offenen Bebauung mit wohnungsnahen Grünflächen oder weiteren eigenständigen stadtbildprägenden Grünstrukturen aufweist.

Positiv hervorzuheben sind jedoch an dieser Stelle der punktuelle Ansatz einer Fassadenbegrünung am Kulturspeicher sowie die Straßenraumbegrünung im Zuge der Berliner Straße und der Neuen Querstraße in Form einer Alleebepflanzung sowie die Einzelbaumpflanzung auf dem Platz im Kreuzungsbereich Louis-Harlan-Straße/Flinkenberg. Darüber hinaus sind weitere Bäume am Kulturspeicher vorhanden.

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Schwedt (1997) hält für das Plangebiet die Alleebäume in der Berliner Straße fest.

Somit leiten sich ausgehend von den übergeordneten landschaftsplanerischen Zielsetzungen, vom Bestand und in Hinblick auf die erwartete Entwicklung des Gebietes folgende grünordnerischen Leitziele ab:

- Erhalt des Baumbestandes im Straßenraum und der Fassadenbegrünung am Kulturspeicher und
- Erhalt und Weiterentwicklung des Gartenbereiches am Museumsstandort "Jüdisches Ritualbad/ Tempeldienerhaus"

3.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

3.1 verkehrliche Erschließung Das Plangebiet wird durch die vorhandenen Straßen: Berliner Straße, Jüdenstraße, Neue Querstraße, Flinkenberg, Louis- Harlan- Straße, Gartenstraße, Gerberstraße erschlossen.
Die Berliner Straße ist als Hauptverkehrsstraße definiert, alle anderen Straßen sind Anliegerstraßen u.a. auch als Teile von verkehrsberuhigten Zonen.

3.2 bauliche Nutzung Die vorhandenen Gebäude dienen folgenden Nutzungen:

- Kleingewerbe, Dienstleistung und Handel
- Wohnnutzung
- musealer und kultureller Nutzung

Die vorhandenen Baulücken oder andere Reserve- bzw. Verdichtungspotenziale sollen einer baulichen Nutzung zugeführt werden, um sowohl gewerbliche wie vorrangig Wohnnutzung neu zu etablieren und damit städtebauliche Missstände abzubauen.

Die Funktionen der musealen Nutzung sollen für den öffentlichen Bereich rund um das Ensemble des jüdischen Ritualbades vorrangig ausgebaut werden. Die Aufgaben des Kunst- und Kulturspeichers sollen planungsrechtlich erhalten bleiben und für museale Nutzungen ergänzt werden, so wird langfristig die Sicherheit für bauliche Maßnahmen im und am Gebäude geschaffen.

3.3 Freiraum Hierbei stehen im Vordergrund die gestalterische Entwicklung in der Altstadt, aber auch die Verbesserung der klimatischen Situation und die der ökologischen Bedingungen.
In diesem Zusammenhang ist wesentlich der Erhalt und die Weiterentwicklung der Gartenfläche am Museumsstandort "Jüdisches Ritualbad/Tempeldienerhaus", die als Aufenthaltsort der dortigen Besucher dient, gestalterisch und funktionell in das museale Konzept einzubinden ist und auch eine deutliche Außenwirkung in Richtung Karlsplatz besitzt.

3.4 Kenndaten zur Planung Das Plangebiet umfasst Flurstücke der Flur 64 und 66 der Gemarkung Schwedt.
Flurstücke: siehe Bestandsplan (Abbildung)

Art der Nutzung Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgeschrieben:

- Planbereich 1, Gartenstraße/Louis-Harlan-Straße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Planbereich 2, Gartenstraße/Louis-Harlan-Straße: Fläche für Gemeinbedarf für museale Nutzung und Ausstellungen der Stadt Schwedt nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Planbereich 2a, Gartenstraße/Louis-Harlan-Straße/ Berliner Straße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO

- Planbereich 3, Berliner Straße/Gartenstraße/Gerberstraße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- Planbereich 4, Gartenstraße/Gerberstraße: Fläche für Gemeinbedarf für museale Nutzung, Ausstellungen, Künstlerateliers und Vereinsräume der Stadt Schwedt nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Planbereich 5, Flinkenberg/Berliner Straße/Jüdenstraße/Neue Querstraße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 16 BauNVO wie folgt festgeschrieben:

Maß der baulichen Nutzung

- im Planbereich 1 - Grundflächenzahl GRZ 0,6
- im Planbereich 2 - Grundflächenzahl GRZ 0,4
zur Sicherung der Gartennutzung
- im Planbereich 2a - Grundflächenzahl GRZ 0,6
- im Planbereich 3 - Grundflächenzahl GRZ 0,6
- im Planbereich 4 - Grundflächenzahl GRZ 0,6
- im Planbereich 5 - Grundflächenzahl GRZ 0,6
- im Planbereich 1 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3
- im Planbereich 2 - Anzahl der Vollgeschosse 1-2
- im Planbereich 2a - Anzahl der Vollgeschosse 2-3
- im Planbereich 3 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3
- im Planbereich 4 - Anzahl der Vollgeschosse 4
- im Planbereich 5 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3

Es wird im Planbereich 1 und 2 und 2a, entsprechend § 22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bebauung insofern festgesetzt, dass außer offener Bebauung ausnahmsweise auch Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet werden können.

Im Planbereich 3 ist eine geschlossene Bebauung nach § 22 Absatz 3 BauNVO bindend.

Im Planbereich 4 wird entsprechend § 22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bebauung insofern festgesetzt, dass außer offener Bebauung ausnahmsweise auch Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet werden können.

Im Planbereich 5 wird entsprechend § 22 Absatz 4 BauNVO eine abweichende Bebauung insofern festgesetzt, dass nur in der Berliner Straße und in der Neuen Querstraße die geschlossene Bebauung bindend ist, währenddessen am Flinkenberg und der Jüdenstraße auch die offene Bauweise möglich ist.

Die Dachform wird in den Planbereichen 1 - 5 mit Satteldach vorgeschrieben. Zusätzlich sind Planbereich 2 Flachdächer - auch für Hauptgebäude - möglich. Um die Errichtung von Seitenflügeln zu ermöglichen, können für diese in den Planbereichen 2a, 3 und 5 auch Pultdächer errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend § 23 Absatz 3 Satz 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.

Entlang der Berliner Straße sowie in der Gartenstraße im Planbereich 3 und 4 und in der Neuen Querstraße, Planbereich 5, sind entsprechend § 23 Absatz 2 Satz 1 Baulinien zur Sicherung des städtebaulichen Zusammenhanges festgeschrieben.

Die Festsetzung der Baulinie soll zur Sicherung der historischen Baufluchten unter Berücksichtigung der vorgegebenen Grundstücksstrukturen und Wahrung der historischen Erschließungs- bzw. Straßenstruktur beitragen. Um dies durchsetzen zu können, ist eine Regelung zum Umgang mit bauordnungsrechtlichen Vorschriften zum Abstandsflächenrecht notwendig. Hierfür wird in Planbereich 2 und 2a abweichend von den Regelungen des § 6(5) BbgBO unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch relevanten Gebäudemindestabstände eine Abstandsflächenzahl von 0,3 H bei Planbereich 2 in der Gartenstraße und - Harlan- Str. und im Planbereich 2a in der Gartenstraße und dem Flinkenberg festgesetzt.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Straßenzüge Judenstraße, Gartenstraße und Harlanstraße können Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse an den straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen errichtet werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen unterschritten werden. Ausnahmsweise kann für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten gegenüber der straßenseitigen Baulinie zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung kann sowohl der beabsichtigten städtebaulichen Bauflucht und Dichte Rechnung getragen werden als auch den für notwendig erachteten Anforderungen der natürlichen Belichtung und Belüftung des Straßenraumes bzw. der Gebäude in den Straßenabschnitten nachgekommen werden.

4.0 Begründung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Sicherung und z.T. bauliche Qualifizierungen für die Entwicklung von Gemeinbedarfsflächen der Stadt Schwedt/Oder zu schaffen. In den als Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesenen Planbereichen sollen neben der planungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen kulturellen Einrichtungen (Museumsbereich Tempeldienerhaus/Jüdisches Ritualbad/Mikwe sowie Kulturspeicher Gerberstraße 2) zusätzliche Bereiche einer künftigen räumlichen Weiterentwicklung der musealen und kulturellen Nutzung geschaffen werden, insbesondere die bauliche Sicherung des Bodendenkmals „Synagoge“.

Festgesetzt werden die Nutzungen Museum und Ausstellungen im Planbereich 2 sowie Galerie, Ausstellungen, Museum, Künstlerateliers und Vereinsräume im Planbereich 4. Die Freilegung der Fundamente und Böden der ehemaligen Synagoge bedürfen eines dauerhaften baulichen Schutzes, der planungsrechtlich bei der Festsetzung des Museumsstandortes berücksichtigt werden soll.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt außerdem das Ziel der planungsrechtlichen Veränderung der Festsetzungen des vorhandenen Bebauungsplanes "Sanierung der Vierradener Straße 2. BA" (Erarbeitet 1992/1993) im Quartier Jüdenstraße/Neue Querstraße/Berliner Straße (Teile des Planbereiches 5).

Planbereich 1

Der Planbereich 1 wird westlich von der Gartenstraße und östlich vom Baudenkmal Stadtmauer begrenzt. Südlich grenzt das Denkmalensemble Ritualbad/Tempeldienerhaus unmittelbar an. Zurzeit ist im Planbereich ein giebelständiges zweigeschossiges Werkstattgebäude mit angrenzender Stellplatzfläche der Werkstatt vorhanden.

Die Art der zukünftigen baulichen Nutzung wird im Planbereich 1 als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt.

Die Festsetzung dient der Sicherung des nichtstörenden Gewerbes in vorhandenen Gebäuden, der möglichen Erweiterung durch Wohnfunktionen oder weitere Mischgebietstypische Nutzung und ermöglicht das Schließen vorhandener Baulücken in solcher Funktionsmischung. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO mit der Grundflächenzahl 0,6 und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse mit II – III festgesetzt.

Eine Überschreitung der nach Grundflächenzahl zulässigen Grundfläche ist entspr. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Planbereich 2

Der Planbereich 2 grenzt unmittelbar im Bereich an die öffentliche Verkehrsfläche an. Östlich wird der Planbereich durch das Denkmal Stadtmauer Schwedt begrenzt. Im Planbereich befinden sich die Gebäude des Jüdischen Ritualbades (Mikwe) und des Tempeldienerhauses.

Der offenen Struktur und Grad der baulichen Nutzung im Ortsbild wird mit der Festsetzung einer GRZ 0,4 Rechnung getragen, um den Erhalt und die Entwicklung der Gartenlage am Ritualbad zu sichern.

Eine Überschreitung der nach Grundflächenzahl zulässigen Grundfläche ist entspr. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 analog aus Planbereich 1 zulässig.

Als Dachform werden Satteldächer und Flachdächer festgesetzt. Die Festsetzung Flachdach soll die Höhe der Bebauung und damit die Dominanz möglicher Baulichkeiten gegenüber dem Gartencharakter reduzieren.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die außer der offenen Bauweise die Errichtung von bis zu zweigeschossigen Gebäuden auf der Grundstücksgrenze ermöglicht.

- Planbereich 2a
- Der Planbereich 2a grenzt unmittelbar an die Berliner Straße. An der Berliner Straße ist ein 1 1/2 geschossiges Gebäude mit anschließendem Innenhof sowie Nebengebäude vorhanden.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt. Die Festsetzung dient der Sicherung nichtstörenden Gewerbes in vorhandenen Gebäuden im Zusammenhang mit Wohnfunktionen und ermöglicht eine eventuelle Neubebauung in gleicher Funktionsmischung.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 mit der Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt.
- Eine Überschreitung der nach Grundflächenzahl zulässigen Grundfläche ist entspr. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 analog aus Planbereich 1 zulässig.
Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- Als Dachform werden Satteldächer und Pultdächer festgesetzt.
- Die Festsetzung Pultdach ermöglicht die Bedachung von Nebengebäuden und Seitenflügeln mit geringer Gebäudetiefe, die Einhaltung der Dachentwässerung auf eigenem Grundstück und die Ausbildung von Brandwänden auf der Grundstücksgrenze.
- Planbereich 3, 5
- Als Bauweise wird im Planbereich 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Bebauung entspricht der Art und Weise der vorh. Bebauung, die durch eine straßenbegleitende Bebauung gekennzeichnet ist.
- Die Planbereiche 3 und 5 befinden sich angrenzend an die Berliner Straße. Die Art der baulichen Nutzung wird in beiden Baufeldern als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgelegt. Die Festsetzung dient der Sicherung nichtstörenden Gewerbes in vorhandenen Gebäuden im Zusammenhang mit Wohnfunktionen und ermöglicht das Schließen vorhandener Baulücken in gleicher Funktionsmischung.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit der Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt.
- Eine Überschreitung der nach Grundflächenzahl zulässigen Grundfläche ist entspr. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 analog aus Planbereich 1 zulässig.
- Als Dachform werden Satteldächer und Pultdächer festgesetzt. Die Festsetzung Pultdach ermöglicht die Bedachung von Nebengebäuden und Seitenflügeln mit geringer Gebäudetiefe, die Einhaltung der Dachentwässerung auf eigenem Grundstück und die Ausbildung von Brandwänden auf der Grundstücksgrenze.

Als Bauweise wird im Planbereich 3 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Bebauung entspricht der Art und Weise der vorh. Bebauung, die durch eine straßenbegleitende Bebauung gekennzeichnet ist.

Abweichend hierzu wird für den Planbereich 5 am Flinkenberg und in der Judenstraße auch die offene Bauweise gestattet. Dieses kann erforderlich sein, um die natürliche Belichtung und Belüftung der zu errichtenden Gebäude zu sichern. Zusammen mit der Festsetzung der möglichen Vollgeschosse (II – III) kann die beabsichtigte städtebauliche Dichte gesichert werden, ohne grundsätzlich eine durchgehende Gebäudeflucht zu entwickeln. Gleiche Ziele führten zu der Festsetzung der Baulinie.

Straßenbegleitend wird entspr. § 23 BauNVO eine Baulinie festgesetzt. Ausgenommen sind der Flinkenberg und die Judenstraße.

Planbereich 4

Der Planbereich 4 wird westlich von der Gartenstraße und östlich durch die Gerberstraße begrenzt. Nördlich schließt der Planbereich 3 an. Südlich befinden sich Wohngebäude. Im Planbereich befindet sich das eingetragene Einzeldenkmal Gerberspeicher. Im Planbereich wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Galerie, Ausstellungen, museale Nutzung, Künstlerateliers und Vereinsräume der Stadt Schwedt festgesetzt.

Es wird eine Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt, um das Maß der mit dem Bestandsgebäude gegebenen baulichen Nutzung des Grundstückes auch künftig zu sichern.

Die Grundfläche möglicher Stellflächen und Nebengebäuden ist in die Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO einzurechnen. Eine Überschreitung der für Baulichkeiten nutzbaren Grundfläche um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist demnach möglich.

Als Dachform werden Satteldächer festgesetzt.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt die außer der offenen Bauweise ausnahmsweise die Errichtung von bis zu zweigeschossigen Gebäuden auf der Grundstücksgrenze zulässt. Damit sollen notwendige bauliche Erweiterungsoptionen – einhergehend mit der funktionellen Nutzungserweiterung – möglich bleiben und im angemessenen Rahmen umgesetzt werden können.

5.0 technische Ver- und Entsorgung

- Entwässerung Alle Grundstücke der Planbereiche 1 - 5 liegen an öffentlichen Verkehrsflächen. In diesen sind, Anschlüsse an das vorh. zentrale Abwassernetz und die zentrale Regenentwässerung gegeben. Ausgenommen ist der Planbereich 5 im Bereich Neue Querstraße, wo keine Abwasserleitung vorhanden ist. Die bisher errichteten Gebäude sind in den Bereichen Berliner Straße und Flinkenberg angeschlossen.
- Wasserversorgung Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Schwedt gegeben. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz.
- Elektr. Energie-
Versorgung Die Versorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Schwedt. Eine gesonderte Beantragung der notwendigen Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der notwendigen Baumaßnahmen.
- Gasversorgung Die Versorgung erfolgt über das Netz der Stadtwerke Schwedt. Eine gesonderte Beantragung der notwendigen Hausanschlüsse erfolgt im Rahmen der notwendigen Baumaßnahmen.

- 6.0 Maßnahmen zur
Verwirklichung** Der B-Plan kann ohne grundsätzliche stadttechnische Erschließungsmaßnahmen oder zwingenden Grundstücksverkehr umgesetzt werden.
Mögliche kleinteilige Anpassungen im Grenzbereich zwischen den Planbereichen 2 und 2a entsprechen der derzeitigen Nutzungssituation.

7.0 Abwägung

7.1 Vormerkungen Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Berliner Straße/ Gartenstraße im Amtsblatt der Stadt Schwedt/ Oder „Schwedter Rathausfenster“ Nr. 06/2013 vom 26.06.2013 wurde bekannt gemacht, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a, Abs. 2 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden soll. Im Verfahren hat sich die Stadt entschieden, von der sich aus der Rechtslage ergebenden Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, nicht Gebrauch zu machen. Aus diesem Grund wurden mit Schreiben vom 05.11.2013 Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planabsicht informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Im Zeitraum vom 02.07. – 19.07.2013 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

7.2 Abwägungs- verlauf

7.2.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3. Abs. 1 BauGB

Die Zeiträume der Verfahrensschritte wurden bereits unter Pkt. 7.1 dargestellt. Die Einwendungen wurden abgewogen sh. Abwägung zum Vorentwurf vom 18.12.2013 und in den Entwurf eingearbeitet. Wesentliche Änderungen des Planinhaltes und Planumfanges ergaben sich aus dem Verfahre nicht.

7.2.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 02.04.2014 wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert. Die in den eingegangenen Stellungnahmen erhobenen Forderungen wurden in den Teil B der Planzeichnung „Textliche Festsetzungen bzw. in die Begründung zum B- Plan übernommen. Wesentliche Planinhalte sind nicht betroffen.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Amtsblatt der Stadt Schwedt/ Oder „Schwedter Rathausfenster“ Nr. 03/2014 vom 26.03.2014 wurde bekannt gemacht, dass der Entwurf zum B- Plan in der Zeit vom 03.04.- 16.05.2014 öffentlich ausgelegt wird. Aus dem Ergebnis der Auslegung wurde ersichtlich, dass im Plangebiet 2 privatrechtliche Belange beeinträchtigt werden. Hieraus resultierte die Teilung des Planbereichs 2 „Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Anlagen für kulturelle Zwecke in den Planbereich 2 mit gleichbleibender Zweckbestimmung und den Planbereich 2a Mischgebiet zur Sicherung des Eigentums und des Gewerbes der ansässigen Spielothek. Die Änderungen in Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und der Begründung zum B- Plan wurden entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet.

7.2.3

Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB ist der Planentwurf nach einer Ergänzung erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen. Auf Grund dessen, dass durch die o. g. Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, gestattet § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine prinzipielle Beschränkung der Einholung der Stellungnahmen nach dem Betroffenheitsgrundsatz.

Im vorliegenden Fall wurden 3 Träger mit Schreiben vom 12.09.2014 erneut zur Stellungnahme aufgefordert

"Betroffenheitsermittlung" Öffentlichkeit

Die erneute Auslegung der geänderten Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 06.10.- 22.10. 2014. Die Zeitspanne der Auslegung wurde verkürzt, da Stellungnahmen nur für die geänderten Teile abzugeben waren.

7.2.4 Abwägung

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen.

Da alle Belange ausreichend berücksichtigt in den Entwurf eingeflossen sind, bedarf es keiner Abwägung öffentlicher und privatrechtlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung

Zusätzlich mussten die Ergebnisse der im Rahmen der beschränkten Träger – und Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ergänzung des Planentwurfs eingegangenen Stellungnahmen geprüft werden. Abwägungen waren nunmehr nicht mehr erforderlich

7.3 Planungs- Rechtl. Situation

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt Schwedt und hier konkret der Sicherung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung kulturelle Nutzung. Die Zulässigkeitsvorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ergeben sich aus den Festsetzungen des § 13 a BauGB.

Die Grundfläche des Geltungsbereiches ist auf 10.500 m² Fläche beschränkt. Auch bei geforderter Berücksichtigung des in engem sachlichen und räumlichen Zusammenhang stehenden vorhandenen Bebauungsplanes "Sanierung der Vierradener Straße 2. BA" (Erarbeitet 1992/1993) werden die nach § 13 a, 2 BauGB als Obergrenze festgesetzten 70.000 m² nicht überschritten. Es ist außerdem ersichtlich, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, der der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen

Nach Untersuchung vor Ort kann festgestellt werden, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Hieraus schlussfolgernd wird seitens der Stadt festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zulässig ist.

In Anwendung § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

8.0 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen	Durch Festsetzungen der Planung soll eine geordnete städtebauliche Fortführung der Bebauung entlang der Neuen Querstraße, das Flinkenbergs und Bereich von Baulücken entlang der Berliner Straße gesichert werden. Des Weiteren wird die Erhaltung und weitere Entwicklung der Gemeinbedarfsflächen mit kultureller Nutzung festgeschrieben. Sie dienen der Entwicklung eines Museums- und Kulturstandortes in der Stadt Schwedt.
Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse	Die Ausweisung der Mischgebietsflächen dienen der Sicherung der für den Altstadtbereich angestrebten Mischung von Wohnnutzung und Kleingewerbe. Damit wird die Lebendigkeit der Innenstadt erhalten.
Auswirkungen auf die Umwelt	Mit den aufgestellten Planinhalten werden die Freiflächen im Bereich der Gemeinbedarfsflächen erhalten. Die bereits intensive Flächennutzung in den Planbereichen Mischgebiet ist bereits vorhanden. Weitergehende negative Auswirkungen für die Umwelt werden bei Umsetzung der Planziele nicht geschaffen.
Erschließungsmaßnahmen	Alle Grundstücke im Plangebiet sind vollumfänglich erschlossen. Es sind durch die Stadt keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.
Auswirkungen auf den Haushalt	Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum Abschluss der Planung nicht abschließend benennen. Auf Grund der bisher bekannten privaten Investitionsabsichten und Erschließungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Kosten für das Planverfahren keine weiteren Kosten erkennbar, die auf die Stadt zukommen.
Bodenordnende Maßnahmen	Mit Teilung des Planbereiches 2 in die Planbereiche 2 und 2a und damit Sicherung des Gewerbes Spielothek sind keine Neuordnungen innerhalb der vorhandenen Grundstücksstruktur erforderlich.
Flächennutzungsplan	Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan auf den Darstellungen des FNP-Entwurfs aufbaut. Zum Abschluss des Verfahrens ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen wird.

9.0 Verfahren

9.1 Aufstellungs- Beschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 19.04.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 13 a BauGB durchgeführt.

9.2 Beteiligung

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 05.11.2013 sind die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet worden. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung aufgefordert.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 02.07. bis einschließlich 19.07.2013 durch öffentliche Auslegung der Planungen statt. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder zu unterrichten

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 02.04.2014 sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung ersucht worden.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04. bis einschließlich 01.05. 2014 öffentlich ausgelegt.

Neuerliche Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Änderung des Planentwurfs und der Begründung wurden die durch die Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.09.2014 erneut zur Stellungnahme aufgefordert.

Verkürzte öffentliche Auslegung der geänderten Planfassung und Begründung in der Zeit vom 06.10. bis zum 22.10.2014

9.3

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am xx.xx. 2015 als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

10.

Rechtsgrundlagen **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

In Verbindung mit:

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 5)