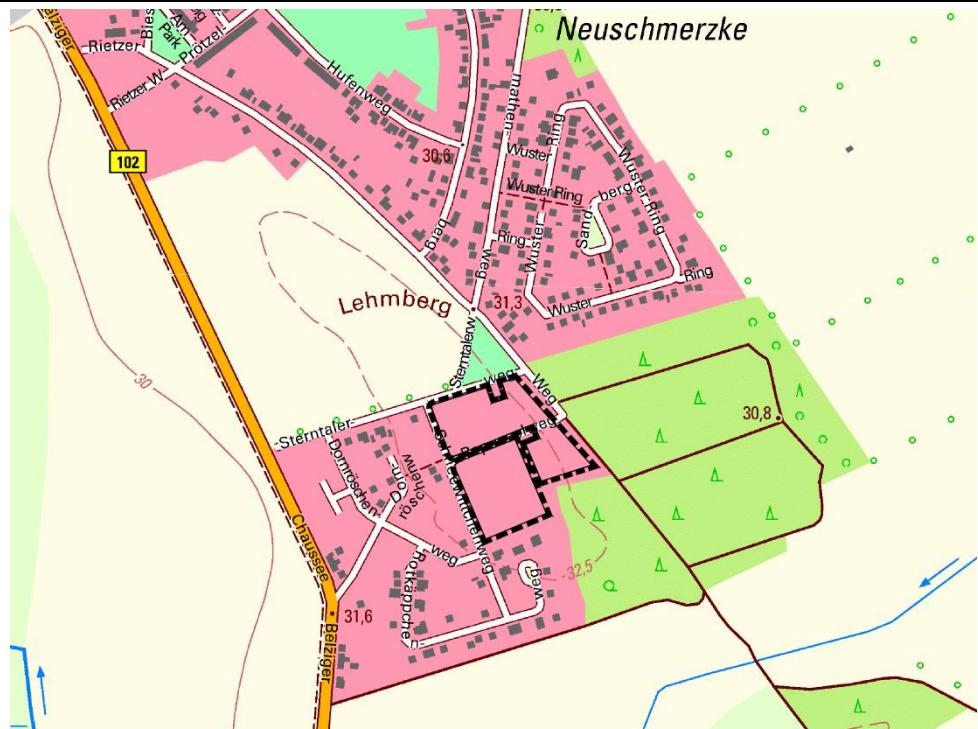




## Unterlagen zur Unterrichtung der Öffentlichkeit Verfahren: 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“

der Stadt Brandenburg an der Havel, Ortsteil Schmerzke



Übersichtsplan zur Lage des Änderungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“

Ohne Maßstab, Kartengrundlage: DTK 10: © Geo Basis-DE/LGB 2023)

### Stadt Brandenburg an der Havel

Fachgruppe Bauleitplanung

Klosterstraße 14

14770 Brandenburg an der Havel

Planverfasser:



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

Stand: 31.03.2023

- Entwurfsversion -

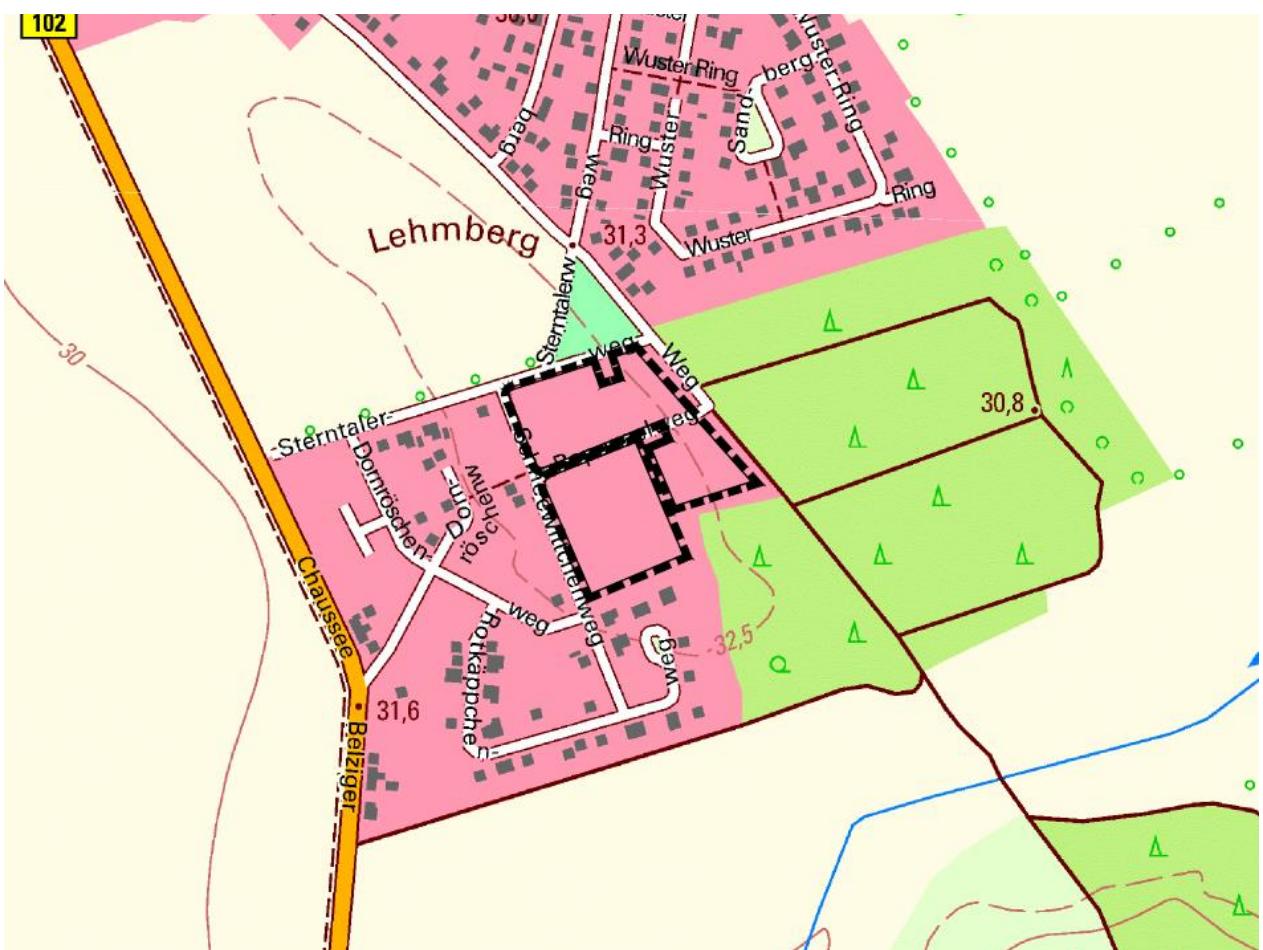
## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1. Lage und Größe des Änderungsbereiches .....	3
2. Planungsanlass und -erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung.....	4
<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>Wesentliche Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>7</b>

## ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

### 1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplans Nr. 1 befindet sich östlich der Kernstadt von Brandenburg an der Havel innerhalb der Gemarkung des Ortsteils Schmerzke und westlich des Rietzer Wegs. Er schließt an die Ortslage Neu-Schmerzke an und liegt unmittelbar an der Bundesstraße 102, die von der Kernstadt nach Schmerzke führt und von dort an die Bundesautobahn 2 anbindet. Beim Änderungsbereich handelt es sich um eine brachliegende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, die südöstlich von einem Kiefernforst begrenzt wird und im nördlichen Teil direkt an vorhandene Wohnbebauung der Ortslage Neu-Schmerzke anschließt. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Schmerzke: 738, 834, 835, 836 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 739, 740, 741, 763<sup>1</sup> und 837. Der Änderungsbereich umfasst Flächen mit einer Gesamtgröße von 18.520,89 m<sup>2</sup>.



**Abbildung 1:** Lage des Änderungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“  
(Plangrundlage: DTK 10: © Geo Basis-DE/LGB 2023)

---

<sup>1</sup> Im Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße“ ist das Flurstück 763 noch nicht enthalten. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist im Laufe des Erarbeitungsverfahrens um einen Teil dieses Flurstücks erweitert worden. Siehe hierzu auch die Begründung zu TF (A) in Teil C, Kapitel 7.1.

## **2. Planungsanlass und -erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt östlich und westlich des Rietzer Wegs Baugebiete fest. Es handelt sich um Wohn- und Mischgebiete nach den §§ 4 und 6 BauNVO. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde im Jahr 2002 im nördlichen Teilbereich bereits schon einmal geändert und anschließend vollständig bebaut. Erst seit 2019 erfolgte die Bebauung der Flächen im südlichen Teilbereich des Plangebietes. Die öffentlichen Verkehrsflächen zur Erschließung des südlichen Plangebiets sind zwischenzeitlich vollständig hergestellt (Sterntalerweg, Rapunzelweg, Schneewittchenweg, Dornröschenweg und Rotkäppchenweg). Die Bebauung des Gebiets mit Ein- und Mehrfamilienhäusern ist ebenfalls weit vorangeschritten. Allein die als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzten Baugebiete zwischen Sterntalerweg und Rapunzelweg sowie Rapunzelweg / Rietzer Weg bieten noch Nachverdichtungspotenzial. Die Bebauung dieser Teilflächen scheitert jedoch an den planungsrechtlichen Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) stehen nach dem Bauplanungsrecht gleichwertig nebeneinander. Eine solche Nutzungsmischung lässt sich aufgrund der räumlichen Lage und der verkehrlichen Anbindung hier jedoch nicht realisieren. Die privaten Flächeneigentümer bemühen sich seit 2019 intensiv um die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind und zugleich Bedarfe der umliegenden Bewohner decken können. Angedacht war seiner Zeit, hier neben der Wohnnutzung ein s. g. Wohngebietszentrum mit Verbrauchermarkt, einem Hotel, und diversen Dienstleistungseinrichtungen zu errichten. Durch mangelndes Ansiedlungsinteresse gewerblicher Nutzer aufgrund der Randlage des Gebiets und der verzögerten Entwicklung, die den potentiellen Kundenkreis zusätzlich minimierte, konnte diese Idee allerdings nicht umgesetzt werden. Die Gewinnung weiterer gewerblicher Nutzungen gelang trotz intensiver Bemühungen letztlich nicht.

Es gelang jedoch dem jetzigen Flächeneigentümer für die Bebauung des Flurstücks 741 einen Friseur und eine Physiotherapiepraxis mit jeweils 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu gewinnen. Die Flurstücke 738, 834, 835 und 836 sollen mit einem Mehrgenerationenhaus und einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut werden. In diesem Bauabschnitt sind ein Café, betreutes Wohnen und eine Jugendwohneinheit langfristig vertraglich gebunden.

Angesichts der mehrjährigen Bemühungen sehen die privaten Flächeneigentümer auch mittelfristig keine Aussicht auf Erfolg, die in einem festgesetzten Mischgebiet erforderliche Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe erfüllen zu können. Demnach können die verbleibenden, voll erschlossenen Flächenpotenziale nicht genutzt werden. Diese Baugrundstücke würden brach liegen und der Bebauungsplan sowie die ihm zugrunde liegende städtebauliche Konzeption nicht realisiert werden. Mit Antrag vom 17. August 2022 bitten die privaten Flächeneigentümer daher um die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1. Die im Bebauungsplan als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzten Flächen sollen künftig als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Im Übrigen soll die an den Änderungsbereich angrenzende, festgesetzte Straßenverkehrsfläche an die real erfolgte Erschließung angepasst werden (durchgehende Führung des Rapunzelwegs mit Anbindung an den Rietzer Weg anstatt eines Wendehammers).

## WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG

**Übersicht über die geltenden Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Rietzer Weg / Heerstraße nach Inkrafttreten:**



**Geltende textliche Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs:**

### 1. WA-Gebiete

1.1 Innerhalb der WA-Gebiete sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- a) Wohngebäude,
- b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe,
- c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb der WA-Gebiete sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

- d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- e) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- f) Anlagen für Verwaltungen.

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 1.3 Gestalterische Festsetzungen:

Innerhalb der WA-Gebiete sind nur Sattel-, Walm- und Krüppel-Walmdächer mit einer Dachneigung bis max. 45° zulässig.

### 3. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

#### - Verkehrsgrün

- Pro 5 Parkplätze ist je 1 großkorniger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und bei Abgängigkeit durch einen derselben Art zu ersetzen.
- Es sind ausschließlich standortgerechte, einheimische und großkornige Laubbaumarten zu verwenden. Sie sind bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen.
- Die Unterpflanzung ist mit standortgerechten Straucharten vorzunehmen.
- Pro Grundstück ist eine Einfahrt von max. 4,00 m Breite zulässig.

### 4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Baum-und Strauchpflanzungen sind den standörtlichen Gegebenheiten anzupassen und aus Arten des Stieleichen-Birkenwaldes zu entwickeln. Die Pflanzungen sind bei Abgängigkeit durch Gehölze derselben Art zu ersetzen.

Das Anpflanzen von Koniferen ist nicht zulässig.

- In einer Zone von 25,0 m, gemessen von der Waldkante, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.
- Straßenunabhängige Fuß-und Radwege, sowie auf der Geländeoberfläche erstellte, nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.

### 5. Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern. Die technischen Möglichkeiten der Versickerung sind durch ein Bodengutachten zu bestimmen.

## **Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist