

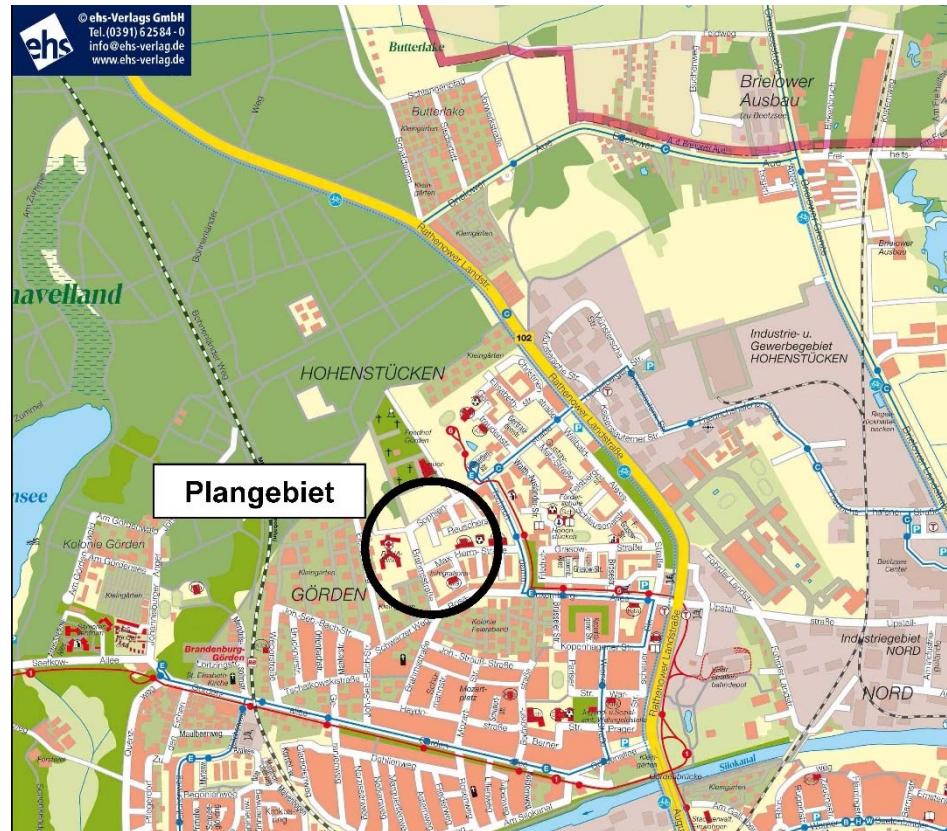
**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 28**

**„Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße“
der Stadt Brandenburg a. d. H.**



Stadtteil: **Hohenstücken**

Übersichtskarte zur
Lage des Geltungsbereichs im
Stadtgebiet



Stadt Brandenburg a. d. H.
Fachbereich VI Stadtplanung
FG 61 Bauleitplanung
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel

Planverfasser



Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Stand: 28. Juli 2015

- Satzungsfassung -

INHALTSVERZEICHNIS

A. EINLEITUNG	5
1. Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2. Planungsanlass und –erfordernis	5
3. Ziele und Zwecke der Planung	6
3.1 Nutzung des Plangebietes	6
3.2 Erschließung.....	6
3.3 Umweltbelange	7
4. Verfahren.....	7
4.1 Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB	7
4.1.1 Einleitung	7
4.1.2 Prüfung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben	8
4.1.3 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter	8
4.1.4 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB	8
4.2 Verfahrensschritte	9
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	10
5. Planerische und rechtliche Grundlagen	10
5.1 Planungsrechtliche Grundlagen	10
5.1.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	10
5.1.2 Regionalplan	11
5.1.3 Flächennutzungsplan.....	12
5.1.4 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan	13
5.1.5 Bebauungspläne	13
5.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	13
5.2 Sonstige Planungen	14
5.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (INSEK).....	14
5.2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (EHK).....	16
5.3 Denkmalschutz.....	16
6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	16
6.1 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten.....	16
6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	17
6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung	18
6.4 Soziale Infrastruktur.....	18
6.5 Natur und Landschaft.....	18
6.6 Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete	21
6.7 Technische Infrastruktur	21

6.7.1	Verkehrsinfrastruktur	21
6.7.1.1	Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)	21
6.7.1.2	Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)	21
6.7.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	22
6.7.2.1	Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung, Löschwasserversorgung	22
6.7.2.2	Gasversorgung	25
6.7.2.3	Elektroenergieversorgung	25
6.7.2.4	Telekommunikation, Breitbandversorgung	26
6.7.2.5	Abfallentsorgung.....	26
6.7.2.6	Fernwärme	26
6.8	Umgebung.....	29
6.9	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	30
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	31
7.	Städtebauliches Konzept	31
7.1	Nutzung des Gebietes	31
7.2	Verkehrliches Erschließungskonzept.....	31
8.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	33
8.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	34
8.2	Baugebiet	35
8.3	Art der baulichen Nutzung.....	35
8.4	Maß der baulichen Nutzung.....	36
8.5	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen	37
8.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	40
8.7	Verkehrsflächen	41
8.8	Örtliche Bauvorschriften.....	42
8.9	Grünordnerische Festsetzungen	42
8.10	Darstellungen und Hinweise ohne Normcharakter	48
D.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ.....	51
9.	Auswirkungen auf die Bevölkerung	51
9.1	Arbeitsplatzentwicklung	51
9.2	Bevölkerungsentwicklung.....	51
9.3	Verkehrsentwicklung	51
9.4	Lärmentwicklung	51
9.5	Stadtplanerische Auswirkungen.....	52
9.6	Nachbarschutz.....	52

10.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	53
10.1	Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sowie Wasser	53
10.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG	53
10.3	Auswirkungen auf Luft und Klima	54
10.4	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	54
10.5	Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz	54
11.	Kosten	55
12.	Flächenbilanz	56
E.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG.....	57
13.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	57
13.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	57
13.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	57
13.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	58
13.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	58
14.	Schlussabwägung	60
	Rechtsgrundlagen	65

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt im Stadtteil Hohenstücken der Stadt Brandenburg an der Havel (Brandenburg a. d. H.). In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich die HELIOS-Klinik und der Städtische Hauptfriedhof.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten von der Reuscherstraße, im Süden von der Max-Herm-Straße, im Westen von der Brahmsstraße und im Norden von der Sophienstraße begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,8 ha und umfasst die Flurstücke 390, 391 (tlw.), 392 (tlw.), 515, 516, 517 (tlw.), 534 und 658¹ der Flur 103. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Brandenburg der Stadt Brandenburg a.d.H.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen.

2. Planungsanlass und –erfordernis

Im Rahmen des Stadtumbaus wurden im nordwestlichen Teil des Stadtteils Hohenstücken Geschosswohnungsbauten in Plattenbauweise zurückgebaut. Die Flächen wurden im Anschluss begrünt.

Anlass für die Planung gab die Absicht, auf einem ausgewählten Teilbereich der Rückbauflächen nunmehr die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen. Damit besteht die Chance, das Wohnungsangebot im Stadtteil Hohenstücken zu erweitern und so einen Beitrag zur attraktiven und langfristigen Sicherung des Standortes zu leisten. Stadtpolitisches Ziel ist es, das Umfeld der Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung (HELIOS-Klinik und Städtischer Friedhof) auch nach dem Rückbau attraktiv zu nutzen und zu gestalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die gewünschte kleinteilige Bebauungsstruktur, die sich von der Umgebung absetzt, planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern. Auch die Erschließung der neuen Wohnbaufläche ist zu regeln.

Die zu entwickelnden Flächen befanden sich im Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses mehrheitlich im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Brandenburg eG (WBG), kleinere Teilflächen in den Randbereichen sind im Eigentum der Stadt und der Wohnungsgesellschaft WOBRA. Ein privater Vorhabenträger möchte die Flächen erschließen und vermarkten. Dieser hat die betreffenden Grundstücksflächen während des Planverfahrens käuflich erworben.

¹ Das Flurstück 658, Flur 103, Gemarkung Brandenburg wurde im April 2015 in Folge einer teilweisen Veräußerung in zwei Flurstücke zerlegt. Dabei entstanden die Flurstücke 713 und 714, beide Flur 103, Gemarkung Brandenburg.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Stadtumbaufläche und ihre städtebauliche Neuordnung schaffen. Mit der Nachnutzung der innerstädtischen Rückbauflächen zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Grundsätzlich werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung der derzeitigen Freifläche,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern und
- geordnete Erschließung des Gebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit von Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) und Stadtverwaltung. Die Umsetzung der Planung soll durch einen privaten Investor angeschoben werden; die Bebauung der einzelnen Grundstücke erfolgt in Eigenregie der einzelnen Grundstückskäufer.

Im Einzelnen verfolgt die Planung die folgenden Ziele und Zwecke:

3.1 Nutzung des Plangebietes

Die Flächen sollen vorrangig zu Wohnzwecken mit kleinteiliger Bebauungsstruktur entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob bestimmte nach BauNVO zulässige Nutzungen auszuschließen sind. Zur Absicherung der angestrebten Einfamilien- und Doppelhausbebauung müssen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um andere Bauformen auszuschließen.

3.2 Erschließung

Im Rahmen der Planaufstellung gilt es, über die Erschließung des neu anzulegenden Wohngebietes zu befinden. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch bislang über die Sophienstraße angebunden. Diese Anbindung soll auch zukünftig beibehalten werden. Aufgrund der angestrebten neuen Bebauungsstruktur und des baulichen Zustandes der vorhandenen Verkehrsflächen bedarf es einer Anpassung der bestehenden Erschließungsflächen im Inneren des Plangebietes. Die vorliegende Erschließungsstudie² empfiehlt, die innergebietsliche Erschließung in Form einer Ringstra-

² IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt (2012). Erschließungskonzeption Wohngebiet „Brahmsstraße/Sophienstraße“ in Brandenburg an der Havel, Stand 11.05.2012.

ße anzulegen. Die neu anzulegenden Verkehrsflächen sind durch den Bebauungsplan festzusetzen.

Auch die versorgungstechnische Erschließung muss an die veränderten Bedarfe angepasst werden. Bei der Planung sind im Gebiet vorhandene und querende Versorgungsanlagen zu berücksichtigen.

3.3 Umweltbelange

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe sollen rechtsverbindlich festgesetzt werden, um die Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Die vorhandenen und zum Teil mit Fördermitteln hergestellten Grünflächen sind bei der Flächenaufteilung aufzugreifen. Entlang der nördlichen und südlichen Randbereiche des Plangebietes soll die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen erfolgen, um zur Eingrünung des Wohngebiets beizutragen. Zugleich ist den Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung getragen.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Angesichts der Tatsache, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich brach gefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Brandenburg a. d. H. umfasst, kommt als Verfahren die Aufstellung des Plans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „B-Plan der Innenentwicklung“ in Frage.

4.1 Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB

4.1.1 Einleitung

Für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB sind die Bestimmungen des § 13a Abs. 1 BauGB zu beachten:

Zunächst ist die durch den Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² eröffnet: Denn bei einer Plangebietsgröße von rund 27.900 m² und bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 11.160 m². Damit entfällt die Notwendigkeit einer „überschlägigen Prüfung“ gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB.

Das beschleunigte Verfahren ist allerdings ausgeschlossen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen.

Die nachfolgende Darstellung ergibt, dass beide Sperrtatbestände im vorliegenden Fall nicht vorliegen.

4.1.2 Prüfung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, öffentliche und private Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung fest.

Der Bebauungsplan begründet somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Liste 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“, Anlage 1 des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)³.

4.1.3 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die „Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes)“.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu Schutzgebieten, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Nutzungen bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter.

4.1.4 Fazit zur Prüfung der Anwendbarkeit § 13a BauGB

Im Rahmen der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB konnte für den vorliegenden Bebauungsplan festgestellt werden, dass

- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von bestimmten UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG und/oder BbgUVPG begründet wird und
- keine „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen“.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vollständig vorliegen; der vorliegende Bebauungsplan darf daher als Plan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

In der Folge ist die Durchführung einer formalisierten Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen. Der Flächennutzungsplan darf, wenn erforderlich, im Wege der Berichtigung an das Planvorhaben angepasst werden.

³ Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG). Vollständige Quellenangabe siehe Kap. Rechtsgrundlagen.

4.2 Verfahrensschritte

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Brandenburg an der Havel Beschluss Nr. 127/2012 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 22, Nr. 12 vom 11. Juni 2012	30.05.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 03.07.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	01.04.2014
Billigung des Planentwurfs durch die SVV der Stadt Brandenburg an der Havel und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen	06.05.2015
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 11.05.2015 Fristablauf 19.06.2015
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	19.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil E. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Planungsrechtliche Grundlagen

5.1.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)⁴ formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Planaufstellung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 12. Juli 2012, 25. Juli 2013 und 3. Juni 2015 mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen.

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

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in der Fassung vom 16.12.2014⁵.

Für die vorliegende Planung sind im Detail die nachfolgend aufgeführten Darstellungen und Erfordernisse der Raumordnung des LEP B-B und des LEPro 2007 maßgebend:

- Die Festlegungskarte des LEP B-B enthält für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen.
-

⁴ Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene LEP B-B (GVBl. H/09, S. 186) wurde aus formalen Gründen durch das OVG Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16. Juni 2014 - OVG 10 A 8.10 – für unwirksam erklärt. Durch die Entscheidung des BVerwG vom 17.03.2015 - 4 BN 29.14 - wurde das Urteil des OVG Berlin bestätigt. Auf der Grundlage des § 12 Abs. 6 des Raumordnungsgesetzes beschloss die Landesregierung Brandenburg am 28.04.2015, den LEP B-B mit Rückwirkung zum 15.05.2009 wieder in Kraft zu setzen. Die entsprechende Verordnung wurde am 02.06.2015 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg (GVBl. II - 2015, Nr. 24 bekannt gemacht.

Für den Fall, dass der LEP B-B von der Verwaltungsgerichtsbarkeit erneut für unwirksam erklärt werden sollte, kann für das vorliegenden Planverfahren davon ausgegangen werden, dass die hier aus dem LEP B-B entnommenen Ziele und Grundsätze auf der Grundlage folgender Landesentwicklungspläne oder Programme grundsätzlich weiterhin zumindest als Abwägungsmaterial in die Planung einzustellen wären.

- Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II/95, [Nr. 47], S.474).
- Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), 1998, Berlin: 2. März 1998 (GVBl. S. 38); Brandenburg: 2. März 1998 (GVBl. II S. 186).
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsräum - vom 20. Juli 2004 (GVBl.II/04, [Nr. 22], S.558).
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung vom 1. November 2003 (GVBl. I 2004 S. 16) in Verbindung mit Artikel 3 Absatz 2 des Staatsvertrags der Länder Berlin und Brandenburg über das LEPro 2007 vom 10. Oktober 2007 (GVBl. I S. 235), § 16.

⁵ Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt. Für die Herstellung der Rechtswirksamkeit bedarf es noch der öffentlichen Bekanntmachung.

- Die Stadt Brandenburg an der Havel ist gemäß Ziel 2.7 LEP B-B Oberzentrum.⁶

Nach den für die raumordnerische Steuerung der Siedlungsentwicklung zutreffenden maßgeblichen Zielen (Z) und Grundsätzen (G) gilt:

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (4.2 (Z) LEP B-B).⁷
- In zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Beschränkung möglich (4.5 Abs. 1 Nr. 1 (Z) LEP B-B).⁸
- Die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung ist auf Zentrale Orte zu konzentrieren (§ 5 Abs. 1 (G) LEPro 2007).
- Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben. (§ 5 Abs. 2 (G) LEPro 2007).
- Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind anzustreben. Eine Orientierung an der guten Erreichbarkeit durch schienengebundenen Personennahverkehr soll erfolgen. (§ 5 Abs. 3 (G) LEPro 2007).
- Die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (u.a. Siedlungsfunktion) sind auf die Oberzentren zu konzentrieren (2.8 (G) LEP B-B).
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die zusätzliche Wohnsiedlungsflächenentwicklung soll sich auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte konzentrieren (4.1 (G) LEP B-B).

Die Inhalte der vorliegenden Planung stehen in Übereinstimmung mit den im LEP B-B formulierten Zielen 4.2 und 4.5 Abs. 1, da die geplante bauliche Entwicklung innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereichs und eines Zentralen Ortes erfolgen soll. Im Sinne der genannten Grundsätzen der Raumordnung leistet die Planung einen Beitrag, bereits anthropogen überformte Flächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, nachzunutzen. Vorhandene Infrastrukturen werden genutzt. Die Planung trägt damit zur Flächeneinsparung bei und unterstützt die Innenentwicklung.

5.1.2 Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 1 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPlG) vom 13. Mai 1993 (GVBl.I S. 170), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2002 (GVBl.I 2003 S.

⁶ Die Kategorisierung der Brandenburg a. d. H. als Oberzentrum ist für die Planung weiterhin gültig (s. Fn. 3). Die Stadt Brandenburg a. d. H. muss als Oberzentrum i. S. d. Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4. Juli 1995 (GVBl.II/95, [Nr. 47], S.474) eingestuft werden.

⁷ Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist bereits in § 1a Abs. 2 BauGB verankert. Dieses Ziel wird auch mit Z 4.2 LEP B-B verfolgt. Dementsprechend wird es weiterhin in der Planung berücksichtigt (s. Fn. 3).

⁸ Mit der Festlegung des Ziels 4.5 Abs. 1 Nr. 1 (Z) im LEP B-B wird eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte angestrebt, um eine kompakte, verkehrssparende Siedlungsstruktur zu erreichen. Damit wird dem Ziel der Innentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entsprochen.

2), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2006 (GVBl.I S. 96), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Planung im Gebiet der Region.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Bescheid vom 18.06.2015 die beschlossene Satzung des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 im Einvernehmen mit den fachlich berührten Ministerien gemäß § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) genehmigt. Für die Herstellung der Rechtswirksamkeit bedarf es noch der öffentlichen Bekanntmachung.

Damit liegen zu beachtende Ziele und Grundsätze der Raumordnung vor. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplan das Ziel 4.5 des LEP B-B.

Das Plangebiet liegt im „Vorzugsraum Siedlung“ des Regionalplans. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden.

Ferner befindet sich das Plangebiet gut gelegen zwischen den räumlichen Funktionsschwerpunkten für die Grundversorgung der Stadtteillagen Görden und Hohenstücken der Stadt Brandenburg an der Havel. In diesen räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB teilte die Regionale Planungsgemeinschaft daher mit Schreiben vom 17.07.2013 und 29.05.2015 mit, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Vorgaben der Regionalplanung steht.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Brandenburg a. d. H. liegt in rechtsverbindlicher Form vor. Seit dem 31.07.2013 ist der FNP in der Fassung der 9. Änderung wirksam.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist die Flächen des Plangebiets als Wohnbauflächen aus. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ist damit - wie von § 8 Abs. 2 BauGB gefordert - aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brandenburg a. d. H. entwickelbar.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im F-Plan

Quelle: FNP der Stadt Brandenburg an der Havel (09/98) in der aktuell gültigen Fassung.

5.1.4 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsplan ist die Fläche entsprechend der vorhergehenden Nutzung als „Wohngebiet mit geringem bis mäßigen Grünanteil“ dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht auch mit der vorgesehenen Einfamilienhaus-Wohnbebauung den Aussagen des Landschaftsplanes.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Brandenburg a. d. H. trifft für das Plangebiet keine Aussagen.

5.1.5 Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst ist bisher nicht Gegenstand von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. In der näheren Umgebung befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 8 „Reha-Kinderklinik“; dieser erfasst das benachbarte Klinik-Gelände.

5.1.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Das Plangebiet liegt als Ganzes innerhalb eines im Zusammenhang des bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB scheidet jedoch aus. Infolge der Rückbaumaßnahmen wurde zwar die Bebauung abgetragen, die vorhandenen Erschließungsanlagen wurden jedoch nicht vollständig rückgebaut. Auch aufgrund der Größe der

Fläche ergibt sich ein Planungserfordernis für die Wiederbebauung des Areals, da die verkehrliche Erschließung bislang ungeklärt und damit nicht gesichert ist.

5.2 Sonstige Planungen

5.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept⁹, fortgeschrieben 2011, konzipiert Entwicklungsziele, Strategien und Schlüsselprojekte für die künftige Entwicklung der Gesamtstadt Brandenburg an der Havel. Neben den Stadtteilen Kernstadt (Innenstadt + Ring) und Nord bildet Hohenstücken einen der Schwerpunktstadtteile der Stadtentwicklung in Brandenburg an der Havel.

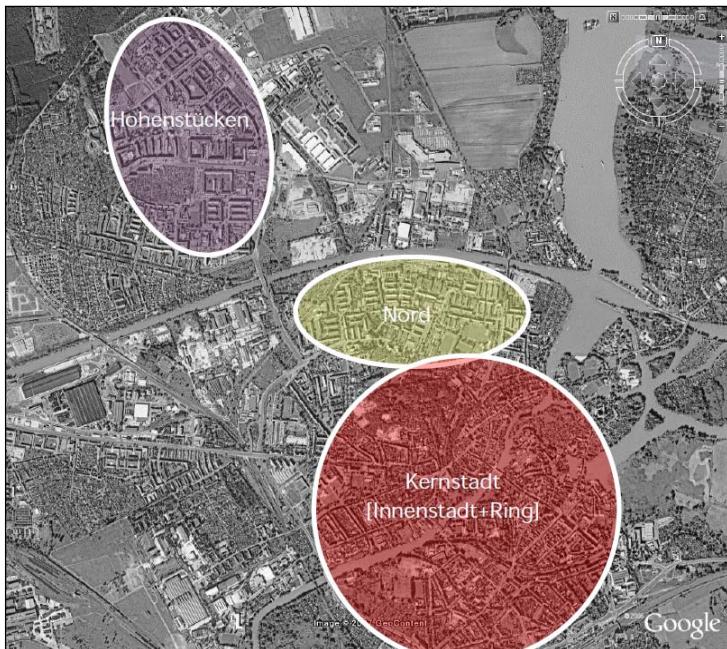


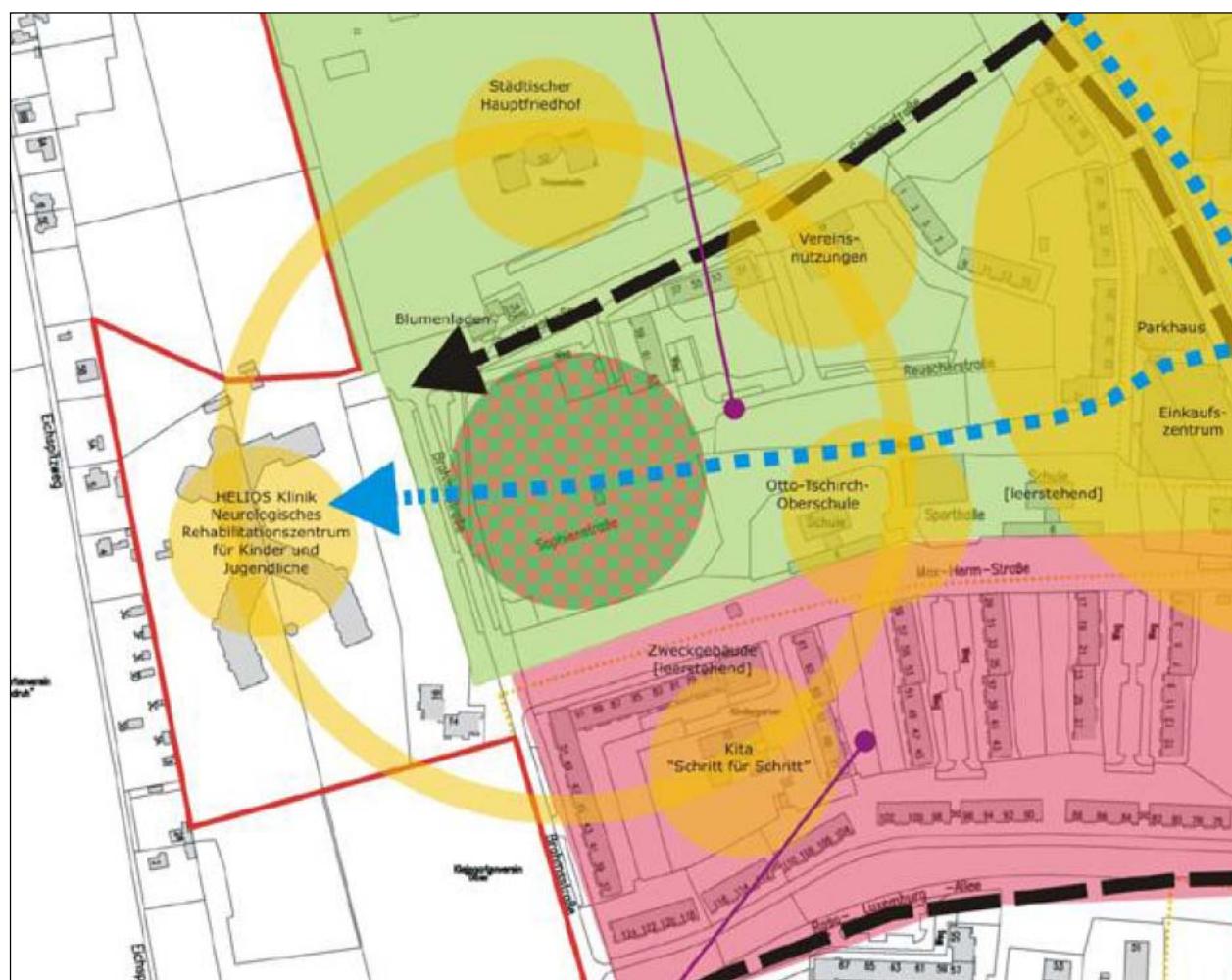
Abb. 2: Schwerpunktstadtteile der Stadtentwicklung in Brandenburg an der Havel

Quelle: Ernst Basler + Partner: INSEK, 2012

Trotz der hohen Bevölkerungsverluste in der Vergangenheit und der bestehenden Anpassungsbedarfe des Stadtteilkörpers definiert das INSEK den Stadtteil Hohenstücken auch zukünftig als wichtigen Wohnstandort für die Gesamtstadt.

Darüber hinaus trifft das INSEK verschiedene Entwicklungsziele, die für den gesamten Stadtteil Hohenstücken gelten. Die unten stehende Abbildung stellt die konkreten Entwicklungsziele für das „Quartier West (oben)“, in dem das Plangebiet liegt, dar.

⁹ Ernst Basler + Partner: Masterplan Stadt Brandenburg an der Havel. Fortschreibung 2011. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Oktober 2012.



Entwicklungsziele

QUARTIER WEST (oben)

- Sicherung der Anbindung an die hier verorteten infrastrukturellen Einrichtungen (z. T. mit regionaler bzw. Gesamtstädtischer Bedeutung)
- untergeordnete Wohnnutzung = weiterer Rückbau von Plattenbauten
- intensive Freiflächennutzungen unter Nutzung der bereits gestalteten Freiflächen
- Aufwertung zentraler (Rückbau)Fläche zwischen den Einrichtungen - ggf. bauliche Nachnutzung

- **Infrastrukturelle Schwerpunkte**
- **Schwerpunkt: Wohnnutzung**
- **Schwerpunkt: Freiraumbezogene Nutzungen**
- **Aufwertungsbereich (Freiraum, ggf. Bebauung)**
- **wichtige Erschließungsstraßen**
- **wichtige fußläufige Wegeverbindungen**

Abb. 3: Entwicklungsschwerpunkte für die Stadtentwicklung Hohenstücken (Auszug Plangebiet)

Quelle: Ernst Basler + Partner: INSEK, 2012

Weiterhin werden im INSEK Strategien für verschiedene stadtplanungsrelevante Handlungsfelder erarbeitet. Vor allem im Handlungsfeld „Stadtentwicklung und Wohnen“ wird eine Fortführung der Förderung für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen im Stadtteil Hohenstücken herausgestellt.

Es ist festzustellen, dass die Planinhalte dieses Bebauungsplans in Übereinstimmung zum INSEK stehen, da nunmehr die Aufwertung und Belebung der Rückbauflächen durch eine kleinteilige Wohnbebauung erfolgen soll.

5.2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandenburg an der Havel (EHK)

Am 26.11.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel die Fortschreibung ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beschlossen.

Das Konzept weist im Stadtteil Hohenstücken u.a. das Nahversorgungszentrum Tschirchdamm und aus. Dieses befindet sich in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Die Nahversorgung des entstehenden Wohngebietes ist somit gewährleistet.

5.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich dennoch gemäß § 14 BbgDSchG (Auskunft und Betretungsrecht) die Überwachung der Maßnahme zur Feststellung von Denkmalen vor und ist im Vorfeld über Bodenbewegungen / Eingriffe in den Boden zu informieren. Bei Eingriffen in den Boden sind grundsätzlich die Vorschriften des BbgDSchG zu beachten.¹⁰

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten

Das Plangebiet liegt ca. 1.200 m nördlich der Havel und gehört geologisch betrachtet zum norddeutschen Urstromtalsystem, das während der Weichsel-Eiszeit entstanden ist. Das Quartier hat eine begrünte, relativ ebene Geländeoberfläche, die topografisch auf einer Höhe um +32 m NHN liegt und in nordwestlicher Richtung ansteigt.¹¹ Die Geländehöhen liegen zwischen 31,20 m ü NHN (Süden), 31,50 m ü. NHN (Osten) und 32,95 m ü NHN (Nordwesten)¹².

Für das Plangebiet wurde eine Baugrundbeurteilung einschließlich Gründungsberatung¹³ erstellt. Als Beurteilungsgrundlage dienen 6 niedergebrachte Rammkernsondierungen mit Aufschlussstellen von 3 m und 6 m verteilt auf den Bereich der geplanten neuen Straßentrassen. Gemäß den Ergebnissen der Untersuchung lässt sich die Baugrundschichtung wie folgt zusammenfassen: Die Deckschicht besteht aus einem 0,20 – 0,40 m dicken Mutterboden aus humos durchsetzten Mittelsanden und Auffüllungen der Bodengruppe OH - grob- und gemischtkörnige Böden mit organischen Beimengungen. Bei einigen Aufschlüssen im Standortbereich abgerissener Wohnblöcke wurden in Tiefen von 1,60 m bis 1,90 m Auffüllungen aus Füllboden schluffiger und enggestufter Sande (Bodengruppen SU und SE) angetroffen. Im südlichen Bereich ist der Füllboden mit Schuttgrus und/oder schwach humos durchsetzt. Bei der im östlichen Planbereich vorgenommenen Rammkernsondierung wurden bis in 1,20 m Tiefe melierte Auffüllungen aus Mittelsanden angetroffen.

¹⁰ Stellungnahmen des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 08.07.2013 und 21.05.2015.

¹¹ vgl. Ingenieurbüro Dathe: Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Brandenburg Juni 2014, S.2.

¹² IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße in Brandenburg an der Havel Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung. Vorplanung, Brandenburg, 06.06.2014, S. 4.

¹³ Ingenieurbüro Dathe: Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Brandenburg Juni 2014,

An 2 Bodenproben der im südlichen Bereich niedergebrachten Rammkernsondierungen wurden Anteile an organischen Beimengungen ermittelt. Demnach sind das Liegende bis zu den Endteufen anorganische, nichtbindige Lockergesteine, die nach DIN 18196 der Bodengruppe SE (enggestufte Sande) und bei RKS2 der Bodengruppe SU (schluffige Sande) zuzuordnen sind. Bei den Sanden der Bodengruppe SE handelt es sich im Wesentlichen um feinsandige und auch schwach grobsandige Mittelsande und bei RKS1 ab 1.40 m Tiefe um Feinsande - Mittelsande. Bei den Sanden der Bodengruppe SU handelt es sich im Grobkornbereich um schwach mittelsandige Feinsande. Die genauen Schichtenaufbauten sind den Anlagen des Gutachtens zu entnehmen.

Eine Belastung der Böden im Plangebiet durch Altlasten ist nicht bekannt und infolge der früheren Nutzungen auch nicht wahrscheinlich.

Eine erste Bewertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ergab, dass sich die Flächen des B-Plans in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befinden. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich¹⁴.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden. Für weite Teile des Plangebiets liegen bereits entsprechende Freiheitsbescheinigungen vor. Das gilt für die Flurstücke 391 und 392 der Flur 103, Gemarkung Brandenburg¹⁵.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Neubauwohngebiets Hohenstücken und war in der Vergangenheit flächendeckend mit mehrgeschossigen Zeilenbauten bebaut. Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ wurden die ehemals vorhandenen Wohnblöcke abgerissen. Im Einzelnen erfolgten die Abbruchanzeigen durch die WBG für die Objekte: Sophienstr. 65-77, 79-93, 95-101 und 103-109 sowie Brahmsstr. 53-59 und Brahmsstr. 61-67. Die daraufhin entstandenen Abbruchgruben wurden verfüllt und Bodenmaterial aufgetragen. Der zuletzt noch an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes bestehende Wohnblock Sophienstraße 59-63 wurde im Jahr 2012 abgebrochen. Der Abriss erfolgte auf Grundlage einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung, die nach Erstellung eines Artenschutzgutachtens erteilt wurde.

¹⁴ Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei vom 18.07.2013.

¹⁵ Schreiben des Zentraldienstes der Polizei vom 09.02.2012, Reg.-Nr. 1141270000 sowie Schreiben vom 06.02.2006 Reg.-Nr. 2544430000

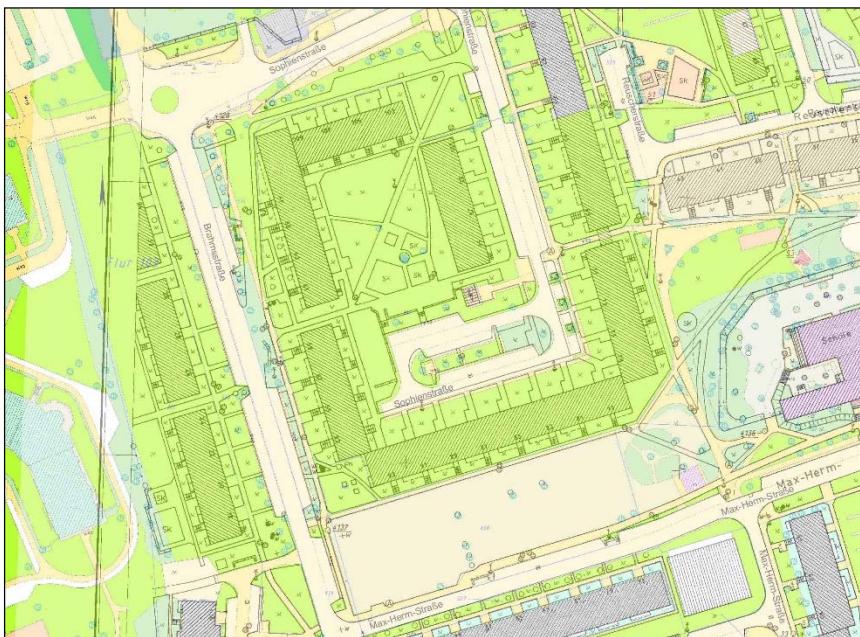


Abb. 4: Plangebiet – historische Darstellung (ohne Maßstab)

Quelle: Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel

Das Plangebiet liegt im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans somit brach; es weist keine aktive Nutzung auf. Mit Ausnahme teilweise noch vorhandenem unterirdischen Leitungsbestandes und eines Verteilerbauwerkes der FernwärmeverSORGUNG sowie von öffentlichen Verkehrsflächen und Erschließungswegen befinden sich keine weiteren baulichen Anlagen im Plangebiet.

6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude oder Wohnungen (siehe auch: Kapitel 6.2).

6.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

6.5 Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Brachfläche, die weitestgehend von ruderalem Zierrasen geprägt ist. Teilweise gibt es locker stehende Einzelbäume, wie Birken und Hybridpappeln an der Max-Herm-Straße, mehrere jüngere Bäume an der Wendeschleife von der Sophienstraße und in der Mitte des Plangebietes. An der nördlichen Sophienstraße und an der Brahmstraße stehen Baumreihen mit jüngeren Baumpflanzungen.¹⁶

Die im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages erstellte Bestandskarte stellt die natürlichen Gegebenheiten wie folgt dar.

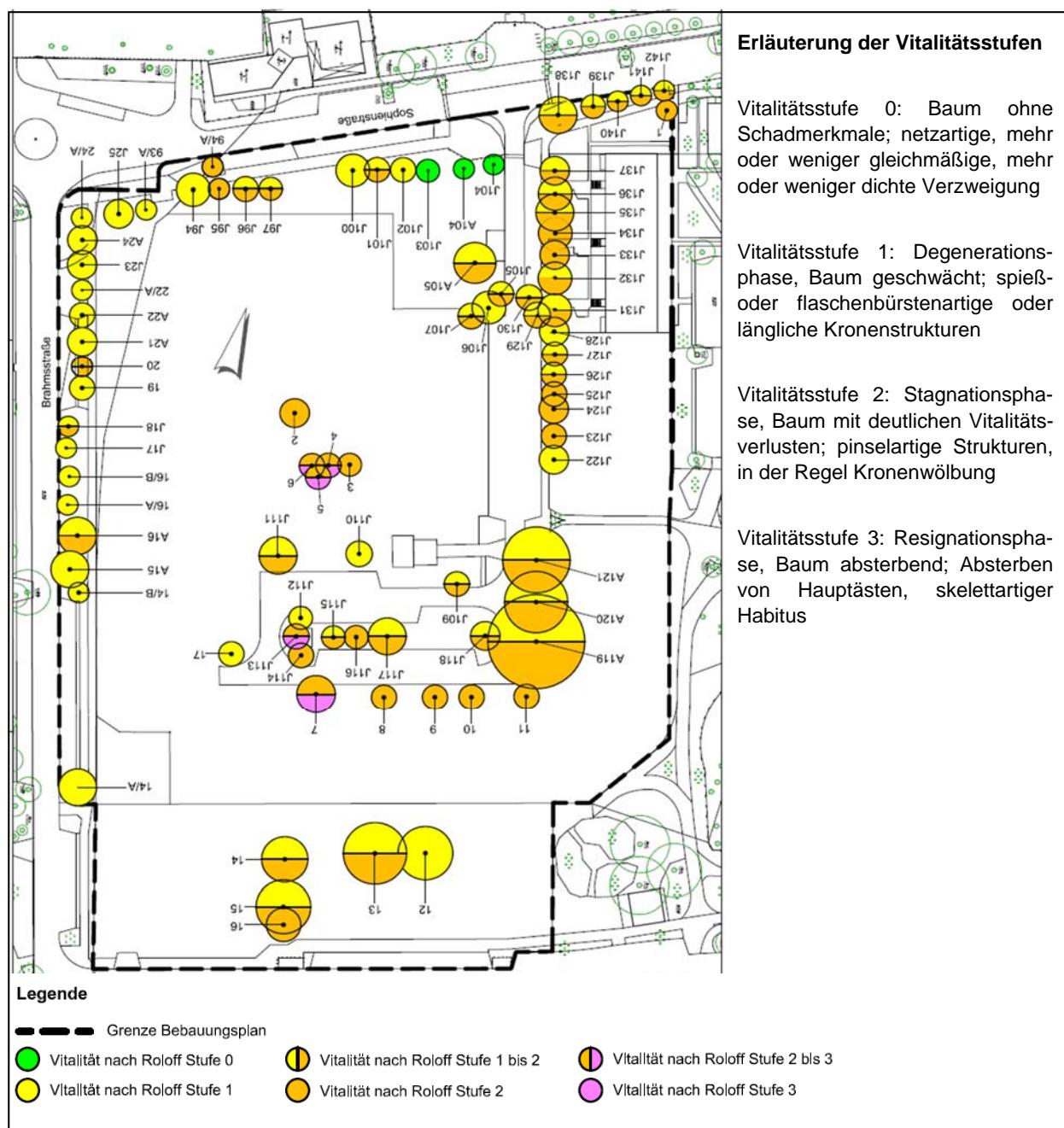
¹⁶ vgl. Dr. Szamatolski + Partner GbR: Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Hohenstücken – Brahmstraße/Sophienstraße, September 2012.



Abb. 5: Bestandsaufnahme „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ – Stand: Juli 2012

Quelle: Dr. Szamatolski + Partner GbR

Weiterhin wurde für den im Plangebiet vorhandenen Baumbestand ein Baumkataster¹⁷ erstellt. Dabei erfolgte unter anderem die Einschätzung der Vitalität des Baumbestandes nach den Kriterien von Roloff¹⁸.



6.6 Grundwasser, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung¹⁹ wurden die hydrologischen Gegebenheiten des Standortes mit folgendem Ergebnis untersucht:

Der Grundwasserspiegel wurde mit Flurabständen von mindestens 2.80 m angeschnitten. Bezo gen auf die topografischen Geländehöhen lag der Grundwasserspiegel auf einer Höhe um +28.90 m NHN. Das Grundwasser im Betrachtungsgebiet wird durch die Brandenburger Unterhavel(Silokanal) beeinflusst. Unter Berücksichtigung der Fließrichtung des Grundwassers zum Silokanal wird der HGW (zu erwartender Höchster Grundwasserstand) auf die Höhe +30.20 m NHN angesetzt. Der MHGW (Mittlerer Höchster Grundwasserstand) wird in Anlehnung an die Havelwerte am UP Brandenburg auf die Höhe +29.80 m NHN angesetzt.

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich weder wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des Landes noch Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.²⁰

Auch Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich allerdings innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwer kes Kaltenhausen; somit sind Eingriffe in den Boden anzugeben und bedürfen der wasserrechtli chen Erlaubnis.

6.7 Technische Infrastruktur

6.7.1 Verkehrsinfrastruktur

6.7.1.1 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. In der Brahmsstraße befindet sich unmittelbar angrenzend an das Plangebiet eine Bushaltestelle (Brandenburg, Rehaklinik Hohenstücken). Weiterhin befinden sich etwas weiter entfernt östlich des Plangebie tes Haltepunkte von Bus und Straßenbahn (Brandenburg, Tschirchdamm; Brandenburg, Hohen stücken Nord). Das Plangebiet ist somit über den ÖPNV an die Innenstadt und an den Hauptbahnhof von Brandenburg an der Havel angeschlossen.

6.7.1.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

An das Plangebiet grenzen die Sophienstraße, die Brahmsstraße und die Max-Herm-Straße un mittelbar an; diese sorgen für die verkehrliche Erschließung der Fläche. Die unmittelbare Anbin dung besteht über die Sophienstraße; diese wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen einer Wohnumfeldverbesserung neu gestaltet und behindertengerecht umgebaut.

Innerhalb des Plangebietes verläuft derzeit eine Erschließungsstraße mit Betondeckschicht. An der Straße sind längs Stellplatzanlagen angeordnet. Zur Erschließung des zu errichtenden Wohn gebietes ist die Anlage von neuen öffentlichen Verkehrsflächen sowie geeigneten Zufahrten und Stellplätzen vorgesehen.

¹⁹ Ingenieurbüro Dathe: Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Brandenburg Juni 2014, S.4.

²⁰ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 30.07.2013.

6.7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Innerhalb des Plangebietes und in den Randbereichen befinden sich zahlreiche Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung unterschiedlicher Betreiber. Es handelt sich dabei um folgende Leitungen und Anlagen:

- Trinkwasserhauptleitung DN 300, AZ-Rohr (BRAWAG GmbH)
- Schmutzwasserkanäle DN 200, Steinzeugrohr (BRAWAG GmbH)
- Regenwasserkanäle DN 200, Betonrohr (BRAWAG GmbH)
- Fernwärmeleitungen mit Verteilerbauwerk (StWB GmbH)
- Mittelspannungskabel (StWB GmbH)
- Niederspannungskabel (StWB GmbH)
- Steuerkabel zum Fernwärme-Verteilerbauwerk (StWB GmbH)
- Telekommunikationskabel (Deutsche Telekom AG)
- Breitbandkabel (RFT Kabel GmbH)
- Straßenbeleuchtung (Stadt Brandenburg an der Havel).

Diese Leitungen sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Zum Teil kann vorhandener Medienbestand als Anschlussmöglichkeit weiter genutzt werden, teilweise müssen aber Beseitigungen und Umverlegungen vorgenommen werden. Soweit erforderlich wurden die vorhandenen Leitungsbestände bereits durch die Abgrenzung der Baugebiete des vorliegenden B-Plans berücksichtigt.

Die brachliegenden Flächen können grundsätzlich an die angrenzenden Medien angeschlossen werden. Die Erschließung des zu errichtenden Wohngebietes ist von privater Seite zu vollziehen. Zu diesem Zwecke wurde bereits auf der Grundlage einer Erschließungskonzeption²¹ eine an den fortgeschrittenen Planungsstand angepasste Erschließungsvorplanung²² vorgelegt. Technische Einzelheiten sind den beiden Fachplanungen zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle im Rahmen des Bauvorhabens erforderlichen Umverlegungen und die Aufnahme bzw. Beseitigung von Ver- und Entsorgungsleitungen und –anlagen im Rahmen der weiteren Planungsphasen rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen sind.

6.7.2.1 Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung, Löschwasserversorgung

Trink-/Löschwasserversorgung

Im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes (östlich der Brahmsstraße und südlich der Sophienstraße) verläuft eine Trinkwasserhauptleitung DN 300. Das zuständige WasserverSORGUNGSunternehmen ist die BRAWAG GmbH. Die Leitungsrechte zugunsten der BRAWAG GmbH sind auf der Grundlage des § 8 AVBWasserV (Grundstücksbenutzung) gesichert. Die

²¹ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungskonzeption. Wohngebiet „Brahmsstraße/Sophienstraße“ in Brandenburg an der Havel, Brandenburg Mai 2012.

²² IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße in Brandenburg an der Havel Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung. Vorplanung, Brandenburg, 06.06.2014.

Trinkwasserhauptleitung liegt teilweise auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen (WA 1 und WA5). Der Verlauf der Leitung ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Zur Freimachung der Wohngrundstücke soll die Leitung auf dem Teilstück zwischen Max-Herm-Straße und Sophienstraße außer Betrieb genommen werden; der stillgelegte Abschnitt soll zurückgebaut werden²³.

In Abstimmung mit der BRAWAG GmbH erfolgt die Trinkwassererschließung der neuen Wohngrundstücke über ein neues ringförmiges Versorgungssystem DN 150 und DN 100 von einem Anschlusspunkt an die vorhandene Trinkwasserhauptleitung in der Sophienstraße. Der geplante Trassenverlauf der Versorgungsleitung ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen vorgesehen. Zur Löschwasserversorgung sind drei Unterflurhydranten an den Knotenpunkten vorgesehen.

Für die Löschwasserversorgung des Wohngebiets gelten die Grundsätze des DVGW Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Maßgebend ist die ausreichende Anzahl an Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis mit Radius von 300 m um das Brandobjekt (Löschbereich).

Am südwestlichen und am nordöstlichen Rand des Wohngebiets sind zwei Unterflurhydranten an der Trinkwasserhauptleitung DN 300 AZ vorhanden (H 1280 Brahmsstraße, Ecke Max-Herm-Straße und H 1293 Sophienstraße). Die genannten Hydranten dienen gemäß Angabe der BRAWAG GmbH als Löschwasserhydranten zur Absicherung des Löschwasser-Grundschutzes. Die Bereitstellung der erforderlichen Wassermenge zum Löschwasser-Grundschutz gemäß DWG-W-Arbeitsblatt W 405 (48 m³/h für eine Löschzeit von zwei Stunden) ist nach Angabe der BRAWAG GmbH aus dem vorhandenen Versorgungsnetz gesichert.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Feuerwehr und Rettungswesen der Stadt Brandenburg an der Havel zum Bebauungsplanverfahren vom 27.07.2012 sind zur Löschwasserentnahme Hydranten im Abstand von 100 m anzutragen. Am geplanten Trinkwasserversorgungsnetz des Wohngebiets wurden dementsprechend mit der Vorplanung weitere drei Unterflurhydranten für die Löschwasserversorgung vorgesehen.²⁴

Schmutzwasserentsorgung

Im westlichen, östlichen und südlichen Bereich des geplanten Wohngebiets sowie mittig auf der Fläche verlaufen Schmutzwasserkanäle DN 200 aus Steinzeugrohr. Leitungsträger ist die BRAWAG GmbH²⁵. Teilweise dienten die Kanäle der Schmutzwasserentsorgung der ehemals

²³ Schriftliche Auskunft des Büros IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt vom 25.06.2015.

²⁴ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße in Brandenburg an der Havel Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung. Vorplanung, Brandenburg, 06.06.2014, S. 10-13.

²⁵ Im Rahmen der förmlichen Beteiligung teilte die BRAWAG mit Schreiben vom 12.06.2015 folgendes mit: „Die BRAWAG ist nicht Leitungsträger aller im Plangebiet vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen; lediglich die Leitungen am südlichen Rand des Plangebietes (mit den Schächten BF-R876, BF-R875, BF-R874, BF-S286, BF-S285, BF-S284) sind Eigentum der BRAWAG; diese sind durch Dienstbarkeit gesichert. Alle weiteren Leitungen im Plangebiet sind als Bestandteile der Grundstücksentwässerungsanlage nicht Eigentum der BRAWAG. Sofern hier ein Rückbau vorgesehen ist, sind vor dessen Realisierung die erforderlichen Abstimmungen (Schnittstellen zum öffentlichen Netz / Schächte BF-R863, BF-5271, BF-R877, BF-S288) mit der BRAWAG zu führen.“

vorhandenen Neubauwohnblöcke und werden derzeitig nicht mehr genutzt. Zur Freimachung der Bebauungsfläche sollen die Kanäle aufgenommen und beseitigt werden.

Gemäß Erschließungsvorplanung sollen für die Schmutzwasserentsorgung der geplanten Wohnbauflächen neue Kanäle in den geplanten Wohnwegen verlegt werden, welche an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen sind. Aufgrund geringer Sohliefen der vorhandenen Kanäle wird die Ableitung des Schmutzwassers teilweise als sehr problematisch eingeschätzt.

Für die vorhandenen Geländehöhen im südlichen Teil des Planungsgebiets werden voraussichtlich Geländeauflastungen zur Entwässerung der Grundstücke im freien Gefälle sowie zur Einhaltung der erforderlichen Mindestrohrüberdeckungen erforderlich. Alle technischen Einzelheiten zum geplanten Schmutzwasserkanalnetz sind in den weiterführenden Planungsphasen mit der BRAWAG GmbH abzustimmen. Darauf hinaus müssen die wasserrechtlichen Genehmigungen der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Fachgruppe Wasser der Stadt Brandenburg an der Havel) eingeholt werden. Gemäß § 71 BbgWG besteht für die Errichtung der öffentlichen Kanäle Anzeigepflicht bei der Unteren Wasserbehörde.²⁶

Regenwasserentsorgung

Im westlichen, östlichen und südlichen Bereich des geplanten Wohngebiets sowie mittig auf der Fläche verlaufen Regenwasserkanäle DN 200 aus Betonrohr. Leitungsträger ist die BRAWAG GmbH. Nach Angaben der BRAWAG dienen die vorhandenen Regenwasserleitungen ausschließlich der Straßenentwässerung; damit werden diese nicht Bestandteil der öffentlichen Abwasserbeseitigung, sondern sind der Straße zuzurechnen²⁷.

Einige der vorhandenen Regenwasserkanäle wurden mit dem Rückbau der Neubauwohnblöcke außer Betrieb genommen und werden nicht mehr benötigt. Diese sollen zur Freimachung der Bebauungsfläche aufgenommen und beseitigt werden. Für die Oberflächenentwässerung der geplanten Verkehrsflächen im nordöstlichen Bereich soll ein Regenwasserkanal in den geplanten Wohnwegen verlegt werden. Die Planung des Regenwasserkanalnetzes ist in den weiterführenden Planungsphasen mit der Stadt Brandenburg an der Havel und der BRAWAG GmbH abzustimmen.²⁸

Nach Angaben der BRAWAG GmbH hat das Regenwassernetz im Bereich des Plangebietes ausreichend Kapazität für den Anschluss weiterer Flächen.²⁹

Das Regenwasser übriger Verkehrsflächen (Innenring der neu anzulegenden Straße sowie Fußweg) versickert oberflächig in anzulegenden Mulden bzw. angrenzenden Bankettstreifen, welche Bestandteil der zukünftigen Verkehrsflächen sind. Die für die Versickerung anzusetzenden Durchlässigkeitsteilwerte des Bodens wurden in der Baugrundbeurteilung betrachtet und der Nachweis der Versickerungsfähigkeit mit der Erschließungsvorplanung geführt.

²⁶ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße in Brandenburg an der Havel Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung. Vorplanung, Brandenburg, 06.06.2014, S. 14.

²⁷ Stellungnahme der BRAWAG GmbH vom 12.06.2015.

²⁸ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße in Brandenburg an der Havel Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung. Vorplanung, Brandenburg, 06.06.2014, S. 16.

²⁹ Stellungnahme der BRAWAG GmbH vom 05.08.2013.

Grundsätzlich sollte das gesamte anfallende Niederschlagswasser unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.³⁰ Dies aufgreifend wurde im Bebauungsplan zusätzlich eine entsprechende textliche Festsetzung für die oberflächennahe Ableitung des Regenwassers der versiegelten Flächen der Baugrundstücke getroffen.

6.7.2.2 Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich keine Gasleitungen der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH.³¹ Auch im unmittelbaren Bereich des geplanten Wohngebietes befinden sich keine Gasversorgungsanlagen und –leitungen³².

6.7.2.3 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet verlaufen mehrere Mittel- und Niederspannungskabeltrassen der StWB GmbH. Die Mittelspannungskabel sind in Betrieb und versorgen die Kunden-Trafostation der Helios-Klinik. Die Trafostation, die mittig der Fläche des Planungsgebiets stand, wurde nach Rückbau der Neubauwohnblöcke abgerissen und beseitigt. Die in Betrieb befindlichen Mittelspannungskabel und die außer Betrieb befindlichen Niederspannungskabel verlaufen in einer gemeinsamen Trasse von östlicher in westlicher Richtung etwa mittig über die Fläche.

Da die Kabel der StWB GmbH nicht überbaut werden dürfen und innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen sollen, ist über der vorhandenen Trasse eine öffentliche fußläufige Verbindung zwischen Reuscherstraße und Brahmsstraße (Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“) vorgesehen. Die Breite des Gehweges ist mit 3,00 m geplant. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die geplante Trasse des Gehweges an die Lage der Mittelspannungskabel anzupassen bzw. sind die Kabel entsprechend umzuverlegen. Technische Einzelheiten wurden im Rahmen der Erschließungsvorplanung durch das IBL Ingenieurbüro Berndt mit der StWB GmbH abgestimmt und bei der koordinierten Leitungsführung entsprechend berücksichtigt.

Für die Versorgung des Wohngebietes ist die Errichtung einer Trafostation als Kompaktstation erforderlich. Der Standort ist auf der privaten Grünfläche zwischen dem Parkstreifen an der östlichen Wohnstraße und dem Gehweg Reuscherstraße, unmittelbar neben der vorhandenen Mittelspannungskabeltrasse, vorgesehen.

Die Verlegung von Niederspannungsversorgungskabeln ist in den Bankett- und Grünstreifen der anzulegenden Wohnwege konzipiert. Zudem sollen Kabel von der Trafostation zur Sophienstraße verlegt und in das vorhandene Netz eingebunden werden. Im westlichen Teil des Wohnweges sind zwei Kabelverteilerschränke vorgesehen. Bei der Bauausführung der Erschließungsarbeiten müssen voraussichtlich Niederspannungskabel, die nicht mehr in Betrieb sind, aufgenommen und beseitigt werden.

³⁰ Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 30.07.2013.

³¹ Stellungnahme der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH vom 09.08.2013.

³² IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungskonzeption für das Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße, 11.05.2012, S. 9

Alle Einzelheiten zur konkreten Planung der Elektroenergieversorgung sowie zur Umverlegung, Beseitigung und Sicherung der vorhandenen Kabeltrassen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen mit der StWB GmbH abzustimmen.³³

6.7.2.4 Telekommunikation, Breitbandversorgung

Im Planbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH. Die mit der Stellungnahme vom 29.07.2013 übersandten Leitungspläne der Telekom Deutschland GmbH werden der WBG Brandenburg eG zur Kenntnis gegeben. Im Rahmen einer detaillierten Erschließungsplanung ist über den Umgang mit dem vorhandenen Leitungsbestand zu entscheiden.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Erschließungsvorplanung lag durch die Deutsche Telekom Technik GmbH noch keine Ausbauentscheidung zur Telekommunikationsversorgung des Wohngebietes vor.

Im Bereich des Plangebiets (WA5) verlaufen Breitbandkabel der RFT Kabel Brandenburg GmbH. Die vorhandenen Breitbandkabel werden auch weiterhin zur Versorgung des Stadtteils Hohenstücken benötigt und dürfen auf keinem Fall abgeschaltet werden. Zur Umsetzung der Planung müssen die Kabel dementsprechend umverlegt werden.³⁴ Die Umverlegungen und Neuverlegungen von Breitbandkabeln sollen gemäß Erschließungsvorplanung vorzugsweise koordiniert in den Bankett- und Grünstreifen der anzulegenden Wohnwege erfolgen. Voraussichtlich ist die Errichtung von zwei Kabelverteilerschränken innerhalb des Wohngebiets erforderlich. Zur Abstimmung aller Einzelheiten und Koordinierung der geplanten Breitbandversorgung ist die RFT Kabel Brandenburg GmbH in den weiteren Planungsphasen rechtzeitig zu beteiligen.

6.7.2.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung in der Stadt Brandenburg an der Havel erfolgt als hoheitliche Aufgabe der Stadt als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Drittbeauftragte sind u. a. die ARGE Entsorgung Stadt Brandenburg an der Havel für das Einsammeln und Befördern der Restabfälle. Ebenfalls zu den drittbeauftragten Entsorgern gehören die Recyclingpark Brandenburg an der Havel GmbH sowie die Remondis Thermische Abfallverwertung GmbH für die umweltgerechte Entsorgung der Abfälle ab 01.06.2015.³⁵

Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Durch die geplante Ringstraße ist eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet.

6.7.2.6 Fernwärme

Im südwestlichen Bereich an der Brahmstraße ist ein Verteilerbauwerk der FernwärmeverSORGUNG der StWB GmbH vorhanden). Das Schachtbauwerk und der dazugehörige Kabelschrank

³³ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Wohngebiet Brahmstraße/Sophienstraße in Brandenburg an der Havel Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung. Vorplanung, Brandenburg, 06.06.2014, S. 20f.

³⁴ Stellungnahme der RFT Kabel Brandenburg GmbH vom 08.08.2013.

³⁵ Stadt Brandenburg an der Havel: URL: <http://www.stadt-brandenburg.de/leben/umwelt/abfallentsorgung/>

liegen auf einem eigenen Grundstück (Flurstück 390). Über das Verteilerbauwerk erfolgt die FernwärmeverSORGUNG der Wohnblöcke Brahmstraße Nr. 14/16 sowie der Helios-Klinik. Nach Aussage der StWB GmbH kann das vorhandene Schachtbauwerk abgebrochen und verfüllt werden sowie die vorhandenen Versorgungsleitungen DN 100 Stahl umverlegt bzw. umgebunden werden.

Das Planungsgebiet befindet sich in einem ausgewiesenen Fernwärmevorranggebiet. Im Rahmen der Vorplanung wurden vorsorglich die Erschließungsbedingungen der FernwärmeverSORGUNG untersucht und die damit verbundenen Kosten ermittelt. Zur Vorplanung lag eine Planunterlage der StWB GmbH vor. Die geplanten Trassen der FernwärmeverSORGUNG wurden koordiniert in den Lage- und Höhenplan übernommen und entsprechend den geplanten Erschließungsstrassen angepasst. Innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen können kunststoffummantelte Stahlrohre DN 65 / DN 50 zusammen mit allen anderen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden. Der Anschluss der FernwärmeverSORGUNG für das Wohngebiet ist am vorhandenen Fernwärmennetz in der Reuscherstraße vorgesehen. Die außer Betrieb genommenen Fernwärmeleitungen DN 50 am nordöstlichen Rand des Planungsgebiets sind aufzunehmen und zu beseitigen. Die verbleibenden Fernwärmeleitungen zum Hauptfriedhof DN 40 müssen unter Berücksichtigung der geplanten Wohnbauflächen geringfügig umverlegt werden.

Bezüglich der Entscheidung über die FernwärmeverSORGUNG des Wohngebiets wird auf die Berücksichtigung der späteren Kosten für die Anschlussnehmer (Fernwärmeverbrauch) hingewiesen. Von besonderer Bedeutung erscheint bei einer wirtschaftlichen Betrachtung die Frage der späteren Anzahl der Grundstückseigentümer, die beim Vergleich der Kosten einen Fernwärmeschluss wählen oder sich für alternative Anlagen der WärmeverSORGUNG entscheiden. Hervorzuheben ist an dieser Stelle der wesentlich günstigere Primärenergiefaktor der Fernwärme gegenüber Energieformen wie Öl und Gas. Der Primärenergiefaktor berücksichtigt den Energieverlust bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung eines Energieträgers. Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) begrenzt die maximal zulässige Jahresmenge des gebäudespezifischen Primärenergiebedarfes und realisiert damit eine ganzheitliche Betrachtung bei der Gestaltung der Energieversorgung von Gebäuden. Je geringer der ausgewiesene Primärenergiefaktor für die Berechnung der Gebäudeenergieversorgung, desto niedriger sind die gesetzlichen Anforderungen an die Dämmung des Neubaus.

Alle technischen Einzelheiten zur Planung und Koordinierung der FernwärmeverSORGUNG sowie zur Übernahme der Kosten sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen rechtzeitig mit StWB GmbH abzustimmen.³⁶

6.7.2.6 Geothermie

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Erdwärmesondenanlage³⁷ wurde zudem untersucht, ob innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit zur Nutzung oberflächennaher Geothermie für die Beheizung und Warmwasserversorgung der geplanten Wohnbebauung realisiert werden kann. Der Machbarkeitsstudie beigefügt ist ein Prognose-Bohrprofil mit Beschreibung entsprechender Wärmeparameter nach derzeitigen Kenntnissen (Entzugsleistungsberechnung entspricht Annahmewerten, hydrogeologischer Untergrund bis 60 m Tiefe prognostiziert), welches nach Vorlie-

³⁶ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Wohngebiet Brahmstraße/Sophienstraße in Brandenburg an der Havel Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung. Vorplanung, Brandenburg, 06.06.2014, S. 19.

³⁷ envi sann GmbH: Machbarkeitsstudie Erdwärmesondenanlage, Juni 2014.

gen spezifischer Informationen von Bohrdaten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Bohrungsinformationsdienst Brandenburg in ggf. nächsten Bearbeitungsphasen anzupassen wäre.

Die Studie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Auf Grundlage der geologischen Erkenntnisse kann die oberflächennahe Geothermie mit Erdwärmepumpen im geplanten Gebiet eingesetzt werden.
- Die Nutzungsmöglichkeit der gesättigten Sandsteinformation für eine Erdwärme-Sondenanlage ist gegeben.
- Wegen der kleinen Grundstückgrößen ist es notwendig, den Sondeneinbau vor der Gründung der Wohngebäude durchzuführen.
- Der Einsatz von Flächenkollektoren ist nur bedingt möglich. Die Entzugsleistung erreicht keine optimalen Werte und die Flächen sind wegen der Größe ungeeignet.

Bei Nutzung von Geothermie ist die ungünstige Lage des Planbereiches innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Kaltenhausen zu berücksichtigen, woraus Einschränkungen bezüglich des Wärmeträgers zu erwarten und Auflagen der Unteren Wasserbehörde zu beachten sind. Bohrungen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Nach Einschätzung der Unteren Wasserbehörde ist bei den vorgesehenen kleinen Grundstücksgrößen die Wahrung der Mindestabstände zwischen den Bohrungen untereinander und den Nachbargrundstücken aus Gründen des Grundwasserschutzes kaum denkbar und eine generelle Festsetzung der Erdwärmennutzung im Bebauungsplan nicht möglich. In jedem Fall sind Einzelfallprüfungen erforderlich.

6.8 Umgebung

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch eine lockere und offene Bebauung gekennzeichnet. Östlich und südlich des Plangebietes schließen sich teils sanierte Wohnanlagen in mehrgeschossiger Zeilenbauweise an, die meist in Plattenbauweise errichtet wurden. Im Norden grenzt der Hauptfriedhof der Stadt Brandenburg an das Plangebiet. Das Gelände der HELIOS Klinik Hohenstücken liegt westlich des Plangebietes.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Stadtplan zur Verdeutlichung umliegender Nutzungen

Quelle: ehs-Verlags GmbH

6.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Die zu entwickelnden Flächen befinden sich mehrheitlich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG (WBG), kleinere Teilflächen in den Randbereichen sind im Eigentum der Stadt und der Wohnungsbaugesellschaft WOBRA. In Vorbereitung der Umsetzung der Bebauungsplanung wurden die zu entwickelnden Flächen zwischenzeitlich von einem Vorhabenträger erworben.

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Brandenburg	103	390
Brandenburg	103	391 (tlw.)
Brandenburg	103	392 (tlw.)
Brandenburg	103	515
Brandenburg	103	516
Brandenburg	103	517 (tlw.)
Brandenburg	103	534
Brandenburg	103	658 ³⁸

Quelle: Bezeichnung der Flurstücke nach dem Auszug aus der ALK vom 09. März 2011.

Bei den Flurstücken 517, 534 und 658³⁹ handelt es sich zum Teil um öffentliche Verkehrsflächen.

³⁸ Das Flurstück 658, Flur 103, Gemarkung Brandenburg wurde im April 2015 in Folge einer teilweisen Veräußerung in zwei Flurstücke zerlegt. Dabei entstanden die Flurstücke 713 und 714, beide Flur 103, Gemarkung Brandenburg.

³⁹ Ebenda.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

7. Städtebauliches Konzept

Im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Hohenstücken der Stadt Brandenburg an der Havel wurden im Rahmen des Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ Rückbaumaßnahmen von Geschosswohnungsbauten in Plattenbauweise durchgeführt, die Flächen wurden im Anschluss begrünt.

Hohenstücken ist ein Schwerpunktstadtteil des Stadtumbaus; zur Konsolidierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes sind hier bisher über 2.200 WE vom Markt genommen worden. Flankierend wurden Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Förderprogramme Stadtumbau Ost (Teilprogramm Aufwertung sowie Rückbau sozialer und technischer Infrastrukturen) und Soziale Stadt durchgeführt, insbesondere zur Funktionssicherung des Stadtteilzentrums, zur Aufwertung der Stadtteileingänge und übergeordneter Wegeverbindungen.

Grundlage für die Entwicklung des Stadtteils Hohenstücken ist das zwischen der Stadt und den betroffenen Wohnungsunternehmen abgestimmte fortgeschriebene Teilraumkonzept Hohenstücken (Stand: 12.03.2010).

Danach ist für die betreffende Fläche als Ausnahme eine bauliche Nachnutzung im Einzelfall zur Schaffung eines eingeschränkten Angebotes für den Neubau von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Ein Beweggrund dafür sind u.a. die im Umfeld des Standortes vorhandenen Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung (HELIOS-Klinik, Städtischer Hauptfriedhof, Oberschule). Diese sollen in einem attraktiven Stadtraum liegen sowie eine gute Erreichbarkeit über ein fußläufiges, möglichst barrierefreies Wegenetz aufweisen.

Mit der Wiederbebauung der abgeräumten Fläche durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser besteht zudem die Chance, das Wohnungsangebot im Stadtteil Hohenstücken zu erweitern und so einen Beitrag zur attraktiven und langfristigen Sicherung des Stadtteils zu leisten.

7.1 Nutzung des Gebietes

Die Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Die Entwicklung des kleinteiligen Wohngebietes in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern wird in enger Zusammenarbeit von Wohnungsbaugenossenschaft (WBG) und Stadtverwaltung betrieben.

7.2 Verkehrliches Erschließungskonzept

Um die künftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu sichern, wurden bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens eine Erschließungsstudie⁴⁰ sowie während des Verfahrens eine

⁴⁰ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungskonzeption. Wohngebiet „Brahmsstraße/Sophienstraße“ in Brandenburg an der Havel, Brandenburg Mai 2012.

Erschließungsvorplanung⁴¹ erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen geben das darin erarbeitete Erschließungskonzept wieder.

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes soll auch zukünftig im Norden über die Anbindung an die Sophienstraße erfolgen. Die Konzeption empfiehlt zur verkehrstechnischen inneren Erschließung den Bau einer ringförmigen Anliegerstraße. Die Erschließungsstraße verläuft dabei von der Einmündung Sophienstraße in südlicher Richtung und mündet nach ca. 40 m in die Ringstraße; diese besitzt eine Länge von ca. 250 m.

Bei der Anlage der Straße wurde vom Grundsatz ausgegangen, dass auf der südlichen, westlichen und nördlichen Seite Bebauungsflächen mit einer Grundstückstiefe von 25 m entstehen sowie innerhalb der Ringstraße Baugrundstücke mit vermarktbaren Flächen von 540 m² bis 670 m² geteilt werden können. Die Errichtung einer gleichrangigen Ringstraße wurde bei der Konzeption als besonders zweckmäßig erachtet, da auf das Anlegen flächenintensiver Wendeanlagen verzichtet werden kann.

Für die Verkehrsanbindung zur Sophienstraße kann die bereits gut ausgebauten Kreuzungsanlage genutzt werden, wobei der vorhandene Einmündungsbereich den geplanten Verkehrsraumbreiten angepasst wird. Alle anderen im Plangebiet verlaufenden inneren Erschließungswege der ehemaligen Wohnblöcke sind aufgrund ihrer Lage und ihres baulichen Zustandes nicht für die verkehrstechnische Erschließung des neuen kleinteiligen Wohngebietes geeignet. Diese wurden daher auch nicht im Planbild aufgegriffen.

Das Plangebiet liegt gemäß der vorhandenen Verkehrsbeschilderung in einer Tempo 30-km/h-Zone. Diese Vorgabe bildete somit die Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Verkehrsraumbreiten. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen und verkehrlichen Merkmale und den entwurfsprägenden Nutzungsansprüchen wurde die Erschließungsstraße als „Wohnweg“ im Sinne der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 06“ klassifiziert und konzipiert.

Die geplante Ringstraße besitzt eine maßgebende Erschließungsfunktion. Die zu erwartende Verkehrsstärke setzt sich vornehmlich aus dem Individual- und Lieferverkehr des angrenzenden Einzugsgebietes zusammen und wird mit einem Wert von deutlich unter 150 Kfz/h eingeschätzt. Aufgrund der geplanten Verkehrsführung ist eine Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Durchgangsverkehr nicht zu erwarten.

Durch die geringe Verkehrsbelastung besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich. Die Fahrgasse ist mit einer Ausbaubreite von 5,00 m geplant. Dies entspricht gemäß RASt 06 dem Begegnungsfall Lkw/Pkw bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Im nordöstlichen Anschlussbereich an die Sophienstraße ist neben dem vorhandenen Gehweg im Seitenraum die Anordnung von fahrbahnnahen Parkständen in Senkrechtaufstellung vorgesehen, so dass sich in diesem Straßenabschnitt eine Gesamtverkehrsraumbreite von 11,83 m ergibt. Die innere Ringstraße wird mit einer Gesamtverkehrsraumbreite von 7,75 m geplant.

⁴¹ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße in Brandenburg an der Havel Verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung. Vorplanung, Brandenburg, 06.06.2014.

Die geplanten Eckausrundungen der Knotenpunktarme wurden unter Beachtung der notwendigen fahrgeometrischen Anforderungen des gewählten Bemessungsfahrzeugs (3-achsiges Müllfahrzeug) als einfacher Kreisbogen mit einem Innenradius von 7,50 m ausgebildet.

Die Entwässerung der geplanten Verkehrsflächen erfolgt im nordöstlichen Bereich durch den Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal, im übrigen Bereich der Ringstraße mittels einer Muldenversickerung. Hierbei fließt das Niederschlagswasser ungesammelt und breitflächig über den Seitenstreifen der Fahrbahn ab. Über eine Straßenmulde wird das anfallende Oberflächenwasser gesammelt und einer Versickerung zugeführt. Die Mulde schließt sich unmittelbar an den Bankettstreifen neben der Fahrbahn an und hat eine Breite von 1,50 m.

Zwischen der vorhandenen bislang stichstraßenartig im Gebiet endenden Sophienstraße und der Reuscherstraße verläuft im Bestand ein ca. 2,00 m breiter Gehweg. Der Verlauf eines das Plangebiet horizontal querenden Gehweges in Ost-West-Richtung als Verbindung zwischen Reuscherstraße und Brahmsstraße wird für die künftige versorgungstechnische Erschließung benötigt. Demzufolge wird eine entsprechende Fußverbindung vorgesehen; diese verläuft leicht versetzt zum bestehenden Gehweg, um die bestehenden Leitungstrassen besser zu nutzen mit einer festzusetzenden Gesamtbreite von 5,0 m. Auch aus stadtplanerischer Perspektive ist die Anlage des Gehwegs sinnvoll: Als Verlängerung des Vierjahreszeitenweges ist die vorgesehene horizontale Querung ein wichtiger Bestandteil eines attraktiven Fußwegenetzes im Stadtteil.

Zur ordnungsgemäßen Ausleuchtung des Straßenraumes einschließlich der Einmündungen ist die Errichtung einer Straßenbeleuchtung erforderlich und geplant. Es wird empfohlen, den Einsatz von LED-Technik entsprechend Stand der Technik und der Beleuchtungsstrategie der Stadt Brandenburg an der Havel im Weiteren zu prüfen. Die teilweise noch vorhandene und offensichtlich nicht mehr in Betrieb befindliche Beleuchtungsanlage soll im Rahmen der verkehrstechnischen Erschließung demontiert werden. Konkrete Details zu Planung, Herstellung und Anschluss sind in den weiteren Planungsphasen abzustimmen.

Alle Einzelheiten zur Lage und Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung. Eine Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

8. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Der B-Plan enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bestehend aus den Teilgebieten WA1 bis WA 5
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Baugrenzen (WA 1, 2, 4, 5: mit 3,0 m Abstand zu Verkehrsflächen und Wegen; WA3: mit 8,0 m Abstand zur Straßenverkehrsfläche; im übrigen 3,0 m)
- Bauweise: abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung
- Einzel- und Doppelhaus

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, Öffentlicher Fußweg
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privater Grünfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Geltungsbereich.

Durch Text wurden die folgenden Regelungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung (TF 1)
- Maß der Nutzung (TF 2)
- Bauweise (TF 3)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (TF 4)
- Örtliche Bauvorschriften (TF 5)
- Grünordnerische Festsetzungen (TF 6 bis TF 9)

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- im Westen durch die Brahmsstraße
- im Norden durch die Sophienstraße
- im Osten durch die Reuscherstraße und die Fläche der Otto-Tschirch-Oberschule
- im Süden durch die Max-Herm-Straße.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. dem Kap. 6.9 dieser Begründung entnommen werden.

Begründung:

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an den räumlichen Gegebenheiten vor Ort: die Sophienstraße, die Brahmsstraße und die Max-Herm-Straße bilden in der örtlichen Gegebenheit sichtbare Grenzen. Die vorgenommene Abgrenzung entspricht auch den Eigentumsverhältnissen; die im Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mehrheitlich im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Brandenburg eG (WBG), kleinere Teilflächen in den Randbereichen sind im Eigentum der Stadt und der Wohnungsbaugesellschaft WOBRA.

Die Flächen, die für die äußere und innere Erschließung des Wohngebietes erforderlich sind und zum Teil durch das Planvorhaben bedingt umgebaut werden müssen, bedürfen einer Festsetzung durch den Bebauungsplan. Die Einbeziehung der Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungs-

bereich ist somit erforderlich und sinnvoll. Umbaumaßnahmen und erforderliche Abtretungen von privaten Flächen zum Zwecke der Verkehrserschließung sollen vertraglich geregelt werden.

8.2 Baugebiet

Als Baugebiet wird zeichnerisch das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das festgesetzte Wohngebiet wird durch die Verkehrsflächen in fünf Teilbereiche gegliedert – WA 1 bis WA 5.

Begründung:

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird das Planungsziel „Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots im Stadtteil Hohenstücken“ planungsrechtlich ermöglicht; Die Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung ist damit zulässig, ergänzende und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sollen ebenfalls zulässig sein. Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

8.3 Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässige Nutzungen in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA), bestehend aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 5

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (2) Im allgemeinen Wohngebiet können die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
 - (3) Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO)*

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung TF 1 werden die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 zulässigen Nutzungen bestimmt. Dabei werden die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen definiert.

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortspezifischen Gegebenheiten und der Planungsziele werden jedoch einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO getroffen.

So werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um die angestrebte Wohnnutzung nicht durch störende gewerbliche Nutzungen zu beeinträchtigen. Auch den Belangen der benachbarten Nutzungen (Klinikum und Friedhof) wird damit Rechnung getragen.

Zur Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielstellungen im Hinblick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Brandenburg an der Havel und der damit verbundenen Maßgaben zur Ansiedlungen von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Im Plangebiet ist die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und anderen Einzelhandelsanbietern, die aufgrund ihrer Größe nicht als Kleinstbetriebe zur wohngebietsbezogenen Versorgung einzustufen sind, städtebaulich unerwünscht. Die Nahversorgung des Wohngebietes ist über das nahegelegene Nahversorgungszentrum Tschirchdamm gesichert.

8.4 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl: GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.

Begründung:

Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA 5 wird unter Abwägung der Belange des Naturschutzes, der Reduzierung von Bodenversiegelung und der sinnvollen Nutzung von innerstädtischen, erschlossenen Flächen zu Wohnzwecken in Anlehnung an § 17 BauNVO die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern. Dafür genügen zwei zulässige Vollgeschosse. Eine höhere Zahl der zulässigen Vollgeschosse würde dem widersprechen.

Über die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse hinaus wird durch textliche Festsetzung die Höhe baulicher Anlagen geregelt:

TF 2 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK) ein Höchstmaß von 9,5 m - gemessen von der mittleren Höhenlage der Oberkante der in der Planzeichnung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ angrenzenden festgesetzten Verkehrsfläche – nicht überschreiten.
- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Begründung:

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird die Oberkante der baulichen Anlagen durch ein Höchstmaß bestimmt. Durch die Festsetzung der Höhe der maximalen Oberkante der Gebäude wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im B-Plangebiet genommen. Dies dient der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung.

Da die Flächen im Plangebiet unterschiedliche Höhen aufweisen, wird als Bezugspunkt der Gebäudehöhe die Oberkante der an die künftigen Baugrundstücke anliegenden öffentlichen Erschließungsstraßen – der Abzweig der Sophienstraße ins Plangebiet und die neu anzulegende Ringstraße- gewählt.

Zu Absatz 2:

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht durch Höhenfestsetzungen zu behindern, wird die Regelung des Absatzes 2 getroffen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe erforderlich sein kann, wird hierzu keine Maßfestsetzung getroffen. Um jedoch im Gegenzug auch Beeinträchtigungen des Stadtbildes entgegentreten zu können, kann die Überschreitung der gemäß Absatz 1 zulässigen Höhen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Diese ausnahmsweise Zulässigkeit soll die Einzelfallprüfung ermöglichen.

8.5 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen

In der Planzeichnung werden die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den zulässigen Hausformen getroffen:

- Baugrenze,
- Abweichende Bauweise,
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung:

In der Planzeichnung werden für jedes Teilgebiet des festgesetzten allgemein Wohngebiets Baugrenzen in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit einem Abstand von 3,0 m zu den umgebenden Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken. Damit werden zum einen Abstandsflächen definiert und zum anderen soll Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild der kleinteiligen Wohnsiedlung genommen werden. Lediglich im Teilgebiet WA 3 ist es erforderlich, die der Sophienstraße zugewandte Baugrenze um 8,0 m von der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abzusetzen. Grund hierfür ist der vorhandene Bestand an Ahornbäumen. Diese sollen vor einer zu dicht heranrückenden Bebauung geschützt werden. Zur Berücksichtigung stadtgestalterischer Belange, der Belange des Naturschutzes und der Bindung von Fördermitteln ist der Erhalt der Ahornbäume erwünscht.

Für alle Teilgebiete des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets wird eine abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung TF 3 festgesetzt. Zudem werden als zulässige Hausformen nur

Einzelhäuser und Doppelhäuser bestimmt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um kleinteilige Wohnbebauung abzusichern. Zur ausführlichen Erläuterung wird auf die Begründung der zugehörigen TF 3 verwiesen.

TF 3 Festsetzung der abweichenden Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird als abweichende Bauweise festgesetzt:

- (1) Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Für die zulässige Länge der Gebäude gilt:
Die längste Seite eines Gebäudes (je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte) darf 16,0 m nicht überschreiten.
- (2) Eine an das Einzelhaus oder die Doppelhaushälfte angebaute Garage wird auf die nach Absatz 1 maximal zulässige Länge nicht angerechnet.
- (3) Die Gebäude gemäß Absatz 1 sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Zu Abs. 1:

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Diese ist durch den Satzungsgeber zu definieren. Dies geschieht durch die textliche Festsetzung TF 3. Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 bis WA 5 wird festgesetzt, dass die Länge eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte 16,0 m nicht überschreiten darf. Als Gebäudelänge gilt die längste Seite des Einzelhauses oder der Doppelhaushälfte. Damit soll der Errichtung von großen Mehrfamilienhäusern oder auch von Reihenhäusern vorgebeugt werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist hier unter stadtpolitischen Aspekten unerwünscht, denn als Planungsziel wurde die „Schaffung eines Angebots für Einfamilien- und Doppelhausbebauung“ im Stadtteil Hohenstücken bestimmt.

Die Festsetzung „Einzelhaus“ in der Planzeichnung (Teil A) genügt zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Zielstellung nicht, da die Rechtsprechung entschieden hat, dass ein „Einzelhaus“ ein allseits freistehender Baukörper mit einer Länge bis zu 50 m ist, der auf einem ungeteilten Grundstück steht. Nach der Rechtsprechung besteht der Unterschied zwischen einem Einzelhaus und einem Doppelhaus allein darin, dass ein Doppelhaus durch eine Grundstücksgrenze geteilt sein muss. Das Doppelhaus besteht nach dieser Definition aus zwei Gebäuden, die an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind und damit zu einer baulichen Anlage zusammenwachsen (OVG Niedersachsen, 08.12.1995 - 1L 3209/94, BRS 57 Nr. 83 BauR 1996, S. 354, sowie: BVerwG 04.10.1995 - 4 B 68.95, BRS 57, Nr. 95,). Ein Einzelhaus kann demgegenüber auch aus einem Mehrfamilienhaus oder einem Reihenhaus bestehen - wenn nur die Gebäudelänge von max. 50 m eingehalten und an keiner Seite an die Grundstücksgrenze herangebaut wird⁴².

Auch ein Doppelhaus im Sinne der Rechtsprechung kann bei ausreichender Größe wie ein großes Mehrfamilienhaus wirken. *Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine bauli-*

⁴² So der VGH Hessen, 25.11.1999 - 4 UE 2222/92 (BauR 2000, S. 873).

che Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden⁴³.

Um das stadtgestalterische Ziel – Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern im architektonischen Sinne – abzusichern, wird durch die textliche Festsetzung TF 3 die maximale Gebäudelänge begrenzt.

Um Missverständnisse zu vermeiden, soll durch den eingeschobenen Wortlaut der Festsetzung klargestellt werden, dass das maximale Längenmaß für jedes Einzelhaus und je Hälfte des Doppelhauses gilt. Im Ergebnis kann ein Einzelhaus somit maximal eine Grundfläche von 16,0 m x 16,0 m aufweisen. Und das – im Rechtssinne - aus zwei Gebäuden bestehende Doppelhaus darf in seiner zusammengezogenen Grundfläche maximal 32,0 m x 16,0 m aufweisen; wobei keines der aneinandergebauten Gebäude die eigene Grundfläche von 16,0 m x 16,0 m überschreiten darf.

Zur angemessenen Berücksichtigung der privaten Belange ist die Errichtung der Gebäude mit einem Spielraum innerhalb der großzügig festgesetzten Baufenster möglich.

Zu Abs. 2 und 3:

Um eine geschlossene Bebauungsstruktur durch Aneinanderreihen von Doppel- und Einzelhäusern mit jeweils mehreren angebauten Garagen auszuschließen, muss weiterhin bestimmt werden, dass:

- nur eine Garage (nummerisch 1) nicht auf die maximal zulässige Gebäudelänge von 16,0 m anzurechnen ist, und
- die Einzelhäuser und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu benachbarten Grundstücken zu errichten sind.

Letzteres entspricht dem Prinzip der offenen Bauweise. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Erläuterungen des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) stellt das keinen Widerspruch zur Festsetzung des Doppelhauses dar.

„In dem System der offenen Bauweise, das durch seitliche Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken gekennzeichnet ist, ordnet sich ein aus zwei Gebäuden zusammengefügter Baukörper nur ein und kann somit als Doppelhaus gelten, wenn das Abstandsgebot an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auf der Grundlage der Gegenseitigkeit überwunden wird. Ein einseitiger Grenzanbau ist in der offenen Bauweise unzulässig. Die Zulässigkeit einer Bebauung als Doppelhaus setzt daher in Gebieten der offenen Bauweise den wechselseitigen Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grundstücksgrenze voraus. Dieser Verzicht bindet die benachbarten Grundeigentümer bauplanungsrechtlich in ein Verhältnis des gegenseitigen Interessenausgleichs ein: Ihre Baufreiheit wird zugleich erweitert und beschränkt. Durch die Möglichkeit des Grenzanbaus wird die bauliche Nutzbarkeit der (häufig schmalen) Grundstücke erhöht. Das wird durch den Verlust seitlicher Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, die Freiflächen schaffen und dem Wohnfrieden dienen, "erkauf". Diese enge Wechselbeziehung, die jeden Grundeigentümer zugleich begünstigt und belastet, ist Ausdruck einer planungsrechtlichen

⁴³ So der Leitsatz des BVerwG in seinem Urteil vom 24.02.2000 – 4 C 12.98.

Konzeption. Sie ist aus städtebaulichen Gründen (Steuerung der Bebauungsdichte, Gestaltung des Orts- oder Stadtbildes) gewollt und begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis, das nicht einseitig aufgehoben oder aus dem Gleichgewicht gebracht werden darf.“⁴⁴

Abschließender Hinweis zu den Ausführungen im Kapitel 8.5: In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen „Einzelhaus“ und „Doppelhaus“ in abweichender Bauweise, die eine maximale zulässige Gebäudelänge mit seitlichem Grenzabstand bestimmt, ist es erforderlich, die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Wohngebäuden zu begrenzen. Dies geschieht durch die textliche Festsetzung „TF 4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA), bestehend aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 5“. Erst in der Kombination dieser Einzelfestsetzungen kann das stadtgestalterische Ziel der Errichtung von einzeln stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern abgesichert werden.

8.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

TF 4 Zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA), bestehend aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 5

Im allgemeinen Wohngebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Begründung:

In Ergänzung der bereits begründeten Festsetzungen:

- Abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung 3 und
- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser

wird zur Erreichung des Planungsziels „Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern“, die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal 2 je Gebäude begrenzt. Als Gebäude gelten ein Einzelhaus und eine jede Doppelhaushälfte.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum planungsrechtlichen Begriff des „Einzelhauses“ ist zur Erreichung der Planungsziele die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in einem Gebäude erforderlich und geeignet. Auf die Ausführungen zur Begründung der textlichen Festsetzung 3 wird verwiesen.

⁴⁴ BVerwG in seinem Urteil vom 24.02.2000 – 4 C 12.98, RdNr. 21.

8.7 Verkehrsflächen

Neben der Festsetzung von Straßenverkehrsflächen, die zur äußeren Erschließung des Plangebiets dienen, werden in der Planzeichnung die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zur Erschließung des Plangebiets getroffen:

- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

Begründung:

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Bestand der anliegenden öffentlichen Straßen: Max-Herm-Straße, Brahmsstraße und Sophienstraße. Die Sophienstraße mündet bereits in ihrem Bestand in das festgesetzte Wohngebiet hinein. Mit der Einmündung in das Wohngebiet beginnt die „innere“ Erschließung des Plangebietes.

Die neu zu bildenden Baugrundstücke sollen ausschließlich über eine „innere“ Erschließungsstraße (festgesetzt als Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“) erschlossen werden; eine Erschließung über die äußeren Straßenverkehrsflächen ist städtebaulich unerwünscht. Dies widerspräche zum einen dem Ansinnen, ein in sich geschlossenes kleinteiliges Wohngebiet zu entwickeln. Weiterhin befinden sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Stellplätze und mit Fördermitteln hergestellte Pflanz- und Grünflächen, in die nicht durch Grundstückszufahrten eingegriffen werden soll. Um das Erschließungskonzept für den Leser deutlich zu machen, werden in der Planzeichnung strassenbegleitend die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die „innere“ Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen neu anzulegenden Ring. Diese neu geplanten Erschließungsflächen sind in der Planzeichnung als „Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im Zeitpunkt der Planaufstellung befinden sich die dafür benötigten Flächen mehrheitlich im Eigentum der beiden flächenmäßig beteiligten Wohnungsunternehmen. Ein Vorhabenträger hat die entsprechenden Grundstücksflächen zwischenzeitlich käuflich erworben.

Neben der neu anzulegenden Ringstraße ist ein das Plangebiet in der Mitte horizontal querender öffentlicher Fußweg festgesetzt. Dieser stellt die Verlängerung des Vierjahreszeiten Weges dar und trägt zur öffentlichen Durchwegung im Stadtteil bei.

Die Anlage der Ringerschließung und des querenden Fußweges soll von privater Seite aus einer Hand erfolgen und finanziert werden. Nach Herstellung und Abnahme der Ringerschließung und des Fußweges sollen diese Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden.

Zur Begründung der „neu“ festgesetzten Erschließungsflächen wird auf die ausführlichen Erläuterungen im Kapitel 7.2 Verkehrliches Erschließungskonzept verwiesen.

8.8 Örtliche Bauvorschriften

TF 5 Anordnung der Garagen und überdachten Stellplätze sowie der Nebenanlagen auf den Baugrundstücken

- (1) In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Müllboxen sowie Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken – erst ab einem Mindestabstand von 3,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Müllboxen sowie Zugängen und Zufahrten zu den Grundstücken – erst ab einem Mindestabstand von 4,0 m zu den Verkehrsflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Begründung:

Die Anordnung von Nebenanlagen und insbesondere von Garagen und überdachten Stellplätzen übt einen wesentlichen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Wohngebietes aus. Garagen und ganz oder teilweise überdachte Stellplätze (Carports und anderweitig überbaute Stellplätze) sind bauliche Anlagen, die durch ihre Dimension das Ortsbild erheblich beeinflussen. Das Abrücken der Nebenanlagen von der vorderen Grundstücksgrenze trägt regelmäßig zu einem besseren baulichen und gestalterischen Eindruck bei. Damit ist gewährleistet, dass der sogenannte Vorgartenbereich frei von einer Bebauung bleibt. Lediglich Müllboxen sowie Wege- und nicht überdachte Stellplatzflächen auf den Grundstücken sind von der Beschränkung ausgeschlossen, dies ist nutzungsbedingt erforderlich und gestalterisch verträglich.

Analog zur zurückgesetzten Baugrenze im WA 3 sollen auch die Nebenanlagen zum Schutz der vorhandenen Ahornbäume weiter von der Verkehrsfläche entfernt errichtet werden. Daher ist im WA 3 ein etwas größerer Mindestabstand erforderlich.

8.9 Grünordnerische Festsetzungen

In der Planzeichnung werden öffentliche und private Grünflächen zur Eingrünung des Wohngebietes festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen entsprechen dabei bereits vorhandenen Flächen mit Bewuchs; Diese wurden Anfang 2012 mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ im Rahmen der Umgestaltung des Umfeldes des Hauptfriedhofes hergestellt. Für die geförderten Flächen besteht eine Zweckbindungsfrist. Eingriffe in die geförderten Maßnahmen sollen demzufolge vermieden werden. Auch dem trägt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche Rechnung.

Der südliche private Grünstreifen dient zum einen der Abschirmung des kleinteiligen Wohngebietes von den angrenzenden Geschosswohnungsbauten und zum anderen sollen hier Pflanzungen zum Ausgleich von Baumverlusten und zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes untergebracht werden.

Für die Lage und Ausdehnung dieser privaten Grünfläche gab es zu Beginn des Aufstellungsverfahrens verschiedene Ideen. So war anfänglich auch die Anlage einer privaten Stellplatzfläche entlang der Max-Herm-Straße vorgesehen, die durch den Grünstreifen vom allgemeinen Wohngebiet abgetrennt werden sollte. Auf die Ausweisung der Stellplatzfläche wurde schließlich zugunsten einer größeren Fläche für das Wohngebiet verzichtet. Damit verläuft die private Grünfläche nunmehr unmittelbar entlang des öffentlichen Straßenraumes. Die Bepflanzung der Fläche mit einer Strauch-Baum-Hecke (siehe TF 7) soll in einem Zuge durch den Vorhabenträger der Erschließungsmaßnahme geschehen. Dies wird vertraglich abgesichert. Anschließend ist es möglich, dass der Grünstreifen jeweils den neuzubildenden Wohnbaugrundstücken zugeordnet wird. Das Erhaltungsgebot für den festgesetzten Pflanzbestand bleibt davon unberührt.

In Ergänzung oder zur Konkretisierung der zeichnerischen Festsetzungen werden die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

TF 6 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

- (1) Die mit dem Planzeichen 13.2.2 PlanZV gekennzeichneten Bäume im WA 3 sind zu erhalten.
- (2) Eine Beseitigung der nach Absatz 1 bestandsgeschützten Bäume kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit dies für die Anlage und Befestigung von Grundstückszufahrten erforderlich ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Begründung:

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA3 befindet sich eine Reihe von Spitzahornbäumen. Diese sollen zum Erhalt festgesetzt werden, da sie prägend für das Stadtbild sind und auch eine biologische Wertigkeit besitzen. Zudem wurden bei der Anlage des Gehweges entlang - dessen die Bäume stehen – aufwändige Schutzmaßnahmen zum dauerhaften Erhalt der Baumreihe durchgeführt.

Da die Baumreihe entlang der Erschließungsflächen des Teilgebietes WA 3 verlaufen, kann es für die Anlage von Grundstückszufahrten der neuzubildenden Grundstücke erforderlich sein, einzelne Bäume zu entfernen. Dies soll im Wege der Ausnahme über eine Einzelfallprüfung zulässig sein.

Hinweis: Geplante Leitungsverlegungen (z.B. Fernwärmehausanschluss) im Bereich der Reihe von Spitzahornbäumen sind in größtmöglichem Abstand zu den Bäumen, möglichst im Bereich der Zufahrten oder Lücken einzuplanen. Diese Schutzmaßnahme ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen und vertraglich abzusichern.

TF 7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit einer dichten mindestens 5,0 m breiten und 100,0 m langen Strauchhecke zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Sträucher sind jeweils in Gruppen von 3 bis 5 Sträuchern einer Art, dreireihig, mit einem Pflanzabstand in der Reihe von 1,0 m und zwischen den Reihen 1,5 m zu pflanzen. Die zu verwendenden Sträucher sollen jeweils die folgenden Qualitäten haben: mindestens 60,0 cm bis 100,0 cm Höhe, 3-triebig, ohne Ballen.
- (2) Weiterhin sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einem Pflanzabstand von 10,0 m bis 15,0 m mindestens 8 Laubbäume der Qualität Hochstamm, mindestens 3-mal verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 16,0 bis 18,0 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen. Dabei sollen die zu pflanzenden Bäume von mindestens 3 verschiedenen Arten sein, mindestens die Hälfte der Bäume ist großkronig zu pflanzen.
- (3) Die Bepflanzungen nach Absatz 1 und 2 sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- (4) Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung:

Wie bereits eingangs beschrieben, soll die parallel zur Max-Herm-Straße zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche mit einer dichten Strauchhecke und Bäumen bepflanzt werden. Die Art und Qualität der Bepflanzung wird durch die textliche Festsetzung TF 7 festgesetzt. Die detaillierten Regelungen sind erforderlich, um die Wertigkeit der Pflanzmaßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in den Baumbestand und der Schaffung artenschutzrechtlich relevanter Lebensstätten zu schaffen und dauerhaft zu gewährleisten.

Die Anlage der Hecke gemäß Absatz 1 dient zur Kompensation des Revierverlustes für den Grünfink. Gemäß vorliegendem Artenschutzfachbeitrag⁴⁵ und einer Bilanzierung⁴⁶ der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde ein Brutrevier des Grünfinks im Gebüsch unter einer der vorhandenen Papeln festgestellt. Das Revier geht durch die Anlage der Ringstraße verloren. Mit der Anlage der Hecke lässt sich der Revierverlust kompensieren und damit ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG vermeiden. Dazu tragen auch die einzuhaltenden Bauzeitenregelungen für die Baumaßnahmen zur Freimachung des Baufeldes bei. Die Gebüschnpflanzungen werden zudem vertraglich abgesichert.

Gemäß Absatz 2 sind auf der langgezogenen privaten Grünfläche auch Bäume zu pflanzen. Dies dient zum Ausgleich von Baumverlusten gemäß Baumschutzverordnung und zur vorsorglichen Schaffung eines Ersatzlebensraumes für die Ringeltaube:

⁴⁵ Dr. Szamatolski + Partner GbR: Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Hohenstücken – Brahmsstraße/Sophienstraße, September 2012.

⁴⁶ Dr. Szamatolski + Partner GbR: Ergänzung zur Bilanzierung von Baumverlusten und Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs zum B-Plan Hohenstücken – Brahmsstraße/Sophienstraße, Januar 2015.

- Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll im Bebauungsplan nur der Ausgleich für verloren gehende Bäume durch Anlage der neuen Ringstraße festgesetzt werden. Der Ausgleich für Baumfällungen bei Baumstandorten in den Baugebieten soll für die künftigen Einzelbauherren im Zuge der Fällgenehmigung individuell geklärt werden.
- Im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befinden sich sieben Bäume, die als Verlust zu bilanzieren sind. Drei weitere Bäume ragen mit dem Kronenbereich soweit in die festgesetzten Verkehrsflächen hinein, dass die Standsicherheit beeinträchtigt wird und die Bäume somit dem Verlust zuzurechnen sind.
- Gemäß der Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel (BaumSchVO BRB) (ABl. Nr. 1 vom 18.01.2005) sind auf dem Gebiet der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel alle Bäume, Hecken und Kletterpflanzenbestände geschützt. Bei Bäumen gilt der Schutz oberhalb von einem Stammmumfang von 40 cm (Stammdurchmesser 13 cm). Vom Schutztatbestand ausgenommen sind Obstbäume, Pappeln und Baumweiden im besiedelten Bereich, zu dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört.
- Es gehen fünf Bäume verloren, die gemäß der BaumSchVO BRB geschützt sind. Die weiteren fünf Bäume, die ebenfalls im Bereich der geplanten Verkehrsflächen liegen, sind Pappeln oder Obstbäume, die nicht dem Schutz der BaumSchVO BRB unterliegen.
- Gemäß § 8 der BaumSchVO BRB sind die Baumverluste durch Neupflanzungen zu ersetzen. Für die Bemessung der Ersatzpflanzung wurde die Umrechnungstabelle zur pauschalen Ermittlung der Ersatzbäume bei größeren Vorhaben der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel (UNB, Schreiben vom 29.01.2015) zugrunde gelegt.
- Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde eine Lebensstätte der Ringeltaube in einer der Birken an der Max-Herm-Straße festgestellt. Diese Birke steht innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 5. Die Erhaltung des Baumes wird grundsätzlich angestrebt. Zur Berücksichtigung privater Belange soll die Erhaltung jedoch nicht zwingend festgesetzt werden. Für den Fall, dass der künftige Grundstückseigentümer beabsichtigt, die Birke zu fällen, ist mit den festgesetzten Baumpflanzungen sogleich eine vorgezogene Ausgleichmaßnahme für den drohenden Revierverlust erfolgt. Demnach wären nur noch eine Bauzeitenregelung einzuhalten und der Ausgleich für den Baumverlust gemäß Baumschutzsatzung zu leisten.
- Weiterhin wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung eine Niststätte der Nebelkrähe in der Hybridpappel (Baumnr. A119) festgestellt. Diese geht mit Umsetzung der Planung verloren. Zur Vermeidung von Verbotsverstößen ist eine Bauzeitenregelung ausreichend, da in der Umgebung ausreichend geeignete Strukturen vorhanden sind.

Die gemäß TF 7 festgesetzten Pflanzungen werden auch vertraglich abgesichert.

TF 8 Maßnahmen zur Sicherung des Fortbestandes des Reviers der Blaumeise

Zur Sicherung des Fortbestandes des Reviers der Blaumeise sind an den innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 3 zu erhaltenden Ahornbäumen insgesamt zwei artgerechte Nistkästen (mit Einfluglochdurchmesser 26 bis 28 mm, Grundfläche mindestens 12 x 12 cm, Abstand von Lochunterkante zum Kastenboden mindestens 17 cm) anzubringen und zu erhalten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung TF 8 regelt eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Fall, dass ein Revier der Blaumeise verloren geht. Auch diese Maßnahme wird vertraglich abgesichert.

Die Blaumeise hat ihre Lebensstätte in einem Eschen-Ahorn an der Sophienstraße. Der Baum liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenze des Wohngebietes WA 1. Eine Erhaltung des Baumes ist anzustreben; sie soll jedoch nicht zwingend vorgeschrieben werden. Sofern eine Fällung beabsichtigt ist, ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Für den möglichen Verlust der Lebensstätte sind in den zu erhaltenden Ahorn-Bäumen in der unmittelbaren Umgebung zwei Nistkästen für Meise anzubringen.

Die Nisthilfen sollen möglichst mit Ausrichtung der Einfluglöcher zwischen Süden und Osten in mindestens 3 m Höhe angebracht werden. Zwischen den Meisenkästen sollte ein Abstand von mindestens 7 m liegen.

Pflanzliste

Bäume	
Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus torminalis	(Elsbeere)
Betula pendula	(Hängebirke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Tilia cordata	(Linde)
Ulmus minor	(Feldulme)
Sträucher	
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Gemeine Hasel)
Crataegus laevigata	(Zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna	(Eingriffliger Weißdorn)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Rosa canina	(Hunds-Rose)
Salix caprea	(Salweide)
Sambucus nigra	(Holunder)

Begründung der Pflanzliste

Die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten haben eine hohe ökologische Wertigkeit, da es sich um einheimische, standortgerechte Arten handelt. Diese sind aufgrund ihrer Gestalt und Wuchsform als standortgeeignet anzusehen. Es soll daher eine Verwendung der Arten der Pflanzliste erfolgen.

TF 9 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Vollversiegelung

- (1) Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist flächig oder in anzulegenden Mulden zu versickern. Eine Versickerung durch Rohr- und Rigolenanlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Unterkante der Sickeranlagen oberhalb 30,80 m über NHN liegt. Sickerschächte sind unzulässig.
- (2) Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Begründung:

Zu Absatz1:

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht verunreinigt ist. Das Wassergesetz lässt dabei offen, wo und wie die Versickerung zu erfolgen hat. Es ist jedoch zulässig, diese Verpflichtung als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufzunehmen.

Für das Plangebiet wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch die textliche Festsetzung TF 9 Absatz 1 geregelt. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt aus ökologischen Gründen, zu benennen sind u. a. folgende positive Wirkfaktoren: Anreicherung des Grundwassers, Lebensgrundlage für Pflanzen; klimatische Funktion in Folge der Verdunstung. Durch Baugrundgutachten wurde die Versickerungsfähigkeit der Böden bestätigt⁴⁷.

Aufgrund des vorgefundenen Grundwasserabstandes und der unterschiedlichen Geländehöhen ist es erforderlich, unterirdische oberflächennahe Anlagen zu Versickerung nur bedingt im Wege der Einzelfallprüfung zuzulassen. Sickerschächte sind gänzlich unzulässig, weil das Regenwasser am Standort gezielt versenkt werden würde und die Mindestabstände zum Grundwasser nicht ausreichend sicher eingehalten werden können. Der höchste Grundwasserstand (HGW) wurde im Baugrundgutachten vom Juni 2014 mit 30,20 m ü NHN ermittelt⁴⁸. Der für die Versickerung

⁴⁷ Ingenieurbüro Dathe: Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Erschließung Wohngebiet Brahms-/Herm-/Sophienstraße, 06.06.2014, S. 8.

⁴⁸ Ingenieurbüro Dathe: Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Erschließung Wohngebiet Brahms-/Herm-/Sophienstraße, 06.06.2014, S. 4.

über Anlagen heranzuziehende Grundwasserstand ist der mittlere höchste Grundwasserstand (mHGW) mit 29,80 m ü NHN. Gemäß technischer Regeln (DWA A 138) ist ein Mindestabstand von der Unterkante der Versickerungsanlagen zum mHGW von mindestens 1m einzuhalten.

Hinweis 1: Die Abwasserbeseitigungspflicht für Niederschlagswasser wird für die privaten Baugrundstücke von der Stadt Brandenburg an der Havel auf den jeweiligen Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer übertragen. Sie sind für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf ihren Grundstücken verpflichtet. Die Stadt ist von dieser Pflicht der Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten Baugrundstücke befreit.

Hinweis 2: Der Standort liegt außerdem in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Kaltenhausen.

Zu Absatz 2:

Auch der Absatz 2 dient der Stadtökologie: Mit der Festsetzung, dass die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, wird ein Mindestmaß an Wasser- und Luftdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushaltes erhalten. Sofern es standortbedingt jedoch erforderlich ist, soll es jedoch auch zulässig sein, Zufahrten mit einem soliden Unterbau zu versehen, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

8.10 Darstellungen und Hinweise ohne Normcharakter

Folgende Hinweise ohne Normcharakter werden durch Text in die Planurkunde aufgenommen:

Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

(1) Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

(2) Die Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sollen außerhalb der Brutzeit der im Plangebiet nachgewiesenen geschützten Vogelarten erfolgen, um gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen während der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG sind die betreffenden Teilbereiche zuvor durch einen Ornithologen zu untersuchen und freizugeben. Hierüber hat vor Beginn der Baumaßnahme eine Mitteilung an die untere Naturschutzbehörde zu erfolgen.

(3) Soweit bei der Umsetzung der Planung Ausnahmen oder Befreiungen von den Vorschriften des Artenschutzes nach Bundesrecht erforderlich werden, müssen diese rechtzeitig durch den Bauherrn beantragt werden.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans konnte das Vorkommen von Lebensstätten geschützter Brutvogelarten nachgewiesen werden. Betroffen sind die Arten Grünfink, Nebelkrähe, Ringeltaube und Blaumeise. Daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesartenschutzverordnung hingewiesen. Mit einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen⁴⁹.

Hinweis 2: Baumschutzsatzung

Es gilt die Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel (BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005 (ABl. Nr. 1 vom 18.01.2005). Im Vorfeld von Baumfällungen, ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

Begründung:

Durch die Aufnahme dieses Hinweises sollen zukünftige Bauherren auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Naturschutzrechtes zu vermeiden. Die Baumschutzsatzung und die erforderlichen Formulare, für die Beantragung einer genehmigungsbedürftigen Baumfällung, können auf der städtischen Website abgerufen werden.

Hinweis 3: Versorgungsleitungen

Im südwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft die Schmutzwasserleitung Stz DN 200 der BRAWAG GmbH. Beidseitig der Leitung verläuft ein 4,0 m breiter Schutzstreifen, der durch Dienstbarkeit gesichert ist. Die gesicherte Fläche auf Flur 103, Flurstück 658 ist von Bebauung freizuhalten.

Im nördlichen und westlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verläuft die auf der Grundlage des § 8 Grundstücksbenutzung AVB Wasser V gesicherte Trinkwasserleitung AZ DN 300 der BRAWAG GmbH. Die Trinkwasserleitung ist nicht zu überbauen. Erdarbeiten im Nahbereich (<2 m) sind vibrationsarm und ohne Verdrängung durchzuführen.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen privater Versorgungsunternehmen. Auf die im Bereich von Versorgungsleitungen zu beachtenden Vorschriften soll hingewiesen werden.

⁴⁹ vgl. Artenschutz Fachbeitrag zum B-Plan Hohenstücken Brahmsstraße/Sophienstraße, Dr. Szamatolski + Partner GbR, September 2012.

Hinweis 4: Fernwärmesatzung

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Brandenburg an der Havel über die öffentliche Fernwärmeverversorgung, den Anschluss an die Fernwärmeverversorgung und deren Benutzung (Fernwärmesatzung) (ABl. Nr. 13 vom 24.05.1995, geändert durch Satzung vom 24.07.1997 (ABl. Nr. 9 vom 24.07.1997)).

Begründung:

Die Stadt Brandenburg an der Havel betreibt zur Einschränkung der Immissionen aus Feuerungsanlagen eine Fernwärmeverversorgung. Im Stadtgebiet sind durch Satzung drei Fernwärmevorranggebiete ausgewiesen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des abgegrenzten Fernwärmeverversorgungsgebiets 3. Hier besteht somit ein Anschluss- und Benutzungsrecht/-zwang für die Fernwärmeverversorgung. Darauf soll hingewiesen werden.

Hinweis 5: Kampfmittel

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Begründung:

Mit dem Hinweis soll auf die mögliche Belastung der Flächen im Plangebiet mit Kampfmitteln sowie auf die daraus resultierenden Verpflichtungen im Vorfeld von Bauvorhaben hingewiesen werden. Für die Flurstücke 391 und 392 der Flur 103, Gemarkung Brandenburg⁵⁰ liegen bereits entsprechende Freiheitsbescheinigungen vor (vgl. Kapitel 6.1 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten).

Hinweis 6: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung:

Der Hinweis dient der Information, dass zur Absicherung der Erschließung des Plangebietes sowie zur Absicherung von naturschutzrelevanten Ausgleichsmaßnahmen vertragliche Regelungen getroffen werden.

⁵⁰ Schreiben des Zentraldienstes der Polizei vom 09.02.2012, Reg.-Nr. 1141270000 sowie Schreiben vom 06.02.2006 Reg.-Nr. 2544430000

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

9. Auswirkungen auf die Bevölkerung

9.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Errichtung des Wohngebietes hat keinen direkten Einfluss auf die Arbeitsplatzentwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel. Die Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort trägt jedoch grundsätzlich zur Belebung des Stadtteils Hohenstücken bei und lockt potentielle Arbeitskräfte an.

9.2 Bevölkerungsentwicklung

Der Stadtteil Hohenstücken gilt im Stadtvergleich als Schrumpfungsschwerpunkt. Innerhalb von fünf Jahren (2005-2010) hat der Stadtteil fast 1.350 Einwohner verloren (-14 Prozent). Während der Stadtteil früher zu den sehr jungen Stadtteilen zählte, weist er mittlerweile einen auf dem Niveau des Gesamtstadtdurchschnitts liegenden Altersdurchschnitt auf. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis unter 16 Jahre ist innerhalb von fünf Jahren (2005-2010) deutlich zurückgegangen (- 20 % Prozent).⁵¹

Über die Entwicklung des geplanten Wohngebietes soll ein positiver Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung genommen werden.

9.3 Verkehrsentwicklung

Mit der Umsetzung der Planung wird erneut ein Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst entstehen, wie es vor dem Rückbau der bestehenden Wohnanlagen bestand. Da die Bebauungsdichte deutlich unter dem früheren Bestand liegt, ist eher von einem geringeren Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes auszugehen. Diese Tatsache bezieht sich gleichermaßen auf die an das Plangebiet angrenzenden Straßenzüge Brahms-, Sophien- und Max-Herm-Straße.

9.4 Lärmentwicklung

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts

⁵¹ Ernst Basler + Partner: Masterplan Stadt Brandenburg an der Havel. Fortschreibung 2011. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Oktober 2012.

45 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege, 40 dB(A) für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe).⁵²

Den vorgenannten Grundsätzen wird mit der vorliegenden Planung entsprochen: die Flächen des Plangebietes liegen in einem bestehenden Wohngebiet und waren zuvor selbst zu Wohnzwecken genutzt. In der näheren Umgebung sind keine Betriebe, Anlagen und andere Emissionsquellen, die das Plangebiet negativ beeinflussen könnten, vorhanden. Auch das bestehende Verkehrsaufkommen auf den anliegenden öffentlichen Straßen (Max-Herm-Straße, Brahmsstraße und Sophienstraße) ist als unbedenklich einzustufen.

In diesem Sinne äußerte auch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg, Abteilung RW 4 in seiner Stellungnahme, dass aus der Sicht des Immissionsschutzes zu dem Bebauungsplanverfahren keine Bedenken bestehen.

9.5 Stadtplanerische Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung der brachliegenden Flächen eröffnet werden. Eine Nachnutzung von Brachflächen trägt regelmäßig zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und ist daher städtebaulich zu begrüßen.

Aufgrund der bereits bestehenden, sich an das Plangebiet anschließenden Wohnbebauung und der früheren Vorprägung des Plangebiets als Wohnstandort ist nicht davon auszugehen, dass mit der Ansiedlung von Wohnungen städtebauliche Spannungen ausgelöst werden:

- Durch die Nachnutzung der innerstädtischen Rückbaufläche zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.
- Die Wiedernutzbarmachung hat eine städtebauliche Neuordnung der derzeitigen Freifläche zur Folge, auch die Erschließung erfolgt geordnet.
- Die durch den B-Plan festgesetzten Beschränkungen des Plangebietes - hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung- tragen zur Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und beugen ebenfalls Lärmimmissionskonflikten vor.

9.6 Nachbarschutz

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß 4 BauNVO sind Probleme des Nachbarschutzes nicht erkennbar. Im Planbereich und dessen unmittelbarer Umgebung besteht Gebietserhaltungsanspruch. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wirken nur mittelbar nachbarschützend; sie dienen in erster Linie zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern abzusichern. Weitere nachbarschützende Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung.

⁵² Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 30.07.2013.

10. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

10.1 Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sowie Wasser

Das Plangebiet ist stark von seiner ehemaligen Nutzung als Wohnstandort und den umgebenden Nutzungen geprägt. Fast die gesamte Fläche ist ruderaler Zierrasen mit teilweise locker stehenden Einzelbäumen. An der Sophienstraße im Norden des Plangebietes und an der Brahmsstraße stehen Baumreihen mit jüngeren Baumpflanzungen.

Mit der Umsetzung der Planung werden der Freiflächencharakter und der vorhandene Zierrasen verloren gehen.

Die Änderung des Flächencharakters ist gewollt; die Anlage eines kleinteiligen und begrünten Wohngebietes ist beabsichtigtes Ziel der Planung. Zu diesem Zweck erfolgt die Festsetzung von Grünflächen und von Pflanzmaßnahmen. Die Begrünung der unversiegelten Flächen der künftigen Baugrundstücke ist bauordnungsrechtlich vorgeschrieben und sicher auch im Interesse der künftigen Bewohner. Allerdings ist die Diversität der Flora in Hausgärten in der Regel gering. Artenarme Zierrasen und nicht heimische Nadelgehölze nehmen in der Regel größere Anteile ein. Die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen auf der südlichen privaten Grünfläche tragen in jedem Fall positiv zu einer Anreicherung des Artenspektrums bei. Der hohe Anteil heimischer Gehölzarten an den in der Pflanzliste aufgeführten Arten (siehe B-Plan) ist ebenfalls positiv zu werten.

Mit der Festsetzung der Erhaltungsbindung für die Reihe der Spitzahornbäume wird der Verlust von Bäumen auf ein Minimum reduziert.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegungsgrads, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Um die Versiegelung einzugrenzen, wurden Festsetzungen getroffen. So soll beispielsweise das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass der Plan nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu beurteilen ist. Danach gelten die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe als „im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Für die Eingriffe ist somit kein Ausgleich erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen erfolgen aus städtebaulichen Aspekten; ein Mindestmaß an Begrünung soll sichergestellt sein. Die festgesetzten Pflanzungen auf der privaten Grünfläche dienen zum Ausgleich von Baumverlusten für die Anlage der Ringstraße und zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes.

10.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG

Im Vorfeld der Planaufstellung wurde ein Artenschutzfachbeitrag⁵³ erarbeitet. Der Fachbeitrag stellt mögliche Betroffenheiten für die Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel fest.

Im Gebiet wurden 17 Vogelarten nachgewiesen, darunter 6 Brutvogelarten, 11 Arten als Nahrungsgäste. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet für Brutvögel

⁵³ Dr. Szamatolski + Partner GbR: Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Hohenstücken – Brahmsstraße/Sophienstraße, September 2012.

nur eine untergeordnete Bedeutung hat. Für die durch die Planung betroffenen Lebensstätten geschützter Vogelarten werden Ausgleichmaßnahmen durch den B-Plan festgesetzt und vertraglich abgesichert.

Für im Gebiet nachgewiesene Fledermäuse wurden bereits Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Gebäudeabriß beauftragt. Daher besteht kein Regelungserfordernis im B-Plan.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt zu dem Resümee, dass sich mit der Aufnahme der dargestellten Festsetzungen und der Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen alle dargestellten drohenden Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote vermeiden bzw. im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung kompensieren lassen. Nachteilige Auswirkungen bestehen damit nicht.

In der Zusammenfassung ist für das Schutzwert Tiere festzustellen, dass das Plangebiet nur wenige Lebensraumfunktionen für die Tierwelt übernimmt. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Veränderung des Lebensraumangebots für die Tierwelt. Durch die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen entsteht eine Aufwertung des Lebensraumangebotes für verschiedene Tierarten. Die Verwendung heimischer Laubgehölze verstärkt den positiven Effekt für die Tierwelt. Nicht heimische Gehölze mit reicher Fruchtbildung (Beerensträucher) wirken ebenfalls positiv als Bereicherung des Nahrungsangebotes.

10.3 Auswirkungen auf Luft und Klima

Mit der Umsetzung der Planung wird erneut ein Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst entstehen, wie es vor dem Rückbau der bestehenden Wohnanlagen bestand. Durch das wieder erzeugte Verkehrsaufkommen und der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet als Folge der Bebauung sind lokale Veränderungen der Luftqualität und des Klein-Klimas anzunehmen. Aufgrund der umliegenden Nutzungen und der geringen Größe des Plangebiets sind jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

10.4 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zeitpunkt der Aufstellung sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Dementsprechend sind keine Auswirkungen zu prognostizieren.

10.5 Auswirkungen auf Klimaschutz und Bodenschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Mit der Nachnutzung von brachliegenden, bereits anthropogen überformten Flächen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie -versiegelung geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten.

Als Ergebnis der Planumsetzung ist mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Dies wirkt sich auf das Kleinklima aus. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der angestrebten Nutzung sind jedoch keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

11. Kosten

Aufgrund der besonderen städtischen und städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme (Stadtumbau, Stadtteilaufwertung und Beitrag zur attraktiven und langfristigen Sicherung des Standortes) werden die Planungsleistungen zum Bebauungsplan anteilig durch die WBG und die Stadt finanziert.

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Grünflächen, die Anfang 2012 mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ im Rahmen der Umgestaltung des Umfeldes des Hauptfriedhofes hergestellt wurden. Für die geförderten Flächen besteht eine Zweckbindungsfrist. Die Mehrheit der Flächen wird durch den B-Plan als öffentliche Grünfläche gesichert und damit erhalten. Eine Teilfläche wird jedoch als Baugebiet ausgewiesen. Für diese Teilfläche kann die Rückzahlung der Fördermittel bestehen. Im Rahmen vorgesehener Grundstücksübertagungen können dazu entsprechende Regelungen erfolgen.

Die Umsetzung der Planung soll durch private Investitionen finanziert werden. Das gilt insbesondere auch für die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung und die baum- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Entsprechende Regelungen werden in einem mit der Stadt Brandenburg an der Havel abzuschließenden Vertrag getroffen.

Daneben sind für Erschließung, Umverlegung und ggf. Rückbau von Leitungen weitere vertragliche Vereinbarungen zwischen dem privaten Investor und den Versorgungsträgern erforderlich.

12. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzung	Größe in m ² (gerundet)	Von Hundert (gerundet)
Allgemeine Wohngebiete	18.643	66,8
Straßenverkehrsflächen	3.011	10,8
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.027	14,4
Öffentliche Grünfläche	1.428	5,1
Private Grünfläche	789	2,8
SUMME	27.900	99,9

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

13. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

13.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.07.2013. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 07.08.2013 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlage der Beteiligung bildete ein vierseitiges Informationsblatt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

13.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB am 01.04.2014 im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung stattgefunden. In der öffentlichen Veranstaltung bestand für jedermann hinreichend Gelegenheit zur Unterrichtung, Erörterung und Äußerung.

Es erschienen zwei Vertreter des Stadtplanungsamtes der Stadtverwaltung Brandenburg a. d. H., ein Beigeordneter der Stadt Brandenburg a.d.H., zwei Vertreter der WBG Brandenburg eG, ein Vertreter des beauftragten Planungsbüros sowie zwölf Bürger aus der Öffentlichkeit. Nachfragen und Diskussionen der Bürger erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

- Anzahl der entstehenden Grundstücke und mögliche Grundstückspreise,
- prognostizierte Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken am Standort,
- Modalitäten des Grundstücksverkaufes,
- Eingliederung der Fläche zum HELIOS-Klinikum,
- Abstandsflächen,
- Erschließung (Medien und Telekommunikation),
- zeitliche Umsetzung,
- Bürgerbeteiligung.

Von den anwesenden Bürgern bestanden keine grundsätzlichen Einwendungen zur Neugestaltung der Rückbaufläche. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden

in einem Protokoll dokumentiert, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, gaben keinen Anlass, den Vorentwurf in seinen Grundzügen zu überarbeiten. Planungsrelevante Anregungen - wie Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs und medientechnische Erschließung des Plangebietes - wurden im Begründungstext aufgegriffen.

13.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 19.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015 statt. Die Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg a. d. H. Nr. 10, Jg. 25 vom 11.05.2015 von der Auslegung unterrichtet. Neben dem Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung wurden auch die vorliegenden Gutachten sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen öffentlich ausgelegt. Diese Unterlagen können ebenfalls dem Verfahrensordner entnommen werden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

13.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2015 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten. Es wurden insgesamt 29 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände angekennzeichnet. Davon haben keine Stellungnahme abgegeben:

Nr. ⁵⁴	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
6	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände
7	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst
10	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum
13	Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz, Kirchliches Bauamt
14	Landesverband der Jüdischen Gemeinden, Land Brandenburg KdöR
15	Polizeipräsidium Potsdam, Schutzbereich Brandenburg
17	Deutsche Post AG, Real Estate Germany GmbH
25	Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH
27	RFT Kabel Brandenburg GmbH
29	Amt Beetzsee, Gemeinde Beetzsee, Stadt Havelsee

⁵⁴ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum B-Plan Nr. 28 „Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße“, Brandenburg a. d. H.

Die nachfolgend benannten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der förmlichen Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eine **Stellungnahme zum B-Plan abgegeben**:

Nr. ⁵⁵	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB
1	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Abteilung GL - Referat GL 5
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming
3 bis 5	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg Abteilungen RW 4, RW 5, RW 6, ohne RW 7
8	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg
9	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Baudenkmalpflege
11	Deutscher Wetterdienst
12	Katholische Kirche, Erzbischöfliches Ordinariat, Finanzen und Bau
16	Verkehrsbetriebe Brandenburg GmbH
18	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost
19	E.DIS AG
20	50 Hertz Transmission GmbH
21	ONTRAS - VNG Gastransport GmbH, GDM/Genehmigungswesen
22	E.ON Kraftwerke GmbH, Immobilien
23	EMB Energie Mark Brandenburg GmbH
24	BRAWAG GmbH
28	Landkreis Potsdam Mittelmark, FB IV/Recht, Bauen, Kataster und Vermessung
30	Amt Wusterwitz, Gemeinden Rosenau, Bensdorf, Wusterwitz

Die Stellungnahmen, mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie aufgrund von Hinweisen aus eigener Sachkenntnis wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einzelnen Punkten redaktionell ergänzt. Dabei handelte es sich um Angaben zu:

⁵⁵ Nummerierung laut Abwägungstabelle zum B-Plan Nr. 28 „Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße“, Brandenburg a. d. H.

- den geltenden Zielen der Raumordnung und Regionalplanung (LEP B-B und Regionalplan 2020),
- Ausführungen zum Nachbarschutz,
- dem Umgang mit der vorhandenen Trinkwasser-Hauptleitung DN 300 AZ sowie
- den ergänzenden Hinweisen der BRAWAG zur Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung.

Im Ergebnis der Abwägung war es jedoch nicht erforderlich, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern. Damit war es möglich, den Satzungsbeschluss vorzubereiten.

14. Schlussabwägung

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Wohngebiet Brahmsstraße/Sophienstraße“, Brandenburg an der Havel wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung und städtebauliche Neuordnung der Stadtumbaufläche an der Brahmstraße/Sophienstraße zu schaffen. Das Plangebiet war in der Vergangenheit mit Geschosswohnungsbauten in Plattenbauweise bebaut. Diese wurden im Rahmen des Stadtumbaus zurückgebaut. Im Anschluss wurden die Flächen begrünt.

Anlass für die Planung gab die Absicht, auf einem ausgewählten Teilbereich der Rückbauflächen die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen. Damit sollte die Chance genutzt werden, das Wohnungsangebot im Stadtteil Hohenstücken zu erweitern und so einen Beitrag zur attraktiven und langfristigen Sicherung des Standortes zu leisten. Stadtpolitisches Ziel war es, das Umfeld der Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung (HELIOS-Klinik und Städtischer Friedhof) auch nach dem Rückbau attraktiv zu nutzen und zu gestalten. Die B-Planaufstellung wurde in enger Zusammenarbeit von Wohnungsbaugenossenschaft (WBG), die Haupteigentümer der Flächen war, und Stadtverwaltung betrieben. Die Umsetzung der Planung soll durch einen privaten Vorhabenträger erfolgen, der bereits in der Endphase der Entwurfserarbeitung in den Prozess einbezogen werden konnte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans war erforderlich, um die gewünschte kleinteilige Bebauungsstruktur, die sich von der Umgebung absetzt, planungsrechtlich zu eröffnen und zu sichern. Auch die Erschließung der neuen Wohnbaufläche war zu regeln.

Folgende Festsetzungen werden zur Absicherung der kleinteiligen Wohnbebauung getroffen:

- Als Baugebiet wird zeichnerisch das Allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, sodass die gewünschte Nutzungsart definiert ist.
- Durch die textliche Festsetzung werden die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortspezifischen Gegebenheiten und der Planungsziele wurden einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO getroffen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, die Zulässigkeit der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden wurde eingeschränkt.
- Die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung wird durch eine Kombination von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in den Wohngebäuden abgesichert:
 - Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m.
 - Die Länge eines Einzelhauses oder einer Doppelhaushälfte wird auf maximal 16 m begrenzt.

- Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohnungen zulässig
- Das festgesetzte Wohngebiet ist durch die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen in fünf Teilbereiche gegliedert – WA 1 bis WA 5. Die vorgenannten Festsetzungen gelten in allen Teilgebieten gleichermaßen. Ein Unterschied zwischen den Teilgebieten besteht lediglich im Hinblick auf die festgesetzten Baugrenzen.
- Grundsätzlich verlaufen die Baugrenzen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten mit einem Abstand von 3,0 m zu den umgebenden Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken. Damit werden zum einen Abstandsflächen definiert und zum anderen soll Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild der kleinteiligen Wohnsiedlung genommen werden. Lediglich im Teilgebiet WA 3 war es erforderlich, die der Sophienstraße zugewandte Baugrenze um 8,0 m von der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abzusetzen. Grund hierfür ist der vorhandene Bestand an Ahornbäumen. Die Bäume sollen vor einer zu dicht heranrückenden Bebauung geschützt werden.
- Ebenfalls im Interesse des städtebaulichen Erscheinungsbildes wurde die Anordnung von Garagen, überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen auf den Baugrundstücken durch Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift geregelt.

Die Klärung der verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebiets war eine der zentralen Aufgaben im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens. Um die künftige Erschließung des Plangebiets zu sichern, wurden bereits im Vorfeld der Planung eine Erschließungsstudie sowie während des Verfahrens eine Erschließungsvorplanung erarbeitet. Hintergrund war, dass sich innerhalb des Plangebiets und in den Randbereichen zahlreiche Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung unterschiedlicher Betreiber befinden. Der vorhandene Leistungsbestand war bei der Konzeption der neuen Wohnbaufläche zu beachten. Es konnte geklärt werden, dass der vorhandene Medienbestand zum Teil als Anschlussmöglichkeit weiter genutzt werden kann, teilweise müssen aber Beseitigungen und Umverlegungen vorgenommen werden. Soweit erforderlich wurden die vorhandenen Leistungsbestände bereits durch die Abgrenzung der Baugebiete des vorliegenden B-Plans berücksichtigt.

Zur verkehrstechnischen inneren Erschließung empfiehlt die Erschließungsstudie den Bau einer ringförmigen Anliegerstraße. Die Errichtung einer gleichrangigen Ringstraße wurde als besonders zweckmäßig erachtet, da auf das Anlegen flächenintensiver Wendeanlagen verzichtet werden kann. Der Empfehlung zur Anlage einer Ringstraße wurde nach Abwägung gefolgt. Bei der Konzeption der Ringerschließung wurde vom Grundsatz ausgegangen, dass auf der südlichen, westlichen und nördlichen Seite Bebauungsflächen mit einer Grundstückstiefe von 25 m entstehen sowie innerhalb der Ringstraße Baugrundstücke mit vermarktbaren Flächen von 540 m² bis 670 m² geteilt werden können. Die innergebietliche Erschließung ist in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt.

Die Verkehrsanbindung der Ringstraße sollte auch zukünftig über den im Norden bereits vorhandenen Einmündungsbereich erfolgen. Die Erschließung über die äußeren Straßenverkehrsflächen (Brahmsstraße und Max-Herm-Straße) ist städtebaulich unerwünscht, da dies dem Ansinnen widerspräche, ein in sich geschlossenes kleinteiliges Wohngebiet zu entwickeln. Weiterhin befinden sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Stellplätze und mit Fördermitteln hergestellte Pflanz- und Grünflächen, in die nicht durch Grundstückszufahrten eingegriffen werden soll. Daher werden in der Planzeichnung strassenbegleitend die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche wurde davon ausgegangen, dass nur mit einer geringen Verkehrsbelastung zu rechnen ist. Die geplante Ringstraße besitzt eine maßgebende Erschließungsfunktion für das kleinteilige Wohngebiet; verkehrsintensive Durchgangsverkehre sind unwahrscheinlich. Damit besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich ist beabsichtigt. Die Fahrgasse ist mit einer Ausbaubreite von 5,00 m geplant. Dies entspricht gemäß RASt 06 dem Begegnungsfall Lkw/Pkw bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Zur Berücksichtigung der übrigen Anforderungen an den Straßenraum (Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge, Unterbringung der Straßenmulden zur Versickerung des Niederschlagswassers etc.) wurde die Gesamtraumbreite der inneren Ringstraße mit 7,75 m festgesetzt. Lediglich im nordöstlichen Anschlussbereich an die Sophienstraße ist neben dem vorhandenen Gehweg im Seitenraum die Anordnung von fahrbahnnahen Parkständen in Senkrechtaufstellung vorgesehen, so dass sich in diesem Straßenabschnitt eine größere Gesamtverkehrsraumbreite ergibt.

Neben der Festsetzung der Ringstraße ergab sich das Erfordernis, den bereits vorhandenen das Plangebiet horizontal querenden Gehweg in Ost-West-Richtung als Verbindung zwischen Reuscherstraße und Brahmsstraße festzusetzen. Dieser wird für die künftige versorgungstechnische Erschließung benötigt. Aber auch aus stadtplanerischer Perspektive ist eine Querung sinnvoll: Als Verlängerung des Vierjahreszeitenweges ist die vorgesehene horizontale Querung ein wichtiger Bestandteil eines attraktiven Fußwegenetzes im Stadtteil. Alle anderen im Plangebiet verlaufenden inneren Erschließungswege der ehemaligen Wohnblöcke waren aufgrund ihrer Lage und ihres baulichen Zustandes nicht für die verkehrstechnische Erschließung des neuen kleinteiligen Wohngebietes geeignet. Diese wurden daher auch nicht im Planbild aufgegriffen.

Neben den bereits beschriebenen Baugebiete- und Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung öffentliche und private Grünflächen zur Eingrünung des Wohngebietes und zur Berücksichtigung der Belange von Natur- und Artenschutz festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen entsprechen dabei bereits vorhandenen Grünflächen, die Anfang 2012 mit Fördermitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ hergestellt wurden. Für die geförderten Flächen besteht eine Zweckbindungsfrist. Eingriffe in die geförderten Maßnahmen sollten demzufolge vermieden werden. Die im Süden festgesetzte private Grünfläche dient zum einen der Abschirmung des kleinteiligen Wohngebietes von den angrenzenden Geschosswohnungsbauten und zum anderen sollen hier Pflanzungen zum Ausgleich von Baumverlusten und zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes untergebracht werden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass insgesamt keine negativen Auswirkungen auf nach § 44 BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten entstehen. Aber auch der vorhandene Baumbestand (eine Reihe von Spitzahornbäumen) innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA3 sollte gesichert werden. Dementsprechend wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen.

Ebenfalls zur Berücksichtigung ökologischer Belange wurden Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers aufgenommen. Die Versickerungsfähigkeit der Böden wurde durch Baugrundgutachten bestätigt. Aufgrund des vorgefundenen Grundwasserstandes und der unterschiedlichen Geländehöhen war es jedoch erforderlich, unterirdische oberflächennahe Anlagen zu Versickerung nur bedingt im Wege der Einzelfallprüfung zuzulassen.

Die Begründung aller getroffenen Festsetzungen erfolgte für jede Festsetzung einzeln. Dabei wurde immer wieder auf bestehende Zusammenhänge hingewiesen und der Abwägungsprozess dokumentiert.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, da er die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt. Damit entfiel zwar die Pflicht zur Erstellung eines förmlichen Umweltberichts, dennoch wurden die relevanten Umweltbelange erhoben, bewertet und in die Abwägungsentscheidung einbezogen. Grundlage bildeten ein Artenschutzfachbeitrag, ein Baumkataster mit zugehöriger Bilanzierung der Baumverluste, eine Baugrunduntersuchung sowie eine Machbarkeitsstudie für Erdwärmesondenanlagen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein zweistufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Um frühzeitig die Möglichkeit zu geben, zum vorliegenden Bebauungsplan Stellung zu nehmen, wurde im Sommer 2013 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB unter Einbeziehung der Nachbargemeinden durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Frühjahr 2014 die Gelegenheit zur Unterrichtung, Erörterung und Äußerung gegeben.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise flossen in die weitere Entwurfsbearbeitung ein. Weder von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange noch von der Öffentlichkeit wurden grundsätzliche Einwendungen zur Neugestaltung der Rückbaufläche vorgetragen. Somit bestand kein Anlass, den Vorentwurf in seinen Grundzügen zu überarbeiten.

In der Zeit vom 19.05.2015 bis einschließlich 19.06.2015 fand schließlich die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt. Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden parallel angeschrieben, um sie über die öffentliche Auslegung zu informieren und um eine Stellungnahme zu bitten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3, 4 BauGB eine Vielzahl von sachdienlichen Hinweisen einging, die nach Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen wurden. Die Abwägungsunterlage, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, enthält dazu eine zusammengefasste Übersicht. Einigen Anregungen und Hinweisen wurde nach Abwägung jedoch nicht oder nicht in vollem Umfang Folge geleistet. Diese werden im Folgenden tabellarisch wiedergegeben:

Gegenstand des Hinweises	Abwägung des Hinweises
Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände trug im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vor, dass zur Berücksichtigung von Artenschutzbelangen auch für die Mehlschwalbe die Anbringung von Niststätten an neuen Gebäuden vorgesehen werden sollten.	Dem Hinweis musste nicht gefolgt werden, da gemäß vorliegendem Artenschutzfachbeitrag das Vorkommen der Mehlschwalbe im Plangebiet nicht nachgewiesen wurde. Daher war es nicht erforderlich, Maßnahmen für diese Art vorzusehen.
Weiterhin regte das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände an, die Flachdächer von Garagen und Carports zu begrünen.	Die Anregung wurde geprüft. Von einer zwingenden Festsetzung wurde jedoch Abstand genommen. Die Dachbegrünung soll freiwillig erfolgen.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und aus eigener Sachkenntnis war es lediglich erforderlich, die Begründung in einzelnen Sachpunkten zu ergänzen. Es bestand jedoch kein Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern. Damit konnte die Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorbereitet werden. Der Satzungsbeschluss bestätigt die Abwägung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [03, ber. GVBl. I/13 Nr. 21]).

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Hauptsatzung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 27.03.2009 (ABl. Nr. 07 vom 27.03.2009), geändert durch Satzung vom 31.05.2011 (ABl. Nr. 13 vom 31.05.2011), geändert durch Satzung vom 02.07.2012 (ABl. Nr. 14 vom 06.07.2012).