



Teil B Textliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 - 1.1 Zweckbestimmung Sonstiges Sondergebiet (SO)

Die Baugebiete SO 1 und SO 2 „Einzelhandelsbetriebe“ dienen der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Supermarktes für die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und damit in Verbindung stehender ergänzender Nutzungen.

Im Baugebiet SO 1 sind die Nutzungen gemäß Textfestsetzungen 1.2 und 1.3 zulässig.

Im Baugebiet SO 2 sind nur die Nutzungen gemäß Textfestsetzungen 1.3 zulässig.
 - 1.2 Großflächiger Lebensmittel-Supermarkt
 - 1.2.1 Der im Baugebiet SO 1 zulässige großflächige Lebensmittel-Supermarkt darf über eine Verkaufsfäche von maximal 1.400 m² verfügen.

Innerhalb der Verkaufsfäche sind Flächen für Koncessionäre zulässig, wenn diese in Funktionseinheit mit dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb errichtet werden.
 - 1.2.2 Im großflächigen Lebensmittel-Supermarkt, einschließlich der Flächen für Koncessionäre, ist Einzelhandel mit Artikeln folgender Sortimente (gemäß Einzelhandelserlass 2014 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Anlage 1: Sortimentliste) zulässig:
 - a) Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren als zentrenrelevantes Kernsortiment für die Nahversorgung,
 - b) Medizinische und orthopädische Artikel, Parfümeriewaren und Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bücher und Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel sowie Organisationsmittel für Bürozwecke als ergänzende zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung,
 - c) Artikel aus sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten als in Wechselwirkung mit den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung stehende Randsortimente.

Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente für die Nahversorgung gemäß Punkt a) muss mindestens 75 Prozent der Verkaufsfäche betragen.
 - 1.3 Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzungen sind in den Baugebieten SO 1 und SO 2 folgende Nutzungen zulässig, sofern diese überwiegend der Versorgung im fußläufigen Einzugsgebiet des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes dienen:

 - a) ein Einzelhandelsbetrieb mit folgenden Sortimenten (gemäß Einzelhandelserlass 2014 des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, Anlage 1: Sortimentliste):
 - Nahrungsmittel als Kernsortiment sowie
 - Getränke, Tabakwaren, Zeitungen sowie Fach- und Unterhaltungszeitschriften als insgesamt maximal 25 Prozent der Verkaufsfäche umfassende Randsortimente.
 - b) ein Blumenladen,
 - c) Schank- und Speisewirtschaften, einschließlich zugehöriger Freischankflächen,
 - d) nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den Baugebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In abweichender Bauweise (a) ist die Errichtung des Gebäudes für den großflächigen Lebensmittel-Supermarkt zulässig, dessen Gebäudeseiten jeweils eine Länge von 80,00 m nicht überschreiten.

Unterschreitet der Abstand zwischen zwei Baugrenzen die Länge von 80,00 m, ergibt sich die zulässige Länge der Gebäudeseiten aus dem tatsächlichen Abstand der Baugrenzen.
- 4 Ein- bzw. Ausfahrten, Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - 4.1 Die in der Planzeichnung mit „Z“ bezeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient dem Anschluss des Baugebietes SO 1 an die Straßenverkehrsfläche der Werner-Seelenbinder-Straße. Innerhalb der Fläche „Z“ ist die Herstellung einer Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr mit einer maximal 7,50 m breiten Fahrbahn zulässig.
 - 4.2 Ein- und Ausfahrten für Kundenfahrzeuge sind nur von der Rosa-Luxemburg-Straße aus in den gemäß Planzeichnung nicht ausgeschlossenen Bereichen zulässig.
 - 4.3 Stellplätze im Baugebiet SO 1 sind nur außerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Textfestsetzung 9 zulässig.
- 5 Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den Baugebieten SO 1 und SO 2 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, im Baugebiet SO 1 jedoch nicht im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Textfestsetzung 9, folgende Nebenanlagen zulässig:

 - Nebenanlagen, die für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Schmutzwasserabfuhr und zur Sammlung und Verankerung von Niederschlagswasser benötigt werden sowie fernmelde-technische Nebenanlagen;
 - nicht für den motorisierten Verkehr bestimmte Wege und Zugänge sowie
 - frei stehende Werbeanlagen.
- 6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 6.1 Die Fläche L 1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb und die Unterhaltung der in diesem Bereich liegenden Trink- und Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
 - 6.2 Die Flächen L 2 und L 3 sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb und die Unterhaltung der in diesem Bereich liegenden Gas-Hochdruckleitung zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
 - 6.3 Die Fläche L 2 ist außerdem mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Betrieb und die Unterhaltung der in diesem Bereich liegenden Trink- und Abwasserleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten.
 - 6.4 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 191, Flur 53, Gemarkung Schwedt/Oder sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 191, Flur 53, Gemarkung Schwedt/Oder zu belasten.
- 7 Lärmschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 7.1 Bauliche Anlagen, die der Belieferung des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes dienen, sind nur im Bereich der durch die Punkte A bis H und J bis M begrenzten Fläche zulässig.

- 7.2 Die Errichtung der Ladezone und Zufahrtsrampe für den großflächigen Lebensmittel-Supermarkt ist nur als Anbau an die Nordostfassade des Hauptbaukörpers (Seite zur Werner-Seelenbinder-Straße) im Bereich der durch die Punkte A, B, L und M begrenzten Fläche zulässig.
- 7.3 Die Laderampe ist allseitig einzuhaufen (Innenrampe). Das Tor ist mit einer Torrandabdeckung herzustellen. Die Wand- und Dachkonstruktion muss über ein beverleitetes Bauschalldämm-Maß nach DIN 4109 von mindestens 30 dB verfügen.
- 7.4 Außerhalb des Gebäudes des großflächigen Lebensmittel-Supermarktes geplante Aufstellflächen für Einkaufswagen sind schallschirmend reicher nachzuweisen.
- 7.5 Nicht innerhalb von geschlossenen Räumen geplante haustechnische Anlagen sind nur zulässig, wenn der Immissionsrichtwert nach TA-Lärm an den nächst gelegenen Immissionsorten westlich des Plangebietes nicht unterschritten wird. Die Wirksamkeit ist im Rahmen der Bauantragsplanung rechnerisch nachzuweisen.
- 7.6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind alle Zufahrten und Fahrgassen als Asphaltflächen herzustellen.
- 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmte Wege sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit mindestens 5 Laubbäumen, Stammumfang mindestens 14/16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu bepflanzen.

Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste empfohlen.

Die Baumpflanzungen sind auf die auf Grundlage der Satzung zur Erhaltung, Pflege und Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) bestimmten Ersatzpflanzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Fällung beantragten Bäume anzureichern.

Kartengrundlage

Katasterbestand: 18.12.2019
 Stand der Topografie: 24. + 25.10.2018, 06. + 14.11.2018
 Höhensystem: DHHN 2016
 Lagesystem: ETRS 89

angefertigt von:
 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Frank Werner
 Dammweg 9
 16303 Schwedt/Oder

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Schwedt/Oder,
 Flur 52 Flurstücke 54/2, 55/2, 169, 170, 171, 173, 175, 177, 178, 179, 180, 181, 184 und 186 teilweise
 Flur 53 Flurstücke 191, 193, 196 und 197 teilweise

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch
- Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2018 (GVBl. Nr. 14), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I Nr. 22 S. 38).

Hinweise (ohne Normcharakter):

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen gültig:
- Satzung der Stadt Schwedt/Oder über die Fernwärmeversorgung im Stadtgebiet vom 9. Juni 1999, zurzeit gültig in der Fassung der 2. Änderung vom 28. Juni 2000,
 - Oberflächenentwässerungssatzung der Stadt Schwedt/Oder zur Regelung der Oberflächenentwässerung von Grundstücken und Straßen sowie deren Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vom 15. Juli 2002,
 - Satzung zur Erhaltung, Pflege und Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 2. Dezember 2010, zurzeit gültig in der Fassung der 1. Änderung vom 16. November 2017

Artenschutzhinweis (BNatSchG)

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Hinweis zum Immissionsschutz

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien, insbesondere die DIN 4109-1:2018-01 und die DIN 4109-1:2018-01 können bei der Stadt Schwedt/Oder, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Ableitung Stadtplanung, Alte Fabrik, Raum 111, Dr. Theodor-Neubauer-Str 12, 16303 Schwedt/Oder eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Zweckbestimmung / Art der Nutzung:**
 Einzelhandelsbetrieb
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GRZ 0,30 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - Z Zweckbestimmung: Anlieferzufahrt
- Hauptverorgungs- und Hauptwasserableitungen** (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- TW Trinkwasserleitung (unterirdisch)
 - AW Abwasserdruckleitung (unterirdisch)
 - Gas HD Gas-Hochdruckleitung (unterirdisch)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Bezeichnung der Teilflächen i.V.m. Textfestsetzungen 6.1 bis 6.3
 - Bezeichnung der Teilfläche i.V.m. Textfestsetzung 6.4
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - A... M Bezeichnung der Eckpunkte i.V.m. Textfestsetzungen 7.1 und 7.2
 - Maßangabe zur Herstellung der geometrischen Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen in m
- Planunterlagen**
- bauliche Anlagen (Bestand) außerhalb des Plangebietes
 - zu beseitigende bauliche Anlagen
 - Einfriedung (Bestand)
 - Böschung im Bestand
 - Geländehöhe Bestand (DHHN 2016)
 - Einzelbaum (Bestand)
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - 954 Flurstücksnummer
 - Nordpfeil

Verfahrensvermerke

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am 17.03.2021 die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
- Schwedt/Oder, den 19. AUG. 2021
- V. Hoppe*
 Bürgermeister
2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 18.12.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
- Schwedt/Oder, den 25.08.2021
- J. Faber*
 Hersteller der Planunterlage
3. Die Genehmigung dieser Satzung über den Bebauungsplan wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 03.09.2021 genehmigt.
- Schwedt/Oder, den 03. SEP. 2021
- V. Hoppe*
 Bürgermeister
5. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.08.2021 ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Schwedt/Oder, den 06. OKT. 2021
- V. Hoppe*
 Bürgermeister

Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan "Einzelhandelsbetrieb in der Rosa-Luxemburg-Straße"



Übersichtskarte (ohne Maßstab) [Kartengrundlage: Brandenburg/Viewer, Download vom 06.03.2019]

Träger des Planverfahrens: Stadt Schwedt/Oder
 Fachbereich Stadtentwicklung und Bauaufsicht
 Dr. Theodor-Neubauer-Str 12
 16303 Schwedt/Oder

Planverfasser: Dipl.-Ing. Georg Lah-Eigen
 Architekten + Stadtplaner
 Motzstraße 59
 10777 Berlin
 Tel.: 030-36412790

Stand: Satzungsbeschluss vom 17. September 2020
 (gemäß Genehmigungsbescheid vom 27.04.2021 redaktionell ergänzt)