



Stadt Brandenburg an der Havel

xx. Änderung des Flächennutzungsplans „Bahngelände Hoher Steg“

**im Parallelverfahren
zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahngelände Hoher Steg“
gemäß § 8 Abs. 3 BauGB**

Vorentwurf / Begründung

Februar 2024



Inhalt	Seite
TEIL A	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
1.1 Anlass und Erfordernis der FNP-Änderung.....	4
1.2 Lage und Größe des Plangebiets	5
1.3 Verfahrensablauf und Beteiligungen.....	6
2. Ausgangssituation	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Nutzungen in der Nachbarschaft.....	6
2.3 Verkehrliche Erschließung	6
2.4 Landschaftsplan	6
2.5 Schutzgebiete	7
2.6 Gewässer und geschützte Biotope	8
2.7 Baumschutz	8
2.8 Artenschutz.....	8
2.9 Baudenkmale	8
2.10 Klimaschutzkonzept.....	9
2.11 Boden, Altlasten und Kampfmittel	9
2.12 Hochwasserschutz	11
2.13 Lärmschutzgutachten	11
3. Überörtliche Planungen / Planungsvorgaben.....	13
3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	13
4. Inhalt der Planung.....	16
4.1 Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel.....	16
4.2 Vorgesehene Änderungen des Flächennutzungsplans.....	17
4.3 Flächenbilanz	17
TEIL B	18
5. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	18
6. Fachrecht	18
6.1 Baugesetzbuch.....	18
6.2 Naturschutz	18
6.3 Artenschutz.....	19
6.4 Biotopschutz	20
6.5 Baumschutz	20
7. Fachplanungen	20
7.1 Landschaft.....	20
8. Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose	22
8.1 Pflanzen und Biotope	22
8.2 Tiere / biologische Vielfalt	22
8.3 Boden/Fläche.....	22



8.4	Wasser	23
8.5	Klima/Luft	23
8.6	Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung	23
8.7	Kultur- und sonstige Schutzgüter	23
8.8	Mensch und Gesundheit.....	23
8.9	Wechselwirkungen	23
9.	Verfahren	24
9.1	Aufstellungsbeschluss.....	24
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24
9.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	24
9.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	24
9.5	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	24
9.6	Feststellungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB.....	24
10.	Rechtsgrundlagen	25

Abbildungsverzeichnis

Seite

ABBILDUNG 1: STÄDTEBAULICHES KONZEPT	4
ABBILDUNG 2: LAGE DES PLANGEBIETES	5
ABBILDUNG 3: AUSZUG LANDSCHAFTSPLAN	6
ABBILDUNG 4: GRENZE DES EU-VOGELSCHUTZGEBIETES MITTLERE HAVELNIEDERUNG	8
ABBILDUNG 5: HOCHWASSERSCHUTZKARTE	11
ABBILDUNG 6: BEBAUUNGSVARIANTE 2	12
ABBILDUNG 7 AUSSCHNITT AUS DER FESTLEGUNGSKARTE 1 LEP-HR	14
ABBILDUNG 8 AUSSCHNITT AUS DEM FNP	16
ABBILDUNG 9: ÄNDERUNGSBEREICH IM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	17
ABBILDUNG 10: ÄNDERUNGSBEREICH MIT DARSTELLUNG EINER WOHNBAUFLÄCHE TYP 1	17
ABBILDUNG 6: AUSZUG LANDSCHAFTSPLAN	20
ABBILDUNG 7: GRENZE DES EU-VOGELSCHUTZGEBIETES MITTLERE HAVELNIEDERUNG	21



TEIL A

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

1.1 Anlass und Erfordernis der FNP-Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat für das ehemalige Bahngelände südlich des Hauptbahnhofes die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahngelände Hoher Steg“ und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans in ihrer Sitzung am 27.09.2023 beschlossen. Das Areal des ehemaligen Bahngeländes Hoher Steg 1 wurde von einem Investor mit dem Ziel erworben, dort eine gemischt genutzte Bebauung, unter Erhalt und Umnutzung der historischen Lokwerkstatt, zu entwickeln und die denkmalschützen baulichen und sonstigen technischen Anlagen zu erhalten. Durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt bietet das Plangebiet optimale Voraussetzungen, um urbane Nutzungen zu entwickeln. Nach dem Verkauf der Bahnfläche wurde das Gelände am 27.09.2023 von der Nutzung für Bahnzwecke freigestellt. Mithin unterfällt das Gelände mit der Entlassung aus der Planfeststellung planungsrechtlich dem Außenbereich (§35 BauGB). Um die angestrebte städtebauliche Entwicklung umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bisher als planfestgestellte Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans.

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept



Quelle Carlos Zwick Architekten BDA



1.2 Lage und Größe des Plangebiets

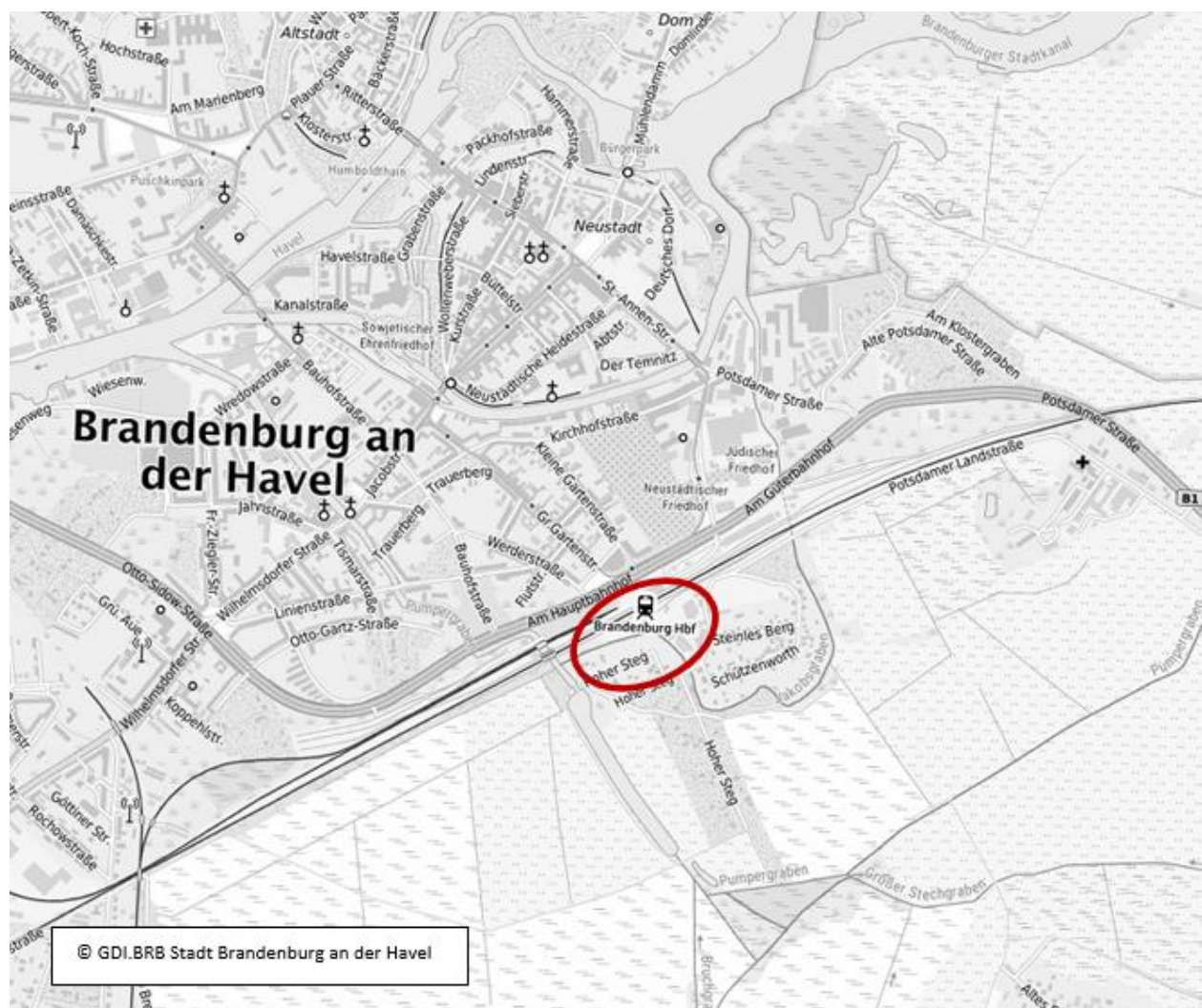
Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neustadt, südlich der historischen Innenstadt, der Bahnhofsvorstadt und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Es umfasst das Gebiet ehemaliger Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG. Das ehemalige Bahngelände - Flurstück 137(neu) sowie die Flurstücke 2 und 1 der Flur 44 - wurde von der DB Netz AG an den Vorhabenträger verkauft.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Hauptbahnhof Brandenburg und an dessen Südrand verlaufende Abstellgleise,
- Westlich und südlich durch den Verlauf des „Jakobsgrabens“,
- Im Osten durch die Straße Hoher Steg.

Das Gebiet umfasst eine Größe von ca. 2,0 ha und besteht aus den Flurstücken 1, 2 und 137 (neu) der Flur 44 in der Gemarkung Brandenburg.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: GDI. BRB Stadt Brandenburg an der Havel



1.3 Verfahrensablauf und Beteiligungen

Die X. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Brandenburg wird im Parallelverfahren mit dem B-Plan „Bahngelände Hoher Steg“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Im FNP werden nur die umweltbezogenen Themen behandelt, die auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu prüfen sind. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird nicht mehr von der Bahn genutzt und liegt brach. Auf dem Gelände befinden sich einige verfallene Gebäude des ehemaligen Bahnbetriebswerks sowie ungenutzte Gleisanlagen. Zu den baulichen Anlagen gehören unter anderem ein Lokschuppen und ein Bahnwärterhaus.

2.2 Nutzungen in der Nachbarschaft

Südöstlich an das Plangebiet grenzt ein durch Einfamilienhäuser geprägtes Wohngebiet. Westlich grenzt das Plangebiet an den Jakobsgraben, ein naturnahes Gewässer und als solches mit seinen Uferstrukturen gemäß § 21 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt: „Unbeschadet des § 30 BNatSchG sind die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotop für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können.“ Der Jakobsgraben ist zudem mit seinen Uferstrukturen geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1. (BNatSchG). Ebenso sind auf dem Gelände Vorkommen von nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG geschützten Trockenrasen möglich.

Östlich grenzt ein gewerbliches genutztes Grundstück mit großen versiegelten Park- und Lagerflächen an das Plangebiet. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof Brandenburg.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Hoher Steg / Potsdamer Landstraße.

Über eine Fußgänger- und Fahrradbrücke ist das Plangebiet direkt an die Innenstadt angebunden.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Fläche für Wohnen und Gewerbe dargestellt. Der Jakobsgraben ist als naturnahes Gewässer als geschütztes Biotop dargestellt.

Abbildung 3: Auszug Landschaftsplan



Quelle: Brandenburg a. d. Havel

2.5 Schutzgebiete

Der bebaute Bereich um das Vorhabengebiet ist umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet Mittlere Havelniederung. Im Breiten Bruch brüten zahlreiche wertgebende Arten, insb. Wiesenbrüter auf den Feuchtwiesen und in den Weidengebüschen.

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens ist der Plan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA-Gebiets zu überprüfen, ob er einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Das Ergebnis der Vorprüfung ist in der Begründung darzulegen (§ 34 BNatSchG). In Abhängigkeit der Ausgestaltung und Abgrenzung des Vorhabens sind dessen Auswirkungen auf die Schutzgebiete im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen.



Abbildung 4: Grenze des EU-Vogelschutzgebietes Mittlere Havelniederung



Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel

2.6 Gewässer und geschützte Biotope

Der Jakobsgraben ist naturnahes Gewässer und als solches mit seinen Uferstrukturen gemäß § 21 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Unbeschadet des § 30 BNatSchG sind die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. Der Jakobsgraben ist zudem mit seinen Uferstrukturen geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1. (BNatSchG). Ebenso sind auf dem Gelände Vorkommen von nach § 30 Abs. 2 Nr. 3. BNatSchG geschützten Trockenrasen möglich.

2.7 Baumschutz

Auf den Grundstücken befinden sich Bäume, die gemäß der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel (BaumSchVO BRB) geschützt sind.

2.8 Artenschutz

Aufgrund der Vornutzung und langen Brache des Plangebietes ist mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten zu rechnen.

2.9 Baudenkmale

Im Plangebiet stehen erhaltenswürdige Bahnanlagen unter Denkmalschutz. Zum Denkmalumfang sind aufgrund ihres Zeugniswertes nach bisheriger Prüfung die folgenden Anlagen zu zählen:

- Der 6-ständige Lokschruppen



- Die Gleisanlagen auf dem gesamten Gelände mit Schotterbett, Schwellen Schienen und Wartungs- bzw. Entschlackungsgrube
- Die Drehscheibe mit Häuschen
- Das Verwaltungsgebäude.

2.10 Klimaschutzkonzept

Für die Stadt Brandenburg a. d. Havel liegt ein „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel“ vor. Im Klimaschutzkonzept wird festgehalten, dass sich die Bauleitplanung vorzugsweise auf die Verdichtung vorhandener Siedlungsstrukturen und die Nachnutzung von Siedlungsflächen konzentrieren sollte und nicht auf die Neuausweisung. Vorhandene Infrastrukturen – Wasser- und Abwassererschließung, Energieerschließung, Verkehrserschließung – können so besser genutzt werden anstatt zusätzliche, aber gering genutzte neue Infrastruktur herzustellen.

Die Siedlungsdichte sollte grundstücksübergreifende Wärmeversorgungs-konzepte, z.B. durch Nahwärmenetze erlauben. Die Freiraumplanung sollte die sommerliche Beschattung mindestens der Südfassaden berücksichtigen und zugleich der Niederschlagsrückhaltung dienen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird insbesondere dem formulierten Ziel der Nachnutzung von ehemaliger Siedlungsflächen gerecht und ist mit den Zielen des Klimaschutzkonzept Brandenburg a. d. Havel vereinbar.

2.11 Boden, Altlasten und Kampfmittel

Flächen im Plangebiet sind im Altlastenkataster erfasst. Das Flurstück 137 und anteilige Bereiche aus den angrenzenden Flurstücken 1 und 2 gehören zu der im Altlastenkataster unter der Nummer 0301510264 registrierten Fläche mit der Bezeichnung Hauptbahnhof. In nachfolgender Abbildung stellt der rot umrandete Bereich die im Altlastenkataster registrierte Fläche innerhalb des Plangebiets dar.

Abbildung 5 mit Altlasten belastete Flächen im Plangebiet



Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel

Die Aufnahme in das Altlastenkataster resultiert aus der bahnbetrieblichen Vornutzung. Die Deutsche Bahn hat auf dem Flächenbereich, der im Altlastenkataster erfasst ist, altlastentechnische Untersuchungen im Zeitraum von 1999 – 2003 durchgeführt. Diese sind für eine weitere gewerbliche Nutzung abschließend und entsprechen der Vorgehensweise der Altlastenbearbeitung zu dieser Zeit. Der Altlastenverdacht für das Schutzgut Boden hat sich bestätigt, aus dem sich im Rahmen der gewerblichen Nutzung keine Gefahrenabwehrmaßnahmen (Sanierungsmaßnahmen) ableiten ließen.

Die Nutzungsgeschichte wirkte sich auch auf den verbleibenden Teilbereich des Plangebiets aus. Zudem zeigt der erkundete Bodenaufbau eine Auffüllungsschicht, die aufgrund ihrer Zusammensetzung ebenfalls mit Schadstoffen belastet ist, insbesondere mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK).

Grundwasser-Messstellen über Flur sind auf dem Flurstück 137 vorhanden. Die Funktionsfähigkeit ist unbekannt.

Die Notwendigkeit eines aktualisierten Altlastengutachtens erscheint geboten und erfolgt im weiteren Verfahren. Die Notwendigkeit einer auf das Planziel angepassten altlastentechnischen Neubewertung, insbesondere auf die Nutzungsarten Park-/Freizeitanlagen (öffentliche Grünfläche), Wohngebiet und ggf. Kinderspielplatz, ist geboten und erfolgt im weiteren Verfahren.

Laut des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg, liegt der Geltungsbereich des Plangebietes in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

2.12 Hochwasserschutz

Eine südwestliche Teilfläche des Areals am Jakobsgraben wird in den Auskunftsarten Wasser des Landesamts für Umwelt Brandenburg als Überschwemmungsgebiet(ÜG) der Havel ausgewiesen. Grundsätzlich besteht Bauverbot im ÜG gemäß § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Deshalb sollen bei der Überplanung der Planfläche die ÜG-Flächen nicht für eine Bebauung vorgesehen werden, sondern z. B. als Grünbereich frei bleiben und entsprechend den rechtlichen Vorgaben gekennzeichnet werden. Außerdem ist die Planfläche auch noch geringfügig vom Risikogebiet betroffen. Hier gilt § 78b Abs. 1, Ziff. 1 und 2 WHG. Im Risikogebiet ist somit eine hochwasserangepasste Bebauung erforderlich.

Abbildung 5: Hochwasserschutzkarte



Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg

Die Entwicklungsfläche grenzt bzw. liegt teilweise geringfügig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜG) der Havel. Nach dem städtebaulichen Entwurf wird zur Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets zum Jakobsgraben ein Schutzabstand eingehalten.

2.13 Lärmschutzgutachten

Von den Gutachtern der IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungen mbH und DAKKS Deutsche Akkreditierungsstelle wurde eine Schall-Immissionsprognose zur Ermittlung der Außenlärmpegel aus dem Betrieb der nordwestlichen Bahnstrecke für drei Bebauungsvarianten im Juli 2022 erstellt.

Die Variante mit einem geschlossenen und mehrgeschossigen Bebauungsriegel zur Bahn hin ist die unter Lärmaspekten beste Variante, die Gegenstand des Bebauungsplans wurde. Im Ergebnis ist insbesondere der nächtliche Verkehrslärm von besonderer Bedeutung. Für urbane Gebiete ist nach der TA-Lärm ein Beurteilungspegel tags von 63 dB(A) und nachts ein Pegel von 45 dB(A) einzuhalten. Diese Werte der TA-Lärm entsprechen weitgehend denen der DIN 18005 für den Tagespegel vom Kern-, Dorf- und Mischgebieten.

Wird Mischgebiet zum Maßstab herangezogen, muss der Nachtwert durch Schutzvorkehrungen um ca. 20 dB(A) reduziert werden. Da es sich um Verkehrslärm handelt, kann sich die Konfliktbewältigung auf rein passive Maßnahmen an den Gebäuden, wie Dämmung der Fassaden und Fenster, vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder Schallschutzgrundrisse, beschränken.



Abbildung 6: Bebauungsvariante 2



Projekt:	22-2219	Objekt:	Hoher Steg 1, 14776 Brandenburg	Legende:
erstellt durch:	IBAS Berlin GmbH Scharnweberstraße 104 12587 Berlin	Lageplan:	Immissionsprognose Tag Konzept 2	
Auftraggeber:	Carlos Zwick Architekten BDA Crellestr. 29-30 10827 Berlin	Maßstab:	1 : 1260	
			Anlage:	
<small>\\SVRIBAS02\Daten\Projekte\Projekte 2022\22-2219 Hoher Steg 1\06_Schalenschutz\06.2_Immissionsschutz\06.2.1_Prognose\220525_22-2219_Hoher Steg 1_Rev-00_ImmiPro_K2.cns</small> Seite 1				



3. Überörtliche Planungen / Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Für den Bebauungsplan ergaben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

und

- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (GVBl. II/2019, Nr. 35)

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Der Grundsatz §3 Abs. 1 des LEPro 2007 besagt:

„Die Hauptstadtregion soll nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.“

Der Stadt Brandenburg a. d. Havel wird im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg die Funktion als Oberzentrum zugewiesen. Oberzentren haben als hochrangige Kommunikationszentren Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs für einen größeren Verflechtungsbereich bereitzustellen. Die Entwicklung eines Wirtschafts- und Kulturstandorts mit urbanen Nutzungen im Rahmen der vorliegenden Planung entspricht dem Grundsatz §3 Abs. 1 des LEPro 2007 und trägt zu einer Sicherung der Wirtschafts- und Kulturfunktion Brandenburgs a. d. Havel bei.

Darüber hinaus besagen die Grundsätze §5 Abs. 1 - 3 des LEPro 2007:

(1) „Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.“

(2) „Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.“

(3) „Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.“

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung eines urbanen Standortes am Rande des Siedlungsbereichs der Stadt Brandenburg a. d. Havel in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof wird diesen Grundsätzen angemessen Rechnung getragen. Außerdem handelt es sich bei der Planung um



die Inanspruchnahme ehemaliger durch die Bahn genutzter Flächen, sodass eine Reaktivierung bereits anthropogen überformter Flächen stattfindet.

Mit der Entwicklung der brachgefallenen innerstädtischen Bahnflächen zu einem Dienstleistungs-, Kultur- und Wohnstandort entspricht die Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogramms zur Stärkung des Oberzentrums Brandenburg an der Havel.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

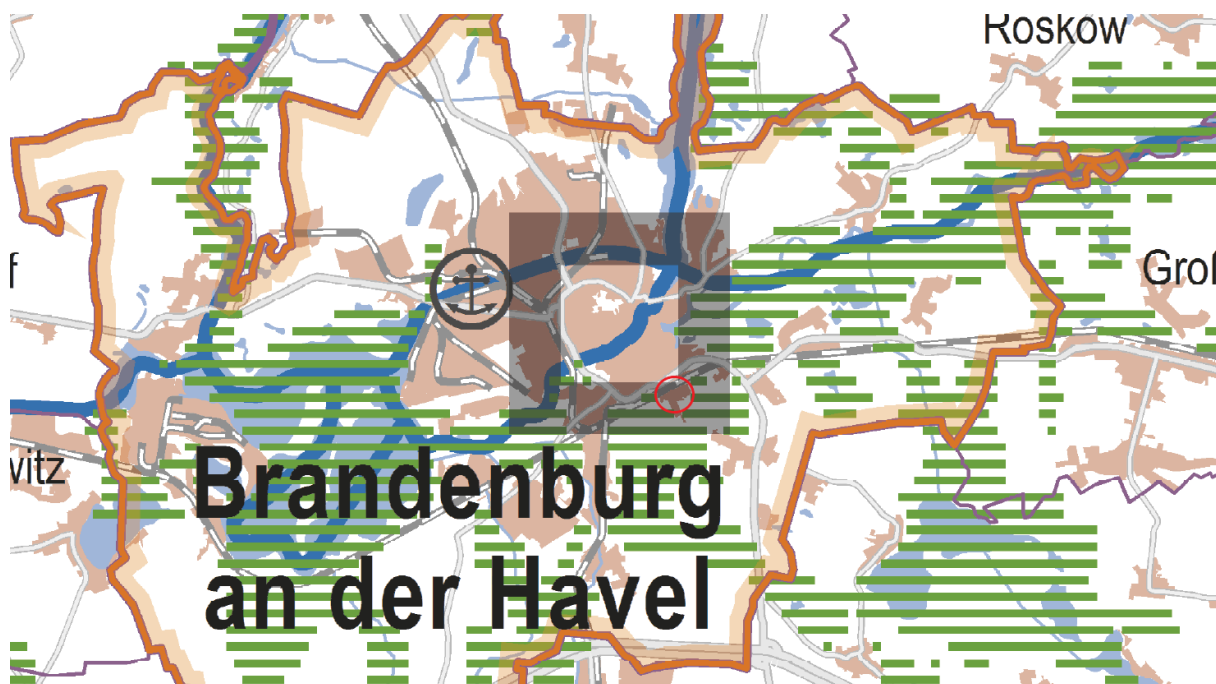
Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Das Ziel Z3.5 Abs. 2 des LEP-HR besagt:

„In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.“

Durch die Umsetzung der Planung eines urbanen Standortes in Brandenburg a. d. Havel wird diesem Grundsatz entsprochen, da die Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- sowie Freizeitfunktion des Ortes entsprechend seiner Bedeutung als Oberzentrum gestärkt wird.

Abbildung 7 Ausschnitt aus der Festlegungskarte 1 LEP-HR



Quelle: Gemeinsame Landesplanung Berlin + Brandenburg

Weitere relevante Grundsätze sind G5.1 (1) und G5.10 (1):

G5.1 (1) „Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“

G5.10 (1) „Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.“



Das Plangebiet befindet sich, wie auch der Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans zu entnehmen, im Siedlungsbereich der Stadt Brandenburg an der Havel. Bei der zu entwickelnden Fläche handelt es sich um eine zivile Konversionsfläche, die früher von der Bahn genutzt wurde. Somit steht die angestrebte Siedlungsentwicklung im Rahmen dieser Planung den beiden zuvor genannten Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

Der Grundsatz G8.1 (1) besagt:

„Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen

- eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringern und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,*
- eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.“*

Durch die direkte Anbindung des Plangebiets an den Hauptbahnhof Brandenburg a. d. Havel entspricht die angestrebte Entwicklung eines neuen Gewerbe- und Kulturstandorts insbesondere den in diesem Grundsatz formulierten Anforderungen, die Siedlungsflächenentwicklung an schon vorhandene Verkehrsflächen verkehrssparend anzuschließen.

Im Grundsatz G8.4 werden die raumordnerischen Anforderungen an den vorbeugenden Hochwasserschutz formuliert:

„In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden, sowie in Flutungspoldern, sind bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.“

Die vorliegende Planung sieht vor, die kleine Teilfläche, welche sich in einem Überschwemmungsgebiet der Havel befindet, von Bebauung freizuhalten sowie die restliche Bebauung im Risikogebiet hochwassergerecht zu gestalten, sodass den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes hier angemessen Rechnung getragen wird.

Mit der Entwicklung der brachgefallenen innerstädtischen Bahnflächen zu einem Dienstleistungs-, Kultur- und Wohnstandort entspricht die Planung den Zielen des Landesentwicklungsplan „Hauptstadtregion - Berlin-Brandenburg“ durch die Entwicklung hochwertiger Funktionen der Daseinsvorsorge an einem städtebaulich integrierten innenstadtnahen Standort.

3.1.1 Regionalplan Havelland-Fläming 2020 und Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist am 30. Oktober 2015 in Kraft getreten. Am 05. Juli 2018 ist der Regionalplan nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg unwirksam geworden. Die Regionalversammlung beschloss daraufhin die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0.

Der unwirksame Regionalplan 2020 kann trotzdem Hinweise auf die regionalen Ziele geben. Der Bereich des Plangebiets wird als Vorzugsraum Siedlung ausgewiesen. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig diese Räume nutzen. Die Stadt Brandenburg a. d. Havel wird darüber hinaus mit Funktionsschwerpunkten als Ober- und Mittelzentrum sowie zur Grundversorgung nach 2.2.1 (G) und 2.2.2 (G) gekennzeichnet. Damit sollen in diesen Räumen bestehende Standorte der gehobenen Daseinsvorsorge sowie Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und gleichzeitig die Ansiedlung neuer Standorte dieser Art ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Die vorliegende Planung steht den raumordnerischen Erfordernissen des Regionalplans 2020 somit nicht entgegen.



4. Inhalt der Planung

4.1 Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brandenburg an der Havel (wirksam seit dem 22.04.1999) wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt dargestellt.

Aus den Darstellungen des FNP lässt sich erkennen, dass das Plangebiet nach § 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB als Bahnfläche nachrichtlich übernommen wurde.

Die geplante Festsetzung des Plangebietes als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ist nicht aus den Darstellungen des FNP nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar. Der FNP ist folglich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Die südöstlich angrenzenden Flächen sind bestandsorientiert als Wohnbauflächen dargestellt, in deren Untergrund Bodendenkmale liegen könnten. Der östlich vorhandene Gewerbebetrieb ist nach den Zielen des FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abbildung 8 Ausschnitt aus dem FNP



Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB		Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 5 (4) Satz 1 BauGB	
Bauflächen	Grünflächen	Bodendenkmale	
Wohnbauflächen	Öffentliche oder private Grünflächen	Bahnanlagen	
Gemischte Bauflächen			
Gewerbliche Bauflächen			

Quelle Stadt Brandenburg an der Havel



4.2 Vorgesehene Änderungen des Flächennutzungsplans

Planungsziel der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Mischbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO, um hieraus in der verbindlichen Bauleitplanung ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO zu entwickeln.

Die geplanten Nutzungen (Dienstleistungen, Kultur und Wohnen) begründen die Darstellung einer Mischbaufläche und eröffnen die Entwicklung eines urbanen Gebietes in der nachfolgenden Bebauungsplanung.

Die planfestgestellten Bahnanlagen mit den heute vorhandenen und der zur Verbesserung der Erschließung geplanten Tunnelverlängerung sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird gemeinsam mit dem Eisenbahn-Bundesamt geprüft, ob der Fuß- und Radfahrtunnel im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens, einer Plangenehmigung, eines Verzichts auf Planfeststellung oder Plangenehmigung nach §§ 18 ,18b i.V.m. § 74 Abs. 7 VwVfG oder durch einen die Planfeststellung ersetzenden Bebauungsplan realisiert werden kann.

Aus 2,1 Hektar planfestgestellter Bahnfläche wird gemischte Baufläche. Dies entspricht dem städtebaulichen Entwurf.

Abbildung 9: Änderungsbereich im wirksamen Flächennutzungsplan



Abbildung 10: Änderungsbereich mit Darstellung einer Wohnbaufläche Typ 1



4.3 Flächenbilanz

Flächenkategorien	FNP 1999	xx. Änderung des FNP
Bahnanlagen	ca. 2,0 ha	0 ha
Gemischte Baufläche	0 ha	ca. 2,0 ha
Gesamt	ca. 2,0 ha	ca. 2,0 ha



TEIL B

5. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Das BauGB sieht in § 2 Abs.4 vor, dass die Umweltprüfung in zeitlich nachgeordneten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden kann. Zur Darstellung und Bewertung des Bestandes wird deshalb bei den laufenden oder bereits durchgeführten Verfahren auf vorhandene Grundlagen und Informationen zurückgegriffen. Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Es werden Grundlagen aus dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Bahngelände Hoher Steg“ verwendet. Hierzu zählen u. a. eine Biotopkartierung, ein Faunistischer Fachbeitrag und ein Lärmgutachten. Weitergehende und zusätzliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Die Entwicklung der hochgradig vorbelasteten Fläche durch einen privaten Investor stellt sich als einmalige Chance für die Stadtentwicklung dar. Die Wiedernutzung dieser innenstadtnahen Fläche ist letztlich alternativlos, weil weder die Stadt noch private Dritte die seit Jahrzehnten brachliegende Fläche entwickeln konnten.

6. Fachrecht

6.1 Baugesetzbuch

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert. Danach sind unter anderem folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

6.2 Naturschutz

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Hier sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt. In den §§ 13 ff. BNatSchG sind die Vorschriften zur Eingriffsregelung enthalten. Als Grundsatz gilt nach § 13 BNatSchG zunächst, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden sind und nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 des BNatSchG „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des



Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Damit wird auf die Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG verwiesen. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kann üblicherweise eine Eingriffsbeurteilung nur dem Grunde nach erfolgen, da noch keine hinreichend konkreten Planungen vorliegen. Im Rahmen der parallelen FNP-Änderung kann auf die Eingriffsermittlungen und die erforderlichen Maßnahmen aus den Bebauungsplanverfahren zurückgegriffen werden.

6.3 Artenschutz

Nach der Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung muss sich die Gemeinde bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auseinandersetzen, wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar sind. Wenn auf solche Konflikte hingewiesen wird, ist auf Ebene der Bebauungsplanung eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich. Wenn hingegen nur auf allgemeine artenschutzrechtliche Konflikte hingewiesen wird, ist i. d. R. erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine vertiefte Auseinandersetzung erforderlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und auf Bauantragsebene werden i. d. R. genauere Untersuchungen erforderlich, um Aussagen zu Vorkommen und möglichen Maßnahmen treffen zu können. Grundsätzlich gilt der besondere Artenschutz überall und ist bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Es gelten die Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Nach § 44 Abs. 1 ist es verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot gem. § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG),
- wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG),
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens werden keine eigenen artenschutzfachlichen Untersuchungen vorgenommen. Die Kenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren werden zusammenfassend genannt. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens nur eine allgemeine Standorteinschätzung.



6.4 Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotope und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet § 18 Absatz 1 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus: Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften. Ergänzend zu § 30 (2) BNatSchG gelten als Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen (§ 18 (2) BbgNatSchAG). Die Kenntnisse aus der Biotoptypenkartierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden zusammenfassend dargestellt.

6.5 Baumschutz

Die Stadt Brandenburg an der Havel besitzt eine Baumschutzsatzung.

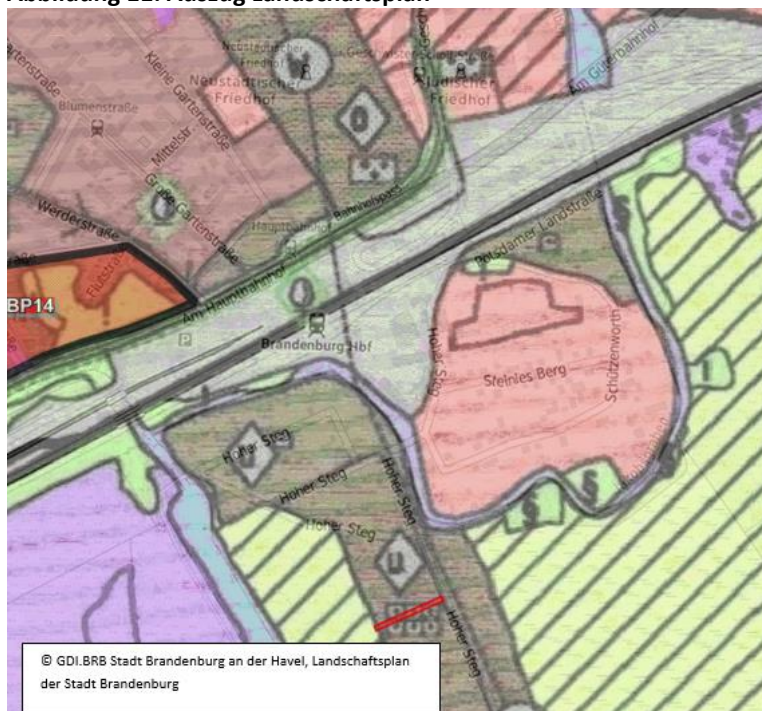
7. Fachplanungen

7.1 Landschaft

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Fläche für Wohnen und Gewerbe dargestellt. Der Jakobsgraben ist als naturnahes Gewässer als geschützter Biotop dargestellt.

Die Zielstellung des Landschaftsplans besagt: Die angrenzenden Gärten und Wochenendhausgebiete sind auf Grund der insgesamt hochwertigen Landschaft des Breiten Bruchs als Niedermoorgebiet zur Umlagerung (also Abriss und Ansiedlung an anderer Stelle) vorgesehen.

Abbildung 11: Auszug Landschaftsplan



Quelle: Brandenburg a. d. Havel



7.2 Schutzgebiete

Der bebaute Bereich um das Vorhabengebiet ist umgeben vom EU-Vogelschutzgebiet Mittlere Havelniederung. In diesem Gebiet im Breiten Bruch brüten zahlreiche wertgebende Arten, insb. Wiesenbrüter auf den Feuchtwiesen und in den Weidengebüschen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Plan auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des SPA-Gebiets zu überprüfen, wenn er einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Das Ergebnis der Vorprüfung ist in der Begründung darzulegen (§ 34 BNatSchG).

In Abhängigkeit der Ausgestaltung und Abgrenzung des Vorhabens sind dessen Auswirkungen auf die Schutzgebiete im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen.

Abbildung 12: Grenze des EU-Vogelschutzgebietes Mittlere Havelniederung



Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel

7.3 Gewässer und geschützte Biotop

Der Jakobsgraben ist naturnahes Gewässer und als solches mit seinen Uferstrukturen gemäß § 21 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt. Unbeschadet des § 30 BNatSchG sind die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotop für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Sie sind so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumige Vernetzungsfunktion auf Dauer erfüllen können. Der Jakobsgraben ist zudem mit seinen Uferstrukturen geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1. (BNatSchG). Ebenso sind auf dem Gelände Vorkommen von nach § 30 Abs. 2 Nr. 3. BNatSchG geschützten Trockenrasen möglich.



8. Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose

8.1 Pflanzen und Biotope

Das Plangebiet ist dem Biotoptyp 126631 Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs gemäß Brandenburgischem Biotopschlüssel zuzuordnen. Im Süden wird es durch den Biotoptyp 01132 §, naturnaher beschatteter Graben, mit den zugehörigen und gleichfalls geschützten gewässerbegleitenden Gehölzen überlagert. Auf Grundlage der Begehung wurden folgende Biotoptypen erfasst:

- Ruderale pionier-, Gras- und Staudenfluren mit unterschiedlicher Gehölzdeckung
- Flächige Laubgebüsche sowie Solitärbäume sowie Baumgruppen und Solitärbäume
- Vorwälder (Pionierwald) einschließlich der Ufergehölze
- Gebäude und Verkehrsflächen

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner hohen Naturnähe und der vorgefundenen Biotoptypen von mittlerer Wertigkeit als Pflanzenstandort. Es besteht kein Potenzial für dauerhafte besonders wertvolle Sonderstandorte (wie z.B. Trockenrasenflächen), da der gestörte Boden nährstoffreich ist.

8.2 Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund der oben beschriebenen Biotopstruktur besteht ein hohes Potenzial für am Boden und im Gebüsch brütende Vogelarten. Gleichmaßen stellen die zum Teil verfallenden Gebäude einen wertvollen Lebensraum für Nischen- und Gebäudebrüter dar. Die hochwüchsigen ruderalen Gras- und Staudenfluren sind für Körnerfresser wie auch Insekten fressende Vogelarten interessant. Auch das Vorkommen von Fledermäusen (Sommerquartier, Wochenstuben, Jagd- und Nahrungsrevier) ist wahrscheinlich. Die offenen Flächen mit Potenzial als Sonnenflächen sind für Reptilien attraktiv, da diese direkt an Versteckmöglichkeiten (Gehölzflächen) angrenzen. Die Nähe zu den Bahnflächen ermöglicht das Ein- und Auswandern z.B. der Zauneidechse. Die blütenreichen Staudenfluren sind für Insekten wie Falter und Libellen attraktiv.

Durch die unmittelbare Nähe zum Jakobsgraben besteht die Möglichkeit, dass das Plangebiet von Amphibien als Winterquartier genutzt wird. Ebenso könnten die Laubholzbestände für den Biber als Nahrungsraum von Bedeutung sein (wobei bei der Begehung keine Spuren an den Bäumen festgestellt wurden).

Aufgrund der insgesamt über das gesamte Plangebiet wiederkehrenden Pflanzenarten und der daraus abzuleitenden Tierwelt wird dem Plangebiet zunächst eine mittlere Bedeutung für die Biologische Vielfalt zugeordnet.

8.3 Boden/Fläche

Das Plangebiet ist naturräumlich der Großlandschaft Norddeutsches Tiefland zuzuordnen. Als Bodenarten kommen natürlicherweise überwiegend vergleyte, podsolige Braunerden über Sand vor. Diese natürliche Bodenart ist im Plangebiet eventuell im unmittelbaren Bereich zum Jakobsgraben vorhanden. Überwiegend ist das Plangebiet jedoch anthropogen überformt und versiegelt. Die Versiegelung ist unterschiedlich und kann aufgrund des Brachestadiums mit entsprechendem Bewuchs der teilversiegelten Flächen nur anhand älterer Luftbilder ermittelt werden.



8.4 Wasser

Der natürliche Grundwasserabstand liegt mit >1m bis 2 m unter Gelände vergleichsweise nahe der Geländeoberfläche.

Aufgrund des geringen Flurabstands des Grundwassers gilt das ungedeckte Grundwasser im Plangebiet bei vorwiegend sandigen Substraten als ungeschützt und weist eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auf.

8.5 Klima/Luft

Das B-Plangebiet mit seinen dichten Gehölzflächen wirkt als bioklimatischer Ausgleichsraum für die unmittelbare Umgebung. Dichte Gehölzbestände stellen Frischluftentstehungsgebiete dar, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Sie bilden zusammen mit den angrenzenden Wochenendhausgebieten einen Übergangsbereich mit klimatischer Ausgleichswirkung für die höher versiegelten Flächen des Stadtteils Neustadt dar.

8.6 Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung

Das Erscheinungsbild des Plangebietes ist geprägt durch die unterschiedlichen Sukzessionsstadien.

Nach den Kriterien der Vielfalt, der Eigenart und Natürlichkeit weist die Bahnbrache in unterschiedlichen Sukzessionsstadien eine mittlere Wertigkeit für das Landschaftsbild auf. Negativ für das Landschafts- und Ortsbild wirken die Gebäuderuinen sowie die ungeordneten Haufwerke.

Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet aufgrund der Abgeschlossenheit, Unzugänglichkeit und fehlender Angebote zum Aufenthalt nicht geeignet.

8.7 Kultur- und sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet stehen erhaltenswürdige Bahnanlagen unter Denkmalschutz. Zum Denkmalumfang sind aufgrund ihres Zeugniswertes nach bisheriger Prüfung die folgenden Anlagen zu zählen:

- Der 6-ständige Lokschuppen
- Die Gleisanlagen auf dem gesamten Gelände mit Schotterbett, Schwellen Schienen und Wartungs- bzw. Entschlackungsgrube
- Die Drehscheibe mit Häuschen
- Das Verwaltungsgebäude.

8.8 Mensch und Gesundheit

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit werden die Lärmemissionen aus der Umgebung (Verkehrslärm der Bahn sowie Straßenverkehrslärm) sein. Zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im weiteren Verfahren ein Lärmgutachten erstellt, welches die erforderlichen Schutzmaßnahmen festlegt.

8.9 Wechselwirkungen

Die Inanspruchnahme von Brachflächen führt zu Verlusten von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, zu Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Retention) sowie des Standortklimas durch Verlust an Vegetation mit einem insgesamt hohen Biovolumen.



Mit der Erhöhung der Nutzungsintensität in Verbindung mit einem hohen Anteil an überbauten und vollversiegelten Flächen sind alle biotischen und abiotischen Schutzgüter betroffen. Für das Schutzgut Boden besteht jedoch aufgrund der unterschiedlichen Versiegelungen eine bereits hohe Vorbelastung.

9. Verfahren

9.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die parallele Änderung des FNP wurde am 27.09.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung Brandenburg an der Havel verabschiedet. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel, 33. Jahrgang Nr. 21 vom 18.10.2023.

9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ... Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind ... Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

9.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) und gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom ...

9.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9.6 Feststellungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.



10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Ggf. vervollständigen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, ber. 2021 S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])...*vervollständigen*

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]).

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215), geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16]).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I Nr. 28).

Verordnung der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel zum Schutz der Bäume, Hecken, geförderten Kletterpflanzenbestände und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile



(Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel – BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005 (ABl. Nr. 1 vom 18.01.2005)