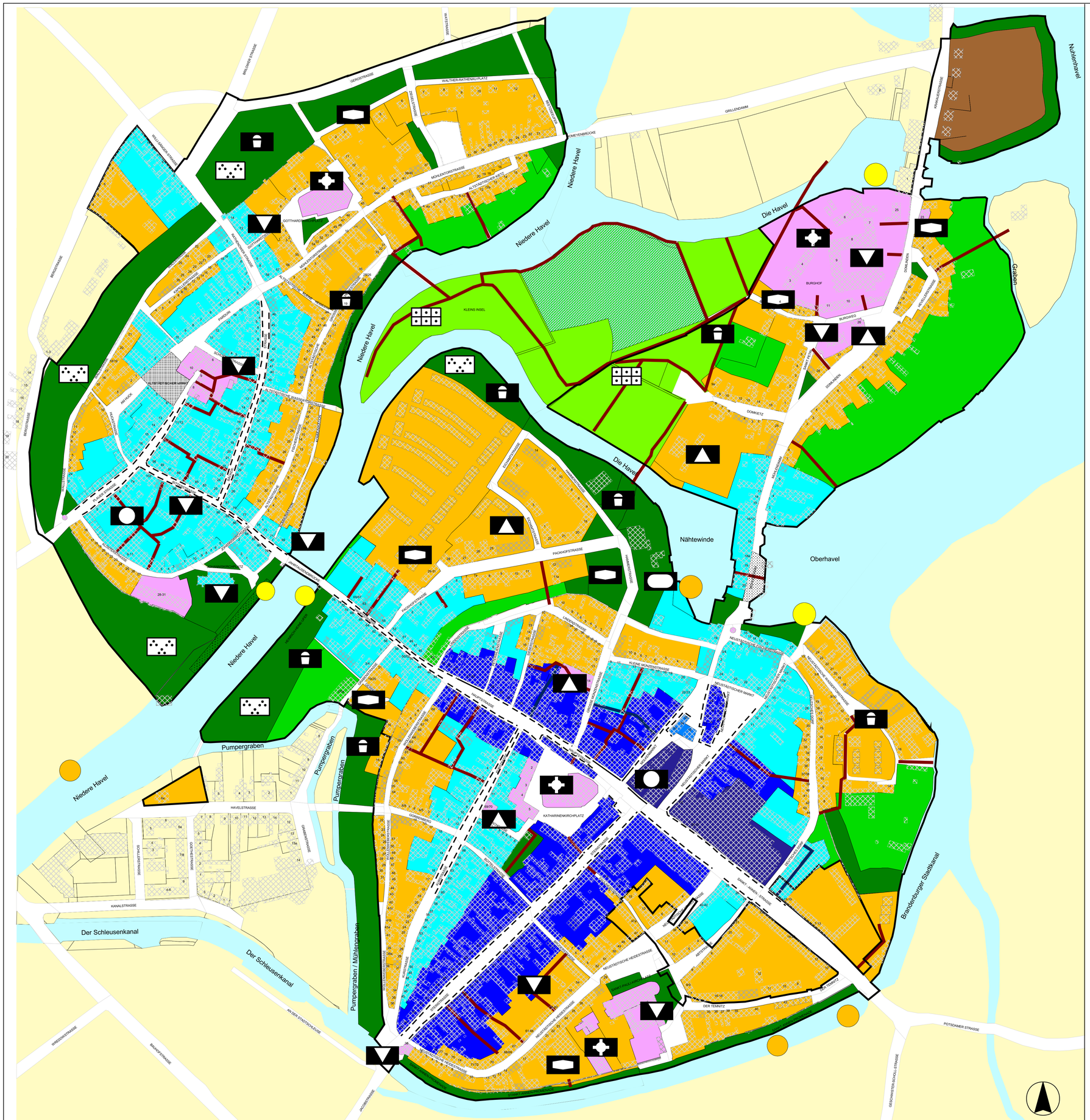

SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT

FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

ALTSTADT NEUSTADT DOMINSEL

NUTZUNGSPLAN

STADT BRANDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ

- Kerngebiet MK
- Besonderes Wohngebiet WB
- Allgemeines Wohngebiet WA
- Öffentliche Grünfläche
- Kleingartenanlage
- Überschwemmungsgebiet
- Private Grünfläche
- SO Tourismus - Osthalbinsel
- SO Einkaufszentrum Neustädtischer Markt
- Gemeinbedarf
- Gewässer
- Verkehrsfläche
- Fischmarkt
- Kunst
- Trödelmarkt
- Bebauung / Mauer
- Neubau / Lückenschließung
- Symbolische Bebauung für neuzuordnende Bereiche

- Öffentliche Verwaltung
- Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung
- Sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung
- Kirche und kirchlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung
- Spielanlagen
- Dauerkleingärten
- Parkanlage

Standorte mit Eignung für
- Durchwegung
- Ladenpassage
- Läden
- Kaufhaus / Warenhaus
- Anleger Fahrgastschifffahrt
- Wasserwanderrastplatz

BAUGEBIETE

Basierend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden zur Sicherung der spezifischen Nutzungsmischung der Innenstadt auf der Grundlage des § 34 BauGB, unter Berücksichtigung der bestehenden Baustrukturen und ihrer Nutzungseignung, der zu erhaltenden und der weiter zu entwickelnden Nutzungen und in Anlehnung an die geltende Erhaltungssatzung die folgenden Baugebiete ausgewiesen.

Kerngebiet MK
gemäß § 34 (1), (2) i.V.m. § 7 BauNVO,
Orientierungswert für Grundstücke und Quartiere: Anteil Handel/Dienste/Gewerbe > 80 %

Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Vergnügungsstätten, diese nur in einem Abstand von 50 m je Straßenseite, gemessen ab Flurstücksmitte in der Baulflucht, sowie in gewerblich geprägten Höfen bis zu 50 m Tiefe.
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Sonstige Wohnungen in den Obergeschossen

GRZ und GFZ orientieren sich am Bestand.
Nicht zulässig sind:
Tankstellen, auch in Verbindung mit Parkhäusern und Tiefgaragen

Besondere Wohngebiete WB
gemäß § 34 (1), (2) i.V.m. § 4a BauNVO,
Quartiersbezogener Richtwert: Anteil Handel/Dienste/Gewerbe < 50 %

Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit sie nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
3. Sonstige Gewerbebetriebe, außer Bordelle, Zur-Schau-Stellung von Personen, Sexshops
4. Geschäfts- und Bürogebäude
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung

Nicht zulässig sind:
Tankstellen

Allgemeine Wohngebiete WA
gemäß § 34 (1), (2) i.V.m. § 4 BauNVO,
Grundstücksbezogener Richtwert: Anteil Handel/Dienste/Gewerbe < 20 %

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Sonstige nicht störende Gwerbebetriebe

GRZ und GFZ sowie der Wohnanteil auf dem Grundstückorientieren sich am Bestand sowie den vormaligen Nutzungen.

Sondergebiet Einkaufszentrum Neustädtischer Markt SO1
gemäß § 11 BauNVO

Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Vielzahl verschiedener Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie den zu deren Funktion erforderlichen Nebeneinrichtungen.

Zulässig sind:
- Läden, Fachgeschäfte und Fachmärkte, Verbrauchermärkte
- großflächiger Einzelhandel
- Dienstleistungseinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Büroräume
- Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:
Wohnen
Nicht zulässig sind:
Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkflächen und Großgaragen

Sondergebiet Tourismus - Osthalbinsel SO2
gemäß § 11 BauNVO

Zulässig sind:
1. Ferienwohnungen
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig:
1. Läden, soweit sie der Versorgung des Sondergebietes dienen
2. Gewerbebetriebe, soweit sie der Versorgung des Sondergebietes dienen

AUFTRAGGEBER	STADT BRANDENBURG DER OBERBÜRGERMEISTER AMT FÜR STADTSANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ	0 25 50 75 100 125 150 175 200 Meter 0 1 2 3 4 Fussweg in Minuten
AUFTRAGNEHMER	BÄHLER KOVEN HENSEL PLANUNGSBÜRO GMBH	KARTIERUNG H. HUPE M 1 : 2500 SEPTEMBER 2002 P1