

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: <b style="font-size: 1.2em;">48/14
Der Bürgermeister Fachbereich: 3 Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberaterung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
Datum: 23. Okt. 2014	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung 4. Dezember 2014	

Betreff: Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Am AquariUM“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den aktuell vorliegenden Stand des Entwurfes des Bebauungsplanes „Am AquariUM“ (Stand: 20. Oktober 2014) bestehend aus der Begründung, der Planzeichnung (Teil A) und den Textfestsetzungen (Teil B).
2. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) schnellstmöglich öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung zu ersuchen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister bis zum Termin der öffentlichen Auslegung und der Behörden- und Trägerbeteiligung die Begründung, die Planzeichnung und die Textfestsetzungen dem bis dahin erreichten Erkenntnisstand anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:			
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.		Produktkonto: _____
Erträge: _____	Aufwendungen: _____	Haushaltsjahr: _____	
Einzahlungen: _____	Auszahlungen: _____		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam:			
Deckungsvorschlag: _____			
Datum/Unterschrift Kämmerin _____			

Bürgermeister/in	Beigeordnete/r	Fachbereichsleiter/in
------------------	----------------	-----------------------

Die Stadtverordnetenversammlung	<input type="checkbox"/> hat in ihrer	Sitzung am
Der Hauptausschuss	<input type="checkbox"/> hat in seiner	Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

Begründung:

Am 17. April 2008 hat die Stadtverordnetenversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am AquariUM“ gefasst. Anschließend wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept zum Umfeld des AquariUMs, welches im Rahmen einer umfangreichen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erstellt wurde, im September 2013 beschlossen und markierte damit einen weiteren wichtigen Schritt zur Schaffung des neuen innerstädtischen Wohnstandortes Am AquariUM.

Die öffentlichen Reaktionen auf die Planung und die Berichterstattung in der örtlichen Presse war überaus positiv, sodass in der Stadt sofort eine Vielzahl von konkreten Kaufnachfragen für Grundstücke in diesem neuen Baugebiet eingingen. Viele Interessenten waren sowohl in der Planungsabteilung, wie auch in der Abteilung Flächenmanagement vorstellig geworden.

Um nun die erforderliche Dynamik des Planverfahrens (insbesondere unter dem Gesichtspunkt des hohen Nachfragepotentials nach Bauland für individuelle Wohnungsbauzwecke) zu sichern sowie unter Berücksichtigung des zeitlichen Zyklus der SVV-Sitzungen ist es geboten, in der Dezember-Sitzung den Stadtverordneten der SVV den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs zur Beschlussfassung vorzulegen.

Gleichzeitig muss auf Grund der Komplexität des Bebauungsplanverfahrens eingeräumt werden, dass zum Zeitpunkt der Einreichung dieser Beschlussvorlage (Oktober 2014) die Begründung zum Bebauungsplan noch nicht die fachliche Tiefe erlangt hat, die sie mit Beginn der öffentlichen Auslegung (voraussichtlich im Dezember 2014/Januar 2015) erreicht haben kann. Bis zu diesem Zeitpunkt werden insbesondere die sich aus den aktuell erstellten Fachgutachten (Schallschutz und Grünordnung) ergebenden Aussagen und Festsetzungen konkretisiert und inhaltlich untersetzt.

Eine zeitliche Verschiebung auf die nächste Sitzung (März 2015) verursacht eine Zeitverzögerung, die nicht erforderlich ist. Mit der parallel verlaufenden Zeitschiene für die Erstellung des Baubeschlusses für die Erschließung des neuen Wohngebietes werden gemeinsame inhaltliche Bearbeitungsschritte durchlaufen und die ansonsten nacheinander verlaufenden Arbeitsphasen gestrafft und zeitlich verkürzt. Diese Verfahrensweise ist in diesem speziellen Fall möglich und zulässig da mit dem Beteiligungsverfahren und dem Beschluss zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Umfeld AquariUM sowie der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan entsprechende inhaltliche und methodische Arbeitsstände erreicht wurden.

Es ist aufgrund der durchaus vorhandenen Gesamtbetrachtung der Angaben ein beurteilungs- sowie entscheidungsfähiges Beschlussexemplar hier vorliegend.

Daher erachtet es der Planeinreicher (ausnahmsweise und abweichend von der üblichen Praxis vergleichbarer Beschlussvorlagen) als erforderlich und zweckdienlich, die aus dem Bebauungsplanentwurf resultierenden Anlagen zu dieser Beschlussvorlage auf den aktuellen Stand der Begründung, den Entwurf der Planzeichnung und den Entwurf der Textfestsetzungen und den Erläuterungen diesbezüglich zu beschränken und so die Laufzeit des Planverfahrens zweckdienlich zu verkürzen.

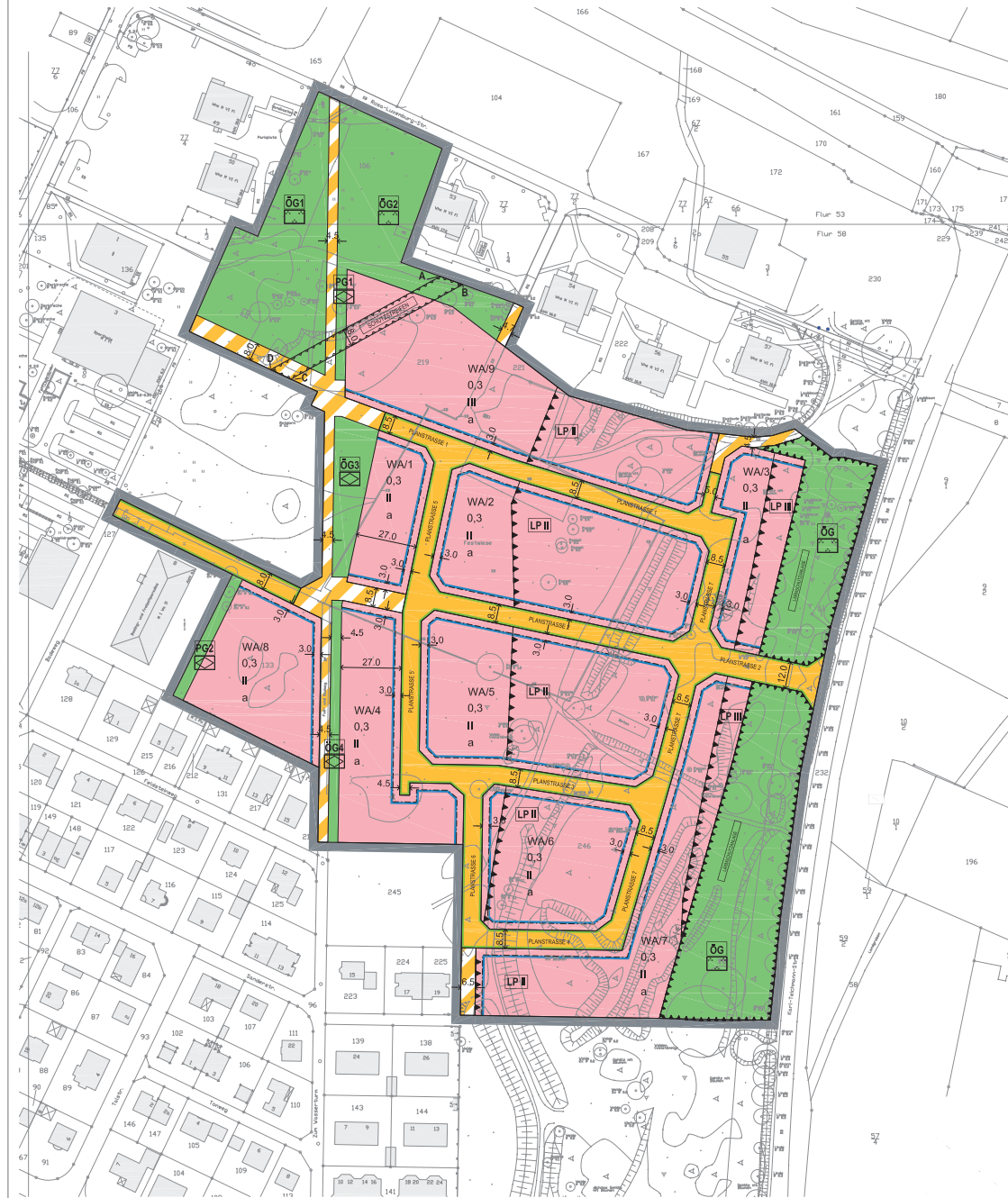
Diese Verfahrensweise ist in Schwedt/Oder zwar unüblich, nach entsprechender rechtlicher Prüfung jedoch einwandfrei und rechtlich sicher.

Bis zum Zeitpunkt des Beginns der öffentlichen Auslegung und dem Einholen der Stellungnahmen zum Planentwurf von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind sowohl der Planentwurf als auch die Begründung gemäß den geltenden Rechtsgrundlagen zu vervollständigen.

BEBAUUNGSPLAN "AM AQUARIUM" (ENTWURF)

STAND: 20. OKTOBER 2014

TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Beachtliche Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauO, § 14 BauO)
 - AB Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauO)
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauO, § 14 BauO)
 - 0,3 Grundflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. zwei Vollgeschosse
 - 1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauO, § 20 BauO)
 - Ausweisliche Baugrenze (Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
 - 1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauO)
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
 - 1.5 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 11 BauO)
 - Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung
 - Öffentliche Grünfläche (ÖG)
 - Private Grünfläche (PG)
 - Parkanlage
 - Räumlich abgegrenzter Geh- und Radweg
- 1.2... Nummerierung zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen
- 1.6 Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung der Flächen (Z) besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauO)
 - Umgrenzung der Flächen (L) Lärm: Umgrenzung der Flächen, innerhalb derer Lärmvorschriften zu erfüllen sind (Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
 - Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Lärmpegelbereiche nach DIN 4569, in denen besondere Vorkehrungen zum Schallschutz baulicher Anlagen zu treffen sind (Wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
 - LP II Angabe des Lärmpegelbereiches, z. B. Lärmpegelbereich II
 - Umgrenzung einer Fläche, die von der Bebauung fakturieren für die Angabe der Zweckbestimmung
 - SCHUTZSTREIFEN: Schutzstreifen (W) wird durch Textfestsetzung näher bestimmt
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauO)

2. Planzeichen ohne Normcharakter
 - 4, 5 Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen, z. B. 2,5 m
 - A: B... Bezeichnung von Flächenkennpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen
3. Nichtrechtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 BauO)
 - Lage und Ausdehnung des Bodenkennzils wird nach Antragsform
4. Planungsgrundlage
 - Verordnungsgrundlage: Wiener (2014) Schwedl/Stanc März 2014

SCHWEDT/ODER
BEBAUUNGSPLAN "AM AQUARIUM"
ENTWURF (STAND 20. OKTOBER 2014)



AKTUELLE STANDORTSITUATION MIT STANDORTSITUATION VOR VERLEHRENDEN VERÄNDERUNGEN UND VERÄNDERUNGEN VOR VERLEHRENDEN VERÄNDERUNGEN

SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN

"AM AQUARIUM"

ENTWURF

- **Erläuterungen zum Bebauungsplan-Entwurf**
 - **Teil B: Textfestsetzungen**
-

Stand: 20. Oktober 2014

ERLÄUTERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN- ENTWURF

Vorbemerkungen

Am 5. September 2013 wurde von der Stadtverordnetenversammlung das städtebauliche Entwicklungskonzept Umfeld AquariUM¹ beschlossen. Grundsätzliches Ziel der Planung war (unter Berücksichtigung bereits ansässiger Nutzungen) die Erarbeitung neuer baulich-räumlicher und städtebaulich-funktioneller Ziele für die künftige Entwicklung dieses Gebietes, auf deren Grundlage sowohl der Stadt als auch den ansässigen Nutzern kurz- bis langfristige Handlungsempfehlungen für weitere bauliche, investive und sonstige Entwicklungsmaßnahmen gegeben werden können. Schwerpunktmäßig war dabei die Weiterentwicklung des bereits nördlich des Heinersdorfer Dammes bestehenden Eigenheimgebietes zu untersuchen.

Dem Beschluss über das städtebauliche Entwicklungskonzept ging eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Januar/Februar 2012) voraus. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieses Verfahrensschrittes wurde der Entwurf des STEK AquariUM erarbeitet, der von der Stadtverordnetenversammlung am 28. Februar 2013 bestätigt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung bestimmt wurde. Diese Öffentlichkeitsbeteiligung fand im April/Mai 2013 statt.

Mit dem STEK AquariUM liegt der Stadt nun ein aktuelles Planungsergebnis auf der informellen Rahmenplanebene vor, in das private und öffentliche Vorstellungen und Ideen nach entsprechender Wertung und Beurteilung (Abwägung), einfließen. Das STEK AquariUM ist somit Grundlage für die sich anschließende Konkretisierung und planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne). Es bildet eine maßgebliche Begründung, Rechtfertigung sowie Zielformulierung für die verbindliche Sicherung der konzeptionell beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Da weiterhin insbesondere ein hoher Bedarf an Flächen für den individuellen Wohnungsbau besteht, ist es geboten, zügig die planungsrechtliche wie erschließungstechnische Vorbereitung geeigneter Flächen voranzutreiben. Auf der Grundlage des STEK AquariUM erfolgt dies durch die fokussierte Planung auf einer dem Wohnungsbau zgedachten Fläche. Ungeachtet dessen soll von dem im STEK AquariUM ausgewiesenen Ziel eines Kinostandes in unmittelbarer Nähe zum Freizeit- und Erlebnisbad und dem Sozialen Kietz nicht abgerückt werden. Jedoch hat diese Planung aktuell keine zeitliche Priorität und muss gegenüber der Entwicklung des Wohnungsbaustandes zur zügigen Deckung der Nachfrage nach Eigenheimstandorten an diesem Standort (als eine der städtebaulichen Kernaufgaben der künftigen Entwicklung der Stadt) zeitlich zurücktreten. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich geändert worden.

Grundlegendes Ziel dieses Bebauungsplans ist insofern die verbindliche Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung innerstädtischer Wohnungsbauflächen für den individuellen Wohnungsbau.

¹ Nachfolgend STEK AquariUM

Bisheriges Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im "klassischen" Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung² durchgeführt.

Frühzeitige Verfahrensschritte

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planung fand vom 3. April bis einschließlich 6. Mai 2014 auf der Grundlage zweier unterschiedlicher Lösungen statt. Diese unterschieden sich im Wesentlichen darin, ob Teilflächen südlich der Rosa-Luxemburg-Straße in den Geltungsbereich einbezogen werden (Variante A) oder nicht überplant werden (Variante B). Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden frühzeitig die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ebenso über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen dieser frühzeitigen Verfahrensschritte wurden bei der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Entwurfserarbeitung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Verfahrensschritte erhielt die Variante B den Vorzug als Grundlage der weiteren Planungen und inhaltliche Basis für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Neben der Entscheidung für die Variante B und der damit verbundenen Einbeziehung von Teilflächen südlich der Rosa-Luxemburg-Straße in die verbindliche Planung besteht die zweite Konkretisierung im Hinblick auf die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens darin, die verbindliche Flächensicherung des aus dem STEK AquariUM resultierenden Kinostandortes (im Vorentwurf mit der Flächenbezeichnung "Kino & Dienstleistungsstandort Technische Werke Schwedt GmbH" enthalten) vom Planverfahren abzukoppeln und zur gegebenen Zeit auf der Grundlage eines separaten Planverfahrens durchzuführen (siehe hierzu auch o. g. Vorbemerkungen). Daraus allein ergab sich die Erforderlichkeit, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern.

Wesentliche Planinhalte

Wesentliche planungsrechtliche Festsetzungen, z.B. zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind sowohl auf der Planzeichnung als auch z.T. in den Textlichen Festsetzungen (siehe Seiten 9 bis 14) aufgeführt. Hier werden sie kurz genannt und erläutert:

- Festsetzung Allgemeiner Wohngebietsflächen, deren künftige Bebaubarkeit sich grundsätzlich an der Bebauung des angrenzenden Wohngebietes Heinersdorfer Damm orientiert.

Nach den Festsetzungen entsprechend des § 4 BauNVO sollen demnach im Allgemeinen Wohngebiet hauptsächlich Wohngebäude zulässig sein. Abweichungen von der Norm werden in den Textlichen Festsetzungen genannt.

In den Wohngebieten WA/1 bis WA/9 soll eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt werden und legt somit fest, dass 30 Prozent des Grundstückes mit baulichen Anlagen überbaut werden dürfen.

In den Wohngebieten WA/1 bis WA/8 ist zudem eine zweigeschossige Bebauung zulässig, im WA/9 eine dreigeschossige Bebauung. Somit orientieren sich die Festsetzung an den Gegebenheiten im Wohngebiet des Bebauungsplans „Heinersdorfer Damm“. Das WA/9 im Norden des Geltungsbereiches soll mit der zulässigen dreigeschossigen Be-

² § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGI. I S. 954)

baung als vermittelndes Bindeglied zu den Punkthäusern im Norden dienen und den Aussagen des STEK AquariUM gerecht werden.

Zudem ist für die gesamte Wohnbaufläche eine Abweichende Bauweise vorgesehen, die ebenso in den Textlichen Festsetzungen näher bestimmt und begründet wird.

- Festsetzung erforderlicher Erschließungsstraßen zur inneren Erschließung des neuen Wohngebietes und zur Anbindung des Wohngebietes an das örtliche Straßennetz.

Die Anbindung soll über eine neu zu errichtende Einmündung in die Karl-Teichmann-Straße erfolgen, die im Bereich der Karl-Teichmann-Straße (außerhalb des Geltungsgebietes) durch die Errichtung von einer Abbiegespur und einer Querungshilfe ergänzt werden soll. Dabei wird das Erschließungskonzept für den Fahrzeugverkehr dadurch bestimmt, dass eine generelle "Durchfahrung" des Wohngebietes als Querverbindung zwischen der Karl-Teichmann-Straße und der Rosa-Luxemburg-Straße bzw. der Straße Am AquariUM nicht möglich sein wird.

Dieser konzeptionelle Ansatz soll das Wohngebiet vor übergeordnetem Durchgangsverkehr insbesondere auf Grund der Nutzung des AquariUMs und des späteren "Kino & Dienstleistungsstandortes" schützen.

Der Straßenraum ist im hier vorliegenden Entwurf mit einer maximalen Breite von 8,5 m festgesetzt, um die für die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Wohngebietes erforderlichen Flächen auch maximal gewähren zu können.

Es ist jedoch beabsichtigt die Straßenbreite auf ein geringeres Realmaß zu reduzieren und die Planfestsetzungen nach abschließender Erklärung mit den Medienträgern diesbezüglich anzupassen, da das 8,5m-Maßausschließlich auf dem maximal erforderlichen möglichen Raumbedarf im unterirdischen Bauraum beruht. Aufgrund verkehrstechnischer Belange könnte die öffentliche Verkehrsfläche deutlich reduziert werden. Das Wohngebiet soll verkehrstechnisch als 30 km/h-Zone ausgewiesen werden. Durch die parallel verlaufende Erschließungsplanung soll gewährleistet werden, dass mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans voraussichtlich im Juni 2015 auch der Baubeschluss für die Erschließung des Wohngebietes vorliegt. Somit kann gewährleistet werden, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen und die erschließungstechnischen Maßnahmen bezüglich der Straßenbreite aufgrund des erforderlichen unterirdischen Bauraumes einen gemeinsamen inhaltlichen Ausgang finden. Zum jetzigen Zeitpunkt der Abstimmung ist jedoch keine abschließende Aussage belastbar zu treffen.

- Festsetzung von Geh- und Radwegen

Diese Festsetzungen ergänzen funktionell das System der Erschließungsstraßen und sollen entgegen der planerischen Intention bezüglich der Erschließungsstraßen (kein Durchgangsverkehr) künftig die Durchwegung des Wohngebietes für Fußgänger und Radfahrer sichern. Sie dienen der Komplettierung innerstädtischer Wegeverbindungen sowohl in Ost-West-Richtung, als auch in Nord-Süd-Richtung und der Komplettierung der sog. "Wasserturmachse" (Geh- und Radweg, der von der Rosa-Luxemburg-Straße in Nord-Süd-Richtung das Gebiet insgesamt quert mit Sichtbeziehung zum Wasserturm). Insbesondere mit der geplanten Errichtung einer neuen Querungshilfe im Bereich der Karl-Teichmann-Straße (gemäß den Intentionen des STEK AquariUMs) und der künftigen Anbindung des Fuß- und Radweges an die komplettierte Fuß- und Radwegeverbindung östlich der Karl-Teichmann-Straße werden die städtebauliche und funktionelle Qualität der verfügbaren innerstädtischen Fuß- und Radwegeverbindungen weiter erhöht und die innenstadtfernen Wohngebiete der Oberen Talsandterrassen besser an die Innenstadt angebunden. Diese Maßnahmen wurden bereits im Lärmaktionsplan (LAP 2014) sowie im aktuellen Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2014) betrachtet und finanziell unteretzt.

- Festsetzung innerstädtischer Grünflächen

Diese Grünflächen dienen der städtebaulichen Aufwertung der künftigen Wohnqualität des Wohngebietes (wohnungsnaher Freiraum) und setzen gleichzeitig die mit dem Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" begonnene konzeptionelle Grüngestaltung dieses Stadtteilbereiches fort.

- Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Diese Festsetzungen dienen dem Schutz der künftigen Bewohner vor Straßenverkehrslärm, der durch die angrenzende Karl-Teichmann-Straße verursacht wird. Dazu soll (vergleichbar der baulichen Lösung am Heinersdorfer Damm) im Bereich westlich der Karl-Teichmann-Straße eine Lärmschutzanlage errichtet werden, die sowohl die künftigen Bewohner schützen soll, als auch die östlichen Randbereiche des Wohngebietes Heinersdorfer Damm schützt, deren Lärmschutz gegenwärtig durch die "Hügellandschaft" gesichert wird und im Zuge der künftigen Bebauung teilweise geändert werden muss. Ergänzend sollen Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen werden (Schallschutzfähigkeit der Baukörper), um im Gebäudeinneren die erforderliche Ruhe (insbesondere Schlafruhe) zu sichern.

- Textfestsetzungen

Die Textfestsetzungen dienen der Ergänzung der Festsetzungen der Planzeichnung und sind erforderlich, da nicht alle beabsichtigten Bebauungsplaninhalte in der Planzeichnung festsetzbar sind (siehe hierzu ergänzend Teil B. Textfestsetzungen mit kurzer Erläuterung)

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt. Für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurden im Rahmen des bisherigen Planverfahrens folgende ergänzende Fachgutachten erarbeitet:

- Grünordnerisches Fachgutachten

Dieses Fachgutachten dient der Durchführung der Umweltprüfung auf der Ebene des Naturschutzes und der Landschaftspflege und ermittelt sowohl die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, als auch erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die auf Grund der Planung zu realisieren sind (Eingriffs-/Ausgleichsthematik). Integrativer Bestandteil dieses Teils der Umweltprüfung ist eine gesonderte faunistische Untersuchungen zum Bestand geschützter Arten innerhalb des Plangebietes sein. Das Grünordnerische Fachgutachten befindet sich in der Phase der redaktionellen Fertigstellung und wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen und einsehbar sein.

- Schalltechnische Untersuchungen

Gegenstand der im Rahmen der Umweltprüfung gesondert durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen war die Ermittlungen potentieller äußerer Lärmquellen und deren Wirkung auf das Plangebiet sowie die sich daraus ergebenden Auswirkungen und Konsequenzen für die Planung. Die schalltechnische Untersuchung befindet sich in der Phase der redaktionellen Fertigstellung und wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen und einsehbar sein.

- Voruntersuchung zur Beurteilung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse

Aufbauend auf den bereits im Jahr 2011 durchgeführten geotechnischen Untersuchungen des Plangebietes (Ersterkundung) wurden weiterführende vertiefende Untersuchungen zur Erkundung der baugrundtechnischen und hydrologischen/hydrogeologischen Situation im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen liegt ein Baugrund-Gutachten vom Februar 2014 vor, dessen Inhalte bei der Planung und künftigen Bebauung des Plangebietes zu berücksichtigen sind. Gleichzeitig verfügt die Stadt damit über geeignetes Informationsmaterial, welches den künftigen Bauherren beim Erwerb der neuen Baugrundstücke als "Erstinformation" zur Verfügung gestellt werden kann. Diese Untersuchung ist abgeschlossen und wird zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs auch einsehbar sein, um zukünftige Bauherren bereits jetzt den Sachstand zu übermitteln.

Mit der Umweltprüfung erfolgt eine systematische Erfassung der Umweltbelange in der Bauleitplanung, die als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung dieser Belange dient. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Mit der Durchführung der nächsten förmlichen Verfahrensschritte (siehe nachfolgende Erläuterungen zu diesem Thema) auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wird diesem eine umfassende Begründung beigelegt, deren Bestandteil auch der Umweltbericht sein wird.

Ungeachtet der noch ausstehenden redaktionellen Zusammenstellung des Umweltberichtes einschließlich einer allgemein verständlichen Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung ist zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbar sind, deren Wirkung vermieden und gemindert werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen, so dass eine "Umweltverträglichkeit" der Planung gegeben ist.

Sonstige Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen/Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen innerstädtischen Wohngebietes, wobei die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Planfestsetzungen die Umsetzung der vorbereitenden Planungen der Stadt (STEK AquariUM) darstellen. Mit diesem Bebauungsplan sollen bauleitplanerische Ziele für ein innerstädtisches Teilgebiet festgesetzt werden, welches bisher unbebaut ist. Mit der Umsetzung der Planung werden sich die bisher bestehende städtebauliche Gesamtsituation und das Ortsbild des Plangebietes nachhaltig positiv entwickeln. Die unmittelbar auch der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes dienenden Festsetzungen sollen dazu führen, dass langfristig eine hohe Wohn- und Lebensqualität gesichert werden kann.

Negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da von den geplanten allgemeinen Wohnnutzungen angenommen werden kann, dass sie sich harmonisch in das innerstädtische System bzw. in die bereits bestehende gesamtstädtische Situation einfügen werden.

Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Planinhalte ist es erforderlich, sämtliche Erschließungsmaßnahmen (Verkehr und Stadttechnik) neu zu planen und zu realisieren. Die dazu erforderlichen Planungsarbeiten haben begonnen und sollen zeitlich parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren fortgesetzt werden, so dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung (voraussichtlich im Juni 2015) auch der Baubeschluss zur Beschlussfassung vorliegt.

Allgemeine Auswirkungen auf den Haushalt

Die allgemeinen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benennen. Auf Grund der Planung ist jedoch davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Planinhalte finanzielle Mittel u. a. für die Planung und Errichtung der öffentlichen Erschließungsanlagen, die Herstellung der öffentlichen Grünflächen, der Errichtung der Schallschutzanlagen und für die Umsetzung möglicher naturschutzrechtlich bedingter Maßnahmen einzuplanen sind. Entsprechende Mittel sind für 2015/2016/2017 im Haushaltsplan vorgesehen. Demgegenüber sind Einnahmen ab 2016ff. zu erwarten, die sich aus dem Verkauf der Baugrundstücke ergeben.

Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm"

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am AquariUM“ liegen Teilgebiete, deren künftige städtebauliche Entwicklung bereits durch den Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ verbindlich gesichert worden ist. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um bisher als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" festgesetzte Flächen und um festgesetzte Grünflächen. Die Überplanung der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietsflächen stellt die Anpassung der Planinhalte an die sich veränderten städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt und die Privilegierung der Schaffung neuer Wohngebietsgrundstücke dar. Die in den zurückliegenden Jahren fehlende Nachfrage nach gewerblichen Flächen an diesem Standort ist dabei als Beleg dafür zu werten, diesen Bereich städtebaulich "neu zu denken". Die Überplanung bisher festgesetzter Grünflächenanteile stellt die Konsequenz einer bereits mit dem STEK AquariUM begonnenen Planung dar, im Gebiet östlich des AquariUMs eine größtmögliche Fläche für Wohnungsbauzwecke zu schaffen. Mit der Festsetzungen des Bebauungsplans „Am AquariUM“ werden im Teil der Überlagerungsfläche beider Bebauungspläne künftig die Festsetzungen des Bebauungsplans „Heinersdorfer Damm“ aufgehoben und durch die neuen Planfestsetzungen ersetzt. Die Werte bezüglich des Lärmschutzes im Bereich des Bebauungsplans „Heinersdorfer Damm“ bleiben eingehalten.

Festwiese

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am AquariUM“ befindet sich die Festwiese, diese wird im Zuge der Realisierung des Wohnstandortes an einen anderen Standort versetzt. Bereits frühzeitig ist die Verlagerung in den städtischen Konzepten (Stadtumbauplan Fortschreibung 2008, IHK Soziale Stadt 2013/2014, INSEK 2014) betrachtet und finanziell untersetzt worden. Zudem haben Abstimmungen mit den Schaustellern und Zirkusbetreibern zu den Anforderungen an einen neuen Standort an der Flemsdorfer Straße/Ecke Ehm-Welk-Straße stattgefunden. Der Eigentümer einiger Grundstücksteile (WOBAG) ist mit der Nutzung einverstanden, möchte jedoch in die weitere Planung mit einbezogen werden.

Entwässerung

Aus den Erfahrungswerten der Bebauung im Wohngebiet am Heinersdorfer Damm wurde ersichtlich, dass das Abführen von Regenwasser von jedem einzelnen Grundstück gewährleistet werden muss (Anschlusszwang). Die Voraussetzungen hierzu werden bereits während der Er-

schließung des Gebietes in geforderte Struktur und Dimensionierung geschaffen. Zudem soll die Baumaßnahme als Anlass dienen, zeitnah die geringen Regenwasserspeicherkapazitäten im Bereich Heinersdorfer Damm/Karl-Teichmann-Straße zu erweitern. Eine Unterkellerung der entstehenden Eigenheime kann in Hinblick auf das allgemeine Baugrundgutachten für das Untersuchungsgebiet (Geltungsbereich) nicht empfohlen werden. Eine gewünschte, mögliche Unterkellerung muss im Rahmen einzelner grundstücksspezifischer Baugrundgutachten geprüft werden und wird nur mit bestimmten baulichen Maßnahmen (wasserundurchlässiger Beton) realisierbar sein.

Wärmeversorgung

Das zukünftige Baugebiet ist als Fläche im Fernwärmevorranggebiet der Stadt Schwedt/Oder enthalten, welches in der kommunalen Satzung vom 09.06.1999 (zuletzt geändert 12.07.2000) festgesetzt worden ist. Dieser Satzung entsprechend versuchen die Stadtwerke Schwedt/Oder GmbH eine Fernwärmeversorgung für dieses Gebiet zu ermöglichen. An einer Lösung wird im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung gearbeitet. Mit einem Fernwärmeanschluss können die zukünftigen Bauherren den EEG-Anforderungen, bei der Errichtung eines neuen Gebäudes, entsprechen, sind jedoch auch verpflichtet sich (vergleichbar wie bei Frischwasser/Abwasser) anzuschließen. Dieser Anschlusszwang würde nicht bestehen, wenn die Nutzung von (anderen) regenerativen Energien nachgewiesen wird. Ausnahmen und Befreiungen sind in der Satzung genannt.

Fortführung des Verfahrens

Gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches sind die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Bauungsplanentwurf und der Begründung einzuholen. Gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. In Anwendung der sich aus § 4a Abs. 2 des Baugesetzbuches ergebenden Anwendungsvorschriften zur Beteiligung ist es beabsichtigt, die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen durchzuführen. Dies soll nach der Beschlussfassung schnellstmöglich unter Berücksichtigung des rechtlichen Rahmens erfolgen.

TEXTFESTSETZUNGEN

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 14], S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 39])

soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

1. Allgemeine Wohngebiete

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (2) In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Die einschränkenden Festsetzungen zur Art der Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten sollen die Absicht der Stadt unterstützen, die Entwicklung des Plangebietes an den Wohngebieten am Heinersdorfer Damm zu orientieren.

Dabei soll die Verlagerung der in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) in den Bereich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sichern, dass ein städtebaulich relevanter Entscheidungsspielraum existiert, um im Fall einer künftigen Ansiedlung "wohnergänzender" Nutzungen zweckdienliche Entscheidungen unter Berücksichtigung der Grundzüge der Planung treffen zu können (Flexibilität beim Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der besonderen Charakteristik und Typik des Plangebietes). Die Ausnahme stellt dabei keine Abweichung von der Norm dar, sondern bleibt deren Bestandteil. Insofern gehören auch die Ausnahmen zum Baugebietscharakter. "Allerdings sollen die ausnahmsweise zulassungsfähigen Vorhaben eben nur ausnahmsweise zulassungsfähig sein, um den Gebietscharakter nicht zu stören. Darüber hinaus können nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO die Zulässigkeiten variiert werden. Insoweit wird deutlich, dass die Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes als planerisches Gestaltungsmittel eingesetzt werden können, indem sie die Zulässigkeit von Vorhaben begrenzt bestimmen."³

Der grundsätzliche Ausschluss der regelmäßig ausnahmsweisen Zulässigkeit einzelner Nutzungen erfolgt unter Berücksichtigung eines effektiven Umgangs mit dem vorhandenen Boden sowie zum Zweck der Vermeidung einer potentiellen Gefährdung/Störung der allgemeinen Wohnruhe und des Gebietscharakters (Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und hoher Besucherfrequenz) sowie insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Bodenschutzes (Tankstellen und Gartenbaubetriebe/wassergefährdende Stoffe).

³ Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch § 31, Rn. 10-12, 108. Ergänzungslieferung 2013

2. Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Abweichende Bauweise (WA/1 bis WA/7)
In den allgemeinen Wohngebieten WA/1 bis WA/7 sind nur **Einzelhäuser** mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 15,00 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)
- (2) Abweichende Bauweise (WA/8 und WA/9)
In den allgemeinen Wohngebieten WA/8 und WA/9 sind **Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen** mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 22,00 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

Mit diesen Festsetzungen werden einerseits die baulichen Entwicklungen aufgegriffen, die in Umsetzung des Bebauungsplans "Heinersdorfer Damm" eingetreten sind. Andererseits reagiert die Stadt damit auf die bestehende hohe Nachfrage in der Bevölkerung nach Baugrundstücken für den klassischen Einfamilienhausbau. Lediglich im Grenzbereich zu den "Punkthäusern" und im WA/8 soll auch anderen Hausformen (in Reaktion auf die bestehende bauliche Prägung der Nachbarschaft) Entwicklungsspielraum eingeräumt werden.

- (3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Zusammenspiel mit den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen dient diese Festsetzung dem städtebaulichen Entwicklungsziel, in Umsetzung der Planinhalte im Randbereich zwischen Baugrundstücken und Verkehrsflächen eine Art "Vorgartenzone" zu entwickeln und zu sichern.

3. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (WA/1 bis WA/7)

In den allgemeinen Wohngebieten WA/1 bis WA/7 dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Grundsätzlich dient die Festsetzungsabsicht vor allem dem städtebaulichen Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform innerhalb des Gebietes, hier der Strukturprägung durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Dabei stellt die beabsichtigte Wohnungszahl nicht nur auf den auch hier prägenden Bestand des benachbarten Wohngebietes ab, sondern ist gleichzeitig städtebauliche Planungsabsicht der Stadt. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die höchst zulässige Zahl nicht automatisch zur Errichtung von zwei Wohnungen verpflichtet. Vielmehr soll durch die Festsetzung die Möglichkeit geboten werden, beispielsweise aus privaten (familiären) Überlegungen heraus eine zweite Wohnung in einem Wohngebäude zu errichten (zwei Generationen unter einem Dach).

4. Grünfestsetzung

(1) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur

Befestigung von Wegen und Zufahrten

In den allgemeinen Wohngebieten ist die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine oder Schotterrasen) herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(2) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

(2.1) Einzelbäume im Vorgartenbereich

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück im Abstand von höchstens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen. Es sind folgende Baumarten zu verwenden:

Planstraße 1:	Chinesische Wild-Birne (<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer')
Planstraße 2:	Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i> 'Plena')
Planstraße 3:	Apfeldorn (<i>Crataegus x lavalleyi</i> 'Carrierei')
Planstraße 4:	Echter Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet')
Planstraße 5 und 7:	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)
Planstraße 6:	Schwedische Mehlbeere (<i>Sorbus intermedia</i>)

(2.2) Baumreihen

Auf den öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 4 und der privaten Grünfläche PG 1 sind entlang des Geh- und Radweges (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) Baumreihen aus Echtem Rotdorn der Sorte *Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlet' mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm und einem Pflanzabstand von höchstens 10 m anzupflanzen.

(2.3) Hecken- und Baumpflanzung

Die private Grünfläche PG 2 ist mit einer 3-reihigen, freiwachsenden Hecke zu bepflanzen. Je 100 qm Pflanzfläche sind mindestens 4 Bäume der Pflanzliste A mit einer Mindesthöhe von 200 cm und 40 Sträucher der Pflanzliste B mit einer Mindestgröße von 100 cm anzupflanzen.

(2.4) Lärmschutzanlage

Die Lärmschutzanlagen sind beidseitig mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z. B. Wilder Wein, Kletterrosen, Kletter-Hortensie, Kletter-Spindelstrauch, Winterjasmin, Efeu) dauerhaft zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von höchstens 1,0 m zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Belange des Naturschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes. Mit den Festsetzungen wird ein Mindestanteil an Vegetation im Plangebiet gesichert, mit dem Ziel, einen Ausgleich für den Verlust von Bäumen und Sträuchern zu schaffen.

Die Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen in den "Vorgartenbereichen" sowie von Baumreihen entlang des

geplanten Nord-Süd-Geh- und Radweges ("Wasserturmachse") dient der gestalterisch einheitlichen Bepflanzung von Straßenräumen, innerhalb derer aufgrund des großen Platzbedarfs der unterschiedlichen Leitungsträger selbst keine Pflanzstreifen oder Baumscheiben zur Anpflanzung von Straßenbäumen zur Verfügung stehen. Zur einheitlichen Bepflanzung der "Wasserturmachse" wird die bereits im südlich angrenzenden Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" festgesetzte Bepflanzung dieses Geh- und Radweges mit Rotdorn nach Norden fortgesetzt. Für die Vorgartenbereiche wurden kleinkronige und tiefwurzelnde Baumarten mit geringem Raumbedarf und geringem Konfliktpotential hinsichtlich angrenzender unterirdischer Leitungen ausgewählt.

Mit der Heckenpflanzung auf der privaten Grünfläche PG 2 soll eine raumwirksame Eingrünung des WA/8 zur angrenzenden Bowlinganlage und ein Ausgleich für den Verlust flächiger Gehölzbestände geschaffen werden.

Mit der Festsetzung einer Begrünung der Lärmschutzanlage sollen negative visuelle Wirkungen eines technischen Bauwerks vermindert und die Eingrünung der geplanten Wohngebietes WA 3 und WA 7 verbessert werden.

Die Festsetzung einer Mindestgröße des Pflanzmaterials dient der kurzfristigen Sicherstellung der gestalterischen und gesamtökologischen Funktionen der Pflanzungen.

5. Immissionsschutz

(5.1) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile (bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) nachfolgende Luftschalldämm-Maße ($R'_{w, res}$ in dB nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) einhalten:

für die im Lärmpegelbereich II gelegenen Gebäudeteile

- mit Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien: mindestens 35 dB
- mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches: mindestens 30 dB
- mit Büroräumen und ähnliches: mindestens 30 dB

für die im Lärmpegelbereich III gelegenen Gebäudeteile

- mit Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien: mindestens 40 dB
- mit Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnliches: mindestens 35 dB
- mit Büroräumen und ähnliches: mindestens 30 dB

Ausnahmsweise kann eine Minderung der benannten Luftschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird als der Außenlärmpegel, der für die Berechnungen im Bebauungsplanverfahren maßgeblich war. Für den Nachweis ist die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan"¹⁾ zugrunde zu legen.

(5.2) Grundrissgestaltung von Gebäuden

Zum Schutz vor Lärm müssen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete in Gebäuden, die innerhalb der Lärmpegelbereiche II und III liegen, mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die von der Karl-Teichmann-Straße abgewandt sind. In den Baugebietsteilen, in denen Satz 1 dieser Festsetzung nicht umgesetzt werden kann, sind zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung die Aufenthaltsräume

von Wohnungen nach Satz 1 mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Als Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung gelten nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume.

(5.3) Höhe der Lärmschutzanlagen

Auf den in der Planzeichnung (Teil A) westlich der Karl-Teichmann-Straße (zwischen der Karl-Teichmann-Straße und den allgemeinen Wohngebieten) umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzanlage" sind Lärmschutzanlagen mit einer Mindesthöhe von 3,0 m zu errichten. Die Dimensionierung der Lärmschutzanlage hat in Abhängigkeit der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung¹⁾ zu erfolgen.

¹⁾ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am AquariUM", KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Oktober 2014

Mit den Immissionsschutzfestsetzungen wird auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung reagiert, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde. Dabei soll durch das Zusammenwirken aktiver (Lärmschutzanlage an der Karl-Teichmann-Straße) und passiver Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmmaß der Außenbauteile baulicher Anlagen) ein Optimum an Schutz der künftigen Bewohner vor Verkehrslärm erreicht werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Sonstige Festsetzungen

(6.1) Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass inhaltliche Festlegungen zum späteren Ausbau der Verkehrsflächen, wie beispielsweise exakte Fahrbahnbreiten, Straßenbeläge etc., nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans sind. Eine starre planungsrechtliche Festsetzung der Stadt bezüglich der Details des späteren Ausbaus der Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

(6.2) Fläche "ABCD A"/"Schutzstreifen"

Die Fläche ABCDA wird mit der Zweckbestimmung "Schutzstreifen" festgesetzt und dient der Sicherung der unterirdischen Erdgas-Hochdruckleitung. Innerhalb dieser Fläche sind das Errichten baulicher Anlagen und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen zugelassen und Anpflanzungen durchgeführt werden, sofern deren Zulässigkeit durch den zuständigen Leitungsträger bestätigt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grund des Hinweises des zuständigen Versorgungsunternehmens soll mit dieser Regelung der Schutz der unterirdisch in diesem Bereich verlaufenden Erdgas-Hochdruckleitung erfolgen. Basis der inhaltlichen Überlegungen sind die "Anweisungen zum Schutz von Erdgas-Hochdruckleitungen", Herausgeber: EWE Netz GmbH, Oldenburg, Februar 2009.

(6.3) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Besonders unter dem Gesichtspunkt, dass dieser "neue" Bebauungsplan in Teilbereichen den bisherigen Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" überlagert, ist die Klarstellung dieses vorgenannten Grundsatzes wichtig. Gleichwohl behalten im Umkehrschluss alle Festsetzungen des Bebauungsplans "Heinersdorfer Damm" ihre Rechtskraft, die nicht vom Bebauungsplan "Am AquariUM" überlagert werden.

HINWEISE (OHNE NORMCHARAKTER)

1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen

Bei Anwendung der Textfestsetzung Nr. 2.3 wird die Verwendung nachfolgender Arten empfohlen:

Pflanzliste A: Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Berg-Ahorn
Betula pendula	Weiß-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Gem. Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Prunus dom. pomariorum	Spillinge
Juglans regia	Walnuss
Castania sativa	Esskastanie

Pflanzliste B: Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Gemeiner Sanddorn
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix aurita	Öhrchen Weide

2. Technischer Hinweis

Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung von Schwedt/Oder (Fachbereich 3: Stadtentwicklung und Bauaufsicht) zur Einsichtnahme bereitgehalten.