

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **421/13**

Der Bürgermeister  
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 20. Dezember 2013

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss  
 Finanzausschuss  
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss  
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss  
 Bühnenausschuss  
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung 27. Februar 2014

**Betreff:** Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Berliner Straße/Gartenstraße“ Stadt Schwedt/Oder

## Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Berliner Straße/Gartenstraße“ Stadt Schwedt/Oder.
2. Das Aufstellungsverfahren wird auf Grundlage von § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die durch die Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

## Finanzielle Auswirkungen:

- keine  im Ergebnishaushalt  im Finanzhaushalt  
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.  Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.  
Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.  
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:  
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

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

F.d.R.d.A.

## **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer 22. Sitzung vom 30. Mai 2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Berliner Straße/Gartenstraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage von § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Der Geltungsbereich umfasst die Stadtquartiere zwischen

- der Berliner Straße, der Jüdenstraße, der Neuen Querstraße, dem Flinkenberg und
- der Berliner Straße, der Gartenstraße, der Louis-Harlan-Straße, nördlich der Berliner Straße
- das Stadtquartier zwischen der Gartenstraße und der Gerberstraße südlich der Berliner Straße

Die Stadt Schwedt/Oder unterhält innerhalb des Stadtgebietes Museen bzw. Museumseinrichtungen, die an ihren Standorten mehr oder weniger gut funktionieren, für die sich die personelle Betreuung jedoch problematisch darstellt und Entwicklungsmöglichkeiten nicht gegeben sind. Bereits die im November 2004 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Fortschreibung des Rahmenplanes Altstadt/Lindenallee beinhaltet den Vorschlag, den Bereich Gartenstraße/Louis-Harlan-Straße als zentralen Museumsstandort zu entwickeln (Rahmenplan S. 23)

Ziel des Bebauungsplanes ist es planungsrechtliche Voraussetzungen für die Konzentration der städtischen Museumseinrichtungen zwischen dem jüdischen Ritualbad und dem Gerberspeicher sowie für die beidseitige Bebauung des Stadtquartiers zwischen der Berliner Straße und der Neuen Querstraße zu schaffen. Bestandteil des Bebauungsplanes-Geltungsbereiches ist ebenfalls das Stadtquartier zwischen der Berliner Straße und der Neuen Querstraße. Dieser Bereich war zum Teil in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Vierradener Straße 2. BA“ einbezogen. Mit der Neuplanung soll in der Neuen Querstraße, der Nachfrage entsprechend, die Bebauung aller Grundstücke ermöglicht werden, was auf Grundlage der Festsetzungen des vorab genannten Bebauungsplanes nicht durchgängig zulässig war. Dafür sollen mit dem vorliegenden B-Plan die entsprechenden planerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurden 2013 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Daran anschließend wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet, die Abwägung durchgeführt und der Entwurf erarbeitet. Dieser ist nach der Beschlussfassung auf Dauer von vier Wochen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zu beteiligen. Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Äußerungen liegen das Abwägungsergebnis und die Satzung des Bebauungsplans der Stadtverordnetenversammlung erneut zur Beschlussfassung vor.

Rechtskräftig wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung, die durch die höhere Verwaltungsbehörde erteilt wird.



**Stadt Schwedt/Oder**

**Bebauungsplan "Berliner Straße/Gartenstraße"**

**Begründung**

Entwurf, Stand Dezember 2013

**Auftraggeber**

Stadt Schwedt/Oder  
Lindenallee 25 - 29  
16303 Schwedt/Oder

**Verfasser:**

*Bebauungsplan*

beckert + stoffregen, architekten  
schwedter straße 68  
17291 prenzlau

*Grünordnung*

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. (TU) Ulrike Katzung  
Neubrandenburger Straße 11  
17291 Prenzlau

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Anlass und Ziel der Planung</b>	3 - 5
<b>2.0 Grünordnerisches Konzept</b>	5
<b>3.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption</b>	
3.1 Verkehrliche Erschließung	6
3.2 Bauliche Nutzung	6
3.3 Freiraum	6 - 7
3.4 Kenndaten der Planung	7 - 9
Flächennutzung	
Dichte	
Ruhender Verkehr	
<b>4.0 Begründung</b>	9 - 12
<b>5.0 Technische Ver- und Entsorgung</b>	13
Entwässerung	
Wasserversorgung	
Umwelt- und Gewässerschutz	
Elektrische Energieversorgung	
Gasversorgung	
<b>6.0 Altlastenverdachtsflächen</b>	13 - 14
<b>7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	14

## 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 Neuordnung mit 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 öffentliche museale Nutzung auf den Nachbargrundstücken sollen städtebaulich arrondiert und planungsrechtlich gesichert bzw. möglich gemacht sowie eigentumsrechtlich vorbereitet werden.

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

Auf der Planzeichnung sind die hier beschriebenen Quartiere als Planbereich 1 - 5 bezeichnet. Ihnen sind standortkonkrete planungsrechtliche Festsetzungen zugeordnet worden.

### *Wesentliche kommunale Auswirkungen:*

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

Neben der Nutzung der vorhandenen Gebäude Jüdisches Ritualbad/Tempeldienerhaus sowie Kulturspeicher Gerberstr. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll das Grundstück Berliner Str. 27 bei einer zukünftigen Nutzungsaufgabe und einvernehmlichen Grundstücksregelung für die 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 Judenstraße, 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. Die Größe liegt unter der in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten 20.000 m<sup>2</sup>, 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 Reihenhausbebauung. 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 in 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.

#### Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Pflege und Erhalt vorh. Bäume ist in der Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt (Baumschutzsatzung) vom 25.11.2010 festgeschrieben. Die vorhandenen Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

Wegen der beengten Platzsituation wird im Falle des Abgangs der am Gerberspeicher vorhandenen 8 hochstämmigen Laubbäume die Pflanzung entsprechend nachfolgender Pflanzliste empfohlen.

- *Platanus acerifolia*
- *Tilia americana "Nova"*
- *Tilia europaea "Pallida"*
- *Tilia tomentosa*

---

Fassadenbegrünung	<p>In allen Planbereichen sind geschlossene Wände zu 50% mit Kletterpflanzen der vorgegebenen Pflanzliste zu bepflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"</li><li>• <i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"</li><li>• <i>Hedera helix</i></li><li>• <i>hedera helix hibernica</i></li></ul>
Festsetzungen Artenschutz	<p>Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sind die einschlägigen artenschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten.</p>
3.4 Kenndaten zur Planung	<p>Das Plangebiet umfasst Flurstücke der Flur 64 und 66 der Gemarkung Schwedt.</p>
Art der Nutzung	<p>Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgeschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Planbereich 1, Gartenstraße/Louis-Harlan-Straße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO</li><li>- Planbereich 2, Gartenstraße/Louis-Harlan-Straße/Berliner Straße: Fläche für Gemeinbedarf für museale Nutzung und Ausstellungen der Stadt Schwedt nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</li><li>- Planbereich 3, Berliner Straße/Gartenstraße/Gerberstraße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO</li><li>- Planbereich 4, Gartenstraße/Gerberstraße: Fläche für Gemeinbedarf für museale Nutzung, Ausstellungen, Künstlerateliers und Vereinsräume der Stadt Schwedt nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</li><li>- Planbereich 5, Flinkenberg/Berliner Straße/Jüdenstraße/Neue Querstraße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO</li></ul>
Maß der baulichen Nutzung	<p>Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 16 BauNVO wie folgt festgeschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- im Planbereich 1 - Grundflächenzahl GRZ 0,6</li><li>- im Planbereich 2 - Grundflächenzahl GRZ 0,6 sowie im Bereich Ritualbad 0,4 zur Sicherung der Gartennutzung</li><li>- im Planbereich 3 - Grundflächenzahl GRZ 0,6</li><li>- im Planbereich 4 - Grundflächenzahl GRZ 0,6</li><li>- im Planbereich 5 - Grundflächenzahl GRZ 0,6</li><li>- im Planbereich 1 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3</li><li>- im Planbereich 2 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3 mit Ausnahme des Bereiches Ritualbad/Tempeldienerhaus wo eine Geschossigkeit von 1 - 2 festgesetzt wird</li><li>- im Planbereich 3 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3</li><li>- im Planbereich 4 - Anzahl der Vollgeschosse 4</li><li>- im Planbereich 5 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3</li></ul>

Es wird im Planbereich 1 und 2, 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 in den mit einer Baugrenze versehenen Abschnitten 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 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 abweichend von den Regelungen des § 6(5) BbgBO unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch relevanten Gebäudemindestabstände auf der Grundlage des § 9 (7) Nr. 2 BauGB eine Abstandsflächenzahl von 0,3 H in der Gartenstraße und der Louis- Harlan- Str. festgesetzt. In Planbereich 5 wird in den Straßenbereichen Flinkenberg und Jüdenstraße abweichend von den Regelungen des § 6(5) BbgBO unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch relevanten Gebäudemindestabstände auf der Grundlage des § 9 (7) Nr. 2 BauGB eine Abstandsflächenzahl von 0,4 H festgesetzt.

Damit können auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Straßenzüge Jüdenstraße, Gartenstraße und Harlanstraße können Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse an den straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen errichtet 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 Voraussetzungen für die Entwicklung und Konzentration 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.

Festgesetzt werden die Nutzungen Museum und Ausstellungen im Planbereich 2 sowie Galerie, Ausstellungen, Museum, Künstlerateliers und Vereinsräume im Planbereich 4. Zwingender Anlass ist die an anderer Stelle fehlende Erweiterungsmöglichkeit des derzeitigen Museumsstandortes in der Jüdenstraße sowie die mit dem vorhandenen Personalbestand nicht dauerhaft umsetzbare Betreuung des Zweitstandortes Ritualbad/Tempeldienerhaus. Die Freilegung der Fundamente und Böden der ehemaligen Synagoge (archäologisches Denkmal) bedürfen eines dauerhaften baulichen Schutzes, der gleichfalls bei der Verlegung des Museumsstandortes berücksichtigt werden soll.

Die konzentrierte Einordnung der musealen und kulturellen Einrichtungen an einem Standort erhöht die Attraktivität der Einrichtungen bei verringertem Personal- und Kostenaufwand.

Zur Umsetzung der inhaltlichen, baulichen und funktionellen Ziele des Bebauungsplanes sind, in Vorbereitung der eigentlichen baulichen Aufgaben, Maßnahmen des Grundstücksverkehrs in Form von Ausgleichsgrundstücken bzw. geldlicher Entschädigung für in Anspruch genommene Grundstücke durch die Stadt Schwedt zu tragen.

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.
- Es wird das Schließen vorhandener Baulücken in solcher Funktionsmischung ermöglicht. 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.
- Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Zu beachten ist hierbei, dass ab GFZ 0,65 der Anschluss und Benutzerzwang an das Netz der städtischen Regenentwässerung besteht.
- Planbereich 2**
- Der Planbereich 2 grenzt unmittelbar im Bereich Gartenstraße bzw. südlich Berliner Straße 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. Des Weiteren ist an der Berliner Straße ein 1 1/2 geschossiges Gebäude mit anschließendem Innenhof sowie Nebengebäude vorhanden.
- 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. Die Sicherung ist außerdem durch Herausnahme des Gartenbereichs aus einem Baufeld gesichert. In den anderen Bereichen des Planbereichs 2 wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,6 festgesetzt, um eine intensive bauliche Nutzung der kleinen Grundstücke zu ermöglichen.

Eine Überschreitung der nach Grundflächenzahl zulässigen Grundfläche ist entspr. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 von Hundert höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 analog aus Planbereich 1 zulässig.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Zu beachten ist hierbei, dass ab GFZ 0,65 der Anschluss und Benutzerzwang an das Netz der städtischen Regenentwässerung besteht

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.

Hierfür wird in Planbereich 2 abweichend von den Regelungen des § 6(5) BbgBO unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch relevanten Gebäudemindestabstände auf der Grundlage des § 9 (7) Nr. 2 BauGB eine Abstandsflächenzahl von 0,3 H in der Gartenstraße und der Louis- Harlan- Str. festgesetzt.

#### Planbereich 3, 5

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 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. Zu beachten ist hierbei, dass ab GFZ 0,65 der Anschluss und Benutzerzwang an das Netz der städtischen Regenentwässerung besteht

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 Jüdenstraße 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.

In Planbereich 5 wird in den Straßenbereichen Flinkenberg und Jüdenstraße abweichend von den Regelungen des § 6(5) BbgBO unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch relevanten Gebäudemindestabstände auf der Grundlage des § 9 (7) Nr. 2 BauGB eine Abstandsflächenzahl von 0,4 H festgesetzt.

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

#### 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. Zu beachten ist hierbei, dass ab GFZ 0,65 der Anschluss und Benutzerzwang an das Netz der städtischen Regenentwässerung besteht.

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. Weiterhin ist im Bereich Gartenstraße vom Karlsplatz bis zur Berliner Straße kein Abwassernetz vorhanden.

Davon betroffen ist der Planbereich 2, in dem ein Museumsneubau geplant ist. Die Erschließung kann hier über die Berliner Straße bzw. die Louis- Harlan- Str. gesichert werden.

**Wasserversorgung** Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Schwedt gegeben. Für die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz besteht keine vertragliche Vereinbarung mit dem Träger des örtlichen Brandschutzes.

Der Grundschatz = Brandschutz in Wohn-/Gewerbe-/ Misch- und Industriegebäuden ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Grundschatz ist von der Gemeinde zu gewährleisten. Sind die für den Grundschatz in W 405 vorgeschriebenen Löschwassermengen nicht aus anderen Quellen, wie offenen Gewässern, Löschwasserteichen, Löschwasserbehältern oder Brunnen bereitzustellen, muss die Gemeinde für die Vorhaltung des Löschwassers das örtliche Wasserversorgungsunternehmen in die Pflicht nehmen. In Schwedt erfolgt die Versorgung über das Netz der ZOWA (Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung). Die Stadt sichert über entsprechenden Vertrag mit dem örtlichen WVU die Löschwasserbereitstellung.

**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 Altlastenverdachts- flächen

Im Geltungsbereich des B- Planes (Gemarkung Schwedt, Flur 64, Flurstück 392 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.

Die Tanksäulen einer ehemals hier vorhandenen Tankstelle befanden sich unmittelbar vor der Grundstücksgrenze im Bereich der Berliner Straße. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen Berliner Straße wurden keine Altlasten festgestellt.

Das Grundstück Flur 64, Flurstück 392 befindet sich in Privatbesitz. Der Hinweis des Altlastenverdacht wurde nachrichtlich in die Planzeichnung und die Begründung zum B- Plan aufgenommen. Untersuchungen zu möglichen Belastungen werden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für o.g. Grundstück in Verantwortung des Bauherren/Eigentümers auszuführen sein.

**7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung** Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Grundstücksordnung erforderlich. Für die Umsetzung der Museumserweiterung im Planbereich 2 müssen Grundstücke entsprechend durch die Stadt Schwedt erworben, für die Eigentümer Ersatzgrundstücke angeboten und eventuell geldliche Entschädigungen gezahlt werden.

**Stadt Schwedt/Oder**

**Bebauungsplan "Berliner Straße/Gartenstraße"**

**Begründung**

Entwurf, Stand Dezember 2013

**Auftraggeber**

Stadt Schwedt/Oder  
Lindenallee 25 - 29  
16303 Schwedt/Oder

**Verfasser:**

*Bebauungsplan*

beckert + stoffregen, architekten  
schwedter straße 68  
17291 prenzlau

*Grünordnung*

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. (TU) Ulrike Katzung  
Neubrandenburger Straße 11  
17291 Prenzlau

## Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
<b>1.0 Anlass und Ziel der Planung</b>	3 - 5
<b>2.0 Grünordnerisches Konzept</b>	5
<b>3.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption</b>	
3.1 Verkehrliche Erschließung	6
3.2 Bauliche Nutzung	6
3.3 Freiraum	6 - 7
3.4 Kenndaten der Planung	7 - 9
Flächennutzung	
Dichte	
Ruhender Verkehr	
<b>4.0 Begründung</b>	9 - 12
<b>5.0 Technische Ver- und Entsorgung</b>	13
Entwässerung	
Wasserversorgung	
Umwelt- und Gewässerschutz	
Elektrische Energieversorgung	
Gasversorgung	
<b>6.0 Altlastenverdachtsflächen</b>	13 - 14
<b>7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	14

## 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 Neuordnung mit 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 öffentliche museale Nutzung auf den Nachbargrundstücken sollen städtebaulich arrondiert und planungsrechtlich gesichert bzw. möglich gemacht sowie eigentumsrechtlich vorbereitet werden.

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

Auf der Planzeichnung sind die hier beschriebenen Quartiere als Planbereich 1 - 5 bezeichnet. Ihnen sind standortkonkrete planungsrechtliche Festsetzungen zugeordnet worden.

### *Wesentliche kommunale Auswirkungen:*

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

Neben der Nutzung der vorhandenen Gebäude Jüdisches Ritualbad/Tempeldienerhaus sowie Kulturspeicher Gerberstr. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll das Grundstück Berliner Str. 27 bei einer zukünftigen Nutzungsaufgabe und einvernehmlichen Grundstücksregelung für die 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 Judenstraße, 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. Die Größe liegt unter der in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten 20.000 m<sup>2</sup>, 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 Reihenhausbebauung. 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 in 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.
- Bindungen für die  
Erhaltung von  
Bäumen Pflege und Erhalt vorh. Bäume ist in der Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt (Baumschutzsatzung) vom 25.11.2010 festgeschrieben. Die vorhandenen Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.  
Wegen der beengten Platzsituation wird im Falle des Abgangs der am Gerberspeicher vorhandenen 8 hochstämmigen Laubbäume die Pflanzung entsprechend nachfolgender Pflanzliste empfohlen.
- *Platanus acerifolia*
  - *Tilia americana "Nova"*
  - *Tilia europaea "Pallida"*
  - *Tilia tomentosa*

---

Fassadenbegrünung	<p>In allen Planbereichen sind geschlossene Wände zu 50% mit Kletterpflanzen der vorgegebenen Pflanzliste zu bepflanzen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Parthenocissus quinquefolia</i> "Engelmannii"</li><li>• <i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"</li><li>• <i>Hedera helix</i></li><li>• <i>hedera helix hibernica</i></li></ul>
Festsetzungen Artenschutz	<p>Im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren sind die einschlägigen artenschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten.</p>
3.4 Kenndaten zur Planung	<p>Das Plangebiet umfasst Flurstücke der Flur 64 und 66 der Gemarkung Schwedt.</p>
Art der Nutzung	<p>Im Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgeschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Planbereich 1, Gartenstraße/Louis-Harlan-Straße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO</li><li>- Planbereich 2, Gartenstraße/Louis-Harlan-Straße/Berliner Straße: Fläche für Gemeinbedarf für museale Nutzung und Ausstellungen der Stadt Schwedt nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</li><li>- Planbereich 3, Berliner Straße/Gartenstraße/Gerberstraße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO</li><li>- Planbereich 4, Gartenstraße/Gerberstraße: Fläche für Gemeinbedarf für museale Nutzung, Ausstellungen, Künstlerateliers und Vereinsräume der Stadt Schwedt nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</li><li>- Planbereich 5, Flinkenberg/Berliner Straße/Jüdenstraße/Neue Querstraße: Mischgebiet nach § 6 BauNVO</li></ul>
Maß der baulichen Nutzung	<p>Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 16 BauNVO wie folgt festgeschrieben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- im Planbereich 1 - Grundflächenzahl GRZ 0,6</li><li>- im Planbereich 2 - Grundflächenzahl GRZ 0,6 sowie im Bereich Ritualbad 0,4 zur Sicherung der Gartennutzung</li><li>- im Planbereich 3 - Grundflächenzahl GRZ 0,6</li><li>- im Planbereich 4 - Grundflächenzahl GRZ 0,6</li><li>- im Planbereich 5 - Grundflächenzahl GRZ 0,6</li><li>- im Planbereich 1 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3</li><li>- im Planbereich 2 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3 mit Ausnahme des Bereiches Ritualbad/Tempeldienerhaus wo eine Geschossigkeit von 1 - 2 festgesetzt wird</li><li>- im Planbereich 3 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3</li><li>- im Planbereich 4 - Anzahl der Vollgeschosse 4</li><li>- im Planbereich 5 - Anzahl der Vollgeschosse 2-3</li></ul>

Es wird im Planbereich 1 und 2, 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 in den mit einer Baugrenze versehenen Abschnitten 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 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 abweichend von den Regelungen des § 6(5) BbgBO unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch relevanten Gebäudemindestabstände auf der Grundlage des § 9 (7) Nr. 2 BauGB eine Abstandsflächenzahl von 0,3 H in der Gartenstraße und der Louis- Harlan- Str. festgesetzt. In Planbereich 5 wird in den Straßenbereichen Flinkenberg und Jüdenstraße abweichend von den Regelungen des § 6(5) BbgBO unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch relevanten Gebäudemindestabstände auf der Grundlage des § 9 (7) Nr. 2 BauGB eine Abstandsflächenzahl von 0,4 H festgesetzt.

Damit können auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Straßenzüge Jüdenstraße, Gartenstraße und Harlanstraße können Gebäude bis zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse an den straßenseitigen Baulinien und Baugrenzen errichtet 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 Voraussetzungen für die Entwicklung und Konzentration 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.

Festgesetzt werden die Nutzungen Museum und Ausstellungen im Planbereich 2 sowie Galerie, Ausstellungen, Museum, Künstlerateliers und Vereinsräume im Planbereich 4. Zwingender Anlass ist die an anderer Stelle fehlende Erweiterungsmöglichkeit des derzeitigen Museumsstandortes in der Jüdenstraße sowie die mit dem vorhandenen Personalbestand nicht dauerhaft umsetzbare Betreuung des Zweitstandortes Ritualbad/Tempeldienerhaus. Die Freilegung der Fundamente und Böden der ehemaligen Synagoge (archäologisches Denkmal) bedürfen eines dauerhaften baulichen Schutzes, der gleichfalls bei der Verlegung des Museumsstandortes berücksichtigt werden soll.

Die konzentrierte Einordnung der musealen und kulturellen Einrichtungen an einem Standort erhöht die Attraktivität der Einrichtungen bei verringertem Personal- und Kostenaufwand.

Zur Umsetzung der inhaltlichen, baulichen und funktionellen Ziele des Bebauungsplanes sind, in Vorbereitung der eigentlichen baulichen Aufgaben, Maßnahmen des Grundstücksverkehrs in Form von Ausgleichsgrundstücken bzw. geldlicher Entschädigung für in Anspruch genommene Grundstücke durch die Stadt Schwedt zu tragen.

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.
- Es wird das Schließen vorhandener Baulücken in solcher Funktionsmischung ermöglicht. 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.
- Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Zu beachten ist hierbei, dass ab GFZ 0,65 der Anschluss und Benutzerzwang an das Netz der städtischen Regenentwässerung besteht.
- Planbereich 2**
- Der Planbereich 2 grenzt unmittelbar im Bereich Gartenstraße bzw. südlich Berliner Straße 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. Des Weiteren ist an der Berliner Straße ein 1 1/2 geschossiges Gebäude mit anschließendem Innenhof sowie Nebengebäude vorhanden.
- 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. Die Sicherung ist außerdem durch Herausnahme des Gartenbereichs aus einem Baufeld gesichert. In den anderen Bereichen des Planbereichs 2 wird die Grundflächenzahl GRZ mit 0,6 festgesetzt, um eine intensive bauliche Nutzung der kleinen Grundstücke zu ermöglichen.

Eine Überschreitung der nach Grundflächenzahl zulässigen Grundfläche ist entspr. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 50 von Hundert höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 analog aus Planbereich 1 zulässig.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Zu beachten ist hierbei, dass ab GFZ 0,65 der Anschluss und Benutzerzwang an das Netz der städtischen Regenentwässerung besteht

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.

Hierfür wird in Planbereich 2 abweichend von den Regelungen des § 6(5) BbgBO unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch relevanten Gebäudemindestabstände auf der Grundlage des § 9 (7) Nr. 2 BauGB eine Abstandsflächenzahl von 0,3 H in der Gartenstraße und der Louis- Harlan- Str. festgesetzt.

#### Planbereich 3, 5

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 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. Zu beachten ist hierbei, dass ab GFZ 0,65 der Anschluss und Benutzerzwang an das Netz der städtischen Regenentwässerung besteht

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 Jüdenstraße 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.

In Planbereich 5 wird in den Straßenbereichen Flinkenberg und Jüdenstraße abweichend von den Regelungen des § 6(5) BbgBO unter Berücksichtigung der brandschutztechnisch relevanten Gebäudemindestabstände auf der Grundlage des § 9 (7) Nr. 2 BauGB eine Abstandsflächenzahl von 0,4 H festgesetzt.

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

#### 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. Zu beachten ist hierbei, dass ab GFZ 0,65 der Anschluss und Benutzerzwang an das Netz der städtischen Regenentwässerung besteht.

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. Weiterhin ist im Bereich Gartenstraße vom Karlsplatz bis zur Berliner Straße kein Abwassernetz vorhanden.

Davon betroffen ist der Planbereich 2, in dem ein Museumsneubau geplant ist. Die Erschließung kann hier über die Berliner Straße bzw. die Louis- Harlan- Str. gesichert werden.

**Wasserversorgung** Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Schwedt gegeben. Für die Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz besteht keine vertragliche Vereinbarung mit dem Träger des örtlichen Brandschutzes.

Der Grundschatz = Brandschutz in Wohn-/Gewerbe-/ Misch- und Industriegebäuden ohne erhöhtes Sach- und Personenrisiko. Der Grundschatz ist von der Gemeinde zu gewährleisten. Sind die für den Grundschatz in W 405 vorgeschriebenen Löschwassermengen nicht aus anderen Quellen, wie offenen Gewässern, Löschwasserteichen, Löschwasserbehältern oder Brunnen bereitzustellen, muss die Gemeinde für die Vorhaltung des Löschwassers das örtliche Wasserversorgungsunternehmen in die Pflicht nehmen. In Schwedt erfolgt die Versorgung über das Netz der ZOWA (Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung). Die Stadt sichert über entsprechenden Vertrag mit dem örtlichen WVU die Löschwasserbereitstellung.

**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 Altlastenverdachts- flächen

Im Geltungsbereich des B- Planes (Gemarkung Schwedt, Flur 64, Flurstück 392 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche.

Die Tanksäulen einer ehemals hier vorhandenen Tankstelle befanden sich unmittelbar vor der Grundstücksgrenze im Bereich der Berliner Straße. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen Berliner Straße wurden keine Altlasten festgestellt.

Das Grundstück Flur 64, Flurstück 392 befindet sich in Privatbesitz. Der Hinweis des Altlastenverdacht wurde nachrichtlich in die Planzeichnung und die Begründung zum B- Plan aufgenommen. Untersuchungen zu möglichen Belastungen werden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für o.g. Grundstück in Verantwortung des Bauherren/Eigentümers auszuführen sein.

**7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung** Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Grundstücksordnung erforderlich. Für die Umsetzung der Museumserweiterung im Planbereich 2 müssen Grundstücke entsprechend durch die Stadt Schwedt erworben, für die Eigentümer Ersatzgrundstücke angeboten und eventuell geldliche Entschädigungen gezahlt werden.