

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“

Planungsstand: Satzung

September 2017

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNG	1
1 PLANUNGSGEGENSTAND	1
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	1
1.2 Plangebiet	2
1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.3 Bestand	2
1.3.1 Gegenwärtige Nutzung	2
1.3.2 Benachbarte Nutzungen	2
1.3.3 Eigentumsverhältnisse.....	3
1.3.4 Erschließung.....	3
1.3.5 Geologie und Boden	3
1.3.6 Altlasten	4
1.3.7 Wasser.....	4
1.3.8 Abfallentsorgung	4
1.3.9 Immissions- und Lärmschutz	4
1.3.10 Denkmalschutz	5
2 PLANINHALT	6
2.1 Städtebauliche Entwicklungsvorstellung	6
2.2 Erläuterung und Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	6
2.2.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzungen).....	6
2.2.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen)	7
3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	8
4 VERFAHREN	9
5 RECHTSGRUNDLAGEN	9

VORBEMERKUNG

Auf der Grundlage von § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Stadt Schwedt/Oder keinen wirksamen Flächennutzungsplan besitzt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722).

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird gemäß § 2a BauGB eine Begründung beigelegt. In ihr werden dem Stand des Verfahrens entsprechend die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist kein Umweltbericht erforderlich und somit auch nicht Bestandteil der Begründung.

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der seit Februar 2007 rechtskräftige Bebauungsplan "Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße II" ist in seinen Inhalten weitestgehend umgesetzt.

Im Teilbereich Süd dieses Bebauungsplanes ergibt sich mit dem Rückbau der Umformstation U 14 der Stadtwerke die Möglichkeit, der als Fläche für Fernwärme/Umformstation und der benachbarten, als private Grünfläche festgesetzten Fläche, eine neue Nutzung zuzuweisen.

Auf Grundlage der Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes ist dies jedoch nicht möglich. Um die Nutzung als Wohnbaufläche zu sichern hat die Stadt die Möglichkeit, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern oder für den zu ändernden Teilbereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Stadt Schwedt/Oder entschied sich für die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes, der nach Abschluss des Planverfahrens in seinem Geltungsbereich an die Stelle des bisherigen Bebauungsplanes tritt. Das bis dahin geltende Planungsrecht wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Gatower Straße/Luisenwinkel“ ersetzt.

Der Bebauungsplan, mit einem Geltungsbereich von ca. 1.655 m² wird unter Anwendung der Möglichkeiten des Baugesetzbuches als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten für dieses Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 268, 271 und einem Teil der Flurstücke 269 und 324 der Flur 54 der Gemarkung Schwedt. Es wird begrenzt durch:

- die verbleibenden Teile des Flurstücks 269 im Nordwesten (Grünfläche),
- die Verkehrsfläche und das Flurstück 379 (vorhandenes EFH) im Südwesten und Süden,
- die Flurstücke 239, 240 und 241 (vorhandene EFH) im Nordosten,
- die Grünfläche am Luisenwinkel im Südosten und
- Verkehrsfläche im Süden (Flurstück 323) Luisenwinkel.

1.3 Bestand

1.3.1 Gegenwärtige Nutzung

Das Flurstück 269 ist ungenutzte Grünfläche bzw. Verkehrsfläche. Die Flurstücke 268 und 271 liegen nach Abbruch der Umformstation durch die Stadtwerke brach.

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Schwedt GmbH vom 03.12.2015 sind auf den zuvor genannten Flurstücken unterirdische Leitungen vorhanden, die bei einer Bebauung unverlegt werden müssen.

1.3.2 Benachbarte Nutzungen

Die Bebauungspläne "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" und "Fritz-Krumbach-Straße/Ferdinand-von-Schill-Straße II" sind umgesetzt.

Die benachbarten Grundstücke (Flurstück 378, 379, 239,240 und 241) sind mit Wohngebäuden bebaut. Die Flurstücke 324 und ein Teil des Flurstückes 269 sind als Grünfläche angelegt. Die Flurstücke 269 und 323 werden zurzeit teilweise als Verkehrsfläche genutzt.

1.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 268 und 271 des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Das Flurstück 269 ist im kommunalen Eigentum.

1.3.4 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Gegenwärtig sind die Flurstücke des Geltungsbereiches verkehrstechnisch über die Gatower Straße bzw. die Straße Luisenwinkel erschlossen. Diese Straßen sind gemäß § 3 Abs. 4 Nr. 2 BbgStrG als Ortsstraße definiert.

Medientechnische Erschließung

Durch die angrenzenden, vorhandenen Wohngebäude kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet mit den erforderlichen Medien Wasser, Abwasser, Strom, Gas usw. versorgt werden kann. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung wurde vom ZOWA mit Stellungnahmen vom 26.11.2015 und 12.04.2016 bestätigt. Die Stadtwerke Schwedt GmbH hat mit Stellungnahmen vom 03.12.2015 und 13.04.2016 ihren Leitungsbestand mitgeteilt.

Die Flurstücke 268, 269 und 271 sind durch die Leitungsrechte der Stadtwerke belastet. Die Nutzung des Flurstückes 269 erfordert die Umverlegung der hier vorhandenen Elektro- und Fernmeldeleitungen.

Die Erschließung erfolgt über die Gatower Straße und die Straße Luisenwinkel.

1.3.5 Geologie und Boden

Das Plangebiet wird durch die eiszeitlichen Bildungen des Unteren Odertals bestimmt. Die vorkommenden unterschiedlich gestuften Sande liegen auf einem sandigen Untergrund auf. Auf dieser Grundlage entstanden Sandböden, die je nach bodenhydrologischer Charakteristik (Abstand zum Grundwasser) z.B. als Sand-Braunerden, Sand-Rosterden o.ä. auftreten. Sie sind als eher trockene, nährstoffarme Mineralböden zu bezeichnen. Das bedeutet:

- versickerndes Niederschlagswasser wird auf diesen Flächen kaum durch den Bodenkörper zurückgehalten und kann relativ ungehindert die Versickerungszone passieren; eine Neigung zur Austrocknung ist gegeben,
- bei fehlender Vegetationsdecke sind diese Böden winderosionsgefährdet,
- die Nährstoffbindigkeit (Sorptionsvermögen) und damit die Leistungskraft für das Pflanzenwachstum sind eher gering

Die natürliche Deckschicht ist im Bereich des Plangebietes kaum nachvollziehbar. Es ist davon auszugehen, dass diese durch die vorangegangene Bautätigkeit bereits verändert wurde. Auf dem Flurstück 271 wurden nach Abriss der „U-Station 14“ Erdstoffe aufgebracht.

1.3.6 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Stellungnahme des Landesamts für Umwelt, Gesundheitsschutz und Verbraucherschutz vom 04.01.2016 keine Altlasten bekannt.

1.3.7 Wasser

Als Folge der Planung ist eine gegenüber dem aktuellen Zustand der Fläche zusätzliche Überbauung und Versiegelung von derzeit unbebauten Flächen planungsrechtlich möglich. Grundlage für die Bebauung ist eine ordnungsgemäße wasser- und abwassertechnische Erschließung mit Anschluss an die zentrale Wasserversorgung sowie an die öffentlichen Kanalisationsnetze.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte bei gut bis mäßig durchlässigen Böden möglichst dezentral auf den Grundstücken versichern. Schmutzwasser ist zu fassen und der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Es gilt die Oberflächenentwässerungssatzung der Stadt Schwedt/Oder zur Regelung der Oberflächenentwässerung von Grundstücken und Straßen sowie deren Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation.

1.3.8 Abfallentsorgung

Eine Müllsammelstelle ist nicht Gegenstand der Planung. Im Übrigen ist die AbfS (Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Uckermark) des Landkreises zu beachten. Darauf wies die Untere Abfallbehörde des Landkreises Uckermark mit Stellungnahme vom 12.05.2016 hin.

1.3.9 Immissions- und Lärmschutz

Vorbemerkungen

Bei den Planungen wird das zum jetzigen Zeitpunkt gültige Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Für die Einschätzung der Auswirkungen schädlicher Immissionen auf das Plangebiet werden die Entfernungen zu örtlichen Gewerbe- und Industrieansiedelungen ermittelt.

Eine Beurteilung des Plangebietes nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird nicht durchgeführt, da das Plangebiet das bestehende Wohngebiet lediglich ergänzt. Angaben über die in der DIN beschriebenen Orientierungswerte liegen nicht vor.

Immissionsschutz

Die Entfernungen zu den ausgewählten Industrieansiedlungen wurden aus dem Stadtplan (M 1: 15000) ermittelt. Sie betragen:

- PCK- Raffinerie GmbH 3,30 km
- Industriegebiet Breite Allee 2,00 km
- LEIPA Georg Leinfelder GmbH 2,50 km
- Landprodukte GmbH Schwedt 0,58 km
- Butting GmbH & Co. KG 2,20 km

Es wird eingeschätzt, dass von den BImSch-pflichtigen Betrieben keine schädlichen Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurden keine gesonderten Untersuchungen zum Verkehrslärm durchgeführt.

Die schallschutztechnische Untersuchung zum bestehenden Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße II" erbrachten Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte, die durch Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden müssen. Dies ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Festsetzung berücksichtigt.

1.3.10 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

2 PLANINHALT

2.1 Städtebauliche Entwicklungsvorstellung

Durch den Abbruch der Umformerstation 14 für Fernwärme war der Anlass gegeben, die Flächen neu zu überplanen. Da die ursprünglichen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht nur der städtebaulichen Zielstellung entsprachen, ergibt sich nunmehr die Möglichkeit das umgebende Wohngebiet durch die Ausweisung von Wohnbauflächen sinnvoll zu ergänzen.

Mit Stellungnahme vom 21.04.2016 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung mit, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen und die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt worden. Seitens der Regionalen Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark – Barnim bestehen laut Stellungnahme vom 04.05.2016 keine Bedenken bezüglich der Planung.

2.2 Erläuterung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

2.2.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzungen)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als **WA - Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen über die Zulassung oder den Ausschluss der in der BauNVO genannten Nutzungen sind zu beachten. Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet geschieht auf Grundlage der vorhandenen Nutzungsarten der umgebenden Bebauung.

Die **Grundflächenanzahl** (GRZ) gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der überbaut werden darf. In diesem Bebauungsplan wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt, was gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Städtebauliche Gründe für die Über- oder Unterschreitung dieser Obergrenze sind aus Sicht der Stadt Schwedt/Oder nicht gegeben. Eine Überschreitung dieser zulässigen überbaubaren Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist möglich.

Die Anordnung von **Einzelhäusern** im Plangebiet ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche in Verbindung mit der zulässigen GRZ möglich. Diese Festsetzung resultiert aus dem städtebaulichen Bestand in der Umgebung (maßgeblich der benachbarten Grundstücke) des Plangebietes.

Es werden **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß** zugelassen, wobei die einschränkende textliche Festsetzung zu beachten ist. Die Geschossigkeit orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

Im Bebauungsplan wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellung die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind demnach mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Festsetzungen der **Straßenverkehrsfläche** sowie der **Privaten Grünfläche** berücksichtigen den vorhandenen Bestand und wurden entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes wird zum Planungsstand der Beschlussfassung der Satzung keine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für eine öffentliche Nutzung bietet sich die Fläche nicht an. Die Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird als private Grünfläche festgesetzt. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Ein erneutes Beteiligungsverfahren, das nur seiner selbst willen durchgeführt werden würde, ist nicht erforderlich.

2.2.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen)

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als **WA - Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt. Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet geschieht auf Grundlage der vorhandenen Nutzungsarten der umgebenden Bebauung. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. Alle weiteren in § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung. Mit Ausschluss dieser Nutzungen soll die Wohnnutzung in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet angemessen gesichert werden, wobei die Nutzungsmischung mit lokalen, nicht störenden Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben ebenfalls berücksichtigt wird.

Im Gegensatz zum Entwurf dieses Bebauungsplanes erfolgte zum Planungsstand des Satzungsbeschlusses in dieser Festsetzung die Klarstellung über die allgemein zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen. So wurden alle in § 4 BauNVO genannten Nutzungsarten entsprechend aufgeführt, um Eindeutigkeit hinsichtlich der Zulässigkeit zu gewährleisten. Mit Planungsstand der Beschlussvorlage der Satzung ist klargestellt, dass

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind. Hiermit erfolgte lediglich eine Klarstellung und keine Änderung i.S. des § 4a Abs. 3 BauGB.

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden **zwei Vollgeschosse als Höchstmaß** festgesetzt, wobei sich das zweite Vollgeschoss im ausgebauten **Dachgeschoss** befinden muss. Damit wird sowohl das zulässige Maß der baulichen Nutzung als auch die Höhe der Wohngebäude geregelt. Die zulässige Geschossigkeit orientiert sich an der Umgebungsbebauung. Die Einschränkung, dass das zweite Geschoss nur im ausgebauten Dachgeschoss untergebracht werden darf, begrenzt die Höhe der Gebäude, ohne Festsetzungen über maximal zulässige Trauf- oder Firsthöhen treffen zu müssen. Im Gegensatz zu diesen starren Höhenfestsetzungen ist die in diesem Bebauungsplan getroffene Festsetzung sowohl für Bauherren als auch für die Genehmigungsbehörde flexibler und praktikabler.

Die **Einteilung der Verkehrsfläche** wird nicht durch die Festsetzung bestimmt. Mit der entsprechenden Festsetzung wird lediglich klargestellt, dass im Bebauungsplan keine Regelungen über Fahrbahnbreiten o.ä. getroffen werden.

Die **private Grünfläche** wurde entsprechend des vorhandenen Bestandes in der Planzeichnung festgesetzt. Die textliche Festsetzung sichert, dass bei Abgang der Gehölze ein entsprechender Ausgleich zu erfolgen hat.

Wie bereits beschrieben, ergab die schallschutztechnische Untersuchung zum bestehenden Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße II" Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte, die durch Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden müssen. Dies ist im Bebauungsplan durch eine Festsetzung zum **passiven Schallschutz** berücksichtigt.

3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu einer Verdichtung der Bebauung an der Gatower Straße der Stadt Schwedt/Oder. Es erfolgt die Errichtung von Nutzungen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist gesichert, ebenso die technische Versorgung.

4 VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Gatower Straße/ Luisenwinkel“ in Schwedt/Oder wurde am 17.09.2015 durch die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder gefasst und am 31.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 18.11.2015 bis 02.12.2015 öffentlich ausgelegt und die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden vom 18.11.2015 bis 21.12.2015 zur Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.04.2016 bis einschließlich 09.05.2016 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, sind in die Erarbeitung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingeflossen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Die im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind entsprechend des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Planunterlagen eingeflossen. Änderungen am Bebauungsplan, die eine erneute Auslegung/Beteiligung erforderlich machen würden, ergaben sich nicht. Der Bebauungsplan wurde am 13. September 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder als Satzung beschlossen.

5 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I , S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I , S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I , S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I , S. 1548,1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I , S. 1509)

- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 27])