

(Siegel)

Rechtsgrundlagen:

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19 S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38])

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) – in der jeweils gültigen Fassung

Finanzielle Auswirkungen

	Einnahmen		Mittel stehen zur Verfügung
	Keine haushaltsmäßige Berührung		Mittel stehen nicht zur Verfügung
zur Kenntnis genommen:			

Stadtkämmerei

Sachverhalt:

Beschluss-Nr. 76-2020-SVV

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Stadt Wittstock/Dosse in den Jahren von 1995 bis 1998 war das Betriebsgelände des zwischenzeitlich aufgegebenen Obertrikotagenbetriebes (OTB) unter den Voraussetzungen des wirkenden Bestandschutzes als gewerbliche Baufläche in den Darstellungen des FNP berücksichtigt worden.

Das Gebiet wird begrenzt:

- nördlich: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Rheinsberger Straße“ (Landesstraße 15 – L15);
- östlich: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Alte Geschwister-Scholl-Straße“ auf begrenzter Länge ohne Wendemöglichkeit;
- südlich: durch die Grundstücksflächen der Bahnstrecke ...Wittstock – Mirow – Neustrelitz ..., welche zwar stillgelegt und zurückgebaut wurde, aber weiterhin als „dem Bahnbetrieb dienend“ gewidmet gilt;
- westliche: durch die öffentlichen Verkehrsfläche „Walkstraße“ auf begrenzter Länge ohne Wendemöglichkeit und die Dauerkleingartenanlage „Abendfrieden“.

Auszug – Flächennutzungsplan Wittstock/Dosse in der Fassung November 1998



In einzelnen Gebäuden und Teilbereichen hatten sich zu dieser Zeit kleinteilige Bestands- bzw. Nachnutzungen etabliert. Für die großen Industriehallen fehlte jedoch der Bedarf zur Nutzung, so dass sich hier überwiegend der Leerstand einstellte.

Auch durch den Verkauf (1996) des Geländes an einen aktiven Unternehmer, dem heutigen Eigentümer, welcher den Standort für einen Betrieb der Lebensmittelverarbeitung entwickeln wollte, blieben notwendige Investitionen unter Beachtung geänderter öffentlicher Vorschriften für die Erhaltung und Unterhaltung des Standortes aus.

Aus den zurückliegenden Jahrzehnten sind über gewerberechtliche Anmeldungen oder Anzeigen stetig wechselnde Nutzungen nicht nur in den kleinteiligen Bereichen sondern auch in den Industriehallen mit teilweise verstetigter Dauernutzung zu verzeichnen.

Weiterhin befinden sich innerhalb des Gebietes an der Rheinsberger Straße und der Alten Geschwister-Scholl-Straße rechtmäßig zugelassene Nutzungen, wie das Geschäfts-/Bürohaus freier Berufe, die Schule mit dem sonderpädagogischen Schwerpunkt „Lernen“ und zwei Doppelhäuser für die Wohnnutzung sowie die TÜV-Prüfstelle für Feuerlöscher, die Stahlflascheninstandsetzung (Reinigung-Prüfung-Reparatur) und die Lagerfläche für Stahlflaschen technischer Gase mit Schallschutzwand.

Nicht nur durch die ungeordnete Lage der Vielzahl von Nutzungen mit unterschiedlichem Störungsgrad und den Leerstand von gebietsprägenden Gebäuden sondern auch durch die überwiegende Vernachlässigung der baulichen Beschaffenheit der Gebäude/Hallen und Außen- bzw. Freianlagen sind an dem Standort und darüber hinaus erhebliche Qualitätsverluste zu verzeichnen, so dass die Entwicklung städtebaulicher Missstände nicht erst zu vermuten sind sondern sich der Standort bereits als städtebaulicher Missstand darstellt.

Die im Plangebiet anzutreffenden nur teilweise genehmigten, überwiegend aber nicht genehmigten Nutzungen sowie leerstehenden Gebäude/Industriehallen mit einer unzureichenden Erschließung (z.B. Lage der Zufahrten auf Grundstücksflächen private Rechter Dritter) an einer Hauptverkehrsstraße und im Nahbereich städtebaulicher Entwicklungsschwerpunkte der Stadt Wittstock/Dosse erfordern eine Gesamtbetrachtung aus städtebaulicher, verkehrlicher und insbesondere immissionsschutzrechtlicher Sicht. Es besteht Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der in sich abgeschlossene Gebäudebestand und industriell überformte Siedlungsraum zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Walkstraße, Rheinsberger Straße, Alte Geschwister-Scholl-Straße und der stillgelegten Bahnlinie unter Verwendung und/oder Rückbau sowie Neuordnung der baulichen Struktur an die Umgebungsstruktur angepasst werden. Damit sollen einerseits die Plansicherheit für rechtmäßig zugelassene Nutzungen und andererseits die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Nachnutzung erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Errichtung von Wohngebäuden, Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, und auch Anlagen für sportliche Zwecke geschaffen werden. Gleichzeitig gilt es, eine störungsfreie Erschließung mit Anschluss an das Nahumkehrsystem der Stadt zu sichern und eine gestalterische Verbesserung des Gesamtgebietes unter Einbeziehung der Grünvernetzung der angrenzenden Stadtteile und der Anbindung an die freie Landschaft zu erreichen.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan „Stadt Wittstock/Dosse“ weist den Bereich südlich der Rheinsberger Straße als „Gewerbliche Baufläche (G)“ aus. Durch die beabsichtigte Entwicklung der Nutzung von Wohnen und „wohnverträglichem“ Gewerbe sowie für sportliche Zwecke i.S. eines Mischgebietes (MI) und ggf. Eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) mit Grünvernetzung widerspricht die Aufstellung des Bebauungsplans dem grundsätzlichen Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



