



**Begründung:**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3.640 qm befindet sich im Kreuzungsbereich Marktberg/ Neustadt/ Lindenstraße. Zwischen der "Fischerstraße" und der dem Mitteltorturm gegenüber liegenden fußläufigen Verbindung zum Kupferschmiedegang soll die Freifläche, welche sich, bis auf ein noch privates Grundstück (57 qm), im städtischen Eigentum befindet, städtebaulich neu geordnet werden.

Auch diesen Bereich berücksichtigend, wurden bereits Konzepte, wie das Blockentwicklungskonzept Neustadt sowie "Park am See", erarbeitet. Deren städtebauliche Ziele sollen neben der Bestandsplanung Kupferschmiedegang und der Entwurfsplanung zum Ausbau der Bundesstraße 109 bei der Überplanung des Gebietes Berücksichtigung finden.

Des Weiteren findet für diesen Bereich die Gestaltungssatzung "Sanierungsgebiet I" der Stadt Prenzlau Anwendung, welche grundsätzlich eine Anknüpfung der Bebauung an die alte Ortsidentität der Stadt Prenzlau vor 1949 und die Wiederherstellung der damals typischen Baustruktur, ohne eine Reproduktion alter Häuser erzielen zu wollen, festschreibt. Unter Maßgabe der Beachtung der vorliegenden Konzepte und der Gestaltungssatzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zweckmäßig und erforderlich, um die städtebaulichen Ziele festzuschreiben.

**Planungsziele:**

Geplant ist eine straßenbegleitende, geschlossene und dreigeschossige Bebauung, heranführend an die vorhandene Bebauung in der Fischerstraße. Dabei soll die historische Bauflucht (siehe Anlagen 2 und 3), ausgehend vom Kettenhaus sowie von der früheren Bebauung der "Schröderschen" Grundstücke, Beachtung finden. Eine kleinteilige Fassadengliederung, ausgerichtet an der vorhandenen Parzellenstruktur (siehe Festsetzungen Gestaltungssatzung Sanierungsgebiet I, Anlage 3), soll erreicht werden. Nebenanlagen sowie Stellplätze sollen im rückwärtigen Bereich, von der Straße aus nicht sichtbar, angeordnet werden. Die als Mischgebiet ausgewiesene Fläche lässt Wohn- und Gewerbenutzung zu. Die fußläufige Verbindung zum Kupferschmiedegang soll in die Planung integriert und somit erhalten bleiben sowie die vorhandenen Grünflächen neben dem Verbindungsweg aufgewertet werden.



**noch Begründung:**

Da es sich um Flächen im nicht beplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, kann ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. Eine Beschleunigung des Verfahrens ist im wesentlichen in dem Nichterfordernis der Durchführung der Umweltprüfung zu sehen, da das Plangebiet kleiner als 20.000 qm ist. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist danach nicht erforderlich. Weiterhin könnten Bauvorhaben unter Vorliegen der Voraussetzungen nach § 33 Abs. 3 BauGB bereits vor der Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt für die Stadt Prenzlau.

**Dr. Heinrich**

\_\_\_\_\_  
Amtsleiter Amt für Bauen, Stadt- und  
Ortsteilentwicklung

Abgestimmt mit: \_\_\_\_\_

**Dr. Krause**

\_\_\_\_\_  
1. Beigeordneter/ Kämmerer

**Moser**

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister