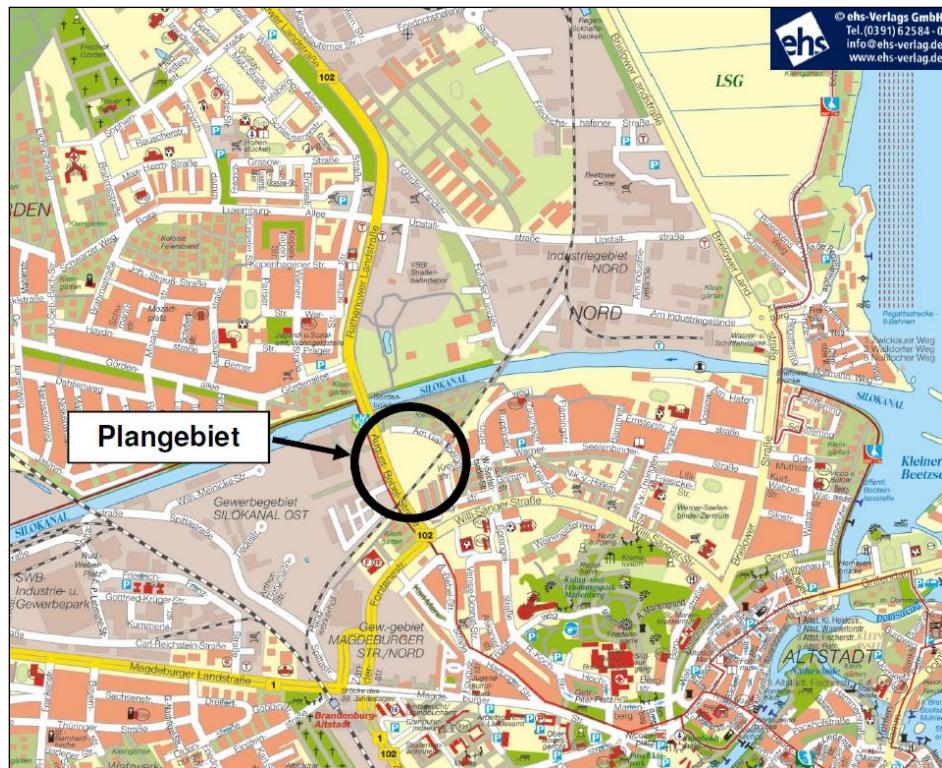


**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 33 „Am Gallberg“**

der Stadt Brandenburg an der Havel



Übersichtskarte zur
Lage des Geltungs-
bereichs im
Stadtgebiet



Stadt Brandenburg an der Havel
Fachbereich VI Stadtplanung
FG 61 Bauleitplanung
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel

Planverfasser



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

Stand: Juni 2018

- Satzungsfassung -

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes.....	5
2.	Planungsanlass und -erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Verfahren.....	6
3.1	Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.....	7
3.1.1	Prüfung der UVP-Pflichtigkeit.....	7
3.1.2	Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter.....	7
3.1.3	Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG	7
3.1.4	Fazit zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB	8
3.1.5	Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte.....	9
B.	Grundlagen der Planung.....	13
4.	Planerische und rechtliche Grundlagen	13
4.1	Landesplanerische Vorgaben	13
4.1.1	Regionalplan	15
4.2	Städtische Pläne und Konzepte	16
4.2.1	Flächennutzungsplan.....	16
4.2.2	Bebauungspläne	17
4.2.3	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan	17
4.2.4	Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2018	18
4.2.5	Stadtumbau.....	19
4.2.6	Klimaschutzkonzept.....	20
4.2.7	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	20
4.3	Denkmalschutz.....	20
5.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....	23
5.1	Topografie und Baugrundverhältnisse	23
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	26
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung	27
5.4	Soziale Infrastruktur.....	27
5.5	Technische Infrastruktur	27
5.5.1	Verkehrsinfrastruktur	27
5.5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	29
5.6	Kampfmittelbelastung	36

5.7	Natur, Landschaft und Artenschutz	37
5.8	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	43
C.	Inhalte des Bebauungsplans	45
6.	Städtebauliches Konzept	45
6.1	Nutzung des Gebietes	45
6.2	Verkehrliches Erschließungskonzept.....	46
7.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	48
7.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	49
7.2	Art der baulichen Nutzung.....	50
7.3	Maß der baulichen Nutzung.....	52
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	53
7.5	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	55
7.6	Flächen für Versorgungsanlagen	57
7.7	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	58
7.8	Aufschüttungen und Abgrabungen	68
7.9	Grünordnerische Festsetzungen	69
7.10	Nachrichtliche Übernahmen	77
7.11	Hinweise ohne Normcharakter	78
D.	Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz	82
8.	Auswirkungen des Bebauungsplans	82
8.1	Arbeitsplatzentwicklung	82
8.2	Bevölkerungsentwicklung.....	82
8.3	Verkehrsentwicklung	82
8.4	Lärmentwicklung	85
8.5	Elektromagnetische Strahlung	86
8.6	Städtebauliche Auswirkungen	86
8.7	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	86
8.7.1	Boden und Bodenschutz	86
8.7.2	Pflanzen	87
8.7.3	Landschaft.....	88
8.7.4	Grundwasser, Niederschlagswasser	88
8.7.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG	88
8.7.6	Auswirkungen auf Luft und Klima/ Klimaschutz.....	90
8.7.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	90
8.8	Nachbarschutz.....	91
9.	Kosten.....	91

10.	Flächenbilanz	92
E.	Ergebnisse der Beteiligungen, Schlussabwägung	93
11.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren	93
11.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	93
11.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	93
11.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	94
11.4	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	96
12.	Schlussabwägung	97
	Wesentliche Rechtsgrundlagen.....	102
	Anlage I: Berichtigung des Flächennutzungsplans.....	103

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Stadtteils Brandenburg-Nord. Es wird im Osten und Norden von der Straße Am Gallberg sowie dem Grundstück der Schornsteinfegerschule, im Süd-Osten von Bahnanlagen und im Westen von der August-Bebel-Straße (Bundesstraße B102) begrenzt.

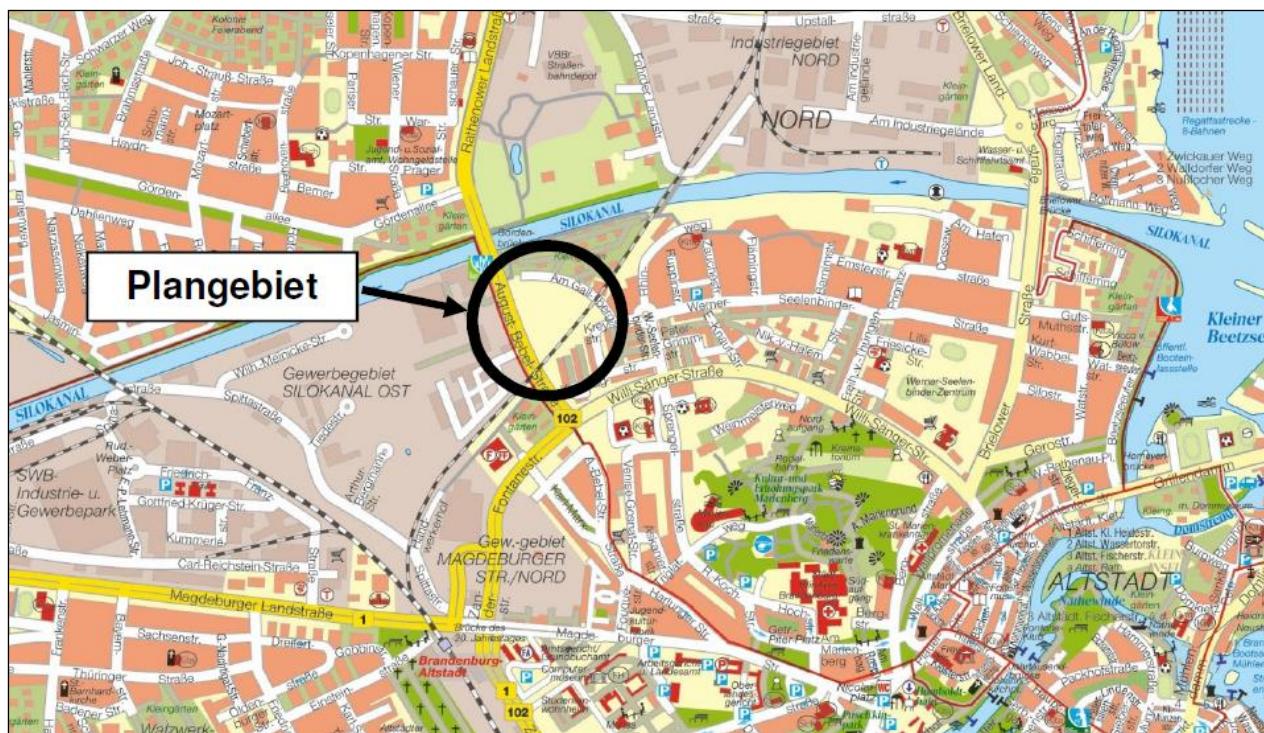


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtteil Brandenburg-Nord (Quelle: ehs-Verlags GmbH, www.ehs-verlag.de, 2014)

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen. Die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. dem Kap. B.5.8 „Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet“ dieser Begründung entnommen werden.

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

Im Stadtteil Brandenburg-Nord, südwestlich der Straße Am Gallberg und östlich der August-Bebel-Straße liegt ein rund 4,6 ha großes brachliegendes, aber erschlossenes Areal. Hier befand sich ein Berufsschul- und Verwaltungsstandort. Die Baulichkeiten wurden in den letzten Jahren abgerissen. Seitdem ist das Gelände unbebaut und wird hauptsächlich von Spaziergängern genutzt.

Eine Gemeinschaft, bestehend aus drei privaten Investoren plant, das Gebiet zu einem Wohn- und Betreuungsstandort für Senioren, Kinder und Menschen mit Behinderungen zu entwickeln. Zusätzlich sollen Therapie- und Freizeitangebote für diese Gruppen entstehen. Die vorgesehenen Nutzungen ergänzen sich gegenseitig. Gleichfalls stellen die geplanten Therapie- und Betreuungsangebote eine Erweiterung des Nutzungsangebots für das angrenzende Wohngebiet und den Stadtteil Brandenburg-Nord dar.

Aufgrund der Größe des zu entwickelnden Areals und der ungeklärten innergebietslichen Erschließung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Nutzungen geschaffen werden. Dazu war beabsichtigt, im Bebauungsplan ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine solche Nutzungsmischung wurde hier angestrebt; Die von den privaten Investoren vorgesehenen ergänzenden Therapie- und Betreuungsangebote sind gewerbliche und soziale Nutzungen, die mit der geplanten Wohnnutzung verträglich sind. Die Nachnutzung dieses städtebaulich integrierten und bereits erschlossenen Standorts unterstützt die Innenentwicklung. Der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird damit vorgebeugt.

Neben der Aufstellung des Bebauungsplans war zur Realisierung des Planvorhabens die Anpassung der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Brandenburg an der Havel (FNP) erforderlich. Die Festsetzung der Fläche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO war bislang nicht - wie von § 8 Abs. 2 BauGB gefordert - aus den Darstellungen des FNPs entwickelbar. Entsprechend der früheren Nutzung weist der FNP das Plangebiet noch immer als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Aktuell gibt es allerdings keinen Bedarf für die Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen auf der Fläche; die angestrebte Nutzungsmischung stellt jedoch eine sinnvolle alternative Nachnutzung für das Areal dar. Die Lagegunst, nördlich der Innenstadt, in Nachbarschaft zu einem Wohngebiet sowie entlang der August-Bebel-Straße, die auch eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV gewährleistet, bietet gute Voraussetzungen für die angestrebte Nutzungsmischung.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel in ihrer Sitzung am 30.09.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Gallberg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und zur Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gefasst.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Somit galten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllte das Planvorhaben die Anforderungs voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das Plangebiet liegt zwischen Silokanal und Zentrumsring im Stadtteil Brandenburg - Nord und damit im Siedlungsgebiet der Stadt Brandenburg an der Havel. Im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses handelte es sich um eine ehemals bebaute Fläche, auf der sich eine Berufsschule und ein Verwaltungsgebäude befanden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der

Freifläche geschafft. Damit dient der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung.

- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m²; nämlich rund 18.600 m².

Das beschleunigte Verfahren wäre allerdings ausgeschlossen gewesen, wenn

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet worden wäre oder
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannter Schutzgüter bestanden hätten.

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

3.1 Prüfung der weiteren Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

3.1.1 Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie private Verkehrsflächen zur inneren Erschließung und Grünflächen fest. Zudem werden die öffentlichen Verkehrsflächen im Bestand festgesetzt und die Industriebahnstrecke nachrichtlich übernommen.

Damit bereitet der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Liste 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“, Anlage 1 des Brandenburgischen Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) unterliegen.

3.1.2 Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB 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 im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine der vorgenannten Schutzgebiete. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich in mindestens 2,5 km Entfernung zum Plangebiet. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Mittlere Havel“ und das Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“. Aufgrund dieser Entfernung zu Schutzgebieten, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Nutzungen bestanden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter.

3.1.3 Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

In § 50 Satz 1 Bundes- Immissionsschutzgesetz heißt es:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet nach § 6 BauNVO - konnten schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind. Die Betonhersteller westlich und nördlich des Plangebiets sind jeweils durch den Silokanal und die August-Bebel-Straße räumlich vom Vorhabenstandort getrennt. Damit war nicht davon auszugehen, dass Unfälle schwerwiegende Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten.

Damit bestand keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

3.1.4 Fazit zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 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,
- keine „Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter bestehen“ und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

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

In der Folge war die Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Dennoch waren Umweltbelange in die Planung einzustellen.

Der Flächennutzungsplan konnte im Wege der Berichtigung an das Planvorhaben angepasst werden (Anlage 1).

3.1.5 Verfahrenserleichterungen und Verfahrensschritte

Für das beschleunigte Verfahren gelten besondere Verfahrensvorschriften. In diesem Planverfahren wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB Gebrauch gemacht. Zudem ergaben sich weitere Verfahrenserleichterungen aus § 13a Abs. 2 BauGB. Demnach wurde im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens von folgenden Punkten abgesehen:

- der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- bei der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB (ehem. § 10 Abs. 4 BauGB).

Von der Erleichterung des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden darf, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wurde im vorliegenden Fall ebenfalls Gebrauch gemacht. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel war die Fläche des Plangebiets bislang als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde daher im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die Darstellung einer gemischten Baufläche wurde vorgenommen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da dieser Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zuzuordnen war, entfiel in diesem Verfahren die Ausgleichspflicht. Dennoch wurden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) BauGB) gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt und bewertet sowie in die bauleitplanerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf die Verfahrensbesonderheiten des beschleunigten Verfahrens hingewiesen.

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. 208/2015 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 25, Nr. 22 vom 21.10.2015	30.09.2015
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Mit Schreiben vom 14.10.2015
Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung	Mit Schreiben vom 11.11.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 14.10.2015 Frist bis 16.11.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	23.02.2016
Billigung des Planentwurfs durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel und Beschluss über die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen Beschluss Nr. 002/2018 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 28, Nr. 04 vom 12.02.2018	31.01.2018
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 01.02.2018 Frist bis 13.03.2018
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.02.2018 bis einschließlich 26.03.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB nach Abwägung	

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

Im Zeitraum dieses Verfahrens wurde das **Baugesetzbuch**, welches schließlich im Bundesgesetzblatt vom 3. November 2017 neubekanntgemacht (BGBl. I S. 3634) wurde, durch folgende Gesetze geändert:

- Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 BGBl. I 1057,

- Art. 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.5.2017 BGBl. I 1298,
- Art. 2 G des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.6.2017 BGBl. I 2193,
- Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 BGBl. I 2808.

Nach § 233 Abs. 1 BauGB sind Planaufstellungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher - d.h. vor dem Aufstellungsbeschluss – geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Nach der Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (nämlich § 245c BauGB) können Verfahren nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 aber nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt – das heißt, dass das neue Recht zur Anwendung kommen kann, wenn mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist.

Für den vorliegenden Plan bedeutete dies Folgendes:

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist (nämlich am 14.10.2015), wurde dieses Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 16. Mai 2017 geltenden Vorschriften abgeschlossen. Von der Möglichkeit, auf die am 13.05.2017 noch nicht begonnenen Verfahrensschritte die Vorschriften des neuen Rechts anzuwenden, wurde und wird im Wesentlichen kein Gebrauch gemacht.

Im Ergebnis war/ist auf den vorliegenden Bebauungsplan folgende Fassung des Baugesetzbuchs anzuwenden:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Dennoch wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans einzelne Regelungen des BauGB 2017 - wie z. B. die Einstellung der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und der Offenlageunterlagen ins Internet - zur Herstellung einer größtmöglichen Transparenz, angewendet.

Die **Baunutzungsverordnung** ist während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ebenfalls geändert worden, und zwar durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017. Schließlich wurde die BauNVO am 21. November 2017 neubekanntgemacht (BGBl. I S. 3786).

Die BauNVO 2017 enthält keine gesonderte Überleitungsvorschrift zur Anwendbarkeit der Änderungen der Baunutzungsverordnung. Die allgemeine Regel, dass jeder Bebauungsplan zusammen mit der BauNVO gelesen werden muss, die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegolten

hat, kann nicht uneingeschränkt zur Anwendung kommen, weil es dann zu einer Divergenz zwischen der ausgelegten Fassung und der als Satzung beschlossenen Fassung kommen könnte. Wenn nämlich die letzte förmliche (uneingeschränkte) öffentliche Auslegung vor dem Inkrafttreten der Änderung der BauNVO erfolgt ist, mussten alle Leser des Plans dessen Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mit der seinerzeit noch geltenden älteren Fassung verbinden. Daher muss für die Anwendbarkeit der BauNVO folgende Regel gelten: Es ist stets die BauNVO anzuwenden, die am ersten Tag der ersten (uneingeschränkten) förmlichen Auslegung des Bebauungsplans gegolten hat (ebenso Ziegler in: Kohlhammer-Kommentar zum BauGB/ BauNVO, § 27 (Inkrafttreten) BauNVO Rn. 11 (Lfg. 103, Juli 2017)).

Für den hier vorliegenden Plan bedeutete dies, dass die neueste Fassung der BauNVO anzuwenden war/ist; denn die öffentliche Auslegung fand erst nach dem Inkrafttreten der Änderung statt. Es gilt also:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) ist zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Die darin enthaltenen Änderungen sind für den vorliegenden Plan nicht relevant. Also war und ist auf diesen Plan die novellierte Fassung des BNatSchG anzuwenden. Dieses ist das

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4. Planerische und rechtliche Grundlagen

4.1 Landesplanerische Vorgaben

Für den Bebauungsplan ergaben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBI. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBI. 11-2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 und
- dem Regionalplan 2020 der Region Havelland-Fläming vom 16.12.2014 (ABl. Bbg. 2015, S. 970 ff.).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (G) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 11.11.2015 mit, dass die vorliegende Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt und teilte zusätzlich mit, welche Erfordernisse der Raumordnung zur Beurteilung der Planung relevant sind.

Folgende Erfordernisse der Raumordnung des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

- *Grundsätze aus § 3 LEPro 2007: Die Entwicklung der Hauptstadtregion soll nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung erfolgen. Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt werden und u.a. Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen erfüllen.*
- *Grundsätze aus § 5 LEPro 2007: Die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte erfolgen. Die Innenentwicklung hat Vorrang. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben. Anzustreben sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen; die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels; die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) und die Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung.*
- *Grundsatz aus § 6 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.*

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Innenentwicklung in einem zentralen Ort unterstützt, indem eine bereits anthropogen überformte, brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird. Die Etablierung von Gesundheits- und sozialen Einrichtungen im Plangebiet

stärkt außerdem die Versorgungsfunktion des zentralen Ortes entsprechend des Grundsatzes aus § 3 LEPro 2007.

Das Plangebiet liegt inmitten vorhandener Siedlungsstrukturen. Dementsprechend können auch bereits vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Daneben können durch die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale im fußläufigen Bereich von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs verkehrssparende Strukturen entwickelt werden. Durch die flächensparende Entwicklung des Plangebiets wird die Beeinträchtigung für die Naturgüter minimiert und dem Grundsatz aus § 6 LEPro 2007 entsprochen.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für den dargestellten Geltungsbereich keine zeichnerischen Festlegungen. Für die vorliegende Planung waren weiterhin im Detail die nachfolgend aufgeführten Erfordernisse der Raumordnung des LEP B-B maßgebend:

- *Ziel 2.7 LEP B-B: Die Stadt Brandenburg an der Havel ist ein Oberzentrum.*
- *Grundsatz 2.3 LEP B-B: In den Oberzentren sind die polyzentralen Strukturen in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken.*
- *Grundsatz 2.8 LEP B-B: Auf die Oberzentren sollen die hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung (u.a. Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen) konzentriert werden.*
- *Grundsatz 4.1 LEP B-B: Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*
- *Ziel 4.5 LEP B-B: Die Entwicklung von Siedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich.*

Die geplante bauliche Entwicklung soll innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereichs des Oberzentrums Brandenburg an der Havel erfolgen und dient der Reaktivierung einer innerstädtischen brachgefallenen Fläche. Durch die verschiedenen vorgesehenen Nutzungen in den Bereichen Wohnen, Gesundheit, Betreuung und Soziales wird eine ausgewogene Entwicklung verschiedener Funktionen gefördert. Die Planung entspricht damit den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP B-B.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Planung auch den Zielen und Grundsätzen des bislang im Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), zu dem Ende des Jahres 2016 das Beteiligungsverfahren stattfand, entspricht. Nunmehr liegt der 2. Entwurf des LEP HR vor - die erneute öffentliche Auslegung fand im Februar 2018 statt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze dieses Planwerks sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung auch in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Folgende Ziele und Grundsätze des 2. Entwurfs des LEP HR sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

- *Ziel 3.5 (1) LEP HR: Oberzentren sind die Landeshauptstadt Potsdam, **Brandenburg an der Havel, Cottbus/ Chóśebuz und Frankfurt (Oder)**.*
- *Ziel 3.5 (2) LEP HR: In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*
- *Grundsatz 5.1 (1) LEP HR: Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.*
- *Grundsatz 5.1 (2) LEP HR: Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

Auch diese Ziele und Grundsätze sind, genau wie die des LEP B-B, mit der vorliegenden Planung vereinbar.

Fazit: Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entspricht. Dies bestätigte auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 07.03.2018 im Rahmen des förmlichen Beteiligungsverfahrens.

4.1.1 Regionalplan

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkP1G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), Träger der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Rechtskräftige Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Nach dem Grundsatz 2.1.1 liegt das Plangebiet im „Vorzugsraum Siedlung“ des integrierten Regionalplanes 2020 der Region Havelland-Fläming. In den „Vorzugsräumen Siedlung“ sollen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden.

Das Plangebiet liegt zwischen den gemäß dem Grundsatz 2.2.1 und 2.2.2 festgesetzten räumlichen Funktionsschwerpunkten für die Grundversorgung der Stadtteile Mitte und Hohenstücken der Stadt Brandenburg an der Havel. Innerhalb dieser räumlichen Funktionsschwerpunkte sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge und der Grundversor-

gung gesichert sowie der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung. Die geplante bauliche Entwicklung eines Wohn- und Betreuungsstandortes für Senioren und Menschen mit Behinderung, einschließlich Therapiezentrum in einem Zentralen Ort steht mit den Grundsätzen des Regionalplanes in Übereinstimmung, sodass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.¹

4.2 Städtische Pläne und Konzepte

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Brandenburg an der Havel liegt in rechtsverbindlicher Form vom 22.04.1999 vor. Entsprechend der früheren Nutzung weist der FNP das Plangebiet noch immer als Fläche für den Gemeinbedarf aus. Aktuell gibt es allerdings keinen Bedarf für die Entwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen auf der Fläche; die angestrebte Nutzungsmischung stellt jedoch eine sinnvolle alternative Nachnutzung für das Areal dar. Die Lagegunst, nördlich der Innenstadt, in Nachbarschaft zu einem Wohngebiet sowie entlang der August-Bebel-Straße, die auch eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV gewährleistet, bietet gute Voraussetzungen für die angestrebte Nutzungsmischung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist hierdurch nachweislich nicht gefährdet.

Dementsprechend soll der Flächennutzungsplan, wie bereits im Kapitel 0 „Verfahrenserleichterung und Verfahrensschritte“ dargestellt, im Wege der Berichtigung angepasst werden.

¹ Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Frühzeitige und förmliche Beteiligung, Stellungnahme vom 11.11.2015 und vom 07.03.2018.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Brandenburg an der Havel in der Fassung vom 22.04.1999 (letzte Änderung Nr. 10 vom 21.03.2018) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Auch seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren keine Belange gegen die beabsichtigte Berichtigung des Flächennutzungsplans geltend gemacht. Insbesondere die Immissionsschutzbehörde des Landesamts für Umwelt teilte mit, dass seitens des Immissionsschutzes keine Bedenken gegenüber einer Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan als Mischgebiet bestehen.²

4.2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet selbst war bisher nicht Gegenstand verbindlicher Bauleitplanung.

4.2.3 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan

Das Entwicklungskonzept des kommunalen Landschaftsplans³ von 1995 enthält bezüglich der Schutzgüter Arten/ Biotope folgende Darstellungen:

- Erhalt "naturnaher innerstädtischer Grünstrukturen", überlagert mit "Flächen, die gefährdeten Biotoptypen enthalten";
- Erhalt von "Laubgebiüschen, Feldgehölzen, Baumreihen";
- Erhalt von "Wohn-/Mischgebieten mit hohem Grünanteil" (hier: Mischgebiete).

Dabei umfasst die Darstellung der naturnahen innerstädtischen Grünstrukturen den Nordwesten des Gebietes mit seinem lockeren bis dichten Baumbestand. Heute sind hier keine gefährdeten Biotoptypen zu verzeichnen. Die aktuelle Dominanz des Eschen-Ahorns ist negativ zu bewerten.

² Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Immissionsschutz, Schreiben vom 11.11.2015.

³ Stadt Brandenburg a. d. H.: Landschaftsplan gemäß § 7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz, Stand: Mai 1995.

Die Darstellung "Laubgebüsche, Feldgehölze, Baumreihen" entspricht den vorhandenen, dichten Strauch- und Baumbeständen an der August-Bebel-Straße und an der Bahnböschung.⁴

Nachrichtlich werden im Landschaftsplan und im Landschaftsrahmenplan der Stadt Brandenburg an der Havel aus dem Jahr 1997 ferner der südliche und südöstliche Teil des Plangebiets als "Wohn-/Mischgebiet mit geringem bis mäßigem Grünanteil" dargestellt.

4.2.4 Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2018

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2018 (INSEK)⁵ der Stadt Brandenburg an der Havel wurde am 30.05.2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Im INSEK 2018 ist als Handlungsfeld „Die Gesunde Stadt - Kompetenz, Vorsorge, Wohlfühlen“ genannt; dabei gilt folgender Grundsatz: *Basis der Entwicklung einer Gesunden Stadt ist das hoch qualifizierte Angebot in den Sektoren Medizin, Therapie, Wellness und Pflege, deren Ausstrahlung weit über die Stadt hinausreicht. Diese Kompetenz und Infrastruktur sollen als Faktoren der Stadtentwicklung aufgegriffen werden. Mit der Medizinischen Hochschule und der Technischen Hochschule besteht zudem eine gute Grundlage für Forschung und Entwicklung sowie Unternehmensgründungen, -ansiedlungen und -erweiterungen im Cluster Gesundheitswirtschaft bzw. clusterübergreifend.*

Im Handlungsfeld „Die Gesunde Stadt“ ist unter dem Unterpunkt „Standorte in den Stadtraum integrieren“ außerdem aufgeführt, dass medizinische Einrichtungen aufgrund ihres hohen Publikumsverkehrs und ihrer Ausstrahlungswirkung möglichst gut zu erschließen sind. Dementsprechend sind Standorte wie das neu entstehenden Pflege- und Gesundheitszentrum am Gallberg in der verkehrlichen, freiräumlichen und städtebaulichen Entwicklung ihres Umfelds zu berücksichtigen.⁶

Dem Handlungsfeld des INSEK 2018 „Die Gesunde Stadt“ wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen, indem das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr über die Haltestelle der Straßenbahn angebunden ist. Darüber hinaus werden mit der Planung neue Fuß- und Radwegeverbindungen durch das Gebiet geschaffen und die besonderen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung durch bspw. die Installation von Bodenindikatoren berücksichtigt. Damit ist der Standort für alle Verkehrsteilnehmer gut zu erreichen.

Auch freiräumlich und städtebaulich fügt sich die Planung gut in die vorhandenen Strukturen ein, indem die im Osten vorhandene Bebauung fortgesetzt wird und gleichzeitig bestehende Grünstrukturen in den Randbereichen erhalten werden, um den eingegründeten Charakter des Plangebiets zu bewahren.

Weiterhin ist im Handlungsfeld „Besser Wohnen - Individuell, zukunftsweisend und nachfragegerecht“ als Ziel genannt, neue Wohnformen zu schaffen: *Für einen attraktiven Wohnungsmarkt*

⁴ Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, S. 4.

⁵ Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2018, Stand vom 27.03.2018.

⁶ Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2018, Stand vom 27.03.2018, S. 97 f..

sind Neubauten erforderlich, mit Wohnqualitäten, die so nicht im Bestand vorhanden oder erschaffen sind (behindertengerechtes Wohnen, barrierefreies Senioren-Wohnen, besonders energieeffizientes Wohnen, spezielle Grundrisse). Diese Angebote sind auch ein wichtiger strategischer Ansatz, um mehr Zuzug von außerhalb zu generieren. Für diese Wohnungsangebote sind in erster Linie gute und zentrale Wohnlagen erforderlich, weswegen die Standorte für Neubau vorrangig in der historischen Innenstadt und im Ring liegen sollen.⁷

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwar nicht in der historischen Innenstadt oder im Ring, jedoch ist durch die unmittelbar benachbarte Straßenbahnhaltestelle eine direkte Anbindung an die Innenstadt gegeben. Weiterhin ist im Plangebiet u. a. die Errichtung eines Wohnstandortes für Senioren geplant, wodurch der Wohnungsmarkt der Stadt für diese Zielgruppe erweitert wird.

Im Ergebnis entspricht die vorliegende Planung den Zielen INSEK 2018.

4.2.5 Stadtumbau

Die Fachgruppe Stadtentwicklung der Stadt Brandenburg an der Havel wies darauf hin, dass der Stadtteil Nord wichtige Wohnversorgungsaufgaben für die Gesamtstadt übernimmt (WE-Bestand aktuell 6.200 WE) und als „Generationswechselgebiet“ ein Schwerpunktbereich im Rahmen des Stadtumbaus ist. Daher sind sowohl qualitative Anpassungen im Wohnungsbestand im Sinne eines breiteren Angebotes an Wohnformen nötig sowie Maßnahmen zur Reduzierung des Wohnungsbestandes. In Nord ist eine starke Überalterung der Wohnbevölkerung festzustellen, der Altersdurchschnitt liegt mit 54,6 Jahren (2012) deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Mehr als 44% der Stadtteilbewohner sind 65 Jahre und älter. Der Wohnungsleerstand in Nord liegt aktuell bei 5,4% und damit deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 10,6%. Die sehr geringe Haushaltsgröße und der hohe Anteil der hochbetagten Einwohner lässt in baldiger Zukunft jedoch Leerstandszunahmen erwarten, so dass mittelfristig auch der Rückbau von Wohnungen zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes nötig wird.

Die Wohnungsunternehmen reagieren im Stadtteil Nord bereits mit Aufwertungs- und Anpassungsmaßnahmen in ihren Beständen auf die vielfältigen, teilweise veränderten Ansprüche. Neben der Fortsetzung der Aufwertungsmaßnahmen im Bestand und der schrittweisen Reduzierung des Wohnungsbestandes kann auch der Neubau von Wohnungen ein wichtiger Baustein der Wohnungsbestandsentwicklung sein.

Mit der Festsetzung eines Mischgebiets im vorliegenden Bebauungsplan sind sowohl die Wohnnutzung als auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässig. Damit kann dem Ziel des Stadtumbaus - neue Wohnungen - in einem ausgewogenen Verhältnis zu Aufwertungs- und Anpassungsmaßnahmen sowie zum Rückbau zu schaffen - Rechnung getragen werden.

⁷ Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts 2018, Stand vom 27.03.2018, S. 92 f..

4.2.6 Klimaschutzkonzept

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat am 29.03.2017 ein „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel“ beschlossen. Im Nachgang zum beschlossenen Klimaschutzkonzept wurden die Leitlinien Klimaschutz für die Bauleitplanung auf der Grundlage des "Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes Brandenburg an der Havel" in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2017 beschlossen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan „Am Gallberg“ werden die folgenden Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg erfüllt:

- Die Innenentwicklung wird vorangetrieben, indem das Gelände des ehemaligen Verwaltungs- und Schulstandortes nachgenutzt wird (Flächenrecycling).
- Mit der Nutzung vorhandener Infrastrukturen wird der Flächenverbrauch begrenzt.
- Indem die brachliegende Fläche nachgenutzt und verdichtet wird, wird eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen.
- Mit der Festsetzung von Grünflächen und Flächen mit Erhaltungsbindung sowie Maßnahmenflächen im Plangebiet sind Begrünungsmaßnahmen eingeplant.
- Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung kompakter Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Nutzfläche und Volumen.
- Die GRZ wird in den Teilgebieten entsprechend der vorgesehenen Nutzungen begrenzt, sodass keine übermäßige Versiegelung erfolgen kann.
- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien können zugelassen werden.
- Soweit möglich, soll anfallendes Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgischem Wassergesetz vor Ort versickert werden.

Damit entsprechen die Bebauungsplaninhalte den Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg an der Havel. Die Umsetzung weitergehender klimaschützender baulicher Maßnahmen obliegt den jeweiligen Bauherren.

4.2.7 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB. Aufgrund der Größe der Fläche ergab sich ein Planungserfordernis für die Wiederbebauung des Areals, da die innerverkehrliche und medientechnische Erschließung bislang ungeklärt und damit nicht gesichert ist. Letztlich war die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, um die Fläche erneut einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen.

4.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit zwei Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBI. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1(1), 2 (1)-(2) registriert:

- BD 4188 (Fundplatz Brandenburg-Altstadt 13): Gräberfeld des Neolithikums.
- BD 4196 (Fundplatz Brandenburg-Altstadt 48): Siedlung der Bronzezeit.

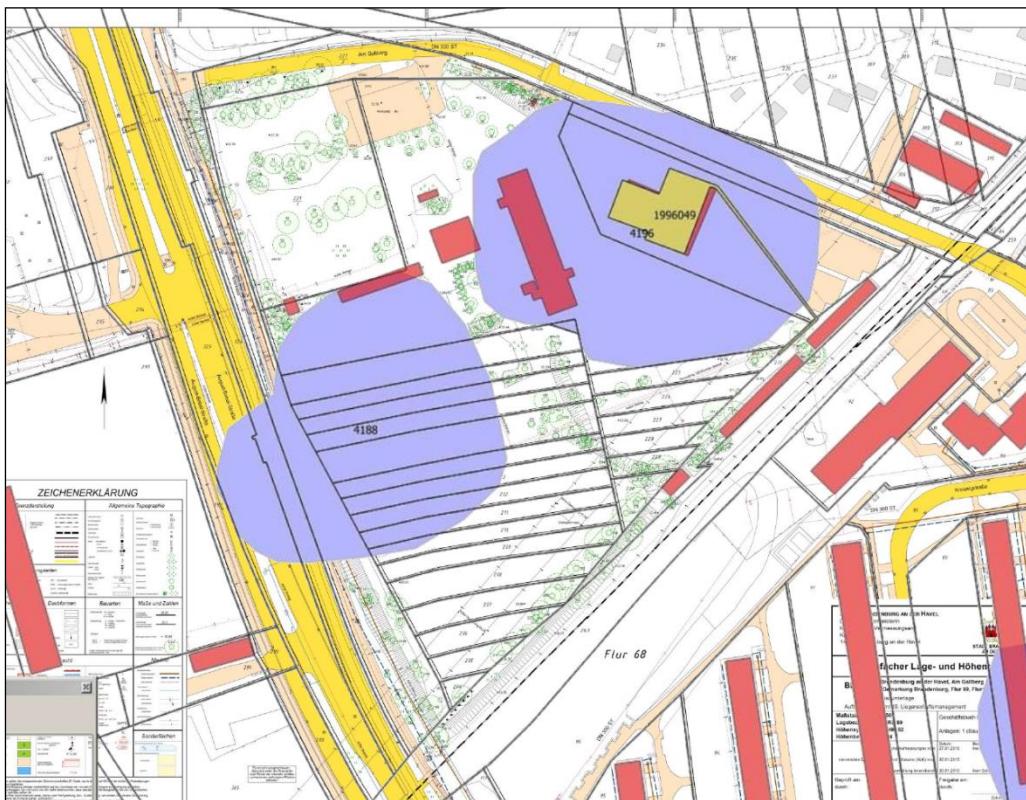


Abbildung 3: Verortung der vermuteten Ausdehnung der Bodendenkmale (Quelle: Untere Denkmalschutzbehörde Brandenburg an der Havel)

Um die Fundplätze der Bodendenkmale wurde eine ungefähre Schutzzone eingetragen, da erst nach Abschluss der Ausgrabungen die konkrete Ausdehnung des Fundplatzes eingegrenzt werden kann (siehe Abbildung 3).

Nach bisherigem Kenntnisstand befindet sich im Bereich des **Bodendenkmals 4188** ein großes steinzeitliches Grab, welches durch fünf dicht beieinander stehende kugelamphorenzeitliche Gefäße (ca. 2000 v.u.Z), ganz dicht unter der rezenten (1935) Oberfläche charakterisiert ist. Trotz fehlender weiterer Befunde von bspw. Steinsetzungen oder Rinderbestattungen kann von einer Grabanlage ausgegangen werden, da in den Siedlungen noch weitere Gruben und Pfosten zu finden gewesen waren. Da ungewiss ist, ob es sich bei dieser Fläche möglicherweise um einen Friedhof handelt und noch weitere Gräber dieser Kultur angelegt wurden, muss eine fachkundige Überwachung der Bodenbewegung erfolgen und durch eine archäologisch begleitete Erschließung die Befundlage und der Erhaltungszustand im Umfeld des Erstfundes festgestellt werden.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets befindet sich eine bronzezeitliche Speichersiedlung (eingetragenes **Bodendenkmal 4196**), bei der Grubenverfärbungen im Boden, aber kaum Funde wie bspw. Scherben oder Knochen zu beobachten sind. Besonders im Areal der Schornsteinfegerschule war die Befunddichte relativ hoch. Speichersiedlungen können eine Ausdehnung von bis zu 10.000 m² erreichen. Die Ausdehnung der hier registrierten Speichersiedlung kann bislang jedoch nicht abgeschätzt werden, sodass im Umfeld der Befunde

alle Erdeingriffe zweistufig erfolgen müssen, d. h. zunächst muss der Oberboden abgetragen und archäologisch untersucht sowie anschließend auf Bautiefe abgebaggert werden.

Weiterhin teilte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum im Schreiben vom 12.02.2018 mit, dass sich die Vermutung weiterer Funde am Vorhabenstandort zusätzlich auf folgende Punkte stützt:

- 1.) *Bei den ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Areale, die in der Prähistorie siedlungsgünstige naturräumliche Bedingungen aufwiesen und ehemals in Niederungs- bzw. Gewässernähe und an der Grenze unterschiedlicher ökologischer Systeme lagen. Nach den Erkenntnissen der Urgeschichtsforschung in Brandenburg stellten derartige Areale aufgrund der begrenzten Anzahl siedlungsgünstiger Flächen in einer Siedlungskammer Zwangspunkte für die prähistorische Besiedlung dar.*
- 2.) *Die ausgewiesenen Flächen entsprechen in ihrer Topographie derjenigen der bekannten Fundstellen in der näheren Umgebung.*

Unklarheit besteht auch darüber, wie viel Substanz der bronzezeitlichen Speichersiedlung noch besteht, da in der jüngeren Vergangenheit durch den Bau einer FLAK-Stellung (1944), des DDR Neubaukomplexes Gallberg 4 und der Schornsteinfegerschule massive Erdarbeiten durchgeführt wurden, welche die Bodendenkmale unbeobachtet geschädigt haben können. Für die FLAK-Stellung wurde eine ca. 30 m große Baugrube ausgehoben, die bis in die Baugrube der Schornsteinfegerschule hineinreichte und wahrscheinlich große Teile der Speichersiedlung zerstört hat.⁸

Durch eine archäologisch begleitete Erschließung kann die Ausdehnung der Befundlage festgestellt werden. Die notwendigen Erkenntnisse aus den archäologisch zu begleitenden Erschließungstrassen können damit mit relativ geringem Aufwand gewonnen werden.

Hinweis: Um die Bodenverhältnisse zu überprüfen, behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 14 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) die Überwachung von Erdbaumaßnahmen im Rahmen der Erschließung zur Feststellung von Denkmälern vor und ist rechtzeitig vor Baubeginn über Eingriffe in den Boden zu informieren.

Bei Eingriffen in den Boden sind grundsätzlich die Vorschriften des Gesetzes zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg (BbgSchG), insbesondere die Anzeige- und Ablieferungspflicht entsprechend §§ 11 und 12 BbgDSchG zu beachten.⁹

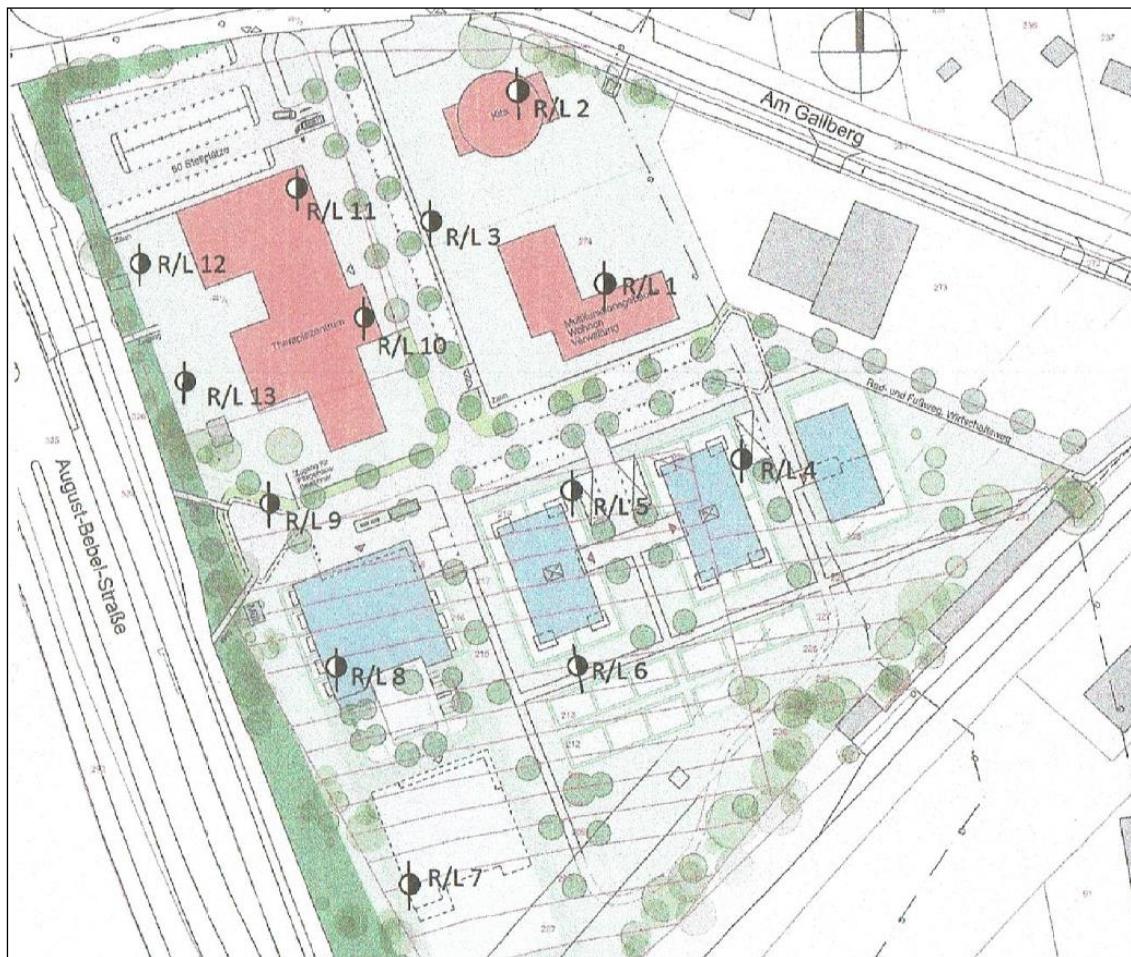
⁸ Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Brandenburg a. d. H.: E-Mail vom 09.06.2016.

⁹ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 02.11.2015.

5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

5.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Die nachfolgenden Aussagen zur Topografie und den Baugrundverhältnissen basieren auf einem plangebietbezogenen Baugrundgutachten.¹⁰



einer Hochfläche, deren Geländeniveau ca. zwischen + 35 und + 36,5 m NHN liegt. Im Nordosten der Teilfläche fällt das Gelände bis auf ca. + 32 m NHN ab.

Im Rahmen geologischer Baugrunduntersuchungen am 24.08. und am 30.08.16 wurden zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse insgesamt 13 Rammkernsondierungen (RKS / R) bis in Tiefen zwischen 4 m und 7 m und zur Ermittlung der Lagerungsdichten insgesamt 13 leichte Rammsondierungen (LRS / L - Bezeichnung nach DIN 4094: DPL und DPL-5) bis in Tiefen zwischen 2,2 m und 4,5 m niedergebracht. Die Deckschicht aller Sondierungen setzt sich aus Mutterboden bzw. Bewuchsschichten mit vereinzelter Anreicherung mit Schuttgrus zusammen, die zwischen 0,10 m und 0,35 m dick sind, wobei die größeren Mutterbodenmächtigkeiten überwiegend auf der Teilfläche des Therapiezentrums auftraten. Darunter folgen hauptsächlich anthropogen beeinflusste und als Auffüllungen ausgewiesene Sande.¹¹

Die Baugrundverhältnisse können, trotz ihrer inhomogenen Zusammensetzung, für die geplanten Nutzungen als ausreichend bis gut tragfähig eingestuft werden und haben ein relativ geringes Setzungsverhalten. Laut den Gutachtern sind auf der gesamten Fläche Flachgründungen auf Einzel- bzw. Streifenfundamenten und auf Fundamentplatten möglich.¹²

Für das konkrete Bauvorhaben sind jedoch in jedem Fall geotechnische Hauptuntersuchungen unerlässlich, um anhand des konkreten Bauvorhabens festlegen zu können, unter welchen baugrundseitig zu schaffenden Voraussetzungen standsichere und setzungsverträgliche Flachgründungen möglich sind.¹³

Der Natürlichkeitsgrad der Böden ist überwiegend als gering zu bewerten. Die Böden sind großflächig durch die menschlichen Nutzungen überprägt.¹⁴

Durch die Planung werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.¹⁵

Hydrologie

Im Baugrundgutachten wurde konstatiert, dass im Bereich der Bohrungen R 3, 5 - 7, 9 - 11 und 13 zeitweilige Stau-/ Schichtenwasserbildungen innerhalb der Auffüllungen grundsätzlich möglich sind. Im westlichen Teil des Plangebiets gehen die Gutachter von zeitweiligem Stau-/ Schichtenwasser in einer Tiefe von 0,9 m bis 1,5 m aus; In den übrigen Bereichen von 1,5 m bis 2,5 m.¹⁶

Das Grundwasser konnte im nordöstlichen Teil des Plangebiets in einer Tiefe von 4,25 m nachgewiesen werden, was einem Niveau von 28,8 ü. NHN entspricht. Dieses Niveau ist auch für den Mittleren höchsten Grundwasserwert (MHGW) anzusetzen und bei der Konzipierung von Versi

¹¹ Ebd., S. 4.

¹² Dathe Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen: Geotechnischer Bericht zur Einschätzung der Bebaubarkeit, Stand vom 06.09.2016, S. 11.

¹³ Ebd., S. 16.

¹⁴ Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, S. 5.

¹⁵ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 28.10.2015.

¹⁶ Dathe Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen: Geotechnischer Bericht zur Einschätzung der Bebaubarkeit, Stand vom 06.09.2016, S. 9.

ckerungsanlagen zu beachten, da die Gutachter im Rahmen der Baugrunduntersuchungen nicht auf höher anstehendes Grundwasser trafen. Der höchste Grundwasserstand für den Standort ist auf 29,9 m ü. NHN anzusetzen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird davon ausgegangen, dass bei den Bauarbeiten keine Grundwasserabsenkungsmaßnahmen erforderlich sein werden und das Grundwasser aufgrund der erhöhten Lage des Plangebiets keinen Einfluss auf die Neubauten haben wird. Allerdings muss im Plangebiet von möglichem Schichtenwasser ausgegangen werden, was eine Abdichtung der Bauteile gegen von außen drückendes Grundwasser erfordert.¹⁷ Dies ist im Zuge der Bauvorbereitung zu klären.

Versickerungsfähigkeit

Für eine Versickerung des Oberflächenwassers liegen im Plangebiet, aufgrund der inhomogenen Baugrundverhältnisse, sehr uneinheitliche Bedingungen vor. Lediglich im nordöstlichen und südöstlichen Teil des Plangebiets wird von ausreichenden bis guten Baugrundverhältnissen zur Versickerung von Oberflächenwässern ausgegangen. Insbesondere im nordwestlichen und zentralen Bereich des Plangebiets sind die Baugrundverhältnisse für die Versickerung sehr ungünstig. Aus diesem Grund empfehlen die Baugrundgutachter, bei Flächen, die der Versickerung von Oberflächenwasser dienen sollen, wegen der insgesamt vorliegenden inhomogenen Baugrundverhältnisse ergänzende Baugrunduntersuchungen im Genehmigungsverfahren.¹⁸

Aufbauend auf diesen ersten Aussagen wurde eine Voruntersuchung zur Regenwasserversickerung erarbeitet, in der Maßnahmen aufgezeigt werden, wie das Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht oder abgeleitet werden kann. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel C.7.9 „Grünordnerische Festsetzungen“ dokumentiert.

Lediglich am Nordrand des Plangebiets liegt ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler vor. Das Grundwasser ist hier aufgrund der anstehenden Sandböden gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Hier besteht eine hohe Schutzbedürftigkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Insgesamt besitzt das Plangebiet für die Grundwasserneubildung eine geringe Bedeutung.¹⁹

¹⁷ Ebd., S. 13.

¹⁸ Ebd., S. 14f..

¹⁹ Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, S. 6.

5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Stadt Brandenburg an der Havel, südlich des Silokanals. Der Silokanal ist eine Bundeswasserstraße (Gewässer I. Ordnung) in Zuständigkeit des Bundes.²⁰ Nördlich der Straße Am Gallberg liegt die Kleingartensiedlung des Verbands Kleingartensparte Abendrot e.V. und südöstlich verläuft die Bahntrasse der Industriebahn zum Gewerbegebiet Silokanal Ost. Jenseits der Bahntrasse besteht ein Wohngebiet mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Plattenbauweise.



Abbildung 5: Benachbarte Gewerbebetriebe (Quelle: Darstellung auf Grundlage des Stadtplans von: ehs-Verlags GmbH, www.ehs-verlag.de, 2014)

²⁰ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Belange des Hochwasserschutzes und Überschwemmungsgebiet, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 11.11.2015.

Im westlich der August-Bebel-Straße gelegenen Gewerbegebiet Silokanal Ost sind verschiedene Betriebe ansässig. Im Norden und im zentralen Bereich des Gewerbegebiets befindet sich der Spezialbetonelementhersteller (BWB Betonwerke Berlin-Brandenburg GmbH), der die östlich angrenzende Fläche erworben hat und plant, das Bestandsgebäude für gewerbliche Zwecke z.T. zurückzubauen. Der Betriebsstandort der Fa. ITG, Ingenieur-, Tief- und Gleisbau GmbH und eine Vielzahl kleinerer Unternehmen sind nördlich der Industriebahnanlagen und an der August-Bebel-Straße angesiedelt. Unmittelbar am Wasser liegt eine im Eigentum der Stadt befindliche Sporthalle für Vereinstätigkeiten. Das 14 ha große, im westlichen Teilbereich des Gewerbegebiets gelegene Grundstück der GESA (Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten) wurde beräumt und wird derzeit nicht genutzt.

Das Plangebiet selbst stellt sich als ungenutzte Freifläche mit Baumbestand dar, welche sich zwischen der Straße Am Gallberg und August-Bebel-Straße erstreckt. Der nördliche Teilbereich der Fläche war ehemals mit einem Berufsschulgebäude, einem Verwaltungsgebäude sowie zugehörigen Nebenbauten bebaut, die mit finanziellen Mitteln aus dem Förderprogramm „Stadtumbau-Ost – Teilprogramm Rückführung städtischer Infrastruktur – Soziale Infrastruktur“ rückgebaut wurden. Von diesen Nutzungen sind nur noch alte stillgelegte Leitungen (u. a. Trinkwasser und Fernwärmeleitungen) unterirdisch vorhanden. Der südöstliche Teilbereich des Plangebiets wird vollständig durch eine 110-kV-Freileitung überspannt, im nordöstlichen Teilbereich verläuft eine Hochdruckgasleitung und im mittleren westlichen Bereich gibt es eine angeschlossene Transformatorenstation mit Leitungsbestand.

5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine baulichen Anlagen und demnach auch keine Wohnbevölkerung.

5.4 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine sozialen Infrastruktureinrichtungen.

5.5 Technische Infrastruktur

5.5.1 Verkehrsinfrastruktur

5.5.1.1 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die nordwestlich des Geltungsbereichs angrenzende Haltestelle „August-Bebel-Straße“ gesichert, die fußläufig erreichbar ist.²¹ Dort besteht Anschluss an mehrere Bus- und Straßenbahnenlinien, die u. a. Direktanbindungen zur Innenstadt Brandenburgs sowie zum Hauptbahnhof bieten und damit den Zugang zum Schienenpersonennahverkehr gewährleisten.²²

²¹ Spreeplan Verkehr: Schlussbericht, Verkehrstechnische Untersuchung Bebauung „Am Gallberg“, Stand vom 12.10.2016, S. 3.

²² Landesamt für Bauen und Verkehr, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 23.10.2015.

5.5.1.2 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Die westlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße B102 - August-Bebel-Straße - dient nicht der Erschließung des Plangebiets, sondern nur der Ortsdurchfahrt und ist damit als anbaufreie Hauptverkehrsstraße definiert, für die Anbauverbote und Baubeschränkungen gemäß § 9 Absätze 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) gelten.²³

Das Plangebiet wird straßenseitig demnach nur durch die Straße Am Gallberg erschlossen, die über das östlich gelegene Wohngebiet an das weitere Straßennetz angebunden ist. Im Osten des Plangebiets kreuzt die Straße die Industriebahntrasse. An der Kreuzungsstelle befindet sich ein nicht technisch gesicherter Bahnübergang²⁴ mit einer Breite von 9,00 m, der durch Andreaskreuze gekennzeichnet ist.

Die Nutzung innerörtlicher Flächen für eine bauliche Entwicklung und eine damit angestrebte bauliche Verdichtung stehen im Einklang mit dem verkehrspolitischen Ziel des Landes, verkehrsvermeidende/verkehrsreduzierende Strukturen zu entwickeln.²⁵

5.5.1.3 Industriebahn

Die im Osten und Süden des Plangebiets angrenzende Gleisanlage der Anschlussbahn wird durch die Industrietransportgesellschaft mbH Brandenburg (ITB) betrieben. Die Anschlussbahnstrecke verbindet den altstädtischen Bahnhof mit den Industriegebieten in Brandenburg Nord. Täglich finden für die Belieferung der ansässigen Industrieunternehmen und für Rangierfahrten mehrfach Zugbewegungen (mind. 5 Rangierbewegungen) auf dem Industriegleis statt, die sich mit weiteren Ansiedlungen in den Industriegebieten perspektivisch verändern können.²⁶ Bei Zugdurchfahrten, die eine maximale Kreuzungsgeschwindigkeit von 20 km/h nicht überschreiten dürfen, erfolgt als zusätzliche Sicherungsmaßnahme eine akustische Signalisierung durch den Zugführer. Trotz zweigleisiger Ausführung ist eine gleichzeitige Befahrung der Gleise aufgrund der Lage der Weiche wenige Meter hinter dem Bahnübergang ausgeschlossen.²⁷

5.5.1.4 Bauschutzbereiche ziviler Flugplätze

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze und An- und Abflugsektoren des Betriebsstandortes für Rettungshubschrauber am Klinikum Brandenburg.²⁸

²³ Landesbetrieb Straßenwesen, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 18.11.2015.

²⁴ Spreeplan Verkehr: Schlussbericht, Verkehrstechnische Untersuchung Bebauung „Am Gallberg“, Stand vom 12.10.2016, S. 3.

²⁵ Landesamt für Bauen und Verkehr, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 23.10.2015.

²⁶ ITB Industrietransportgesellschaft mbH Brandenburg / Villmann Brandenburg, FWB, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 01.12.2015.

²⁷ Spreeplan Verkehr: Schlussbericht, Verkehrstechnische Untersuchung Bebauung „Am Gallberg“, Stand vom 12.10.2016, S. 4.

²⁸ Landesamt für Bauen und Verkehr, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 23.10.2015.

5.5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die brachliegenden Flächen können grundsätzlich an die angrenzenden Medien angeschlossen werden.

5.5.2.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Träger der öffentlichen Wasserversorgung ist die BRAWAG GmbH Wasser- und Abwassergesellschaft Brandenburg an der Havel.²⁹ Ein Anschluss der Neubebauung ist grundsätzlich möglich. Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets soll über die vorhandene Trinkwasserversor-Trinkwasserversorgungsleitungen DN 400 in der August-Bebel-Straße erfolgen.³⁰

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebiets als Schul- und Verwaltungsstandort befindet sich im Erdreich noch Leitungsbestand, welcher im Zuge zukünftiger Bauarbeiten zurückgebaut werden muss. Die verbliebenen Versorgungsleitungen sind nicht mehr nutzbar.³¹

Für die innere Erschließung des Plangebiets mit einer öffentlichen zentralen Trinkwasserversorgung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen den Vorhabenträgern und der Stadt erforderlich.

Löschwasserversorgung

Die Entnahme des Löschwasserbedarfs für das Plangebiet (Grundschutz) kann gemäß Abstimmung mit der BRAWAG GmbH am 30.03.2015 grundsätzlich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gesichert werden.³² Hier besteht ein Grundschutz von mindestens 96 m³/h. Es gibt zwei Unterflurhydranten (H 296 und H 297) im Bereich der August-Bebel-Straße, die für Löschein-sätze im Plangebiet genutzt werden können. Zudem gibt es in der Umgebung des Plangebiets fünf weitere Unterflurhydranten DN 80, die an die Hauptwasserleitung DN 400 angeschlossen sind. Diese Hydranten können auf Grund Ihrer Lage jedoch nicht für die Löschwasserversorgung berücksichtigt werden. Um den Brandschutz im Plangebiet zu verbessern, wird die Einrichtung weiterer Hydranten im Plangebiet empfohlen. Mit Anschluss der geplanten Versorgungsleitungen an die HW-Leitungen DN 400 an der August-Bebel-Straße kann eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser nach Menge und Druck angenommen werden.³³

²⁹ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungsstudie versorgungstechnische Erschließung, Stand vom 10.04.2015, S. 5f.

³⁰ Nähere Informationen zum genauen Verlauf der Versorgungsleitungen außerhalb des Plangebiets sind der Erschließungsstudie zur versorgungstechnischen Erschließung des Büros IBL vom 10.04.2015 zu entnehmen.

³¹ BRAWAG GmbH, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 09.11.2015.

³² IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungsstudie versorgungstechnische Erschließung, Stand vom 10.04.2015, S. 6.

³³ Ebenda.

Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenwasserableitung

Die Schmutzwasserentsorgung muss über den vorhandenen öffentlichen Kanal DN 300 in der August-Bebel-Straße bzw. unter dem öffentlichen Rad-/Gehweg auf der östlichen Seite der August-Bebel-Straße erfolgen. Da die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanals begrenzt ist, ist es zwingend erforderlich, die Einleitmengen mit der BRAWAG GmbH - welche Träger der öffentlichen Schmutzwasserentsorgung ist - abzustimmen.³⁴ Die BRAWAG GmbH wies darauf hin, dass aufgrund der Höhenverhältnisse evtl. eine Druckentwässerung für jedes Grundstück erforderlich sein wird.³⁵

Die ehemals im Plangebiet vorhandenen Entsorgungsleitungen sind ausnahmslos außer Betrieb und wurden vom Schmutzwassernetz getrennt. Dem Entsorgungsträger liegen keine Informationen darüber vor, welche oder ob die stillgelegten Leitungen beseitigt wurden.³⁶

Gemäß des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich zur Grundwasserneubildung zu nutzen und zur Versickerung zu bringen soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.³⁷

Da aus dem Bodengutachten hervorging, dass die Baugrundverhältnisse in vielen Teilen des Plangebiets für eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt geeignet sind, wurde eine Voruntersuchung zur Regenwasserversickerung³⁸ erarbeitet. Es wurde festgestellt, dass gute bis ausreichend gute Versickerungsverhältnisse nur im östlichen Teil des Plangebiets zu erwarten sind (Teilflächen von MI 2 und MI 3). Sehr ungünstige Versickerungsverhältnisse sind im südwestlichen und nordwestlichen Bereich (MI 1 und MI 3) sowie auf einer Teilfläche im Osten wahrscheinlich. In der Voruntersuchung werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie das Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden kann oder anderweitig beseitigt werden könnte. Die Ergebnisse sind in Kapitel C.7.9 „Grünordnerische Festsetzungen“ zusammengefasst.

Mit der BRAWAG GmbH wurde abgestimmt, dass Teile des Plangebiets an den öffentlichen Regenwasserkanal DN 600 in der August-Bebel-Straße angeschlossen werden können.³⁹ Dem Regenwasserkanal DN 600 wird gegenwärtig jedoch auch das auf der Fahrbahn der B 102 anfallende Oberflächenwasser zugeführt. Im Zusammenhang mit der Planung zum Ausbau der B102 Ortsdurchfahrt Brandenburg vom Silokanal bis zum Knoten B1 / B102 ist jedoch beabsichtigt, dass auf der Fahrbahn der B 102 anfallende Oberflächenwasser künftig über einen neuen Regenwasserkanal abzuleiten. Bis zur Umsetzung dieser Maßnahme ist die Ableitung des auf der

³⁴ BRAWAG GmbH, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 09.11.2015.

³⁵ StWB, Protokoll zur Abstimmung B-Plangebiet „Am Gallberg“ vom 27.07.2017.

³⁶ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungsstudie versorgungstechnische Erschließung, Stand vom 10.04.2015, S. 7.

³⁷ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Belange der Wasserwirtschaft und Hydrologie, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 11.11.2015.

³⁸ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Voruntersuchung zur Regenwasserversickerung, Bebauungsplangebiet „Am Gallberg“ in Brandenburg an der Havel, Stand vom 24.02.2017.

³⁹ Protokoll, Abstimmung B-Plangebiet „Am Gallberg“, Erschließung vom 27.07.2017.

Fahrbahn der Bundesstraße anfallenden Oberflächenwasser über den Regenwasserkanal DN 600 zu gewährleisten und darf durch die zusätzlichen Einleitmengen aus dem Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Hierzu sind Abstimmungen mit der BRAWAG GmbH zu führen.⁴⁰

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan wies das Wasserwirtschaftsamt des Landesamts für Umwelt außerdem darauf hin, dass im Falle einer Einleitung in den Kanal eine Reinigungsanlage erforderlich ist, deren Leistungsfähigkeit an die Abwassermenge und den Verschmutzungsgrad angepasst ist. Zudem ist in diesem Zusammenhang eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen; die Untere Wasserbehörde wird entscheiden, ob und welche zusätzlichen Anforderungen an die Reinigungsleistung zu stellen sind.⁴¹

Es befinden sich im Plangebiet keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.⁴²

Die Belange der Unterhaltung wasserwirtschaftlicher Anlagen, Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete sowie Unterhaltung der Gewässer I. Ordnung des Landes werden beim B-Plan „Am Gallberg“ der Stadt Brandenburg an der Havel nicht berührt.⁴³

5.5.2.2 Gasversorgung

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sowie in der Straße Am Gallberg verläuft eine Gas-Hochdruckleitung DN 300. Aufgrund ihres Status als Hauptversorgungsleitung muss diese im Bestand erhalten werden - eine Umverlegung der Leitung ist nicht möglich. Um die Leitung erstreckt sich beiderseits ein jeweils 5 m breiter Schutzstreifen (Schutzstreifen insgesamt 10 m breit), welcher mit Dienstbarkeiten zugunsten des Netzbetreibers gesichert ist. Dieser Schutzstreifen ist von Bebauung freizuhalten und muss für den Netzbetreiber jederzeit zugänglich sein. Die Errichtung von Stellplätzen oder Verkehrsflächen auf dem Schutzstreifen ist in jedem Fall mit den Stadtwerken Brandenburg an der Havel GmbH & Co. KG abzustimmen.

Weitere Gasleitungen werden im Plangebiet aktuell nicht betrieben. Stillgelegter Leitungsbestand kann im Zuge der Bauarbeiten zurückgebaut werden.⁴⁴ Eine gasseitige Erschließung der Anlagen im Plangebiet ist nicht vorgesehen.⁴⁵

⁴⁰ Landesbetrieb Straßenwesen, Förmliche Beteiligung, Stellungnahme vom 12.03.2018.

⁴¹ Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren, Stellungnahme vom 13.03.2018.

⁴² Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Belange der Wasserwirtschaft und Hydrologie, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 11.11.2015.

⁴³ Ebd.

⁴⁴ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungsstudie versorgungstechnische Erschließung, Stand vom 10.04.2015, S. 9.

⁴⁵ StWB, Protokoll zur Abstimmung B-Plangebiet „Am Gallberg“ vom 27.07.2017.

5.5.2.3 Fernwärme

Betreiber des Fernwärmennetzes ist die Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH. Gemäß der „Satzung der Stadt Brandenburg an der Havel über die öffentliche Fernwärmeverversorgung, den Anschluss an die Fernwärmeverversorgung und deren Benutzung“ (Fernwärmesatzung), liegt das Plangebiet innerhalb eines ausgewiesenen Fernwärmeverrangsgebiets; Im speziellen im Fernwärmeverversorgungsgebiet 1 (Stadtteil Brandenburg Nord).

Ein Anschluss an das vorhandene Fernwärmennetz muss im Zuge zukünftiger Bauarbeiten neu hergestellt werden.⁴⁶ Seitens der Stadtwerke Brandenburg an der Havel ist geplant, alle Gebäude im Plangebiet an das Fernwärmennetz anzuschließen. Die Fernwärmeverversorgung soll dabei von der Straße Am Gallberg aus über den geplanten Fuß- und Radweg in der zukünftigen Erschließungsstraße erfolgen.⁴⁷

5.5.2.4 Elektroenergieversorgung

Die am westlichen Rand des Plangebiets vorhandene Transformatorenstation bleibt erhalten und wird seitens der Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH weiter genutzt.⁴⁸ Die Stadtwerke Brandenburg an der Havel prüfen, ob der Umbau in eine Kompaktstation mit geringeren Ausmaßen möglich ist.⁴⁹ Der Stromanschuss für das Plangebiet soll von der vorhandenen Trafostation aus erfolgen.

Zentral im Plangebiet verläuft ein stillgelegtes Mittelspannungskabel, welches in Abstimmung mit der StWB beseitigt werden kann. Weiterhin verläuft ein Niederspannungskabel zur Versorgung der Schornsteinfegerschule mit Anschluss an die Transformatorenstation entlang des westlichen Rands des Plangebiets. Seitens der Stadtwerke wird geklärt, ob das Kabel zukünftig noch erforderlich ist.⁵⁰ Ein weiteres aktives Niederspannungskabel verläuft am nordwestlichen Rand des Areals zwischen Transformatorenstation und einem Kabelverteilerschrank - diese Anlagen dienen der Straßenbeleuchtung. Falls es erforderlich ist, kann der Verteilerschrank umgesetzt werden.

Neben den Stromkabeln befindet sich im Rad-/ und Gehweg an der August-Bebel-Straße ein Steuerkabel, welche aus Süden kommend bis zur Transformatorenstation führen.

Leitungen im Plangebiet, die sich nicht in Betrieb befinden, können in Abstimmung mit dem Netzbetreiber beseitigt werden.⁵¹

Zusätzlich wies die Betreiberfirma E.DIS AG darauf hin, dass sie im Geltungsbereich Anlagen und Leitungen betreibt. Es verläuft ein Fernmeldetrasse über das Flurstück 354 (ehemals Flurstück 326), der Flur 69, Gemarkung Brandenburg zu welchem grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten sind. Dieses Kabel darf weder freigelegt noch über-

⁴⁶ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungsstudie versorgungstechnische Erschließung, Stand vom 10.04.2015, S. 9.

⁴⁷ StWB, Protokoll zur Abstimmung B-Plangebiet „Am Gallberg“ vom 27.07.2017.

⁴⁸ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungsstudie versorgungstechnische Erschließung, Stand vom 10.04.2015, S. 10.

⁴⁹ StWB, Protokoll zur Abstimmung B-Plangebiet „Am Gallberg“ vom 27.07.2017.

⁵⁰ StWB, Protokoll zur Abstimmung B-Plangebiet „Am Gallberg“ vom 27.07.2017.

⁵¹ Ebd., S. 11.

baut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig und in Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Im Bebauungsplan sollen die Flächen des Flurstücks 354 im Wesentlichen als öffentliche Grünflächen und - im Bestand - als öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg) festgesetzt werden, wodurch eine Überbauung des Kabels durch Hauptanlagen ausgeschlossen ist. Vor dem Beginn von Bauarbeiten in diesem Bereich ist in jedem Fall der zuständige Netzbetreiber zu kontaktieren.

Weiterhin übersandte die E.DIS AG Informationen zur 110-kV-Leitung, die das Plangebiet im südöstlichen Teil überspannt.⁵² Nähere Ausführungen hierzu sind im nächsten Abschnitt enthalten.

Die Verkehrsbetriebe Brandenburg GmbH teilte mit Schreiben vom 21.02.2018 mit, dass sich im Fuß- bzw. im Radweg an der August-Bebel-Straße ein Bahnstromkabel der Verkehrsbetriebe befindet.

Die Stadtwerke Brandenburg GmbH⁵³ wies im Rahmen der förmlichen Beteiligung ergänzend auf folgende Punkte hin:

- *Das Niederspannungskabel zur Versorgung der Schornsteinfegerschule mit Anschluss an die Transformatorenstation entlang des westlichen Randes des Plangebietes ist erforderlich.*
- *Die Stromkabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Kabelanlagen dürfen auch durch Bodenauffüllungen >0,3m nicht überbaut werden.*
- *Zur Gewährleistung der geforderten Mindestüberdeckung von Kabelanlagen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig und in Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.*
- *Beim Anpflanzen von Bäumen ist darauf zu achten, dass mindestens ein Abstand von 2,5m zwischen Baum und Kabel eingehalten wird bzw. sich die Kabel außerhalb des Kronenbereiches befinden. In Bereichen, wo die Kabel innerhalb des Kronenbereiches liegen, sind geeignete Schutzmaßnahmen für das Kabel zu treffen. Das trifft auch für die geplanten Erschließungskabel zu.*
- *Die Zuwegung zur Transformatorenstation zu Fuß, Pkw und Lkw muss ständig gewährleistet sein.*
- *Es befindet sich noch eine Zählersäule für die Brücken oder Straßenbeleuchtung auf dem Grundstück ca. 50m nördlich von der Trafostation. Der Verbleib muss mit dem Anschlussnutzer geklärt werden.*

5.5.2.5 Überörtliche Energieversorgung

Parallel zur Industriebahnstrecke verläuft die 110-kV-Freileitung SWB - Wustermark der E.DIS AG im Plangebiet. Ein dazugehöriger Stahlgittermast (Mast 8) befindet sich ebenfalls im Gelungsbereich des Bebauungsplans. Die nächsten Maststandorte befinden sich im südwestlich gelegenen Gewerbegebiet Silokanal und in der nördlich gelegenen Kleingartensiedlung.

⁵² E.DIS AG, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 13.11.2015.

⁵³ Stellungnahme vom 09.02.2018.

Bei Planungen in der Nähe der Freileitungstrasse ist insbesondere der Schutzbereich der Anlage zu berücksichtigen. Dieser umfasst folgende Bereiche bezogen auf die Trassenachse:

- um den Maststandort: mindestens 15 m,
- den Bereich der Leiterseile bei Ausschwingen infolge von Windeinwirkungen zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 3 m.



Abbildung 6: 110kV-Freileitung
(Quelle: Fotoarchiv Plan und Recht)

Da der Schutzstreifen das Ausschwingen der Leiterseile berücksichtigt, ist dieser in Nähe des Maststandortes geringer als zwischen zwei Masten. Damit beträgt der Schutzstreifen in der Nähe des Mastes lediglich 10 m beiderseits und bspw. auf der Höhe der Straße Am Gallberg rund 15 m.

Gemäß dem Schreiben der E-DIS AG vom 16.11.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden folgende grundsätzliche Forderungen hinsichtlich Bebauung und Bepflanzung innerhalb des Schutzbereiches der 110 kV-Freileitung gestellt:

- Bei allen Planungen baulicher Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung sind die einschlägigen technischen Vorschriften und Unfallverhütungsvorschriften, wie DIN EN 50 341, DIN VDE 0105 und BGV A3, einzuhalten.

- Für geplante bauliche Anlagen, Veränderungen des Erdniveaus sowie Grünordnungsmaßnahmen sind der E.DIS AG, Regionalbereich West Brandenburg, Betrieb 110-kV West/Standort Potsdam, rechtzeitig prüffähige Unterlagen (Bauprojektunterlagen bzw. Kreuzungshefte) mit den entsprechenden Abstandsnachweisen zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.
- Zum Mast der 110 kV-Freileitung ist ein Mindestabstand von 15 m, gemessen von der sichtbaren Fundamentaußenkante, einzuhalten. Dieses gilt sowohl für oberirdische als auch unterirdische Anlagen. Abweichende Dinge sind gesondert mit der E.DIS AG zu vereinbaren.
- Die Standfestigkeit des Mastes darf zu keinem Zeitpunkt beeinträchtigt werden.
- Die Zugänglichkeit des Maststandortes muss jederzeit gewährleistet sein.
- Durch die 110-kV-Freileitung kann es zu einer Beeinflussung von rohrtechnischen Anlagen kommen. Durch die Bauherren ist dieses zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Zu beachten sind u. a. DIN VDE 0228 und die AfK-Empfehlung Nr. 3 „Maßnahmen beim Bau und Betrieb von Rohrleitungen im Einflussbereich von Hochspannungs-Drehstromanlagen und Wechselstrom-Bahnanlagen“.
- Innerhalb des Schutzbereiches darf nur niedrigwachsendes Pflanzgut (maximale Endwuchshöhe 3 m) gepflanzt werden. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen, dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe beim Umstürzen nicht in die Leitung fallen können.
- Der gesamte Schutzbereich der vorhandenen 110-kV-Freileitung ist durch Dienstbarkeiten oder Gestattungsverträge bzw. nach den derzeit geltenden Gesetzlichkeiten, wie Einigungsvertrag, Grundbuchbereinigungsgesetz und Sachenrechtsdurchführungsverordnung, dinglich gesichert.⁵⁴

5.5.2.6 Telekommunikation

Im nördlichen Teil befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Allerdings weist die Firma im Schreiben vom 09.11.2015 darauf hin, dass zur eventuellen weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist.⁵⁵

Weiterhin verläuft ein Breitbandkabel der RFT Kabel Brandenburg GmbH in der Straße Am Gallberg. Bei Bedarf ist eine Versorgung des Plangebiets über dieses Kabel möglich - die notwendigen Anschlusskabel müssen jedoch zunächst hergestellt werden.⁵⁶

⁵⁴ E.DIS AG, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 16.11.2015.

⁵⁵ Deutsche Telekom AG, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 09.11.2015.

⁵⁶ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungsstudie versorgungstechnische Erschließung, Stand vom 10.04.2015, S. 13; RFT, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 16.11.2015.

5.5.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann durch die Stadt Brandenburg an der Havel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger bzw. deren beauftragten Unternehmen erfolgen. Die festgesetzten Verkehrsflächen werden ausreichend dimensioniert, sodass eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung gewährleistet ist.

5.6 Kampfmittelbelastung

Es liegt bereits ein Teil-Protokoll über die Räumung kampfmittelbelasteter Flächen aus dem Jahr 2011 vor, welches im Zuge des Abrisses der ehemals vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erstellt wurde. Darin wurden für rund 9.760 m² der Flächen die Kampfmittelfreiheit offiziell bescheinigt. Dieses Protokoll und die Kampfmittelfreiheitsbescheinigung haben weiterhin Gültigkeit.⁵⁷

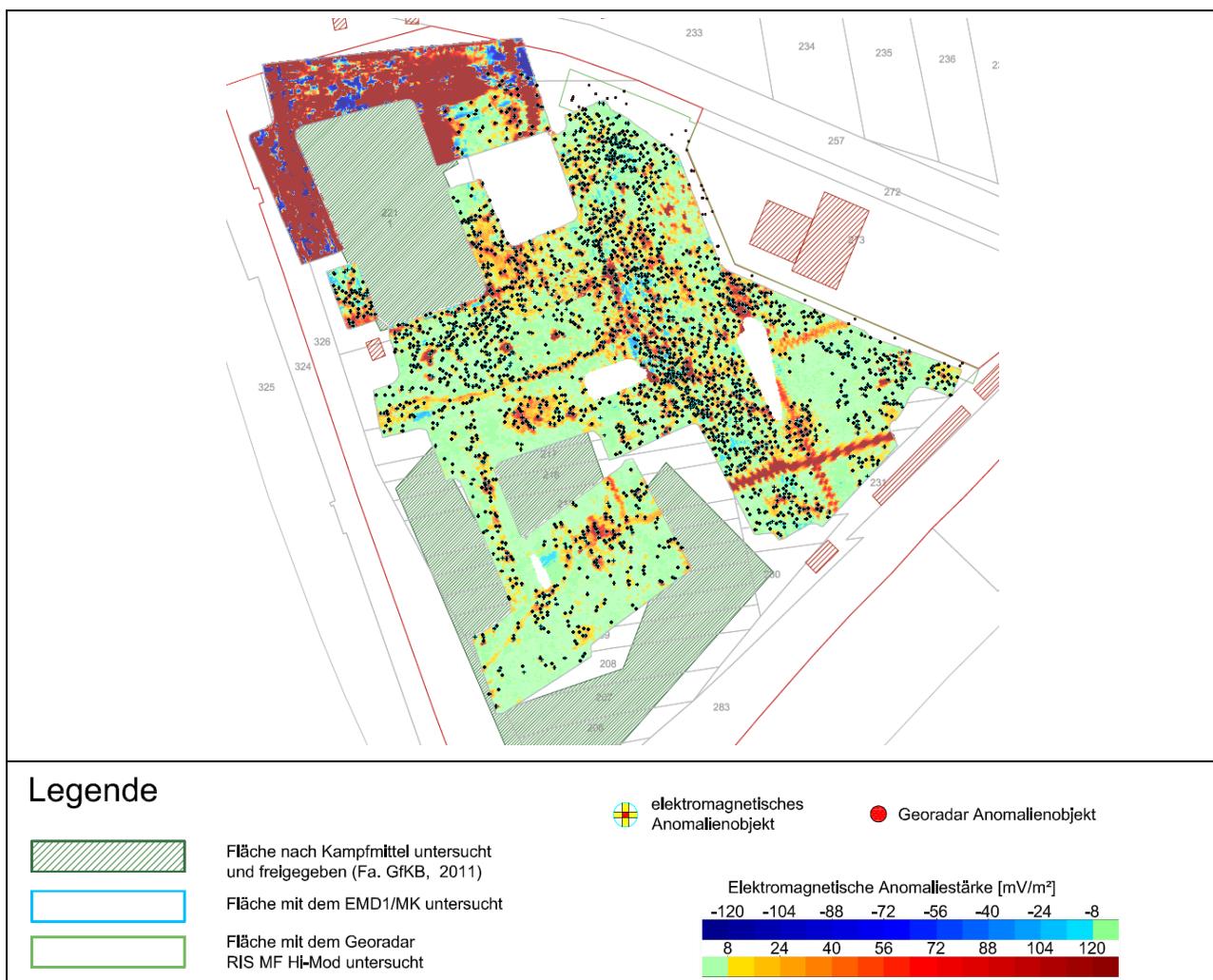


Abbildung 7: Kampfmittelverdachtskarte (Quelle: Röhll Munitionsbergung GmbH, Kampfmittelsondierung, Stand vom 03.11.2016)

⁵⁷ Zentraldienst der Polizei, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 27.10.2015.

Mit Schreiben vom 27.10.2015 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass der Antrag auf Kampfmittelfreiheitsbescheinigung von der Stadt am 21.10.2015 gestellt wurde.

Für die Klärung der Kampfmittelbelastung auf den übrigen Flächen im Vorhabenbereich wurde die Firma Röhll Munitionsbergung GmbH beauftragt. Die Gutachter wendeten bei der Untersuchung der Fläche zwei Verfahren an. Zum einen wurde eine elektromagnetische Kartierung durchgeführt, zum anderen wurden Flächen, die sich nicht elektromagnetisch kartieren ließen, mittels Georadar-Kartierung (Impulsradarprinzip) untersucht. Im Ergebnis der Untersuchung konnten die Experten insgesamt 2.467 Störwerte im Plangebiet kartieren. Zum Teil wurden im Zuge der Kampfmittelsondierung Störwerte geöffnet und geborgen.

In der Zeit vom 11.10.2016 bis 28.02.2017 fand eine weitere Kampfmittelberäumung auf Grundlage vorangegangener Kampfmittelsondierungen auf dem Grundstück statt. Dabei wurden keine Kampfmittel geborgen. Dementsprechend wurde die Kampfmittelfreiheit auf einer weiteren Fläche von 803,20 m² bescheinigt.⁵⁸ Die bereits vorliegenden Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorzulegen. Damit liegen für Teile des Plangebiets bereits Kampfmittelfreiheitsbescheinigungen vor.

Für weitere Untersuchungen eventuell vorhandener Vermutungspunkte, Bombentrichter, großer Deckungen und sonstigen relevanten Kriegseinwirkungen ist eine Luftbildauswertung der alliierten Kriegsluftbilder heranzuziehen, die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst kostenpflichtig beantragt werden kann.⁵⁹

5.7 Natur, Landschaft und Artenschutz

Die nachstehenden Ausführungen zu Natur, Landschaft und Artenschutz basieren im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags⁶⁰ bzw. des Artenschutzfachbeitrags.⁶¹

Bodenflora und Sträucher

Die Bodenflora ist von Gräsern geprägt. Unter den krautigen Arten sind weit verbreitete Arten, die häufig auch in ruderal beeinflussten Lebensräumen auftreten, vorhanden. Geschützte Biotope konnten nicht nachgewiesen werden.

Zier- und Trittrasen bedecken großflächig die ehemals bebauten Bereiche. Auf eine Verdichtung des Bodens lassen die vorhandenen krautigen Arten schließen. Die Vegetationsdecke ist vor allem im westlichen Bereich nahezu geschlossen. Stellenweise gibt es Bereiche mit offenem Sand-

⁵⁸ Röhll Munitionsbergung GmbH, Teil-Protokoll über die Räumung kampfmittelbelasteter Flächen vom 01.03.2017.

⁵⁹ Kampfmittelbeseitigungsdienst, E-Mail vom 28.04.2015.

⁶⁰ Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017.

⁶¹ Elena Frecot: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017.

boden, bspw. im Osten des Flurstücks 340. In Teilbereichen sind den Rasenflächen häufig ruderaler Arten beigesellt, u.a. Rainfarn, Rauke und Gemeine Quecke.

Dichte Gebüsche begleiten die Böschung an der August-Bebel-Straße sowie den oberen Bereich der Böschung, welche zum Bahngleis hin steil abfällt. In dem Gebüsch an der August-Bebel-Straße wachsen vorwiegend Schlehe, Weißdorn und Spierstrauch. Entlang der Bahnböschung sind lediglich nicht heimische Ziersträucher vorhanden. Der untere Teil der Böschung ist von artenarmen Grasfluren nährstoffreicher Standorte bewachsen, häufig mit Landreitgras.

Niedrige Ziersträucher wachsen abschnittsweise an der Böschung, die das Gelände in der südlichen Hälfte durchläuft. Es handelt sich überwiegend um Spiraea (Spierstrauch). Spiersträucher bilden ebenfalls ein dichtes Gebüsch unter einer Ahorn-Gruppe im Osten. Unter einer Baumgruppe im Osten wachsen locker Hundsrose, Hartriegel sowie Weigelie und Spiraea.



 Geltungsbereich (Stand Oktober 2016)

Biototypen nach LUA (2007)

- | | | |
|--|---------|--|
| | 032102 | Landreitgrasfluren, mit Gehölzbewuchs (10-30%) |
| | 05171 | ausdauernder Trittrasen |
| | 071021 | Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten/ |
| | 071022 | überwiegend nicht heimische Arten |
| | 0715322 | einschichtige oder kleine Baumgruppen, überwiegend nicht
heimische Baumarten, mittleres Alter |
| | 082828 | Vorwälder frischer Standorte, sonstige Baumarten |
| | 101012 | Grünanlagen > 2 ha |
| | 12612 | Straßen mit Asphalt- oder Betondecken |
| | 12643 | versiegelte Parkplätze |
| | 12654 | versiegelter Weg |
| | 12652 | Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung |
| | 126612 | Gleisanlagen außerhalb der Bahnhöfe, überwiegend mit
Schotterunterbau |
| | 12830 | sonstige Bauwerke |

Abbildung 8: Biotoptypen (Quelle: Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, Karte 2 Biotoptypen)

Die im Südosten gelegene Bahnanlage ist mit Schotter unterbaut und wird randlich von Trittrasen begleitet. Entlang der Bahnstrecke befinden sich drei Garagenanlagen (Stand 2015). Die Flächen direkt vor den Garagen sind jeweils mit einer Breite von 1-2 m mit Betonplatten befestigt. Die Zuwegung zu den Garagen ist mit grobem Schotter befestigt und weist in sehr geringem Ausmaß einen Bewuchs aus Trittrasen-Arten auf. Artenarme Trittrasen bewachsen hier eine Fläche nahe der Straße Am Gallberg.

Die Straße Am Gallberg ist asphaltiert. Parallel dazu verlaufen abschnittsweise Versickerungsmulden mit Zierrasen und einem geringen Straßenbaumbestand. Der Parkplatz im Norden des UG ist mit Betonplatten befestigt. Teilflächen sind teilversiegelt (Verbundsteinpflaster, Rasengittersteine), ein Bewuchs ist in den Fugen sehr gering anzutreffen.⁶²

Baumbestand

Größere Baumgruppen sind vor allem im Norden des Plangebiets und in den Böschungsbereichen am Rand zu finden. Jüngerer Baumbestand erstreckt sich vereinzelt über das gesamte Areal. Neben heimischen Arten wie der Linde oder der Kiefer ist im Plangebiet insbesondere der nicht heimische Eschen-Ahorn vertreten.

Insgesamt sind im Plangebiet 267 Bäume nach der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg (BaumSchVO BRB) aufgrund ihres Stammumfangs geschützt. Außerdem sind sechs „untermäßige“ Bäume geschützt, bei denen es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 1 Abs. 3 Buchstabe b) der Baumschutzverordnung handelt.

Artenschutz

Zur Ermittlung möglicher Konflikte des Vorhabens mit geschützten Arten wurde ein Artenschutzfachbeitrag⁶³ erarbeitet dessen Ergebnisse im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag⁶⁴ zusammengefasst wurden. Im Zuge der Erarbeitung der Gutachten fanden Begehungen des Plangebiets in den Jahren 2015 und 2016 statt, bei denen vorgefundene besonders geschützte Artengruppen kartiert wurden bzw. eine Potenzialeinschätzung vorgenommen wurde.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor.

Insgesamt wurden 11 Brutvogelarten mit 22 Revieren - davon 14 Niststätten - nachgewiesen. Bei weiteren sechs vorgefundenen Vogelarten handelt es sich lediglich um Nahrungsgäste. Aufgrund des hohen Angebotes an Nistkästen - insgesamt 18 Stück - sind Höhlenbrüter stark repräsentiert. Die übrigen Arten sind überwiegend Freibrüter in Baumkronen oder Sträuchern. Aufgrund der regelmäßigen Störung der Fläche durch Spaziergänger und Hunde sind günstige Voraussetzungen für Bodenbrüter nur in den Böschungsbereichen mit dichtem Strauchbewuchs, sowie kleinräumig innerhalb von Strauchflächen im Zusammenhang mit Baumgruppen im Südosten des

⁶² Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, S. 7f.

⁶³ Elena Frecot: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017.

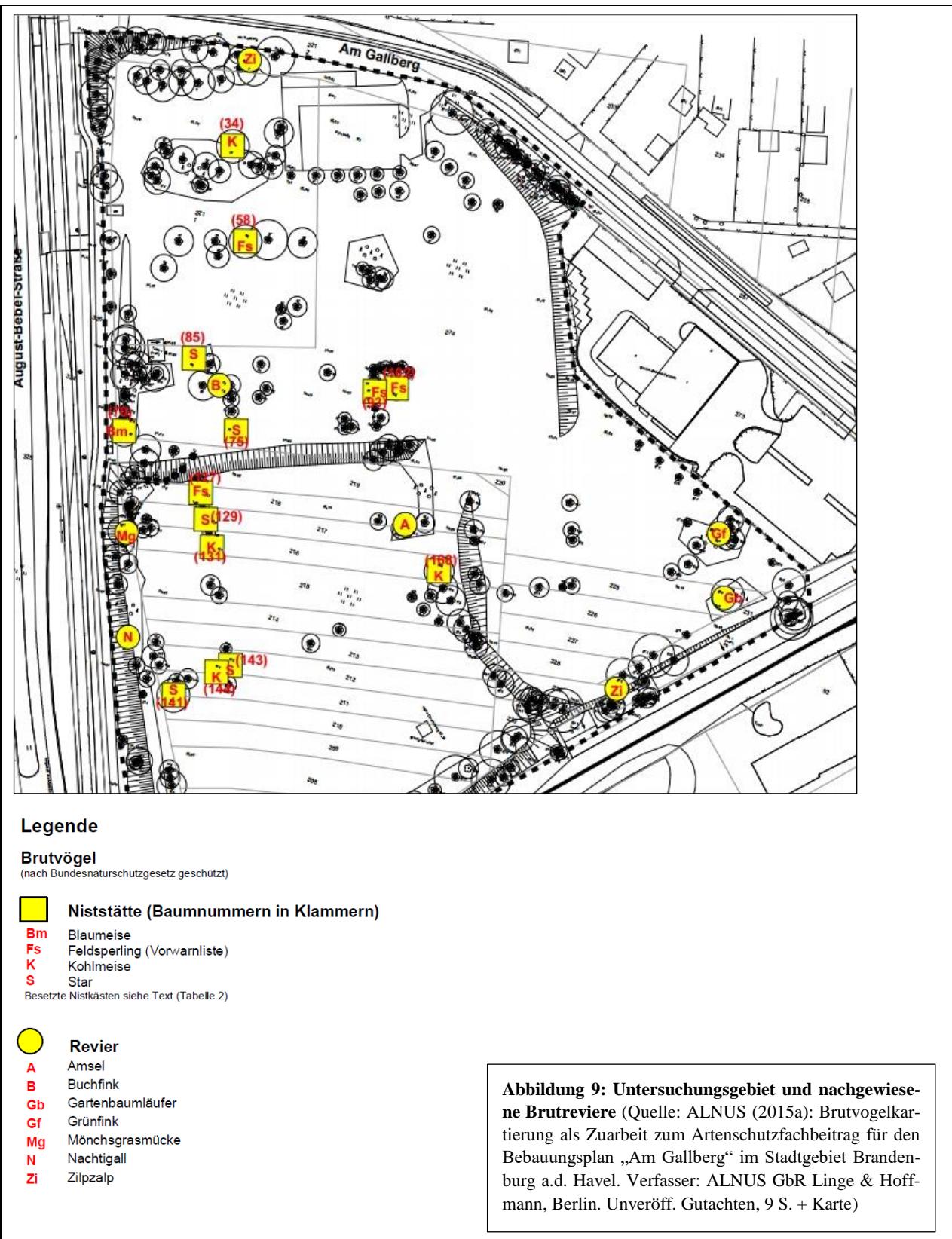
⁶⁴ Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017.

Plangebiets, gegeben. Alle Arten unterliegen dem besonderen Schutz des § 44 BNatSchG. Der Star ist bundesweit gefährdet (RL 3). Der Feldsperling steht bundesweit und im Land Brandenburg auf der Vorwarnliste. Der größte Teil der Brutvogelarten ist gemäß der Roten Listen des Landes Brandenburg und der BRD nicht gefährdet. Im Einzelnen wurden folgende Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen: Amsel, Buchfink, Gartenbaumläufer, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Zilpzalp, Feldsperling, Blaumeise, Kohlmeise, Star und Elster.⁶⁵

Zusätzlich wies das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände auf Grundlage unveröffentlichter Daten darauf hin, dass im Jahr 2015 im Gehölzstreifen entlang der Bahnanlage ein Nachtigallenrevier vorhanden war. Weiterhin wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgetragen, dass am Vorhabenstandort der Haussperling und die Ringeltaube als Nahrungsgäste beobachtet wurden.⁶⁶ Dieses Revier und die Nahrungsgäste konnten jedoch im Zuge der artenschutzrechtlichen Untersuchung nicht nachgewiesen werden.

⁶⁵ Ebd., S. 11.

⁶⁶ Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände, Stellungnahme vom 13.03.2018.



Im Jahr 2013 wurden im Rahmen einer Ersatzmaßnahme innerhalb des Plangebiets vier Fledermauskästen an Bäumen angebracht. Während Begehungen im Frühjahr/Sommer 2015 wurden diese auf eine Belegung hin überprüft. Dabei gab es lediglich vereinzelt Hinweise auf eine gelegentliche Nutzung, z. T. als Männchenquartiere. Potenziell kommen Zwergfledermaus, Rauhaut- oder Mückenfledermaus in Betracht.

Trotz günstiger Witterungsbedingungen während der Begehungen im Frühjahr 2015 konnten auf dem Vorhabenstandort keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Allerdings ist eine Besiedlung der Bahnböschung am Südrand des Plangebiets durch Zauneidechsen nicht vollkommen auszuschließen. Die Landschaftsplanerin hält dies jedoch aufgrund der ungünstigen Habitatstrukturen für unwahrscheinlich.⁶⁷

5.8 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Zu Beginn des Planverfahrens befanden sich alle im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen Flurstücke vollständig im Eigentum der Stadt Brandenburg an der Havel. Zwischenzeitlich wurde ein Großteil der Flurstücke verkauft. Diese befinden sich nun im Privateigentum.

Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke (ganz oder teilweise) im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Tab. 4: Flurstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gemarkung	Flur	Flurstück	Eigentumsverhältnisse
Brandenburg	69	257	Stadt Brandenburg an der Havel
Brandenburg	69	339	privat
Brandenburg	69	340	privat
Brandenburg	69	341	privat
Brandenburg	69	343	privat
Brandenburg	69	344	Stadt Brandenburg an der Havel
Brandenburg	69	345	Stadt Brandenburg an der Havel
Brandenburg	69	346	privat
Brandenburg	69	347	privat
Brandenburg	69	348	privat
Brandenburg	69	349	Stadt Brandenburg an der Havel
Brandenburg	69	350	privat
Brandenburg	69	351	Stadt Brandenburg an der Havel

⁶⁷ Elena Frecot: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, S. 4ff.

Brandenburg	69	352	privat
Brandenburg	69	353	privat
Brandenburg	69	354	Stadt Brandenburg an der Havel
Brandenburg	69	355	privat
Brandenburg	69	356	privat

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPANS

6. Städtebauliches Konzept

Die seit mehreren Jahren ungenutzte Freifläche des verkehrsgünstig und innerstädtisch gelegenen ehemaligen Schul- und Verwaltungsstandorts soll neuen Nutzungen zugeführt werden. Auf der Fläche soll eine Mischnutzung aus Wohnen, Pflege, Betreuung und Therapie entstehen. Geplant ist, eine Wohnanlage für Senioren im südöstlichen Bereich zu errichten, in der zusätzliche Serviceleistungen angeboten werden sollen. Weiterhin soll im nördlichen Teilbereich eine 24h-Kita für rund 90 Kinder entstehen. Der Standort Am Gallberg bietet sich als Kita-Standort an, da das Areal u. a. von der nächsten Grundschule in 10 Minuten Richtung Stadtzentrum fußläufig erreichbar ist. Die genannten Wohn- und Betreuungsangebote werden durch ein Therapiezentrum mit Wasserbecken, welches im Nordwesten des Plangebiets vorgesehen ist, ergänzt. Das beschriebene Nutzungskonzept soll durch drei private Vorhabenträger realisiert werden. Der nachstehende Lageplan zeigt lediglich ein mögliches Bebauungskonzept für den Standort. Im weiteren Verlauf der Planung wird das Konzept - im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen - weiterentwickelt.

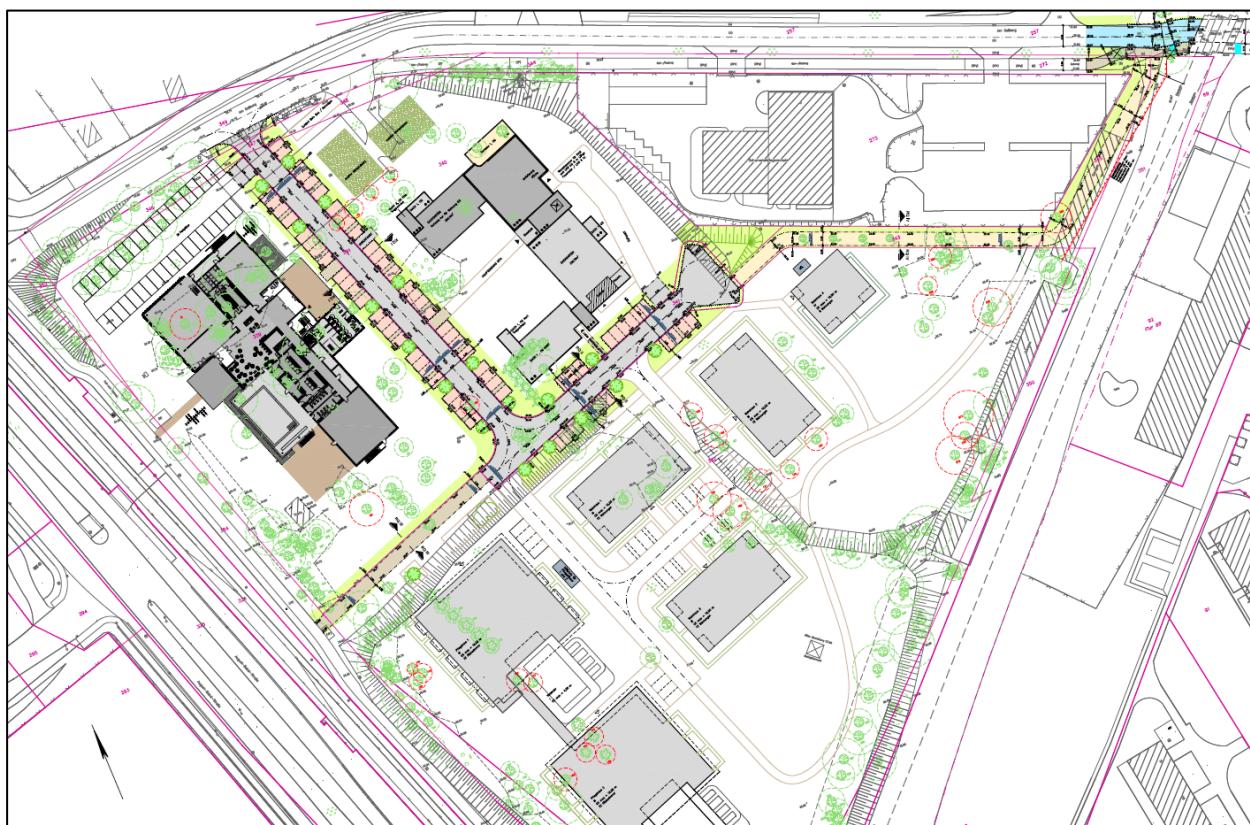


Abbildung 10: Vorläufiges Bebauungskonzept (Quelle: IBL Ing.-Büro Wolfgang Berndt: Stand vom 24.11.2017)

6.1 Nutzung des Gebietes

Aufbauend auf dem angestrebten Nutzungskonzept soll die Fläche als Mischgebiet entwickelt werden, in dem Wohnen, soziale- und gesundheitliche Nutzungen sowie Büros untergebracht werden können. Dazu werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischge-

biet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet wird in drei Teilflächen gegliedert, denen jeweils unterschiedliche zulässige Hauptnutzungen zugewiesen sind. Die notwendigen innergebietslichen Erschließungswege werden im Bebauungsplan als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - festgesetzt.

6.2 Verkehrliches Erschließungskonzept

Westlich des Plangebiets verläuft die August-Bebel-Straße, welche als Bundesstraße im betreffenden Abschnitt eine anbaufreie Hauptverkehrsstraße ist. Aus diesem Grund kann sie nicht der Erschließung der angrenzenden Grundstücke für den motorisierten Individualverkehr dienen. Für diese Verkehrsgruppe erfolgt die Zufahrt zum Plangebiet ausschließlich von Osten kommend über die Straße Am Gallberg. Aufgrund des prognostizierten Verkehrsaufkommens muss die Straße nördlich des Bahnübergangs verbreitert werden. Zur innergebietslichen Erschließung ist eine Stichstraße von Norden in das Gebiet vorgesehen, die im Zentrum nach Osten abknickt und am östlichen Ende eine Wendemöglichkeit bietet. Aufgrund der geplanten sensiblen Nutzungen im sozialen und gesundheitlichen Bereich soll die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Die Anlage eines gesonderten Gehwegs ist im verkehrsberuhigten Bereich nicht erforderlich. Innerhalb dieses Bereichs dürfen die Fahrzeuge maximal Schrittgeschwindigkeit fahren. Dabei dürfen die Fahrzeuge die Fußgänger, die die Verkehrsfläche in der vollen Breite nutzen dürfen, weder gefährden noch behindern. Gegenseitige Rücksichtnahme wird vorausgesetzt und gefördert. Damit wird insbesondere dem besonderen Schutzbedürfnis der Fußgänger und Menschen mit Behinderung Rechnung getragen. Um die Orientierung der letztgenannten Personengruppe im Plangebiet zu erleichtern sind zudem im Rahmen der Ausführungsplanung Bodenindikatoren an den Zugängen zu den Gebäuden im erforderlichen und technischen Umfang vorgesehen. Daneben werden Behindertenstellplätze an den Zugängen der Gebäude eingerichtet.

Weiterhin spielten die folgenden Aspekte bei der Entscheidung, die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen eine Rolle:

- Das Plangebiet ist und wird auch zukünftig nicht mit Durchgangsverkehr belastet.
- Aufgrund der Sackgassensituation wird das zukünftige Verkehrsaufkommen im Plangebiet gering sein.
- Auf den Freiflächen in den Baugebieten können gesonderte Gehwege angelegt werden.
- Nahezu alle Baugebiete sind ausschließlich durch die Nutzung der gesonderten geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen von Osten und Westen für Fußgänger und Radfahrer erreichbar. Diese Verkehrsteilnehmer haben über eine Wegeverbindung, welche von der August-Bebel-Straße abzweigt und über das MI 3 zentral ins Gebiet führt einen Zugang sowie über einen gesonderten Weg, der vom Bahnübergang südwestlich entlang des Grundstücks der Schornsteinfegerschule verläuft. Um die Verkehrssicherheit auf dem letztgenannten Weg zu erhöhen, soll nach Abstimmung mit der Landeseisenbahnaufsicht entlang der Bahnanlage ein Zaun errichtet werden.

Letztendlich ist an der Straße Am Gallberg der Ausbau eines strassenbegleitenden Gehweges bis zum Bahnübergang geplant, bei dem es sich um keinen selbstständig geführten Gehweg (= mit Grünstreifen zwischen Fußweg und Straßenverkehrsfläche) handelt. Südlich des Bahnübergangs

schließt der neue Gehweg dann an den bestehenden strassenbegleitenden Gehweg an. Bei dieser Form des Gehwegausbau sind keine Umlaufsperren am Bahnübergang erforderlich. Da das Tempo auf der Straße Am Gallberg auf 30 km/h beschränkt ist, müssen Fahrradfahrer die Straße nutzen. Das Erfordernis einen separaten Radweg zu errichten, besteht nicht.

Gemäß der Anweisung Nr. 4 zur BOA (Bauliche Gestaltung der höhengleichen Kreuzungen von Gleisen mit Straßen, Wegen und Plätzen) hat das Planungsbüro Michel Brandenburg eine Untersuchung vom 30.08.2017 zu den Sichtverhältnissen am Bahnübergang geführt. Auf dieser Grundlage wurde in der örtlichen Abstimmung am 12.09.2017 zunächst beschlossen, die Geschwindigkeit auf 10km/h am Bahnübergang zu begrenzen. Im Rahmen der durchgeführten Bahnübergangsschau am 12.10.2017 mit dem Vertreter der Landeseisenbahnaufsicht, der Anschlussbahnleiterin der Industrie Transportgesellschaft Brandenburg mbH sowie Vertretern der Straßenverkehrsbehörde und dem Vertreter des Straßenbaulastträgers, wurden die Ergebnisse und Festlegungen der örtlichen Abstimmung nochmals erörtert und gewertet.

Der Bahnübergang Am Gallberg befindet sich in einer bestehenden Tempo 30-Zone. Der Bahnübergang ist zwar ein nichttechnisch gesicherter Bahnübergang; er wird aber bisher schon aus beiden Richtungen durch das Gefahrzeichen 151 (Bahnübergang) angekündigt sowie aus beiden Richtungen durch das VZ 201(Andreaskreuz) gesichert. Das Verhalten an und auf Bahnübergängen ist im § 19 der Straßenverkehrsordnung (StVO) rechtlich abgesichert.

Bei der Bahnübergangsschau wurde festgestellt, dass die notwendigen Sichtdreiecke aus beiden Richtungen hauptsächlich durch Buschwerk/ Sträucher eingeschränkt werden. Hierzu wurde festgelegt, dass der Bahnbetreiber, also die Industrie Transportgesellschaft Brandenburg mbH dem städtischen Bauhof eine Sichtdreiecksberechnung für diesen Bahnübergang zu übergeben hat. Nach Klärung der Zuständigkeit für diesen Beschnitt auf den entsprechend angrenzenden Flächen werden die Rückschnitte veranlasst.

Laut Aussage des Vertreters der Landeseisenbahnaufsicht können dabei die Sichtdreiecke punktuell durch einzelne Bäume eingeschränkt sein. Wichtig ist, dass zwischen den Bäumen die Sichtbeziehung zwischen dem Kraftfahrzeugführer und dem Lokführer gegeben ist.

Mit Herstellung der erforderlichen Sichtdreiecke und unter Einhaltung der Vorschriften der StVO, ist aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde eine weitere Reduzierung der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeit (30 km/h) nicht erforderlich.

7. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan treffen soll. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient einer vereinfachten Darstellung.

Insgesamt enthält der B-Plan die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen:

**Begründung siehe
Kapitelpunkt oder
Begründung der
TF**

▪ Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: MI 1, MI 2, MI 3	Kap. C.7.2 TF 1
▪ Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: GRZ 0,6 Geschoßflächenzahl: GFZ 1,2 Zahl der Vollgeschosse: IV	Kap. C.7.3 TF 2 Kap. C.7.3 Kap. C.7.3
▪ Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Baugrenze	Kap. C.7.4 TF 4
▪ Verkehrsflächen Öffentliche Straßenverkehrsfläche Öffentlicher Fuß- und Radweg Straßenbegrenzungslinie Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, Fuß- und Radweg	Kap. C.7.5
▪ Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Kap. C.7.7 TF 6, TF 7
▪ Aufschüttungen und Abgrabungen	TF 8
▪ Flächen für Versorgungsanlagen Versorgungsfläche Elektrizität	Kap. C.7.6
▪ Grünflächen Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen	Kap. C.7.9
▪ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Kap. C.7.9 TF 9, TF 11

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	TF 9, TF 10
▪ Sonstige Planzeichen	
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Kap. C.7.5, TF 5
Punkte AB	Kap. C.7.4, TF 3
Punkte CDEF	Kap. C.7.7, TF 7
Punkte GHJKG	Kap. C.7.5, TF 5
Abgrenzung der Art der Nutzung	Kap. C.7.2
dargestellte Lärmpegelbereiche	Kap. C.7.7
▪ Nachrichtliche Übernahmen	
Hauptversorgungsleitungen oberirdisch	Kap. C.7.10
Hauptversorgungsleitungen unterirdisch mit Schutzstreifen	Kap. C.7.10; C.7.4
Bahnanlagen	Kap. C.7.10
Bodendenkmale BD 4188; BD 4196	Kap. C.7.10
▪ Geltungsbereich	Kap. C.7.1

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Berufsschul- und Verwaltungsstandort an der Straße Am Gallberg sowie die erforderlichen Erschließungsflächen. Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. dem Kap. B.5.8 „Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet“ dieser Begründung entnommen werden.

Begründung:

Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob der räumliche Geltungsbereich lediglich auf die Flächen des ehemaligen Schul- und Verwaltungsstandortes beschränkt werden konnte. Es wurde zunächst nach einer Möglichkeit gesucht, die Erschließung des Plangebiets ohne die Einbeziehung der im Süden gelegenen ehemaligen Garagenstandorte, entlang der Industriebahn, sicherzustellen. Im Laufe des Verfahrens stellte sich jedoch heraus, dass es sinnvoll ist, südlich der Schornsteinfegerschule eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen. Dementsprechend wurde der Geltungsbereich in Richtung Süden erweitert und die Flächen der Industriebahn bis zum Bahnübergang an der Straße Am Gallberg mit einbezogen. Der Einbeziehung weiterer Flächen bedurfte es zur Erreichung der Planziele nicht.

7.2 Art der baulichen Nutzung

TF 1 Zulässige Nutzungen im Mischgebiet

(1) In den Teilgebieten MI 1 und MI 2 des festgesetzten Mischgebiets sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbetriebes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wohngebäude sind nur ausnahmsweise zulässig.

(2) Im Teilgebiet MI 3 des festgesetzten Mischgebiets sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbetriebes sind nur ausnahmsweise zulässig.

(3) In den Teilgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 des festgesetzten Mischgebiets sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 2017 unzulässig.

(4) In den Teilgebieten MI 1, MI 2 und MI 3 des festgesetzten Mischgebiets wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie folgt festgesetzt:

- a. Einzelhandelsbetriebe sind allgemein unzulässig.
- b. Die Bestimmung des Abs. 4 Buchstabe a. gilt nicht für Kioske, Bäckereien und Backshops. Diese Betriebe sind allgemein zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO und § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO 2017)

Begründung zu Absatz 1 und 2:

Die von den privaten Vorhabenträgern geplanten Nutzungen bestehen aus einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen, Gemeinbedarfsnutzungen und Wohnen. Aufgrund dieser angestrebten Nutzungsmischung und der Lage des Plangebiets zwischen gewerblichen Flächen, zu Wohnzwecken genutzten Flächen sowie an der stark befahrenen August-Bebel-Straße, hat sich der Plangeber zur Festsetzung eines Mischgebiets entschieden.

Das festgesetzte Mischgebiet ist gemäß den drei Privatvorhaben in drei Teilgebiete - MI 1 bis MI 3 - gegliedert. Durch die Absätze 1 und 2 der textlichen Festsetzung TF 1 werden die drei Teilgebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert.

Im nördlichen Teil, welcher unmittelbar an der Erschließungsstraße - der Straße Am Gallberg - liegt, sollen vorwiegend gewerbliche und soziale Nutzungen (z. B. Kita) angesiedelt werden. Im südlichen Teilgebiet MI 3 hingegen soll die Wohnnutzung dominieren. Die Gliederung des

Mischgebiets ist dabei an den umgebenden Nutzungen orientiert. Damit wird die im Süden befindliche Wohnnutzung aufgegriffen und im MI 3 fortgesetzt. Mit der Lage der Teilgebiete MI 1 und MI 2 in Richtung Silokanal und damit in Richtung des Gewerbegebiets Nord kann ein Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe geschaffen werden.

Die beiden Hauptnutzungen des Mischgebiets - Wohnen und Gewerbe - sind jedoch gemäß der Festsetzung in keinem der Teilgebiete gänzlich unzulässig. Im Wege der Ausnahme können auch in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 Wohngebäude und im MI 3 Geschäfts- und Büroräume sowie sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden, solange die grundsätzlich angestrebte Gewichtung von Wohnen im südlichen Teil des Plangebiets und Gewerbe im nördlichen Teil gewahrt bleibt. Obwohl in der TF 1 die Zulässigkeit von Wohngebäuden sowie Geschäfts- und Bürogebäuden geregelt wird, werden auch Wohnungen bzw. Geschäfts- und Büroräume von der Regelung erfasst. Da es dem Gebietscharakter eines Mischgebiets entspricht, dass auf einem Baugrundstück und in einem Gebäude unterschiedliche Nutzungsarten zulässig sind, liegt es auf der Hand, dass in gewerblich genutzten Gebäuden auch Wohnungen sowie - umgekehrt - in Wohngebäuden auch Gewerbebetriebe zulässig sein sollen.⁶⁸

Begründung zu Absatz 3:

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da das Gebiet nicht unmittelbar über die August-Bebel-Straße erschlossen ist. Der Kundenverkehr dieser stark frequentierten Nutzungen müsste durch das südlich angrenzende Wohngebiet geleitet werden und würde die Infrastruktur hier übermäßig stark belasten und zu unerwünschten Lärmbelästigungen führen. Damit könnten bestehende sowie die angestrebte Wohnnutzungen im Mischgebiet beeinträchtigt werden. Dem soll vorgebeugt werden.

Begründung zu Absatz 4:

Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Brandenburg an der Havel und aufgrund des fehlenden direkten Verkehrsanschlusses für Pkw an die Bundesstraße sind Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten Mischgebiet gänzlich ausgeschlossen. Hier sollen lediglich Kioske, Bäckereien und Backshops ausnahmsweise zulässig sein und damit der wohnungsnahen Versorgung - im Wesentlichen im Mischgebiet selbst - dienen.

⁶⁸ Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 126. EL August 2017, § 6 BauNVO, Rn. 22.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Festsetzungen in der Planschablone gelten folgende Maße der baulichen Nutzung in allen Teilgebieten des Mischgebiets:

GRZ: 0,6

GFZ 1,2

Zahl der zulässigen Vollgeschosse: IV

Begründung:

Die GRZ und die GFZ werden in allen Teilflächen des festgesetzten Mischgebiets gemäß der Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,6 und 1,2 festgesetzt. Weitergehende Regelungen zur GRZ sind in der textlichen Festsetzung TF 2 enthalten.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf vier Vollgeschosse begrenzt. Damit liegt die zulässige Geschossanzahl zwischen der Schornsteinfegerschule mit zwei Vollgeschossen und der südlich gelegenen Plattenbausiedlung mit mehrheitlich sechs Vollgeschossen. Da das Plangebiet durch Infrastrukturtrassen (Straßen- und Schienenwege) von der benachbarten Bebauung größtenteils getrennt ist, ist nicht zu erkennen, dass durch die zulässige Anzahl der Vollgeschosse städtebauliche Spannungen ausgelöst werden.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr teilte mit Schreiben vom 07.03.2018 mit, dass luftrechtliche Belange aufgrund der Begrenzung der Bebauung auf maximal 4 Geschosse nicht berührt werden.

Mit der Festsetzung der GFZ von 1,2 soll der Annahme vorgebeugt werden, dass bei einer zulässigen GRZ von 0,6 und vier Vollgeschossen eine GFZ von bis zu 2,4 möglich wäre.

Eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der GFZ für ein Mischgebiet gemäß BauNVO ist an diesem Standort nicht im Sinne des Plangebers. Dementsprechend ist die GFZ von 1,2 festgesetzt, um das Nutzungsmaß zu begrenzen.

TF 2 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

- (1) Im festgesetzten Mischgebiet ist eine Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen unzulässig.
- (2) Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 2017 bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück selbst – ggf. auch unter Berücksichtigung geeigneter technischer Maßnahmen – möglich ist oder gewährleistet ist, dass das Niederschlagswasser direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 19 BauNVO 2017)

Begründung:

Absatz 1 der TF 2 bestimmt zunächst, dass die für Mischgebiete festgesetzte GRZ von 0,6 nicht durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden darf. Diese Festsetzung dient der Wahrung der natürlichen Funktionen des Bodens bzw. Grundwassers, indem einer übermäßigen Versiegelung am Standort vorgebeugt wird.

Durch eine Überschreitung der GRZ von 0,6 würde die Grundwasserneubildungsrate potenziell beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nur zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nachgewiesen werden kann. Geeignete technische Maßnahmen, wie Mulden-Rigolen-Systeme können hierbei beispielsweise zum Einsatz kommen. Alternativ ist auch eine Einleitung in einen Regenwasserkanal, der in ein Gewässer führt, möglich.

Neben den naturschutzfachlichen Aspekten hat diese Festsetzung auch nachbarschützenden Charakter, indem eine Beeinträchtigung benachbarter Flächen durch überschüssiges Niederschlagswasser aus dem Plangebiet verhindert wird. Wie im Kapitel B.5.5.2.1 „Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung“ dargelegt wurde, bestehen im Plangebiet z. T. Bodenverhältnisse, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erschweren oder sogar unmöglich machen. Daher sind die Regelungen zur Überschreitung der Haupt-GRZ gerechtfertigt und erforderlich.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die mit Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind mittels zeichnerisch festgesetzter Baugrenzen bestimmt.

Begründung:

Die Baugrenzen verlaufen mehrheitlich im Abstand von 3 m zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Grünflächen. Damit wird die Mindesttiefe der Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) von 3 m berücksichtigt. Aufgrund der Tatsache, dass die Baugrenzen, die in der Regel lediglich den Mindestabstand von 3 m zur Baugebietsgrenze einhalten, nicht unmittelbar an bebaute Nachbargrundstücke angrenzen, ist die Einhaltung größerer Abstandsflächen nicht erforderlich. Um vorhandenen Grünbestand zu schützen sind Erhaltungsbindungsflächen festgesetzt, entlang derer die Baugrenzen im Abstand von 2 m gezogen sind.

Darüber hinaus gibt es im Plangebiet verschiedenste Anlagen der technischen Infrastruktur, die den Verlauf der Baugrenzen beeinflussen. So verlaufen die Baugrenzen im Süden des Teilgebiets MI 3 entlang des Schutzbereichs der 110-kV-Freileitung und damit in rund 13 m Entfernung zur

Mittelachse der Leitung. Zum Fuß des Strommastes muss die Baugrenze einen Abstand von 15 m einhalten.⁶⁹

Im östlichen Bereich der Teilfläche MI 3 verläuft die Baugrenze außerdem entlang der äußeren Grenzen des Schutzstreifens der unterirdischen Gashochdruckleitung. Da die Gasleitung ebenfalls das MI 2 unterquert, wird auch hier der Schutzstreifen bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt.

Zur vorhandenen Transformatorenstation in der öffentlichen Grünfläche muss eine Freihaltestfläche zur Anfahrbarkeit bzw. zum Zugang für die Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co. KG (StWB) berücksichtigt werden. Nach Angaben der Stadtwerke ist eine Freihaltestfläche zu den Gebäudeaußenkanten von 4,50 m in Richtung Norden und 4,00 m in östliche Richtung erforderlich. Dies wird mit der festgesetzten Baugrenze berücksichtigt.⁷⁰

Da es sich bei der August-Bebel-Straße um eine anbaufreie Bundesstraße handelt, entlang der im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden dürfen, wurde der Abstand der Baugrenze zur Bundesstraße vermaßt.⁷¹ Der Abstand der Baugrenze zur Bundesstraße ist mit mindestens 24 m ausreichend.

TF 3 Einfriedung entlang der Bahnanlage

Entlang der südlichen Grenze des in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweges ist zwischen den Punkten A und B ein blickdurchlässiger Zaun (z. B. Maschendrahtzaun), mit einer Höhe von mindestens 1,20 m und maximal 1,60 m, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche, zu errichten.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14, 23 BauNVO 2017)

Begründung:

Um die Sicherheit auf dem festgesetzten Fuß- und Radweg zu erhöhen, ist ein Zaun zwischen diesem Weg und der regelmäßig genutzten Bahnanlage zu errichten. Der Zaun soll blickdurchlässig sein, um am Bahnübergang kein optisches Hindernis für die Verkehrsteilnehmer darzustellen. Die Gleisanlage soll so weiterhin gut einsehbar sein.

Umsetzung und Kostentragung der Errichtung des Zauns werden im zugehörigen städtebaulichen Vertrag geregelt.

TF 4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen

Im festgesetzten Mischgebiet sind die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 2017)

⁶⁹ E.ON e.dis, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 16.11.2015.

⁷⁰ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungsstudie versorgungstechnische Erschließung, Stand vom 10.04.2015, S. 10.

⁷¹ Landesbetrieb Straßenwesen, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 18.11.2015.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u. a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Auf eine zeichnerische, eingegrenzte Verortung der Stellplatzflächen wird verzichtet; eine textliche Regelung ist hier geeignet:

Im vorliegenden Fall sollen Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein, um für die Zukunft eine größtmögliche Flexibilität für die Nutzung des Mischgebiets zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird in erster Linie der Standort der neu zu errichtenden Gebäude räumlich verortet. Um Erschließungsflächen zu sparen und damit unnötige Versiegelung zu vermeiden, wird somit beispielsweise ermöglicht, die Stellplätze in den Baugebieten unmittelbar angrenzend an der festgesetzten privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu errichten. Gleichzeitig müssen die Hauptanlagen in jedem Fall einen Abstand von mindestens 3 m zur festgesetzten Verkehrsfläche aufweisen, um den Straßenraum nicht einzuhügeln. Mithilfe der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können diese Ziele erreicht werden. Insbesondere mit Blick auf die vielfältigen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen - die unterschiedlichen Stellplatzbedarfe auslösen und Nutzungsanforderungen haben - ist eine flexible Regelung für die Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen sinnvoll.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 erforderlich und üblich. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (Amtlicher Leitsatz):

„(...) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten.“

Mit der textlichen Festsetzung TF 4 wird in Anlehnung an die Regelung des § 23 Abs. 5 BauN-VO ausdrücklich klargestellt, dass Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

7.5 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für den MIV ist eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, welche von Norden in das Plangebiet führt und im zentralen Bereich nach Osten abknickt. Am östlichen Ende des Plangebiets befindet sich ein Wendehammer.

Zusätzlich ist das Plangebiet über eine private und öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ aus Richtung des Bahnübergangs kommend erschlossen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche und der öffentliche Fuß- und Radweg sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung voneinander abgegrenzt. Zudem sind die öffentlichen Verkehrsflächen durch die Straßenbegrenzungslinie klar gegenüber den Baugebieten und gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung abgegrenzt.

Um die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer herzustellen, war der Abriss der Garagenanlage erforderlich. Dementsprechend sind die zwischenzeitlich bereits abgerissenen Garagen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Begründung:

Bereits vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Am Gallberg“ wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht, u. a. um die erforderliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bestimmen zu können.

Da die August-Bebel-Straße eine anbaufreie Bundesstraße ist, kam eine Erschließung für den Pkw-Verkehr über diese Verkehrsachse nicht in Frage.

Für eine möglichst flächenparende Erschließung wurden zuerst Varianten untersucht, die vorsahen, das Gelände ausschließlich von Norden über die Straße Am Gallberg zu erschließen. Da es sich hierbei um eine nicht zufriedenstellende Lösung handelte, wurden im weiteren Verlauf die Garagenflächen entlang der Bahntrasse als mögliche Erschließungsflächen mit in die Betrachtung einbezogen. Im Ergebnis werden die letztgenannten Flächen für eine Zuwegung für den Fuß und Radverkehr genutzt.

Um die Attraktivität dieses Zugangs und damit des Umfelds des Plangebiets zu erhöhen, sollten die in die Jahre gekommenen Garagenanlagen abgerissen werden. Hierzu hat die Stadt Brandenburg an der Havel die Pachtverträge der Garagen gekündigt. Die Kündigung der Pachtverträge war rechtlich möglich, weil der Gesetzgeber im Schuldenrechtsanpassungsgesetz derartigen Anlagen ausdrücklich kein über den 31.12.1999 hinausgehendes schutzwürdiges Interesse zugebilligt hat. Damit bestand für die Erhaltung der Garagen kein rechtlicher Schutzanspruch. Abgerissen wurde der Garagenkomplex schließlich Ende des Jahres 2017.

Bei der Erschließungsplanung waren insbesondere die unterirdische Gashochdruckleitung, der Maststandort der 110-kV-Freileitung, die topografischen Geländesprünge und die Nähe der Garagenflächen zur Bahntrasse zu beachten. Mit der festgesetzten Verkehrsfläche werden diese Aspekte berücksichtigt.

Die Kreuzung der Verkehrsflächen mit der Gashochdruckleitung ist nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger nur unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- *Der zu überbauende Bereich muss im Vorfeld vor Ort klar gekennzeichnet sein.*
- *Die Leitung ist im gesamten Bereich der Überbauung unter Aufsicht der StWB freizulegen.*
- *Danach erfolgt eine Begutachtung des Leitungszustandes durch StWB und eventuell nötige Instandhaltungsmaßnahmen.*
- *Die Leitung ist vollumfänglich (30 cm) mit steinfreiem Material zu überdecken.*
- *Eine Gesamtüberdeckung der Gashochdruckleitung von 0,8 m ist zwingend einzuhalten.*
- *Der Bereich der Straßenquerung ist nach Abschluss der Baumaßnahme durch Markierungspfähle zu kennzeichnen.⁷²*

Unter Berücksichtigung der verschiedenen genannten Vorgaben wurden die Verkehrsflächen basierend auf der abgestimmten Erschließungsplanung⁷³ vom Büro IBL festgesetzt.

⁷² Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co. KG, Stellungnahme zum geänderten Vorentwurf vom 09.02.2016.

⁷³ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Erschließungsplanung, Stand vom 14.06.2017.

TF 5 Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

- (1) Die in der Planzeichnung mit dem Planzeichen Nummer 15.5 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen sind durchgängig mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- (2) Absatz 1 gilt nicht für die Fläche GHJKG. Die Fläche GHJKG ist ausschließlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Da die festgesetzte private Verkehrsfläche als Zugang zu den öffentlichkeitswirksamen Nutzungen dient, werden die privaten Verkehrsflächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. Zukünftig soll außerdem die Möglichkeit bestehen, eine Fußwegeverbindung zwischen dem zentralen Bereich des Plangebiets und der August-Bebel-Straße einzurichten. Mit Festsetzung dieser Fläche im Baugebiet wird zunächst verhindert, dass die Fläche bebaut oder in sonstiger Weise dauerhaft genutzt wird, sodass das Wege- und Leitungsrecht zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr umgesetzt werden kann. Gleichzeitig sollen die genannten Flächen für die Verlegung von Leitungen für die zuständigen Versorgungsträger zur Verfügung stehen.

Der Schutzbereich um das Transformatorenhäuschen im MI 1 soll hingegen ausschließlich den Versorgungsträgern für Wartungsarbeiten zur Verfügung stehen und in der Regel nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Um dies sicherzustellen, wurde der Absatz 2 in die TF 5 aufgenommen.

Da die Festsetzung allein jedoch nicht genügt um diese Rechte zu begründen, bedarf es hierzu zusätzlich einer Eintragung in das Baulistenverzeichnis der Stadt. Durch die textliche Festsetzung TF 5 wird die erforderliche Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Baulistenverzeichnis lediglich vorbereitet.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Als Flächen für Versorgungsanlagen sind in der Planzeichnung der Maststandort der 110-kV-Freileitung und der Standort des Transformatorenhäuschens im nordwestlichen Bereich des Plangebiets festgesetzt.

Begründung:

Die beiden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Versorgungsanlagen haben eine bedeutende Funktion für die übergebietliche bzw. überörtliche Stromversorgung und werden deshalb durch Festsetzung gesichert. Darüber hinaus sind zu diesen Anlagen bestimmte Sicherheitsabstände u. a. für Wartungsarbeiten erforderlich. So dürfen Hochbauten bspw. erst in einem Abstand von mindestens 15 m zum Mast der Hochspannungsleitung errichtet werden. Dies wurde durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt. Der Schutzstreifen um das Transformatorenhäuschen liegt in der festgesetzten Teilfläche MI 1 des festgesetzten Mischge-

biets. Der notwendige Schutzabstand wird durch den Verlauf der festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt. Für Wartungsarbeiten ist um das Transformatorenhäuschen ein Schutzbereich mit folgenden Maßen erforderlich:

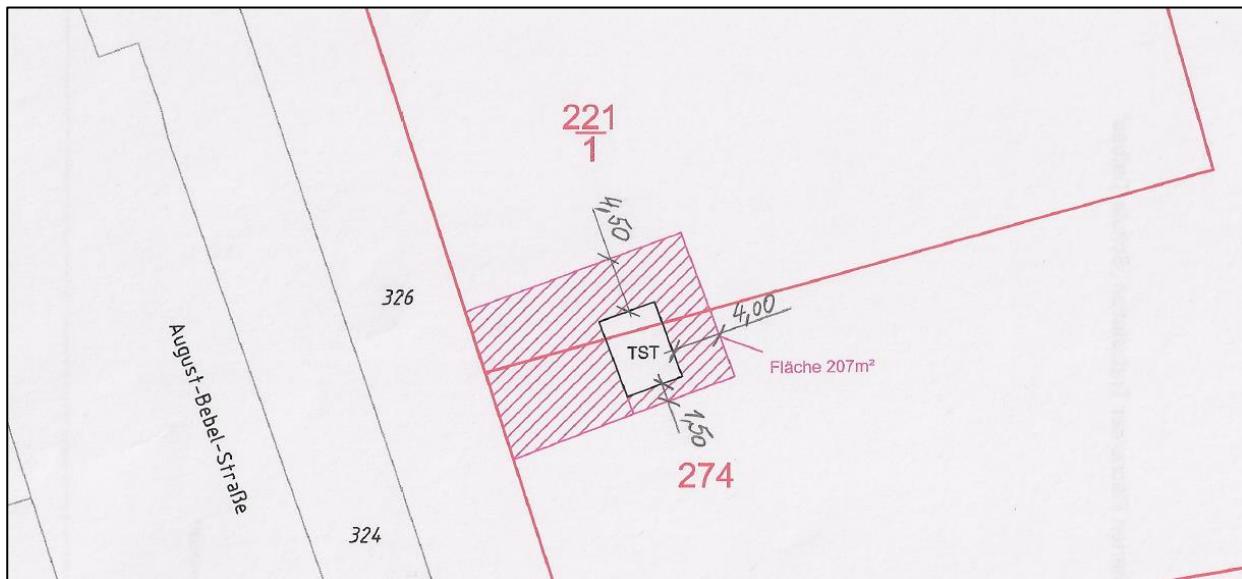


Abbildung 11: Schutzbereich Transformatorenhäuschen (Quelle: Stadtwerke Brandenburg an der Havel, Bestandsplan TS Schule Tiefbau, Stand vom 16.02.2015)

7.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

TF 6 Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm

(1) Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und anderer Außenbauteile) von Fassaden mit schutzwürdigen Räumen (gemäß DIN 4109), in den Teilgebieten M 1 bis M 3 des festgesetzten Mischgebiets ein bestimmtes erforderliches und resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'w_{res}$ nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Juli 2016) entsprechend der Nebenzeichnung 1 aufweisen:

- für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB(A) [Büroräume und Ähnliches 35 dB(A)]
- für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB(A) [Büroräume und Ähnliches 40dB(A)]

Wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, können Außenbauteile mit einer geringeren luftschalldämmenden Wirkung zugelassen werden.

- (2) Zum Schlafen dienende Räume müssen entweder
- a. an einer Fassadenseite mit Beurteilungspegeln nachts von ≤ 50 dB(A) über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder
 - b. mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder
 - c. im Wirkungsbereich von zentralen Raumluftanlagen liegen.

Alternativ können auch baulich-konstruktive Maßnahmen vor der Fassade getroffen werden (z. B. vorgehängte Glasfassade), die gewährleisten, dass an dem/den dahinterliegenden zum Lüften geeigneten Fenstern Beurteilungspegel von nachts ≤ 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Ausnahmsweise zugelassen werden können Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung an Außenbauteilen durch die Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem zum Schlafen dienenden Raum bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Zum Schlafen dienende Räume, die ausschließlich über Fenster verfügen, an denen Beurteilungspegel von nachts ≥ 60 dB(A) bestehen, müssen mit festverglasten Fenstern in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein.

Hinweise ohne Normcharakter:

1. In den Teilgebieten MI 1 bis MI 3 des festgesetzten Mischgebiets sollen die Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, an den am wenigsten vom Verkehrslärm betroffenen Fassadenseiten bzw. in den am wenigstens vom Verkehrslärm betroffenen Bereichen errichtet werden.
2. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90“, bekanntgemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VkBBl.) Nr. 7 vom 14. April 1990 unter Ifd. Nr. 79 und nach der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03, Ausgabe 2012“, bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2014, Teil 1, Nr. 61, Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), Anlage 2 zur 16. Blm-SchV vom 18.12.14, ausgegeben am 23.12.14.
3. Die DIN-Norm 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann bei der Stadtverwaltung Brandenburg, Fachbereich VI / Stadtplanung, Fachgruppe Bauleitplanung, Klosterstraße 14 in 14770 Brandenburg an der Havel während der Dienststunden eingesehen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren wird ein Mischgebiet festgesetzt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen ist die Frage der Lärmbelastung und des ggf. erforderlichen Lärmschutzes für die beabsichtigte schutzwürdige Nutzung zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Lärmimmissionskonflikte ergeben sich bei der vorliegenden Planung insbesondere aus der bestehenden Verkehrsbelastung der August-Bebel-Straße und dem Verkehr auf der Industriebahn-

strecke. Im Rahmen der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens⁷⁴ wurde die Lärmbelastung für das Mischgebiet prognostiziert. Die Beurteilung des Schallschutzes erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege, 45 dB(A) für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe).⁷⁵

Das Landesamt für Umwelt teilte mit, dass bei der Planung in erster Linie die Belastung für das Plangebiet durch die westlich des Plangebietes entlangführende B 102 zu betrachten ist. Die August-Bebel-Straße ist in diesem Straßenabschnitt vierstreifig ausgeführt. Der Lärmaktionsplan der Stadt Brandenburg weist für die August-Bebel-Straße eine Verkehrsbelegung von DTV = 29.250 Kfz/ 24 h und einen Schwerverkehrsanteil von SV = > 1000 Kfz/ 24 h aus. Im schalltechnischen Gutachten zur Planfeststellung für den 4-streifigen Ausbau der B 102 Rathenower Landstraße wird von einer DVT = 25.500 Kfz/ 24 h mit einem Schwerverkehrsanteil SV tag = 8% und SV nacht = 8,5 % ausgegangen.⁷⁶

Im schalltechnischen Gutachten wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf die geplanten sensiblen Nutzungen ermittelt. Darin wurden die DTV-Werte für das Prognosejahr 2025 auf der August-Bebel-Straße berücksichtigt. Die Zahlen für die Zugbewegungen des Industriebahngleises im östlichen Teil des Plangebiets wurden mit Schreiben vom 01.12.2015 durch die Industriegesellschaft mbH Brandenburg mitgeteilt.

Die gutachterlichen Lärmberechnungen zeigen, dass die Schallimmissionen am westlichen Rand der Teilgebiete MI 1 und MI 3 tagsüber bei bis zu 70 dB(A) liegen. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) für Mischgebiete wird damit um bis zu 10 dB(A) überschritten. Unter Annahme einer freien Schallausbreitung liegen die Pegel im Großteil der Teilgebiete MI 1 bis MI 3 zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A), so dass dort eine Überschreitung von bis zu 5 dB(A) gegeben ist. Kleinere Flächen im Osten der Teilgebiete MI 2 und MI 3 liegen mit 55 dB(A) bis 60 dB(A) im Orientierungsbereich. Der Sachverhalt ist nachfolgend grafisch dargestellt:

⁷⁴ Akustikbüro Dahms GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Gallberg“ in Brandenburg an der Havel, Stand 15.11.2016.

⁷⁵ Hinweis: Die besonders niedrigen Orientierungswerte von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) sind im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Es ist zwar eine Seniorenresidenz im MI 3 geplant, das Seniorenwohnen soll jedoch nur einen Teil der Flächen im Plangebiet in Anspruch nehmen und integriert mit anderen gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen stattfinden, um eine urbane Mischnutzung zu entwickeln. Demnach ist die Seniorenresidenz als Wohnnutzung im Sinne des Immissionsschutzes zu bewerten; aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung gelten die Richt- und Orientierungswerte der TA-Lärm und der DIN 18005 für das Mischgebiet.

⁷⁶ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Belange des Immissionsschutzes, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 11.11.2015.

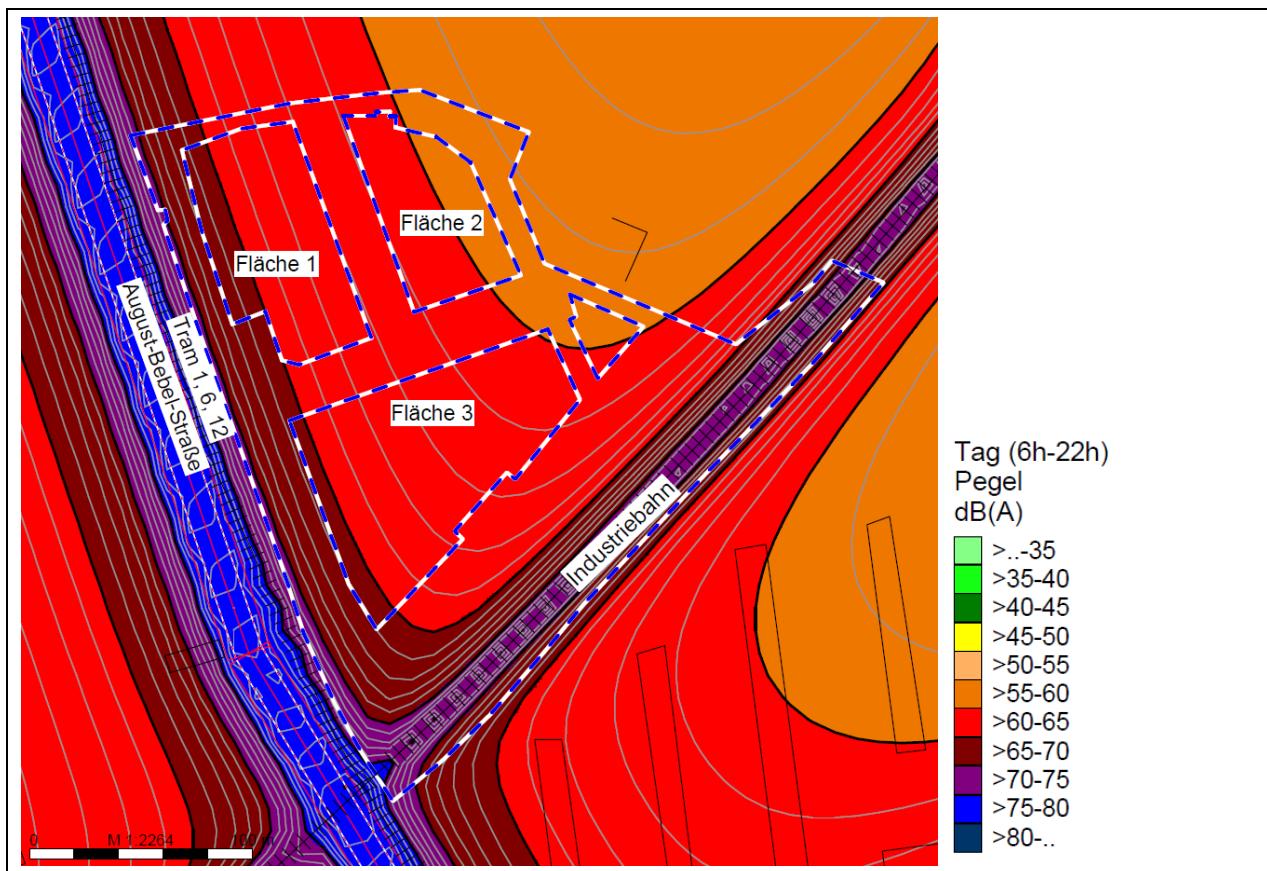


Abbildung 12: Schallimmissionen Verkehr, Tag (Quelle: Akustikbüro Dahms GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Gallberg“ in Brandenburg an der Havel, Stand 15.11.2016)

In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) bei freier Schallausbreitung um bis zu 10 dB(A) im MI 1 und MI 3 überschritten. Die geringsten Beurteilungspegel ergeben sich im MI 2 und im Osten des MI 3. Sie liegen bei 50 dB(A) bis 55 dB(A).

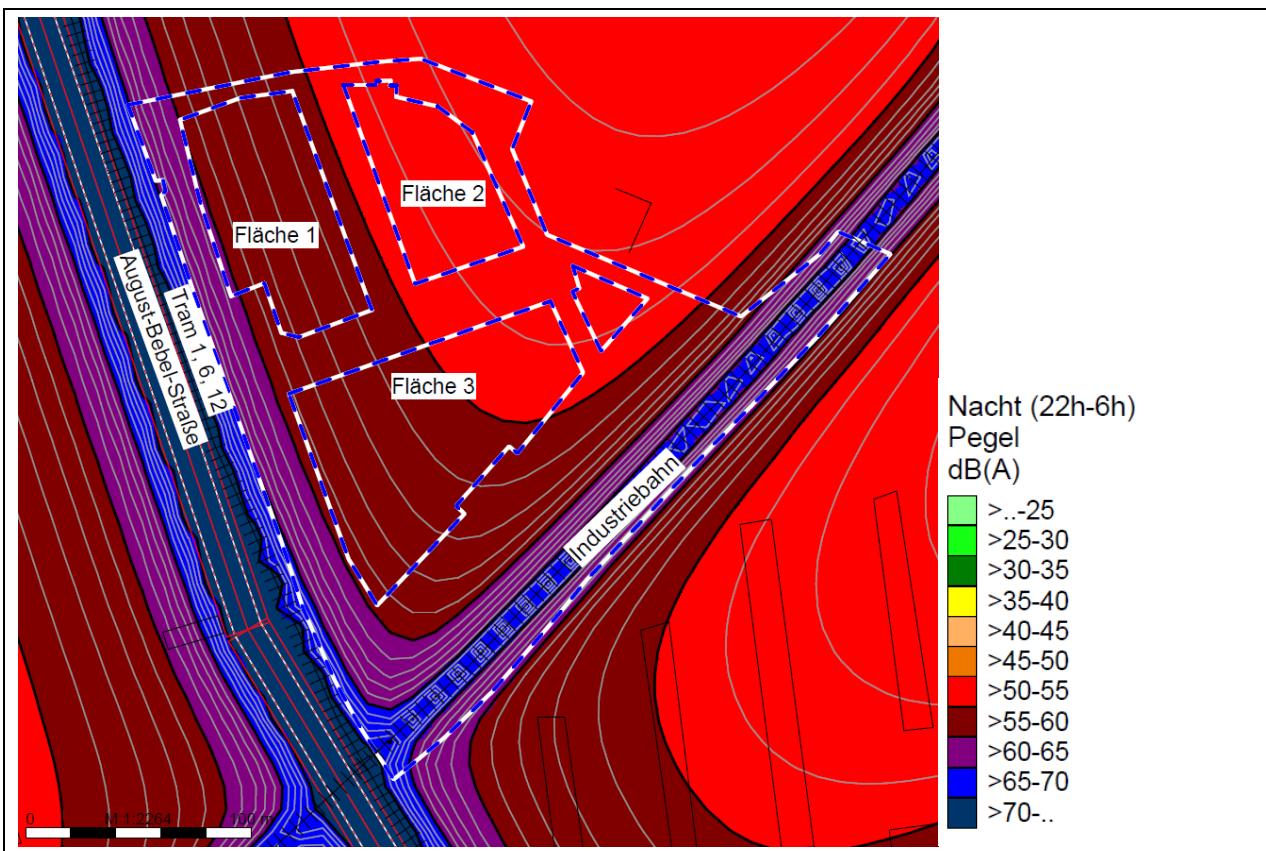


Abbildung 13: Schallimmissionen Verkehr, Nacht (Quelle: Akustikbüro Dahms GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Gallberg“ in Brandenburg an der Havel, Stand 15.11.2016)

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 resultieren allein aus dem Verkehrslärm auf der August-Bebel-Straße und dem Lärm der Industriebahn. Die untersuchten Vorbelastungen durch gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet Silokanal Ost und von der Firma Frischbeton Brandenburg (nördlich des Silokanals) haben keinen relevanten Einfluss auf die Geräuschgesamtbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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. Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG kann bei der vorliegenden Planung jedoch nicht Rechnung getragen werden, da sich der Konflikt mit dem Verkehrslärm von den benachbarten Verkehrsflächen nicht durch ausreichende Abstände lösen lässt. Gleichzeitig ist auch kein Ausweichen auf andere Flächen möglich, da es das Ziel ist, den ehemaligen Schul- und Verwaltungsstandort neuen, zukunftsfähigen Nutzungen zuzuführen. Eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe wertet den innenstadtnahen und gut erschlossenen Standort samt Umgebung auf - die Innenentwicklung wird damit unterstützt.

Um dennoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche sich auf die Anforderungen an Außenbauteile für die Wohnbebauung und auf die Ausrichtung der Schlafräume beziehen.

Gemäß Absatz 1, Satz 1 der TF 6 müssen in den Teilgebieten MI 1 bis MI 3 die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen diejenigen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'w, res$) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) je nach Raumart für die in der Planzeichnung - Nebenzeichnung 1 - dargestellten Lärmpegelbereiche erforderlich sind. Die Darstellung in Nebenzeichnung 1 basiert auf der nachstehenden gutachterlichen Abbildung.

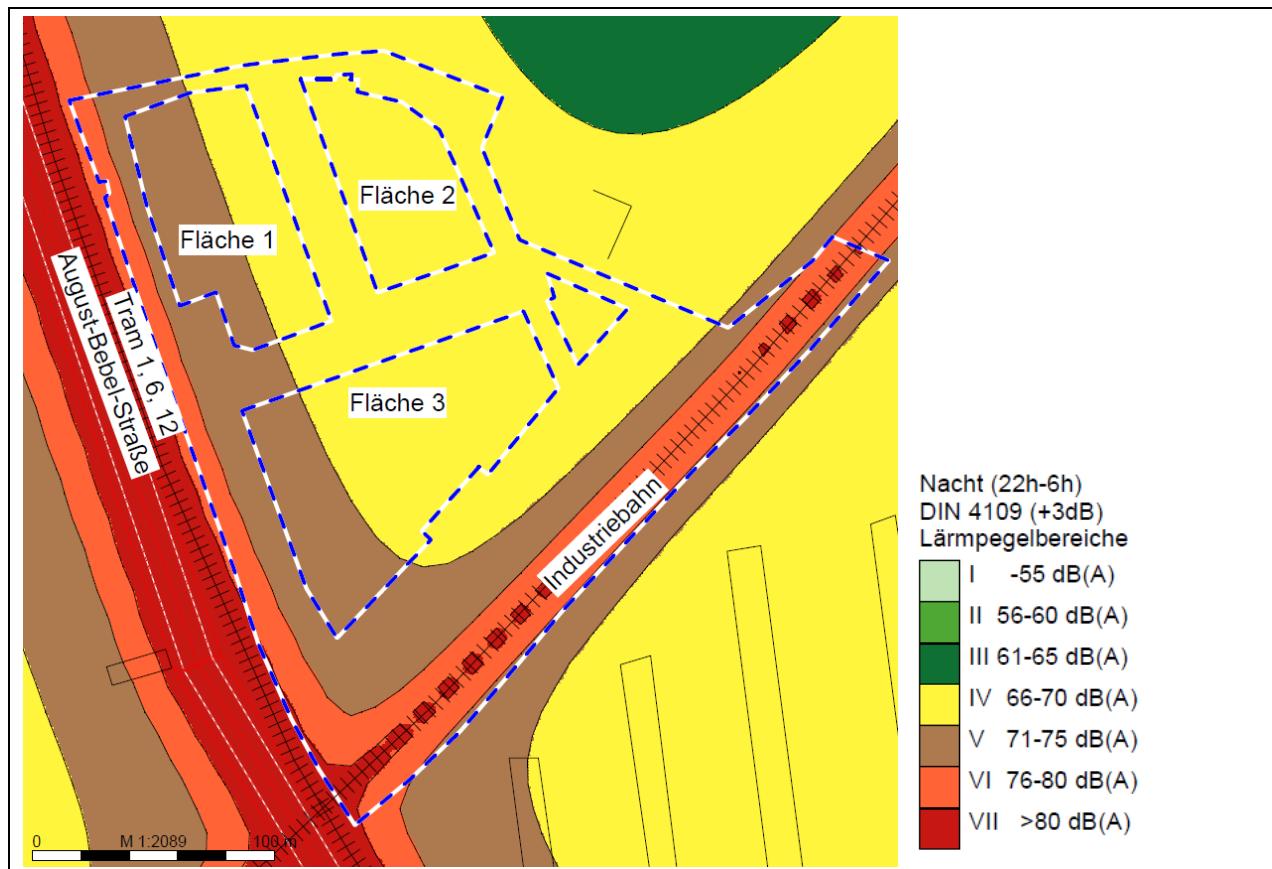


Abbildung 14: Luftschalldämmung nach DIN 4109 für Nachtnutzungen (Quelle: Akustikbüro Dahms GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Gallberg“ in Brandenburg an der Havel, Stand 15.11.2016)

Ausgehend von den errechneten Beurteilungspegeln für den Nachtzeitraum wurden gemäß den Vorschriften der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) die maßgeblichen Lärmpegelbereiche ermittelt und schließlich in den Bebauungsplan übernommen. Es sei darauf hingewiesen, dass die hier angewandte Ausgabe Juli 2016 der DIN 4109 im Land Brandenburg nicht formell eingeführt worden ist und damit keine öffentlich-rechtlichen Bindungswirkungen hat. Erst mit ihrer Einführung ist die neue DIN 4109 aus öffentlich-rechtlicher Sicht bindend. Die Fassung 2016 ergibt höhere Lärmpegelbereiche als die alte Fassung der DIN 4109 aus dem Jahr 1989. Damit sichert der Bebauungsplan im Interesse der künftigen Bewohner grundsätzlich

das höchstmögliche Maß an Lärmschutz.⁷⁷ Zur Vermeidung überschießender Regelungen, sieht Satz 2 des Absatzes 1 der TF 6 jedoch eine Ausnahme vor:

Die oben dargestellten Berechnungen bzw. Modellierungen berücksichtigen zunächst eine freie Schallausbreitung innerhalb der Teilflächen des festgesetzten Mischgebiets. An den lärmabgewandten Fassaden der zukünftigen Gebäude sind jedoch geringere Beurteilungspegel und damit z. T. die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Hier greift die Ausnahmeregelung. Aufgrund der lärmabschirmenden Wirkung einer Bebauung, wurde in Absatz 1 Satz 2 die Regelung getroffen, dass ausnahmsweise eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße erfolgen kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpiegel nachgewiesen wird. Um den Vorteil dieser Ausnahmeregelung nutzen zu können, ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten zum jeweiligen Bebauungskonzept vorzulegen. Ohne diesen Nachweis sind gemäß Absatz 1 jedoch die Luftschalldämmmaße zu verwenden, die den in der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten Lärmpiegelbereichen entsprechen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits eine überschlägige Prognoseberechnung unter Berücksichtigung des vorläufigen Bebauungskonzepts erarbeitet. Aus der nachstehenden beispielhaften Berechnung ergibt sich, dass die rückwärtigen Gebäudeteile voraussichtlich lediglich im Lärmpiegelbereich III liegen:

⁷⁷ Im Januar 2018 erschien als Ersatz für die DIN 4109-1:2016-07 die DIN 4109-1: 2018. Hinsichtlich der Lärmpiegelbereiche und der Anforderungen an die Außenbauteile entspricht die DIN 2018 der Fassung von 2016. Die Norm von 2018 ist jedoch ebenfalls noch nicht bauaufsichtlich eingeführt und daher nicht anzuwenden. Durch die Bezugnahme der Festsetzungen auf die DIN 2016 wird grundsätzlich jedoch der höchstmögliche Lärmschutz gewährleistet.

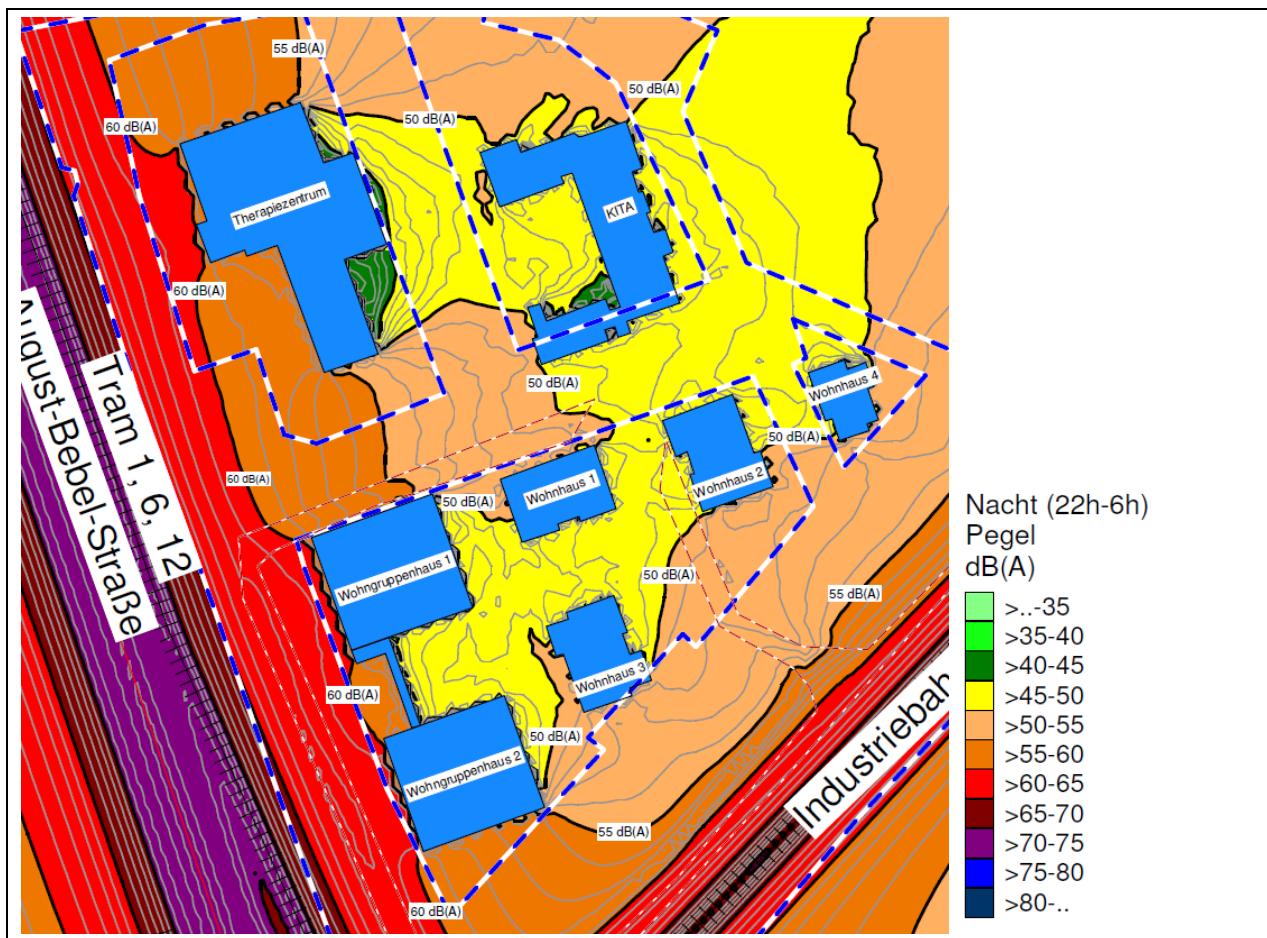


Abbildung 15: Lärmraster Nacht EG (Quelle: Akustikbüro Dahms GmbH: Zusatzbetrachtungen zum Bebauungsplan „Am Gallberg“ in Brandenburg an der Havel, Stand 22.09.2017)

Die Regelung des Absatzes 1 zu den ggf. erforderlichen Luftschalldämmmaßen von Außenbau- teilen der Gebäude mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen wird durch Absatz 2 ergänzt, womit durch verschiedene Maßnahmen ein ausreichender Schutz für Schlafräume erzielt werden soll.

Die dem Schlafen dienende Räume sollen - soweit möglich - mit einem zu öffnenden Fenster an einer Fassadenseite mit einem Beurteilungspegel von ≤ 50 dB(A) ausgestattet sein. Der Wert von ≤ 50 dB(A) entspricht dabei dem Orientierungswert der DIN 18005.

Verfügen Schlafräume lediglich über Fenster an Fassadenseiten mit Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A), ist es erforderlich, zusätzlich technische Belüftungsanlagen vorzusehen, durch die der notwendige Lärmschutz gewährleistet wird. Darüber hinaus eröffnet Absatz 2 die Alternative, den Lärmschutz durch baulich-konstruktive Maßnahmen an der Fassade - z. B. durch vorgehängte Fassadenteile oder eingehauste Balkone - sicherzustellen.

Ausnahmsweise können auch moderne Fensterkonstruktionen zugelassen werden wie z. B. das sogenannte „Havencity-Fenster“, mit dem eine Pegeldifferenz von ca. 23 dB(A) erreicht werden

kann.⁷⁸ Mit dieser Fensterkonstruktion muss ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Schlafraum erreicht werden, bei dem ein gesunder Schlaf möglich ist.

Wenige Teile des Plangebiets sind jedoch von Pegeln über 60 dB(A) nachts betroffen. Nach ständiger Rechtsprechung liegt die Zumutbarkeitsschwelle für Verkehrslärmimmissionen für Wohnnutzungen bei 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.⁷⁹

Aus diesem Grund wurde zusätzlich die Regelung getroffen, dass zum Schlafen dienende Räume, die ausschließlich über Fenster an denen Beurteilungspegel von nachts ≥ 60 dB(A) bestehen verfügen, mit festverglasten Fenstern in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. Auf Grundlage der vorliegenden lärmtechnischen Berechnungen sind von diesen Lärmpegeln ausschließlich die äußersten westlichen Bereiche der Teilgebiete MI 1 und MI 3 - parallel zur August-Bebel-Straße - betroffen.

Für den Schutz der Außenwohnbereiche und damit zum Schutz der zukünftigen Anwohner wurde ein Hinweis ohne Normcharakter aufgenommen. Es wird empfohlen, die Außenwohnbereiche möglichst an den am wenigsten vom Verkehrslärm betroffenen Gebäudeseiten zu errichten. Wie die nachstehende Lärmmodellierung unter Berücksichtigung des vorläufigen Bebauungskonzepts zeigt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Freibereichen zum Großteil unterschritten. Zudem befinden sich die von der August-Bebel-Straße abgewandten Gebäudeteile sowie die in der nachstehenden Abbildung enthaltenen Wohnhäuser 1 bis 4 vollständig (in allen Geschossen) außerhalb gesundheitsgefährdender Lärmwerte (≥ 70 dB(A)). Damit ist mit Realisierung der Bebauung ein ausreichender Schutz für die Außenwohnbereiche im rückwärtigen Bereich gegeben. Unmittelbar entlang der August-Bebel-Straße liegen hingegen von Verkehrslärm stark betroffene Bereiche. Hier sollte die Errichtung von Außenwohnbereichen vermieden werden.

⁷⁸ Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg, Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010, Stand Januar 2010, S. 47.

⁷⁹ BGHZ 59, BGHZ Band 59 Seite 378 = NJW 1973, NJW Jahr 1973 Seite 326; BGH, Urteil vom 25.03.1993 - III ZR 60/91, NJW 1993, 1700; BVerwG, Urteil vom 20. 5. 1998 - 11 C 3-97, NVwZ 1999, 67; BVerwG, Urteil vom 23. 2. 2005 - 4 A 5/04, NVwZ 2005, 808.

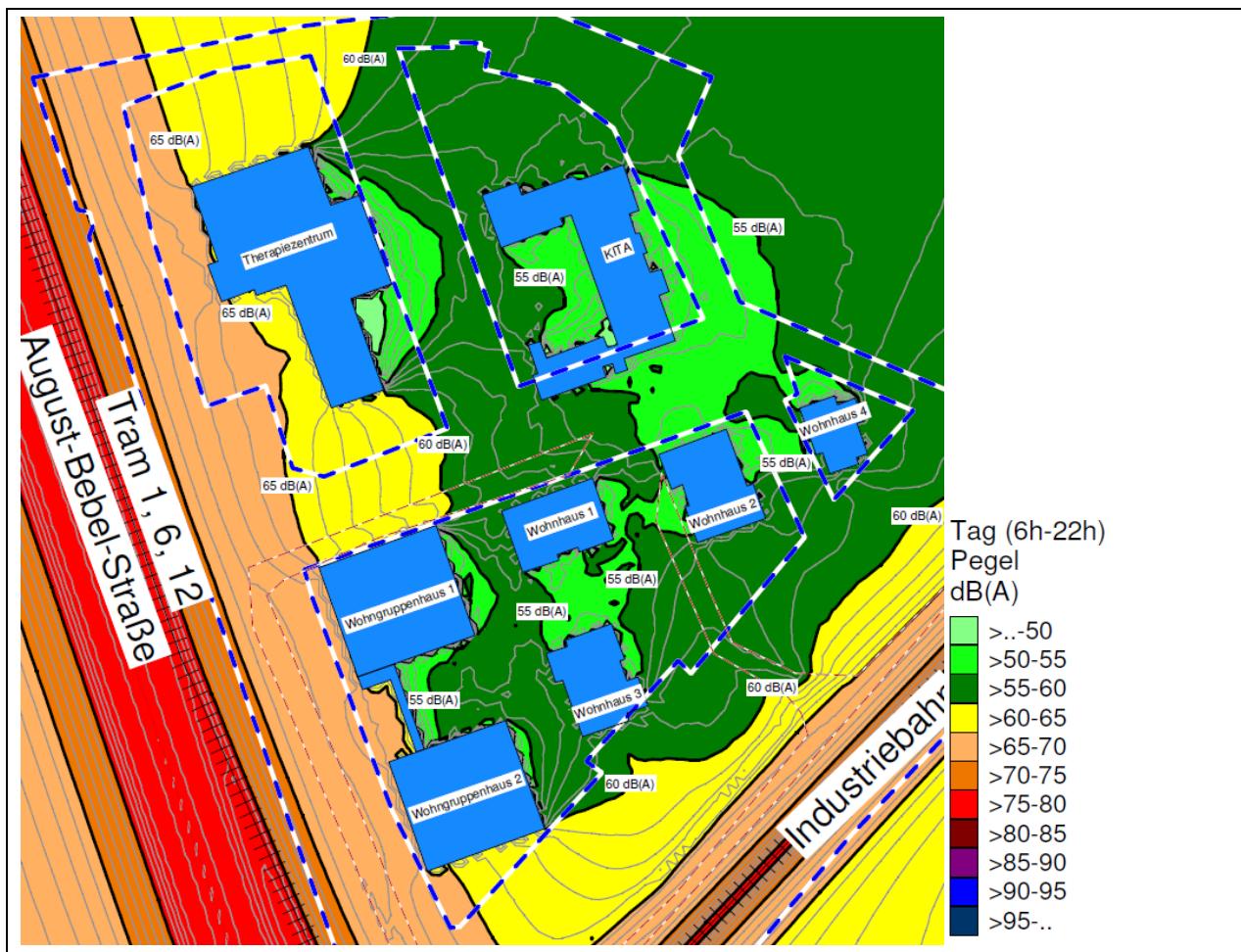


Abbildung 16: Lärmraster Tag EG (Quelle: Akustikbüro Dahms GmbH: Zusatzbetrachtungen zum Bebauungsplan „Am Gallberg“ in Brandenburg an der Havel, Stand 22.09.2017)

Da die Festsetzungen auf zukünftigen Prognosen beruhen, die in Abhängigkeit von den zukünftigen Bebauungskonzepten unterschiedlich ausfallen können, ist der angefügte Hinweis Nr. 2 zur Berechnung der Beurteilungspegel erforderlich.

Die rechtsstaatlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan verlangen zudem, dass auf der Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hingewiesen wird, bei der eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift eingesehen werden kann, wenn - wie hier - in den textlichen Festsetzungen auf eine DIN-Vorschrift Bezug genommen wird. Dem wird mit dem Hinweis Nr. 3 Rechnung getragen.

Die Immissionsschutzbehörde teilte im Rahmen der förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan mit, dass ihrerseits keine weiteren Hinweise und Forderungen bestehen.⁸⁰

⁸⁰ Landesamt für Umwelt, Stellungnahme vom 06.03.2018.

TF 7 Bauliche Anlage zum Lärmschutz

Innerhalb der Fläche CDEF ist die Errichtung von baulichen Anlagen zum Lärmschutz (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von bis zu 2,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die gemäß TF 7 zulässige Lärmschutzwand dient dem weitergehenden Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm in dem vorrangig der Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Teilgebiet MI 3 in den Bereichen Bei Bedarf soll die Errichtung von Lärmschutzwänden zulässig sein. Die Regelung ist für Bereiche geeignet, die nicht bereits durch die Anordnung der Bebauung vor Verkehrslärm geschützt werden.

Überschlägige gutachtliche Berechnungen ergaben, dass mit der Errichtung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand - je nach Lage und Länge - Pegelminderungen zwischen 3 dB(A) und 6 dB(A) erreicht werden können. Auch wenn sich mithilfe einer höheren Lärmschutzwand größere Lärmreduktionseffekte erzielen ließen, soll aus stadtgestalterischen Gründen keine höhere Lärmschutzwand zulässig sein. Hierbei ist zu beachten, dass es sich um eine zentral gelegene Fläche handelt, welche durch eine massive Lärmschutzwand nicht abweisend wirken soll. Zudem liegt das MI 3 bis zu 2 m über dem Höhenniveau der August-Bebel-Straße, was einen weiteren Grund für die Begrenzung der Höhe der Lärmschutzwand darstellt.

7.8 Aufschüttungen und Abgrabungen

TF 8 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Angleichung des Geländeniveaus

Im MI 3 des festgesetzten Mischgebiets sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Umfang von maximal 1,50 m zur Angleichung des Geländeniveaus der Außenanlagen zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Begründung:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind für eine längere Zeitdauer bestimmte, selbstständige, d. h. nicht mit einer Bauausführung verbundene künstliche Veränderungen der natürlich gegebenen oder vorgefundenen Erdoberfläche durch Erhöhung bzw. Senkung des Bodenniveaus.⁸¹

Im Teilgebiet MI 3 steigt das Geländeniveau von 32,5 m über NHN bis 35,9 m über NHN an. Um eine Angleichung der Außenanlagen im Teilgebiet MI 3 zu ermöglichen und das Gelände an die benachbarten Baugebiete anzupassen, sind im Teilgebiet MI 3 Abtragungen und Aufschüttungen von bis zu 1,5 m Höhe vorgesehen. In diesem Teilgebiet werden nach Angaben der Vor-

⁸¹ Vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch 123. EL Oktober 2016, Rn. 142.

habenträger bzw. Architekten voraussichtlich mindestens 14.000 m³ Bodenmaterial abgetragen und mindestens 2.000 m³ aufgetragen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich damit um eine Maßnahme größeren Umfangs im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB welche von bodenrechtlicher Relevanz ist. Als Orientierung dafür, ob die durch den Bebauungsplan eröffneten Aufschüttungen und Abgrabungen von bodenrechtlicher Relevanz sind, kann der Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben der Brandenburgischen Bauordnung herangezogen werden.⁸² Danach sind Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe von bis zu 2 Meter und einer Grundfläche bis zu 30 Quadratmeter genehmigungsfrei. Das entspricht einem Umfang von 60 m³. Um eine Angleichung des Geländeniveaus im Plangebiet zu erreichen, sind jedoch erheblich größere Mengen Erdmaterial zu beseitigen bzw. aufzuschütten. Die bislang vorhandene stufenförmige Geländeoberfläche im Plangebiet verschwindet in der Folge. Damit handelt es sich schließlich um eine Maßnahme größeren Umfangs mit bodenrechtlicher Relevanz, die die Aufnahme einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB erforderlich macht.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der August-Bebel-Straße und des festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweges sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Private Grünflächen erstrecken sich im MI 3 entlang der Industriebahnstrecke und parallel zur August-Bebel-Straße.

Begründung:

Die öffentlichen Grünflächen sind entsprechend der zukünftigen Eigentumsverhältnisse festgesetzt. Diese Flächen sollen im Eigentum der Stadt verbleiben, da hier städtische Leitungssysteme verlaufen, die im Bedarfsfall gewartet werden müssen.

Zur Sicherung des vorhandenen Grünbestandes und zur Eingrünung des Plangebiets wurden insbesondere die Böschungsbereiche südlich und westlich des MI 3 als private Grünflächen festgesetzt; Damit bleiben potenzielle Habitate geschützter Tierarten erhalten. Zudem erfolgt für die zukünftigen Bewohner des Plangebiets eine optische Abgrenzung zwischen MI 3 und der Anschlussbahnstrecke sowie der viel befahrenen August-Bebel-Straße.

TF 9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (1) In den Teilgebieten des festgesetzten Mischgebiets sind als Ersatz für die in den festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und die mit dem Planzeichen Nummer 15.5 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche im MI 3 verloren gehenden Bäume einheimische, standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume

⁸² Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14]).

in folgender Mindestanzahl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Teilgebiet MI 1: in Summe 4 Bäume,

Teilgebiet MI 2: in Summe 4 Bäume,

Teilgebiet MI 3: in Summe 10 Bäume.

- (2) Innerhalb der im MI 3 und in der privaten Grünfläche gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und dichte, gemischte Strauchhecken zu pflanzen, die folgende Mindestmaße erfüllen: 6,00 m Breite, 2,00 m Höhe. Die zu pflanzenden Strauchhecken müssen in der Summe eine Mindestlänge von 120,00 m aufweisen. Diese Pflanzmaßnahme dient auch als Ersatz verloren gehender Bäume. Die Pflanzungen sind mit einem Pflanzraster von 1,50 m auszuführen und Dornensträucher sind mit einem Anteil von mindestens 50 % zu verwenden. Die Hecken dürfen nur einmal jährlich geschnitten werden und im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung eine maximale Endwuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten.
- (3) Für die Bepflanzungen gemäß Absatz 1 und 2 sind die Arten und Qualitäten der Pflanzlisten A und B zu verwenden. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Soweit in den Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen für die Änderung des Geländeniveaus eingegriffen werden muss, sind baumerhaltende Maßnahmen vorzusehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a), b) BauGB)

Hinweis: Die Baumscheiben der Baumpflanzungen sollen eine Mindestgröße von 7,00 m² aufweisen.

Begründung:

Mit Realisierung der Planung gehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans voraussichtlich rund 164 geschützte Bäume verloren.

- Mischgebiet 1: 47 Bäume

- Mischgebiet 2: 28 Bäume

- Mischgebiet 3: 75 Bäume

- private Verkehrsflächen: 14 Bäume (sowie 5 Bäume aus Ersatzpflanzungen)⁸³

Es ist absehbar, dass die notwendigen Ersatzpflanzungen - welche sich auf etwa 250 Bäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm bzw. 94 Bäume bei einem Stammumfang von 18 bis 20 cm belaufen - nicht vollständig im Plangebiet untergebracht werden können. Die TF 9 dient daher dazu, ein Mindestmaß an Begrünung in den Baugebieten sicherzustellen, indem zunächst die Ausgleichspflanzungen für die in den festgesetzten privaten Verkehrsflächen verloren gehenden Bäume in Absatz 1 - rein rechnerisch - sichergestellt werden.

⁸³ Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017.

Die Strauchpflanzung gemäß Absatz 2 dient zudem als Ausgleich für weitere Baumfällungen in den Teilgebieten MI 1 bis MI 3. Es kann je 50 m² Strauchfläche ein Ersatzbaum mit Stammumfang 18-20 cm angerechnet werden - im Ergebnis wären es 14 Ersatzbäume.

Die genaue Anzahl der zu ersetzenen Bäume wird im Genehmigungsverfahren ermittelt.

Der Hinweis ohne Normcharakter zur Mindestgröße der Baumscheiben dient dazu, für die Entwicklung der Baumpflanzungen im Plangebiet optimale Bedingungen zu schaffen.

TF 10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Teilbereiche mit nicht standortheimischen Gehölzarten (wie Eschen-Ahorn) sind bei Abgang durch standortheimische Gehölzarten gemäß den Pflanzlisten A und B zu ersetzen. Soweit in den Wurzelbereich von zu erhaltenden Bäumen für die Änderung des Geländeneiveaus eingegriffen werden muss, sind baumerhaltende Maßnahmen vorzusehen.

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

Begründung:

Zum Schutz von Nist- und Ruhestätten des Grünfinks und Gartenbaumläufers, zur Erhaltung von Biotopen sowie zur optischen Eingrünung des Plangebiets, sind die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Innerhalb der festgesetzten Erhaltungsbindungsflächen befinden sich größtenteils Laubgebüsche frischer Standorte bzw. kleinere Baumgruppen mittleren Alters.⁸⁴ Da der Eschen-Ahorn eine nicht standort-heimische Gehölzart ist, soll er bei Abgang durch eine Art aus der festgesetzten Pflanzliste ersetzt werden.

Festgesetzte Pflanzliste A

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Bäume (Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 18-20 cm)	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

⁸⁴ Elena Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan „Am Gallberg, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017; Karte 2: Biotoptypen.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus x hollandica</i>	Bastard-Ulme
Obstbäume (Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Mindestumfang der Sortierung gemessen in 1,30 m Höhe: 16-18 cm)	
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne

Festgesetzte Pflanzliste B

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Dornen-strauch
Sträucher (Mindestqualität: mind. 2x verpflanzt, 60-100 cm Höhe)		
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel	-
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	-
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	-
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffliger Weißdorn	x
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	x
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	-
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	x
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	-
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	x
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn	x

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Dornenstrauch
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	x
<i>Rosa corymbifera</i>	Artengruppe Heckenrose	x
<i>Rosa rubiginosa agg.</i>	Artengruppe Wein-Rose	x
<i>Rosa tomentosa agg.</i>	Artengruppe Filz-Rose	x
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere	x
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	-
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	-

Begründung:

Die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten haben eine hohe ökologische Wertigkeit, da es sich um einheimische, standortgerechte Arten handelt. Die gelisteten Obstbäume sind geeignet, die Artenvielfalt im Plangebiet zu erhöhen - daher wurden sie in die Pflanzliste aufgenommen.

TF 11 Versickerung von Regenwasser, Vermeidung von Vollversiegelung

- (1) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das innerhalb der Baugebiete anfallende Niederschlagswasser auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke selbst zu versickern oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Soweit zur Versickerung erforderlich, sind geeignete technische Maßnahmen vorzusehen. Dabei ist auch die Sammlung von Niederschlagswasser und dessen Nutzung als Brauchwasser zulässig.
- (2) Das auf den privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich anfallende Niederschlagswasser ist beiderseits der Verkehrsflächen in straßenbegleitenden Mulden und Rigolen auf den Baugrundstücken zu versickern. Alternativ oder in Ergänzung dazu kann das auf den privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich anfallende Niederschlagswasser gesammelt und an geeigneter Stelle im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zur Versickerung gebracht werden.
- (3) 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. Gleches gilt für die Befestigung des öffentlichen Fuß und Radweges sowie der Wege in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

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

Begründung zu Absatz 1:

Soweit sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist das anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser nach § 54 Brandenburgisches Wassergesetz zu versickern. Das im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erarbeitete Baugrundgutachten ergab jedoch, dass inhomogene Baugrundverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers erschweren können. Auf Grundlage dieser ersten Erkenntnisse wurde eine darauf aufbauende Voruntersuchung zur Regenwasserversickerung⁸⁵ erarbeitet.

In der Voruntersuchung wurde dargestellt, welche technischen Maßnahmen in den einzelnen Baugebieten geeignet sein können, um das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder anderweitig zu beseitigen.

Bei der Auswahl der Maßnahmen ist darauf zu achten, welches Vorreinigungserfordernis das im Plangebiet anfallende Regenwasser hat. Sofern der Regenabfluss stärker belastet ist, als dem Schutzbedürfnis des aufnehmenden Grundwassers angemessen, ist eine Vorab-Reinigung des Abflusswassers erforderlich. Im Falle der vorliegenden Planung schätzen die Gutachter ein, dass das Regenwasser der Verkehrsflächen grundsätzlich vorgereinigt werden muss. Zur Vorbehandlung und anschließenden Versickerung dieses Wassers kommen insbesondere eine flächige Versickerung über den bewachsenen Oberboden oder über durchlässige Beläge und Bodenpassagen unter Mulden in Betracht. Eine Rigolenversickerung kommt im Plangebiet u. a. für die Entwässerung der Dachflächen in Frage, da die Mächtigkeit der Bodenpassagen, die für die Reinigung des Regenwassers erforderlich sind, nicht vorhanden sind. Eine weitere Reinigungsmöglichkeit bieten Sedimentationsanlagen, die zur ausreichenden Reinigung des Regenwassers den Rigolenanlagen vorgeschaltet werden.

Nachfolgend werden die für die einzelnen Baugebiete vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen erläutert:

MI 1

Die Baugrundverhältnisse sind in diesem Bereich des Plangebiets für eine Niederschlagsversickerung sehr ungünstig, da sich Schichten mit bedingt versickerungsfähigen und nicht versickerungsfähigen Böden in unterschiedlichen Tiefen abwechseln.

Aufgrund der voraussichtlich ungünstigen Versickerungssituation, plant der Vorhabenträger, die Entsorgung des Niederschlagswassers von den Dachflächen des geplanten Gebäudes in einer Regenwassernutzungsanlage. Die Sammlung von Niederschlagswasser und dessen Nutzung als Brauchwasser ist gemäß TF 11 Abs. 1 zulässig. Bei der Installation einer solchen Anlage ist in der Genehmigungsplanung zu klären, wohin Wasser im Falle eines Überlaufs abgeleitet werden kann.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers der weiteren zukünftig versiegelten Flächen schätzen die Gutachter ein, dass auf dem Baufeld des Therapiezentrums (MI 1) ohne aufwendige bodenverbessernde Maßnahmen keine ausreichende Versickerung möglich ist. Al-

⁸⁵ IBL Ingenieurbüro Wolfgang Berndt: Voruntersuchung zur Regenwasserversickerung, Bebauungsplangebiet „Am Gallberg“ in Brandenburg an der Havel, Stand vom 24.02.2017.

Ierdings stellt der Bodenaustausch eine geeignete Möglichkeit dar, die Aufnahmefähigkeit des Bodens deutlich zu verbessern und eine Versickerung zu ermöglichen.

Mit der BRAWAG GmbH wurde aufgrund der ungünstigen Versickerungsverhältnisse bereits abgestimmt, dass das MI 1 an den öffentlichen Regenwasserkanal DN 600 in der August-Bebel-Straße angeschlossen werden kann.⁸⁶ Das Oberflächenwasser der August-Bebel-Straße soll zukünftig über einen neuen Regenwasserkanal abgeleitet werden. Bis dieser neue Kanal errichtet wurde, darf der bestehende Kanal durch zusätzliche Einleitmengen aus dem Plangebiet jedoch nicht beeinträchtigt werden. Eine Abstimmung mit der BRAWAG GmbH ist erforderlich.

MI 2

Im Baugebiet MI 2 herrschen ebenfalls teilweise ungünstige Baugrundverhältnisse für die Versickerung von Regenwasser. Lediglich im nördlichen Teil des Baugebiets werden gute bis ausreichende Bodenverhältnisse für die Regenwasserversickerung erwartet. Für den südlichen Teil der Fläche schlagen die Gutachter Bodenaustauschmaßnahmen vor. Um eine Verbesserung zu erreichen, muss der anstehende Boden bis zum Horizont versickerungsfähiger Schichten durch nichtbindigen und versickerungsfähigen Boden ersetzt werden.

MI 3

In diesem Baugebiet sind die Baugrundverhältnisse für eine Versickerung des Regenwassers insgesamt voraussichtlich günstig. Lediglich in den südwestlichen und nordöstlichen Grundstücksteilen ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens aufgrund der wechselnden Bodenschichten schätzungsweise stark eingeschränkt. Hier könnte durch den Austausch nicht versickerungsfähiger Schichten mit geringen Schichtendicken Abhilfe geschaffen werden.

Insbesondere durch die großen geplanten Freiflächen im Baugebiet wird eine Versickerung des Niederschlagswassers im MI 3 dezentral als Flächen-, Mulden-, Rigolen- oder Rohr-Rigolenversickerung für technisch möglich erachtet.

Für alle Baugebiete gilt, dass aufgrund der inhomogenen Baugrundverhältnisse ergänzende und verdichtete Baugrunduntersuchungen zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in den späteren Bereichen von Versickerungsanlagen vorgenommen werden müssen.

Als Alternative zur Versickerung des Niederschlagswassers darf das Wasser gemäß Absatz 1 auch über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Diese Möglichkeit - die auch das Wasserhaushaltsgesetz gemäß § 55 für die Beseitigung von Niederschlagswasser vorsieht - soll im vorliegenden Fall aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse im Plangebiet eröffnet werden.

Im Baugenehmigungsverfahren ist schließlich der Nachweis über die Beseitigung des Niederschlagswassers zu erbringen.

⁸⁶ Protokoll, Abstimmung B-Plangebiet „Am Gallberg“, Erschließung vom 27.07.2017.

Das OVG Nordrhein-Westfalen hat die im vorliegenden Bebauungsplan gewählte Festsetzungstechnik für die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser bestätigt:

„Hinsichtlich der Entwässerung des Niederschlagswassers kann sich der Plangeber darauf beschränken, in den textlichen Festsetzungen die Anlage “geeigneter technischer Maßnahmen” vorzugeben, deren Details im Baugenehmigungsverfahren festzulegen sind, wenn sich z.B. aus der Begründung oder eingeholten Gutachten ergibt, was für Maßnahmen (hier: Anlage von Versickerungsschächten) gemeint sind.“⁸⁷

Begründung zu Absatz 2:

Die Erschließungsplaner sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich für die Oberflächenentwässerung der Fahrbahn und Parkflächen u. a. ein Mulden-Rigolen-System eignet. Die Planung sieht vor, entlang eines Großteils der privaten Verkehrsfläche unmittelbar Pkw-Stellplätze anzurichten. Diese Stellplätze werden damit über die innere Erschließungsstraße erschlossen, befinden sich jedoch in den einzelnen Baugebieten. In diesen Bereichen ist eine Entwässerung der Verkehrsfläche folglich erst hinter bzw. in Zusammenhang mit der Entwässerung der Stellplätze möglich.

Um eine Entwässerung der Verkehrsfläche in jedem Fall zu gewährleisten, wurde damit festgesetzt, dass das Mulden-Rigolen-System straßenbegleitend anzurichten ist. Das schließt nicht aus, dass sich zwischen Verkehrsfläche und Mulde zusätzlich Stellplätze befinden können. Die Mulden sollten bei dieser Form der Entwässerung eine Mindestbreite von 1,50 m aufweisen.

Aufgrund der schwierigen Versickerungsverhältnisse im Plangebiet kommt als Alternative in Betracht, das Wasser der Verkehrsflächen zu sammeln und an eine zur Versickerung geeignete Stelle zu transportieren, um es dem Grundwasser dort wieder zuzuführen. Hierfür eignet sich insbesondere der Boden im Bereich des geplanten Wendehammers. Um die Versickerung großer Wassermengen in diesem Bereich zu ermöglichen sollen hier voraussichtlich zusätzlich technische Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen mit entsprechender Vorreinigung) verbaut werden.

Begründung zu Absatz 3:

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 – dementsprechend dient die Festsetzung der Versickerung des Niederschlagswassers damit der Regenerierung des Grundwassers.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit ist es jedoch auch möglich - sofern dies erforderlich ist - geschlossene Verkehrsflächen herzustellen.

⁸⁷ OVG Nordrh.-Westf. , Beschluss vom 16. Juli 2001 - 7a D 173/97.NE, ZfBR 2002, 79.

7.10 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung sind der Verlauf der oberirdischen 110-kV-Freileitung, der unterirdischen Gashochdruckleitung und die Bahnanlage der Industriebahnstrecke nachrichtlich übernommen.

Begründung:

Die nachrichtliche Übernahme der Versorgungsleitungen in den Bebauungsplan ist erforderlich, weil § 9 Abs. 6 BauGB bestimmt, dass nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Das ist bei der vorliegenden Planung der Fall:

In den Bereichen der in die Planzeichnung übernommenen Versorgungsleitungen sind bei Bauarbeiten die Bestimmungen der Netzbetreiber zu beachten. Die Anforderungen der Netzbetreiber bei der Realisierung von Vorhaben in der Nähe der Leitungsbestände bzw. in den Schutzbereichen sind den Kapiteln B.5.5.2.2 „Gasversorgung“ und B.5.5.2.5 „Überörtliche Energieversorgung“ zu entnehmen.

Für die Errichtung von sonstigen baulichen Anlagen in, zwischen, unter, über oder neben den Gleisen der Industriebahnstrecke bis zu einem Abstand von ≤ 30 m zur Mitte des nächstgelegenen Anschlussgleises ist die Zustimmung der Landeseisenbahnaufsicht einzuholen [§6 (1) BOA, Bau- und Betriebsordnung für Anschlussbahnen]. Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs- und Informationsleitungen aller Art mit Gleisen der Anschlussbahn ist die Zustimmung der Landeseisenbahnaufsicht einzuholen, wenn die Näherung zu diesen Gleisen in einem Abstand von ≤ 10 m erfolgen soll [§6 (2) BOA].⁸⁸

1. Bodendenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind zwei Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg. 9, 215 ff) §§ 1(1), 2 (1)-(2) registriert:

- BD 4188 (Fundplatz Brandenburg-Altstadt 13): Gräberfeld des Neolithikums.
- BD 4196 (Fundplatz Brandenburg-Altstadt 48): Siedlung der Bronzezeit.

Begründung:

Mit der Aufnahme dieser nachrichtlichen Übernahme in Textform in den Bebauungsplan werden zukünftige Bauherren über das Vorhandensein eines Bodendenkmals im Geltungsbereich des Bebauungsplans informiert. Dementsprechend sind in diesem Bereich in besonderem Maße die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Einzelheiten hierzu sind in Kapitel B.4.3 „Denkmalschutz“ enthalten.

⁸⁸ Landeseisenbahnaufsicht Brandenburg, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 09.11.2015.

7.11 Hinweise ohne Normcharakter

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 Baufeldfreimachung, die Rodung von Gehölzen und Beseitigung baulicher Anlagen sollen außerhalb der Brutzeit der im Plangebiet nachgewiesenen geschützten Vogelarten erfolgen, um gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit zu vermeiden.

Begründung:

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

Hinweis 2: Bodendenkmale

Im gesamten Geltungsbereich besteht aufgrund fachlicher Kriterien des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum die begründete Vermutung, dass hier bislang nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale verborgen sind. Zudem ist die räumliche Ausdehnung der registrierten Bodendenkmale im Einzelnen nicht bekannt. Für alle Tiefbaumaßnahmen und Erdeingriffe, für alle Baugruben für Gebäude, Trassen, Stellplätze, Baumpflanzgruben etc. ist daher eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen.

Begründung:

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bodendenkmale registriert sind. Weitere Ausführungen zum eingetragenen Bodendenkmal sind dem Kapitel B.4.3 „Denkmalschutz“ zu entnehmen.

Hinweis 3: Baugrund und Versickerung von Regenwasser

Der Baugrund im Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnet sich durch schlechte Versickerungseigenschaften aus, sodass aufwendige technische Maßnahmen zur Niederschlags-

wasserversickerung erforderlich sein können.

Für die Niederschlagswasserversickerung ist im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die wasserrechtliche Erlaubnis gemäß den §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Begründung:

Durch den Hinweis ohne Normcharakter werden die zukünftigen Bauherren auf die schwierigen Versickerungsverhältnisse im Plangebiet aufmerksam gemacht. Detaillierte Ausführungen zu diesem Thema sind in den Kapiteln B.5.1 „Topografie und Baugrundverhältnisse“ und C.7.9 „Grünordnerische Festsetzungen“ enthalten.

Hinweis 4: Versorgungsanlagen - 110-kV-Freileitung

Bei Planungen baulicher Anlagen aller Art sowie deren Realisierung innerhalb des Schutzbereiches der 110-kV-Freileitungen sind die einschlägigen technischen und Unfallverhützungsvorschriften einzuhalten. Gleches gilt für die Lagerung von Materialien sowie für die Zwischenlagerung von Erdaushub.

Zu den Masten der 110-kV-Leitung ist ein Mindestabstand von 15 m, gemessen von der sichtbaren Fundamentaußenkante, einzuhalten. Dieses gilt sowohl für oberirdische als auch unterirdische Anlagen. Innerhalb des Schutzbereiches darf nur niedrigwachsendes Pflanzgut (maximale Endwuchshöhe 3 m) gepflanzt werden. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzbereiches sind Bäume so zu pflanzen, dass sie auch nach Erreichen ihrer Endwuchshöhe beim Umstürzen nicht in die Leitung fallen können.

Für geplante bauliche Anlagen bzw. Veränderungen des Erdniveaus sowie Grünordnungsmaßnahmen sind dem Netzbetreiber rechtzeitig vor Baubeginn prüffähige Unterlagen vorzulegen.

Hinweis 5: Versorgungsanlagen - Gasleitung

Der 10 m breite Schutzstreifen entlang der Gashochdruckleitung DN 300 (5 m beiderseits der Gasleitung) muss jederzeit zugänglich sein und ist von jeglichen Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen auf dem Schutzstreifen sind vor Baubeginn mit den Stadtwerken Brandenburg an der Havel abzustimmen.

Bei der Kreuzung der Gashochdruckleitung durch eine Verkehrsfläche, sind folgende Auflagen des Netzbetreibers zu beachten:

- Der zu überbauende Bereich muss im Vorfeld vor Ort klar gekennzeichnet sein.
- Die Leitung ist im gesamten Bereich der Überbauung unter Aufsicht des Netzbetreibers freizulegen. Danach erfolgt eine Begutachtung des Leitungszustandes durch den Netzbetreiber und eventuell nötige Instandhaltungsmaßnahmen.
- Die Leitung ist vollumfänglich (30 cm) mit steinfreiem Material zu überdecken.
- Eine Gesamtüberdeckung der Gashochdruckleitung von 0,8 m ist zwingend einzuhalten.
- Der Bereich der Straßenquerung ist nach Abschluss der Baumaßnahme durch Markie-

rungspfähle zu kennzeichnen.

- Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein Abstand von 2,5 m zur Gasleitung einzuhalten.

Begründung:

Als die unter Hinweis 4 genannten einschlägigen technischen Unfallverhützungsvorschriften im Umgang mit der 110-kV-Freileitung können beispielsweise die EN 50341 „Freileitungen über AC 45 kV“, die DIN VDE 0105 „Betrieb von elektrischen Anlagen“ und die DGUV Vorschrift 3 (ehem. BGV A3) „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ genannt werden.

Konflikte zwischen der geplanten Bebauung und den im Plangebiet bestehenden Versorgungsleitungen sollen möglichst vermieden werden. Aus diesem Grund wurden die von den Netzbetreibern mitgeteilten Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinweis 6: Versorgungsanlagen - Fernwärme

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Fernwärmeverrangsgebiets gemäß „Satzung der Stadt Brandenburg an der Havel über die öffentliche Fernwärmeverversorgung, den Anschluss an die Fernwärmeverversorgung und deren Benutzung“ (Fernwärmesatzung). Es handelt sich dabei um das Fernwärmeverversorgungsgebiet 1 (Stadtteil Brandenburg Nord).

Begründung:

Für die Grundstücke im Plangebiet besteht - je nach Lage des Grundstücks zur Bestandsleitung - ein Anschluss- und Benutzungsrecht bzw. ein Anschlusszwang an das Fernwärmennetz gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Brandenburg an der Havel.

Hinweis 7: Kampfmittelbeseitigung

Gemäß Bewertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als kampfmittelbelastetes Gebiet einzustufen. Daher kann für die Ausführung von Erdarbeiten eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich sein. Über die Notwendigkeit einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung entscheidet die zuständige Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage der aktuellen Kampfmittelverdachtsflächenkarte des Landes Brandenburg.

Begründung:

Der Hinweis dient der Information der zukünftigen Bauherren. Auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte entscheidet die Baugenehmigungsbehörde, ob eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist.

Hinweis 8: Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

Begründung:

Der Hinweis dient der Information, dass zur Absicherung der Planung vertragliche Regelungen getroffen werden. Diese behandeln insbesondere die folgenden Punkte:

- Sicherung der Ersatzpflanzungen für Baumverluste,
- Sicherung der Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen zu gunsten besonders geschützter Arten,
- Erschließungsfragen,
- Übernahme der Kosten für verschiedene Maßnahmen zur Planung und deren Umsetzung.

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLEANS, KOSTEN, FLÄCHENBILANZ

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Arbeitsplatzentwicklung

Mit der Realisierung des Gesamtvorhabens entstehen im Plangebiet neue Arbeitsplätze in den Bereichen der Pflege und Betreuung, der Gesundheitsvorsorge sowie Verwaltungsarbeitsplätze. Durch die Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen wird zudem das Arbeitskräftepotenzial der Stadt gestärkt. Damit trägt das Vorhaben zur Arbeitsplatzentwicklung im Oberzentrum Brandenburg an der Havel bei und stärkt die Stadt damit auch wirtschaftlich.

8.2 Bevölkerungsentwicklung

Aktuell sind im festgesetzten Mischgebiet u. a. Wohnungen für Senioren und ggf. betreutes Wohnen für Menschen mit Behinderung geplant. Grundsätzlich ist die Wohnnutzung eine typische Mischgebietsnutzung, sodass im Plangebiet perspektivisch andere Wohnraumangebote entstehen können. Damit ist mit der Entwicklung des geplanten Mischgebiets und der Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum ein positiver Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung zu erwarten.

8.3 Verkehrsentwicklung

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens erhöht sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und dessen Umgebung im Vergleich zur aktuellen Situation (Brachfläche). Da die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr ausschließlich über die Straße Am Gallberg erfolgt, kommt es insbesondere hier zu zusätzlichen Belastungen. Im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bestehen bereits Pläne hinsichtlich der zukünftigen Nutzungen, die die Verkehrsplaner für die Berechnung der voraussichtlichen Verkehrsbelastung nutzen konnten. Folgende Zahlen wurden der Berechnung zugrunde gelegt:⁸⁹

⁸⁹ Spreeplan Verkehr: Schlussbericht, Verkehrstechnische Untersuchung Bebauung „Am Gallberg“, Stand vom 12.10.2016, S. 6.

Therapiezentrum:	Seniorenresidenz:	Kindertagesstätte:	Betreutes Wohnen:	Büroräume:
Ca. 218 Besucher pro Tag	Ca. 44 Wohneinheiten	Ca. 80 KITA-Plätze	Ca. 10 Wohneinheiten	Ca. 20 Arbeitsplätze
Ca. 12 Arbeitsplätze	Ca. 30 Besucher pro Tag	Ca. 10 Arbeitsplätze	Ca. 3 Arbeitsplätze	
Öffnungszeit 07 – 20 Uhr	Ca. 15 Arbeitsplätze Ganztägiger Schichtbetrieb Belieferung mit 1 Fahrt pro Tag	Öffnungszeit 06 – 22 Uhr mit Option auf Nachtbetrieb Belieferung mit 1 Fahrt pro Tag		

Der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen, mit welchem Verkehrsaufkommen die Fachplaner an einem Werktag rechnen.

Verkehrsaufkommen/Werktag (Querschnitt)			
ÖPV	KFZ	Rad	Fuß
154	410	132	254

Besonders kritisch betrachteten die Gutachter den Bereich um den bestehenden Bahnübergang. Die Sicherung des Bahnübergangs erfolgt aktuell durch ein akustisches Signal, welches vom Lockführer ausgelöst wird. Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens und der damit verbundenen Zunahme des Verkehrs wechselt der Bahnübergang von der Kategorie „schwacher Verkehr“ (bis 100 Kfz/Tag) in die Kategorie „mäßiger Verkehr“ (101 bis 2.500 Kfz/Tag; siehe Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) §11 Abs. 13). Da der Bahnübergang als eingleisiger Bahnübergang einzustufen ist und an dieser Stelle lediglich mit einer Geschwindigkeit von maximal 20 km/h befahren werden darf, wird das akustische Signal als weiterhin ausreichend angesehen. Allerdings sind bauliche Änderungen an der Straße erforderlich. Die Landeseisenbahnaufsicht forderte eine Fahrbahnbreite von 5,50 m auf mindestens 25,00 m Länge beiderseits des Bahnübergangs. Diese Forderung wurde auch seitens der Verkehrsplaner als ausreichend betrachtet. Im Ergebnis ist es erforderlich, dass die Fahrbahn nördlich der Gleise um 0,9 m verbreitert wird. Um die Verkehrssicherheit am Bahnübergang auch für die steigende Zahl der Fußgänger zu erhöhen, soll der selbstständig geführte Gehweg, welcher bislang ca. 10 m nördlich des Bahnübergangs endet, bis zum Bahnübergang als strassenbegleitender Gehweg ausgebaut werden. Der Gehweg soll dabei die Regelbreite von 2,50 m nicht unterschreiten, um für Kinder und ggf. Rollstuhlfahrer ausreichend Sicherheit zu gewährleisten. Die Umsetzung der Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

Mit Bescheid vom 26.02.2018 erteilte die Landeseisenbahnaufsicht die Zustimmung zum Ausbau der Fahrbahn und des Fußweges im Bereich des Bahnübergangs.



Abbildung 17: Blick vom Bahnübergang in nördliche Richtung (Quelle: Spreeplan Verkehr, Verkehrstechnische Untersuchung, Stand vom 12.10.2016, S. 6)

Aufgrund des prognostizierten mäßigen Verkehrsaufkommens und der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h ist auf der Straße Am Gallberg kein gesonderter Radweg erforderlich. Zudem hat die Bahnschau der zuständigen Behörde ergeben, dass die Sichtverhältnisse am Bahnübergang bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h ausreichend sind, wenn der Grünschnitt regelmäßig erfolgt. Eine weitergehende Geschwindigkeitsbegrenzung am Bahnübergang ist damit nicht erforderlich (weitere Ausführungen dazu in Kapitel C.6.2).

Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bedingt eine Vielzahl an Besuchern, die das Plangebiet mit der Straßenbahn oder dem Bus erreichen können. Weiterhin verläuft westlich des Plangebiets ein öffentlicher Fuß- und Radweg und im Süden ist ein gesonderter Fuß- und Radweg im Plangebiet festgesetzt, womit der Vorhabenstandort auch für diese Verkehrsteilnehmer gut angebunden ist. Zur Erhöhung der Sicherheit auf dem geplanten Fuß- und Radweg, der entlang der Bahngleise führt, wird im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung getroffen, wonach ein Zaun entlang der Bahnanlage zu errichten ist.⁹⁰

⁹⁰ Spreeplan Verkehr: Schlussbericht, Verkehrstechnische Untersuchung Bebauung „Am Gallberg“, Stand vom 12.10.2016, S. 11.

8.4 Lärmentwicklung

Es wirken Lärmimmissionen insbesondere von der unmittelbar angrenzenden August-Bebel-Straße und der Industriebahnstrecke auf das geplante Mischgebiet ein, die die Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil deutlich überschreiten. Die Ergebnisse der erarbeiteten Lärmimmissionsprognose⁹¹ sind bereits im Kapitel C.7.7 „Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ ausführlich dargestellt.

Um trotz der Lärmbelastung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Dies betrifft u. a. die hinsichtlich ihrer luftschalldämmenden Wirkung zu verwendenden Baumaterialien, die Orientierung der Schlafräume und die Ausstattung der Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen. Im Ergebnis kann, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Lärmschutzfestsetzungen, der einem Mischgebiet zuzubilligende Schutzanspruch gewährleistet werden.

Da im Mischgebiet nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist davon auszugehen, dass von dem geplanten Gebiet selbst keine erheblich nachteiligen Störungen für die Umgebung ausgehen. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung mehrheitlich störungsunempfindliche Gewerbegebiete und die Kleingartensiedlung, für welche ebenfalls die Orientierungswerte für ein MI anzusetzen sind.

Im Vergleich zur aktuellen Nutzung - Brachfläche - wird sich jedoch das Verkehrsaufkommen erhöhen. Wie bereits erläutert, wechselt die Verkehrsmenge lediglich von der Kategorie „schwacher Verkehr“ in die Kategorie „mäßiger Verkehr“. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass die Verkehrsmengen mit Umsetzung der Planung die der ehemaligen Berufsschul- und Verwaltungsnutzung (u. a. Kfz-Zulassungsstelle) übersteigen. Dem wird auch vorgebeugt, indem verkehrsintensive Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig sind. Demnach gehen keine unzumutbaren Lärmemissionen vom Plangebiet aus.

Lärmbelastung während der Bauphase:

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme der Lärmemissionen zu rechnen. Diese zusätzlichen Emissionen sind allerdings zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktag, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden.

Baulärm lässt sich durch lärmarme Baumaschinen, eine günstige Aufstellung der Maschinen und durch Abschirmmaßnahmen spürbar verringern. Auch durch eine vorsorgende „Lärmplanung“ kann der Baulärm vermindert werden. Es gilt die AVV Baulärm, diese enthält ebenfalls Hinweise zur Minderung von Lärmbelästigung. Grundsätzlich aber handelt es sich um vorübergehende Belastungen, die keine erheblich nachteiligen Auswirkungen haben werden.

⁹¹ Akustikbüro Dahms GmbH: Schallimmissionsprognose im Rahmen des Bebauungsplanes „Am Gallberg“ in Brandenburg an der Havel, Stand 15.11.2016.

8.5 Elektromagnetische Strahlung

Aufgrund der Nähe der geplanten Nutzungen zur 110-kV-Freileitung, musste geprüft werden, ob Gesundheitsgefahren für den Menschen mit der elektromagnetischen Strahlung verbunden sein können. Hier ist die Sechsundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) maßgeblich. Das Landesamt für Umwelt teilte im Schreiben vom 11.11.2015 mit, dass von Seiten des Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen, da die Immissionsgrenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden.⁹²

8.6 Städtebauliche Auswirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht es, die innerstädtische Freifläche neuen zukunftsorientierten Nutzungen zuzuführen. Aufgrund der sich an das Plangebiet im Südosten anschließenden Wohnbebauung und der Vornutzung der Fläche als Schul- und Verwaltungsstandort ist nicht davon auszugehen, dass mit der Entwicklung der Fläche städtebauliche Spannungen ausgelöst werden:

- Die Umsetzung der geplanten Vorhaben - Seniorenwohnungen, Therapiezentrum und Kindertagesstätte - trägt zur Erweiterung der Angebote für die Gesundheitsvorsorge und die soziale Infrastruktur im Stadtteil Brandenburg-Nord bei und ergänzt damit die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung.
- Insbesondere die infrastrukturell gut angebundene Lage des Vorhabenstandortes und die Vornutzungen sprechen dafür, hier derartige Angebote anzusiedeln. Der Bebauungsplan sorgt für eine geordnete Erschließung und eine städtebauliche Ordnung auf der Fläche.
- Die durch den B-Plan festgesetzten Vorgaben für das Plangebiet - hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung - tragen zur Berücksichtigung von Belangen des Nachbarschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

8.7 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

8.7.1 Fläche, Boden und Bodenschutz

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Allerdings ist zu beachten, dass es sich bei dem in Rede stehenden Gebiet um eine Fläche handelt, welche bereits als Schul- und Verwaltungsstandort genutzt wurde. Damit ist der Boden größtenteils anthropogen überformt und verdichtet. Das bestätigen auch die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sowie die Ausführungen im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, wonach eine

⁹² Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Belange des Immissionsschutzes, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 11.11.2015.

Reihe von Indikatoren pflanzen auf einen hoch verdichteten Boden hinweisen und dem Boden keine besonderen Funktionen bescheinigen.⁹³

Mit der Nachnutzung dieser Flächen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie -versiegelung geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich im Sinne des Bodenschutzes zu werten. Den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

Um die Versiegelung zu begrenzen, werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Zunahme des Versiegelungsgrades ist jedoch unerlässlich, um die angestrebten Nutzungen im Baugebiet realisieren zu können.

8.7.2 Pflanzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Bäume, die laut Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel geschützt sind. Der Bestand wurde während der Planaufstellung durch ein Baumkataster dokumentiert.⁹⁴ Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einem umfangreichen Verlust von Baumbeständen jungen bis mittleren Alters (Einzelbäume, kleine und größere Baumgruppen). Als worst-case ist mit der Fällung von 170 gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäumen zu rechnen; darunter überwiegend schnell wachsende Arten (Eschen-Ahorn, Koniferen, Hänge-Birke u.a.).

Mit Blick auf die in Aussicht genommenen Bebauungskonzepte ist jedoch ein Verlust von nur 164 Bäumen wahrscheinlich. Dabei gehen im MI 1 voraussichtlich 47 Bäume, im MI 2 28 Bäume und im MI 3 75 Bäume verloren. In der festgesetzten privaten Verkehrsfläche müssen 14 Bäume und fünf weitere Bäume, welche einst als Ersatzpflanzungen angepflanzt wurden, gefällt werden.

Der zu erbringende Ausgleich richtet sich nach der Baumschutzverordnung der Stadt Brandenburg an der Havel. Wird der voraussichtliche Baumverlust für die Berechnung zugrunde gelegt, sind 99 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sollen in Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde im räumlichen Zusammenhang bzw. im Umfeld des Plangebietes an geeigneten Standorten erfolgen, da nicht der gesamte Ausgleich im Plangebiet erfolgen kann. Innerhalb des Plangebiets selbst müssen, den getroffenen Festsetzungen zufolge, eine Mindestanzahl an Bäumen gepflanzt werden. Zudem dient die im östlichen Bereich zu pflanzende Hecke als Ersatz für rund 14 Bäume.

Zur Sicherung eines Großteils der vorhandenen Grünstrukturen in den Randbereichen des Plangebiets wurden hier Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

⁹³ Elena Frecot, Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum B-Plan „Am Gallberg, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017; S. 4.

⁹⁴ Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, Anhang 1: Geschützter Baumbestand (Stand 20.09.2016).

8.7.3 Landschaft

Die Planung berührt keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete. Das Plangebiet befindet sich zudem inmitten des anthropogen überformten Siedlungsgebiets der Kernstadt Brandenburg an der Havel; dementsprechend sind mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.

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 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“ Somit ist für notwendige Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

8.7.4 Grundwasser, Niederschlagswasser

Wie bereits erläutert, erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Zunahme der Versiegelung des Bodens, wodurch die Grundwasserneubildung potenziell beeinträchtigt wird. Neben den Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, dient die Festsetzung zur flächigen Versickerung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken und der Versickerung mittels Mulden entlang der Fahrbahn bzw. Stellplätze der Regeneration des Grundwassers. Auch die Einleitung des Niederschlagswassers über einen Kanal in ein offenes Gewässer dient der Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserhaushalt.

Letztendlich ist nicht zu erkennen, dass mit der Umsetzung der Planung erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

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

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt sowie die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Folgende Maßnahmen sind beabsichtigt, um Eingriffe in die Habitate der geschützten Arten zu vermeiden oder zu vermindern:

- Fällungen und Rodungen sowie der Abriss der Garagen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.
- Bei Abrissarbeiten und Fällungen im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. ist die Kontrolle durch einen Fachgutachter erforderlich, um Störungen der geschützten Vogel oder Fledermausarten auszuschließen. Werden bei der Kontrolle durch den Fachgutachter Fledermausquartiere (auch Tagesverstecke) oder Nester von Vögeln in Baumhöhlen festgestellt, so ist ein Ausgleich in Form von Ersatzquartieren mindestens im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Die Ersatzquartiere sind möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzubringen. Grundsätzlich können Quartiere auch an den Gebäuden verortet werden.
- Für die Dauer der Baumaßnahmen im Nahbereich der Bahntrasse (insbesondere im Zuge des Abbruchs der Garagen) ist entlang der Bahntrasse ein Folienzaun zu stellen, um eine

Einwanderung von Zauneidechsen in den Baustellenbereich zu verhindern. Der Zaun ist bis spätestens Mitte März zu stellen.

Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen können baubedingte Tötungen bzw. Störungen von europarechtlich geschützten Vogelarten, der Zauneidechse sowie von Fledermausarten ausgeschlossen werden.⁹⁵

Alle vorhandenen Nistkästen für Vögel und Fledermäuse, die im Rahmen von Ersatzmaßnahmen im Jahr 2013 angebracht wurden und mit der Realisierung der vorliegenden Planung verloren gehen, sind zu ersetzen bzw. umzusetzen. Sollte es bei Fällungen zu Verlusten von Höhlenbäumen kommen, an denen Höhlenbrüter nachgewiesen sind, sind ebenfalls geeignete Ersatzquartiere vorzusehen.

Geeignete ältere Bäume für die Installation von Ersatznistkästen befinden sich:

- innerhalb der öffentlichen und der privaten Grünfläche entlang der August-Bebel-Straße, angrenzend an MI 3;
- an der Bahnböschung (private Grünfläche);
- oberhalb der Bahnböschung (MI 3 - Fläche mit Erhaltungsbindung, parallel zur Stromtrasse);
- in der privaten Grünfläche nahe Bahntrasse (im Umfeld der Garagen);
- in den Flächen mit Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher, am westlichen und östlichen Rand des MI 3;
- am Südwestrand des MI 1 (Umfeld des Trafohäuschens).

Bei der Umsetzung der Nistkästen ist eine Höhe über dem Erdboden von > 3 m sowie eine Ausrichtung nach Osten oder Südosten ist zu empfehlen. Grundsätzlich können Quartiere auch an den Gebäuden verortet werden. Die Umsetzung ist außerhalb der Brutperiode, in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar auszuführen, es sei denn, der betreffende Kasten ist nicht besetzt. Jedoch sollten auch im Winter die Kästen vor der Umsetzung auf Besatz hin untersucht werden.

Die Fledermauskästen sind bevorzugt in räumlicher Nähe zu einander anzubringen. Dies erhöht die Chance, dass die Quartiere angenommen werden. Wichtig sind die Möglichkeit des freien Anflugs sowie eine Höhe über dem Erdboden von > 4 Metern. Grundsätzlich können Quartiere auch an Gebäuden verortet werden.

Geeignete ältere Bäume bzw. Baumgruppen befinden sich:

- innerhalb der öffentlichen und der privaten Grünflächen entlang der August-Bebel-Straße, angrenzend an MI 3;
- an der Bahnböschung (private Grünfläche);
- oberhalb der Bahnböschung (MI 3 - Fläche mit Erhaltungsbindung, parallel zur Stromtrasse);
- in der privaten Grünfläche nahe Bahntrasse (im Umfeld der Garagen);

⁹⁵ Elena Frecot: Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, S. 12.

- in den Flächen mit Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher, am westlichen und östlichen Rand des MI 3.

Die Maßnahme ist außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere, zwischen November und Februar auszuführen, es sei denn, der betreffende Kasten ist nicht besetzt. Jedoch sollten auch im Winter die Kästen vor der Umsetzung auf Besatz hin untersucht werden. Die Umsetzung ist durch einen Artexperten zu betreuen.

Die weiteren Details sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.⁹⁶

Weitere Vermeidungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Fazit: Im vorliegenden Fall können die artenschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung der Planung bewältigt werden. Der Bebauungsplan trifft die dafür notwendigen Regelungen. Nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Beachtung der aufgeführten Maßnahmen ist eine Anwendung des § 45 BNatSchG („Ausnahmelage“) nicht erforderlich.⁹⁷

8.7.6 Auswirkungen auf Luft und Klima/ Klimaschutz

Das Plangebiet besitzt aufgrund des hohen Vegetationsanteils und Baumbestands lokalklimatisch eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung sowie für die Staubbindung. Der Austausch kühlerer Luftmassen in Richtung Westen und Süden ist von Bedeutung, insbesondere in sommerlichen Hitzeperioden.⁹⁸

Mit der Umsetzung der Planung wird ein Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst entstehen. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die 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 und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen sind jedoch keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Zudem sind Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme grundsätzlich als im Sinne des Klimaschutzes zu werten; der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen.

8.7.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Über die im Kapitel B.4.3 „Denkmalschutz“ genannten vermuteten Bodendenkmale hinaus sind im Gebiet keine weiteren Kultur- und Sachgüter vorhanden. Um negative Auswirkungen auf diese Kulturgüter zu vermeiden, wurde in den Bebauungsplan der Hinweis ohne Normcharakter aufgenommen, dass aufgrund fachlicher Kriterien des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum die begründete Vermutung besteht, dass

⁹⁶ Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, S. 25f.

⁹⁷ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Belange des Besonderen Artenschutzes und der Landschaftspflege, Frühzeitige Beteiligung, Stellungnahme vom 11.11.2015.

⁹⁸ Elena Frecot: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Gallberg“, Stadt Brandenburg a. d. Havel, Stand vom 15.09.2017, S. 6.

hier bislang nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale verborgen sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die genaue Ausdehnung dieser Denkmale nicht bekannt ist. In jedem Falle sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg zu beachten.

8.8 Nachbarschutz

Durch die Lage des Plangebiets zwischen öffentlichen Straßen und der Industriebahnstrecke bestehen große Abstände zur benachbarten Bebauung, wodurch Probleme des Nachbarschutzes nicht erkennbar sind. Lediglich die Schornsteinfegerschule befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum festgesetzten Baugebiet MI 2. Die Einhaltung notwendiger Abstandsflächen wird in diesem Bereich durch die festgesetzte Baugrenze, welche entlang des Schutzstreifens der unterirdischen Gashochdruckleitung verläuft, gesichert.

Darüber hinaus sind die getroffenen Festsetzungen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser nachbarschützend. Damit wird sichergestellt, dass z. B. bei Starkregenereignissen keine benachbarten Grundstücke durch oberflächig abfließendes Niederschlagswasser aus dem Plangebiet beeinträchtigt werden. Dem Nachbarschutz wird u. a. damit Rechnung getragen.

9. Kosten

Für die Erschließung des Mischgebiets ist die Anlage zusätzlicher Erschließungsanlagen erforderlich. Da es sich jedoch ausschließlich um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind die Erschließungskosten durch den jeweiligen Vorhabenträger zu übernehmen.

Für die medientechnische Erschließung sind weitere vertragliche Vereinbarungen zwischen den Vorhabenträgern und den Versorgungsträgern erforderlich.

10. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

Nutzung	Größe in m ²	Von Hundert
Mischgebiet - MI 1	7124,16	15,4
Mischgebiet - MI 2	5977,00	13,0
Mischgebiet - MI 3	17648,10	38,3
Bahnanlage	4295,64	9,3
Straßenverkehrsfläche incl. Fuß- und Radweg	3326,12	7,2
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	610,72	1,3
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	1382,72	3,0
Fläche für Versorgungsanlagen: Elektrizität	44,43	0,1
Private Grünfläche	3854,36	8,4
Öffentliche Grünfläche	1854,86	4,0
SUMME	46118,11	100,0

E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN, SCHLUSSABWÄGUNG

11. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

11.1 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 14.10.2015. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 13.11.2015 die Möglichkeit gegeben, zum 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 bildeten ein vierseitiges Informationsblatt sowie folgende Dokumente, die den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden digital zum Download auf der Homepage der Plan und Recht GmbH zur Verfügung gestellt wurden:

- Informationsblatt mit zwei verschiedenen Planungsvarianten vom 05.10.2015,
- Brutvogelkartierung als Zuarbeit zum Artenschutzfachbeitrag vom Juli 2015,
- Untersuchung zur Zauneidechse als Zuarbeit zum Artenschutzfachbeitrag vom Juni 2015,
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Vorentwurf, Stand Oktober 2015),
- Erschließungsstudie – versorgungstechnische Erschließung (Stand April 2015).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich vielfältige sachdienliche Hinweise zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung und den Entwurf. Hinweisen oder Anregungen, denen nicht Rechnung getragen werden konnte, sind dem Kapitelpunkt 12 „Schlussabwägung“ zu entnehmen.

Sämtliche Stellungnahmen und deren Behandlung sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen. Die Tabelle ist Bestandteil der Verfahrensakte.

11.2 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 23.02.2016 im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung stattgefunden. In der öffentlichen Veranstaltung bestand für jedermann hinreichend Gelegenheit, sich zur Planung zu äußern.

Bei der Bürgerversammlung waren drei Vertreter der Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel, zwei Vertreter des Planungsbüros Plan und Recht GmbH, die Landschaftsplanerin sowie zwei der Investoren anwesend, um die Ziele und Zwecke der Planung zu erläutern und Fragen zu beantworten. An der Veranstaltung nahmen rund 42 interessierte Bürger sowie verschiedene Pressevertreter teil.

Nachfragen und Diskussionen der Bürger erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

- Mögliches Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet,
- Verkehrsaufkommen auf der Straße Am Gallberg und Auslastung der vorhandenen Parkplätze durch die Kleingärtner,
- Möglichkeit der Ausweisung eines Wohngebiets im Bebauungsplan,
- Lärmproblematik,
- Abriss der im Osten vorhandenen Garagenanlage,
- Alternative Erschließungsvarianten z. B. über das Grundstück der Schornsteinfegerschule,
- Lärm- und Geruchsimmissionen aus dem westlich benachbarten Gewerbegebiet und
- Wohnungsangebot in der Seniorenresidenz.

Im Zentrum der Diskussion stand der Abriss der Garagenanlagen, welcher seitens der Stadt Brandenburg an der Havel für den Herbst/Winter 2017/2018 organisiert wurde. Sofern möglich stellte die Stadt Ersatzgaragen zur Verfügung.

Im Ergebnis bestanden jedoch keine grundsätzlichen Einwendungen zur Entwicklung der Freifläche als Mischgebiet von den anwesenden Bürgern.

Die Inhalte 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.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.02.2018 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 13.03.2018 gebeten. Der nachstehenden Tabelle ist zu entnehmen, welche Institutionen beteiligt wurden bzw. Stellung genommen haben:

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Förmliche Beteiligung
1	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung	07.03.2018
2	Regionale Planungsgemeinschaft, Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming	02.03.2018
3	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Referat RW 1	-
4	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Referat RW 5 - Wasserwirtschaft und Hydrologie	06.03.2018 13.03.2018
5	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Referat RW 6 - Hochwasserschutz und Überschwemmungsgebiete	-
6	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Referat RW 7 - Artenschutz und Landschaftspflege	-
7	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Referat RW 4 - Immissionsschutz	06.03.2018 13.03.2018
8	Landesamt für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik	16.05.2018

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Förmliche Beteiligung
9	Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Landentwicklung und Flurneuordnung	-
10	Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus	07.03.2018
11	Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Frauen und Familie des Landes Brandenburg	-
12	Landesamt für Soziales und Versorgung, Standort Potsdam	-
13	Wasser und Bodenverband Untere Havel – Brandenburg/H.	-
14	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	13.03.2018
15	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	20.02.2018
16	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege	12.02.2018
17	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Baudenkmalpflege	-
18	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	-
19	Verkehrsbetriebe Brandenburg GmbH	21.02.2018
20	Polizeipräsidium Potsdam, Schutzbereich Brandenburg	-
21	E.ON e.dis/ EDIS Netz GmbH	16.02.2018
22	Deutsche Post AG, Real Estate Germany GmbH / CSG GmbH	09.03.2018
23	ONTRAS VNG Gastransport GmbH, GDM/Genehmigungswesen / GDMcom mbH	02.03.2018
24	50Hertz Transmission GmbH, T-AR Regionalmanagement / TG Netzbetrieb	05.02.2018
25	E.ON Kraftwerke GmbH Immobilien	26.02.2018
26a	Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg	09.02.2018
26b	EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH (neue Bezeichnung: EMB Energie Mark Brandenburg GmbH) vertreten durch die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	-
28	Industrie- und Handelskammer, RegionalCenter Brandenburg an der Havel/Havelland	-
29	Industrie- und Handelskammer, Potsdam	09.03.2018
30	Kreishandwerkerschaft Brandenburg/Belzig	-
31	Deutsche Telekom AG, T-Com, Technik GmbH / Deutsche Telekom, Technik Niederlassung Ost	12.03.2018
32	Erzbischöfliches Ordinariat Berlin, Dez. III Finanzen + Bau	07.02.2018
32a	Katholisches Pfarramt „Heilige Dreifaltigkeit“	06.03.2018
33	Evangelische Kirche in Berlin – Brandenburg, Konsistorium	08.03.2018
34	Landesverband der Jüdischen Gemeinden Land BRB	-
35	RFT	-
36	Villmann Brandenburg, FWB	-
37	Stadtwerke Brandenburg GmbH	09.02.2018
38	BRAWAG GmbH	26.02.2018

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Förmliche Beteiligung
39	Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststelle Potsdam	12.03.2018
40	Landeseisenbahnaufsicht Brandenburg, Eisenbahnbundesamt – Außenstelle Berlin	26.02.2018/ 07.03.2018
41	Landkreis Potsdam-Mittelmark, FB IV / Recht, Bauen, Kataster- und Vermessung	07.02.2018
42	Stadt Havelsee über Amt Beetzsee	-
43	Gemeinde Beetzsee über Amt Beetzsee	-
44	Amt Wusterwitz	08.02.2018
45	Gemeinde Kloster Lehnin	-
46	Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	15.02.2018
47	Deutscher Wetterdienst, Wetteramt Potsdam	-
48	Beirat für Menschen mit Behinderung der Stadt Brandenburg an der Havel	27.02.2018

[-] keine Stellungnahme eingegangen

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 ergänzt und eine redaktionelle Ergänzung in den Hinweisen ohne Normcharakter zur Gasversorgungsleitung vorgenommen. Materielle Änderungen an der Planurkunde oder den textlichen Festsetzungen waren jedoch nicht erforderlich.

Die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte ist der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, zu entnehmen. Zudem ist dem Kapitel 12 „Schlussabwägung“ zu entnehmen, welchen Anregungen sich der Plangeber nicht anschließen konnte.

11.4 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 21.02.2018 bis einschließlich 26.03.2018 statt.

Die Öffentlichkeit wurde ortsüblich durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 28, Nr. 04 vom 12.02.2018 und durch Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Brandenburg an der Havel im Internet von der Auslegung unterrichtet.

Es ging lediglich eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

In dieser Stellungnahme ist die Festsetzung einer bis zu 4,50 m hohen Lärmschutzwand angeregt worden. Die Stellungnahme wurde jedoch nach gutachterlicher Prüfung der Wirksamkeit und nach Abwägung des Einwenders der dazu im Vergleich entstehenden Kosten einer solchen Maßnahme wieder zurückgezogen. Die Berechnungen des Lärmgutachters ergaben, dass sich bei einer Höhe der Lärmschutzwand von 5 m Pegelminderungen im Erdgeschoss von lediglich 5,5 dB, im 1. Obergeschoss, von 4,0 dB und im 2. Obergeschoss von 0 dB ergeben. Da damit der Orientierungswert von 60 dB nicht unterschritten wird, wurde von der Forderung der Änderung der Festsetzungen zugunsten der Errichtung einer höheren Lärmschutzwand Abstand genommen.

Wie der Plangeber mit der Anregung im Detail umgegangen ist, kann auch der Tabelle zum Abwägungsbeschluss, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, entnommen werden. Zudem sind die Abwägungsgedanken und -gründe dem Kapitel 12 „Schlussabwägung“ der Begründung in zusammengefasster Form zu entnehmen.

12. Schlussabwägung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 „Am Gallberg“ erstreckt sich auf einer rund 4,6 ha großen Freifläche im Stadtteil Brandenburg-Nord, auf einem ehemaligen Berufsschul- und Verwaltungsstandort. Es wird im Osten und Norden von der Straße Am Gallberg sowie dem Grundstück der Schornsteinfegerschule, im Süd-Osten von Bahnanlagen und im Westen von der August-Bebel-Straße (Bundesstraße B102) begrenzt. Das Plangebiet ist von verschiedenen Nutzungen umgeben: In südlicher Richtung befindet sich Wohnbebauung, nördlich eine Kleingartenanlagen, die sich am Silokanal erstreckt und westlich - jenseits der Augst-Bebel-Straße - das Gewerbegebiet Silokanal Ost.

In der Stadtverordnetenversammlung vom 30.09.2015 wurde der Beschluss gefasst, für die zentral gelegene Freifläche einen Bebauungsplan aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Fläche kann als Innenentwicklungspotenzial genutzt werden und so die Attraktivität des Stadtteils sowie die Bedeutung der Stadt Brandenburg an der Havel als Oberzentrum stärken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollten die Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung der innerstädtischen Freifläche geschaffen werden. Wesentliche Fragen der Erschließung galt es dabei zu klären. Insbesondere war es das Ziel, in enger Zusammenarbeit mit den drei Investoren, die die Flächen im Geltungsbereich erwarben, einen Wohn- und Betreuungsstandort für Senioren, Kinder und Menschen mit Behinderungen zu entwickeln.

Zur Umsetzung der erklärten Zielstellung setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Das Plangebiet soll damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Gartenbau betriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, um die Wohnruhe im Gebiet nicht zu beeinträchtigen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Brandenburg an der Havel und aufgrund des fehlenden direkten Verkehrsanschlusses für Pkw an die Bundesstraße sind Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von Kiosken, Bachshops und Bäckereien - im festgesetzten Mischgebiet gänzlich ausgeschlossen. Über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinaus wurden im Bebauungsplan folgende Regelungen getroffen:

- Die GRZ und die GFZ sind in allen Teilflächen des festgesetzten Mischgebiets gemäß den Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO auf GRZ 0,6 und GFZ 1,2 festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der GRZ von 0,6 durch Nebenanlagen nur zulässig, wenn die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers u. a. durch geeignete technische Maßnahmen nachgewiesen werden kann. Hintergrund sind die schwierigen Versickerungsverhältnisse in den Teilgebieten. Gemäß textlicher Festsetzung ist das anfallende Niederschlagswasser dennoch grundsätzlich zu versickern - hierbei können verschiedene technische Maßnahmen zum Einsatz kommen, da eine bloße Versickerung durch die bewachsene Bodenschicht voraussichtlich nicht ausreicht. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan auch die Möglichkeit der Einleitung in ein Gewässer eröffnet.

- Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf maximal vier Vollgeschosse begrenzt. Die Begrenzung ergibt sich aus der umliegenden Bebauung. Diese ist von zwei- bis sechsgeschossigen Gebäuden geprägt. Damit bildet die Bebauung im Plangebiet einen Übergang zwischen der umliegenden niedrig- und höhergeschossiger Bebauung.
- Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert, die großzügige Baufenster bilden. Die Baugrenzen verlaufen mehrheitlich im Abstand von 3 m zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie den Grünflächen. Zudem orientiert sich deren Verlauf an den bedeutenden Infrastrukturtrassen im Plangebiet.
- Im vorliegenden Fall wird die Lage der Stellplätze und Nebenanlagen nicht durch die Baugrenzen definiert. Für größtmögliche Flexibilität sollen diese Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Das wird durch textliche Festsetzung sichergestellt.
- Zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden insbesondere verschiedene Erschließungsvarianten geprüft. Dabei waren folgende Besonderheiten des Plangebiets zu beachten: die August-Bebel-Straße als anbaufreie Bundesstraße; eine querende unterirdische Gashochdruckleitung; ein Maststandort und der Verlauf der 110-kV-Freileitung; topografische Geländesprünge; die Nähe zur Bahntrasse bzw. dem Bahnübergang. Mit der gewählten Erschließungsvariante wurden die genannten Besonderheiten berücksichtigt. Schließlich wird das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer von Osten und Westen über gesonderte Wegeverbindungen erschlossen. Die Verkehrsfläche für den Pkw-Verkehr führt von der Straße vom Gallberg als verkehrsberuhigter Bereich ins Zentrum des Gebiets und ist damit für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen nutzbar.
- Die beiden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Versorgungsanlagen haben eine bedeutende Funktion für die übergebietliche bzw. überörtliche Stromversorgung und werden deshalb durch Festsetzung gesichert.
- Das Plangebiet ist insbesondere durch den Lärm der vielbefahrenen August-Bebel-Straße und der Industriebahnstraße belastet. Zur Lösung der Lärmkonflikte und zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden in den Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen aufgenommen, die Maßnahmen zum Lärmschutz vorsehen. So gibt es u. a. Regelungen zur Lage der Schlafräume und es ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von bis zu 2,50 m zulässig.
- Da sich das Mischgebiet MI 3 über ein Gelände erstreckt, welches von starken Höhenunterschieden geprägt ist, sollen Aufschüttungen und Abgrabungen hier zur Angleichung des Geländeneveis zulässig sein.
- Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, ein Mindestmaß an Begrünung sicherzustellen. So soll eine Mindestanzahl an Bäumen im Plangebiet gepflanzt werden sowie eine Heckenpflanzung im Randbereich vom Teilgebiet MI 3 realisiert werden. Darüber hinaus sind Flächen, in denen der vorhandene Gehölzbestand erhalten bleiben soll, festgesetzt. Die Maßnahmen dienen außerdem als Habitate für verschiedene Tierarten.
- Als nachrichtliche Übernahmen wurden die bedeutenden Hauptversorgungsleitungen (110-kV-Freileitung, Gashochdruckleitung), die das Plangebiet queren aufgenommen; ebenso der Hinweis auf das eingetragene Bodendenkmal, sodass mit noch nicht entdeckten Funden im Plangebiet zu rechnen ist.

- Zuletzt wird mittels Hinweis ohne Normcharakter auf die Artenschutzbestimmungen nach Bundesrecht, den Baugrund und die Versickerungsverhältnisse, die 110-kV-Freileitung, die Gashochdruckleitung, den Fernwärmeanschluss, die Kampfmittelbelastung und den städtebaulichen Vertrag, der zum Bebauungsplan gehört, hingewiesen. Ziel ist die Information zukünftiger Bauherren.

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

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Am Gallberg“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da er die vom Gesetz geforderten Anwendungsvoraussetzungen erfüllt. Damit entfiel zwar die Pflicht zur formalisierten Umweltpflege mit Umweltbericht, dennoch wurden die relevanten Umweltbelange erhoben, bewertet und in die Abwägungsentscheidung einbezogen.

Weiterhin wurde der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird hiervon nicht beeinträchtigt, da es sich um eine Fläche handelt, die von verschiedenen Nutzungen (Wohnen/Gewerbe/Kleingärten) umgeben ist. Im Rahmen des zweistufigen Beteiligungsverfahrens wurden zudem keine Bedenken gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplans geäußert.

Um den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden frühzeitig die Möglichkeit zu geben, zum vorliegenden Bebauungsplan Stellung zu nehmen, wurde im Oktober 2015 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 23.02.2016 frühzeitig die Möglichkeit gegeben sich zur Planung zu äußern. Hauptdiskussionspunkt in der Bürgerversammlung war die geplante Erschließung des Plangebiets und der damit verbundene Abriss der Garagenanlagen am Bahnübergang. Im Verlauf des weiteren Verfahrens kam es schließlich zum Abriss der Garagen. Den Nutzern wurden größtenteils Ersatzgaragen angeboten. Da im Rahmen der Bürgerversammlung jedoch keine grundsätzlichen Einwendungen zur Entwicklung der Freifläche vorgetragen wurden, konnte das Planverfahren mit dem Ziel der Entwicklung eines Mischgebiets fortgeführt werden.

In der Zeit vom 21.02.2018 bis einschließlich 26.03.2018 fand die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt. Es ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese Stellungnahme, in der die Änderung der textlichen Festsetzungen zugunsten der Errichtung einer 4,50 m hohen Lärmschutzanlage gefordert wurde, ist letztendlich zurückgezogen worden. Es wurde festgestellt, dass die höhere Anlage nachweislich nicht den avisierten Lärmschutz bieten könne.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden etwa zeitgleich angeschrieben, um sie über die öffentliche Auslegung zu informieren und um eine Stellungnahme zu bitten.

Im Rahmen der Beteiligung regte der Beirat für Menschen mit Behinderung der Stadt Brandenburg an der Havel an, die besonderen Bedürfnisse des durch den Beirat vertretenen Personenkreises bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. In einem Gesprächstermin zwischen dem Beirat und den beauftragten Erschließungsplanern konnten die Bedenken des Beirats bzgl.

der Herstellung eines verkehrsberuhigten Bereichs bzw. einer gemischt genutzten Verkehrsfläche ausgeräumt werden. Die Erschließungsplaner stellten klar, dass die einschlägigen DIN Normen für Menschen mit Behinderung bei der Planung beachtet werden. In der Begründung wurden daraufhin Informationen dazu aufgenommen, wie die Belange von Menschen mit Behinderung bei der Erschließungsplanung berücksichtigt wurden.

Auch die weiteren eingereichten Stellungnahmen führten nur zu redaktionellen Änderungen an der Begründung. Materielle Änderungen an der Planurkunde waren nicht erforderlich; lediglich der Hinweis ohne Normcharakter zu den Versorgungsanlagen - Gasleitung wurde redaktionell um einen Sachverhalt ergänzt.

Folgenden Hinweisen oder Anregungen, die im Rahmen des zweistufigen Beteiligungsverfahrens vorgebracht wurden, konnte sich der Plangeber jedoch nicht anschließen:

Gegenstand des Hinweises	Abwägung
Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (Stellungnahme vom 11.11.2015); Belange des Immissionsschutzes Der Einwender nahm an, dass es sich bei der geplanten Seniorenresidenz um ein Altenheim bzw. ein Altenpflegeheim handelt, bei dem die Integration der Bewohner in das soziale Umfeld im Vordergrund steht und nicht die Pflege. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass für Pflegeheime eine besonders hoch angesetzte Schutzwürdigkeit besteht. Dementsprechend sind bei der Ermittlung der Schallimmissionen besonders niedrige Orientierungswerte von tags 45 dB(A) und nachts 35 dB(A) zu beachten.	Es ist richtig, dass bei der geplanten Seniorenresidenz die Pflege der Bewohner eine untergeordnete Rolle spielen soll. Es ist die Entwicklung eines integrierten Wohnstandortes für Senioren mit zusätzlichen Serviceangeboten geplant. Die Senioren sollen in Haus- oder Wohngemeinschaften selbstständig ihren Haushalt führen, wobei auf Serviceangebote zurückgegriffen werden kann. Es handelt sich also nicht um ein klassisches Altenheim oder Altenpflegeheim. Das Seniorenwohnen soll nur einen Teil der Flächen im Plangebiet in Anspruch nehmen und integriert mit anderen gewerblichen Nutzungen und sozialen Einrichtungen stattfinden, um eine urbane Nutzungsmischung zu entwickeln. Demnach ist die Seniorenresidenz als Wohnnutzung im Sinne des Immissionsschutzes zu bewerten; aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung gelten die Richt- und Orientierungswerte der TA-Lärm und der DIN 18005 für das Mischgebiet. Der Ansatz der von der Behörde vorgetragenen besonders hohen Schutzwerte ist im vorliegenden Fall nicht zielführend und nicht erforderlich, da sich das Seniorenwohnen im Stadtteil abspielen soll und sich gut in die Nutzungsmischung aus Wohnen, Behindertenwerkstätten (gewerbliche Nutzungen), Sport-Therapieangeboten und ggf. Kita integriert.
Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände (Stellungnahme vom 13.03.2018) Da die Garagen auch als Winterquartier dienen könnten, sei aus Sicht des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände unbedingt notwendig, unmittelbar vor dem Abriss der Garagen die Gebäude nochmals durch eine/n Fledermausfachgutachter/in gründlich untersuchen zu lassen, egal zu welcher Jahreszeit dies erfolgt.	Die Garagen wurden bereits im Jahr 2017 abgebrochen. Der Hinweis auf die fachgutachterliche Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss auf Fledermausquartiere konnte dementsprechend nicht mehr berücksichtigt werden.
Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände (Stellungnahme vom 13.03.2018) Es sollte städtebaulich darauf hingewirkt werden, dass bei der Gebäudegestaltung Dach- und Fassadenbegrünungen in Betracht gezogen wird, um u.a.	Der Hinweis wurde dankend zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wurde jedoch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Es obliegt den Vorhabenträgern, die Dächer zu begrünen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

also Ansiedlungsmöglichkeiten für besonders geschützte Arten am neuen Gebäude zu integrieren bzw. eine Besiedlung zuzulassen. Diese Maßnahmen wirken sich positiv auf das Kleinklima aus, fördern die Insektenfauna und tragen somit zum Artenerhalt bei.	
---	--

Die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gab letztendlich keinen Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans materiell zu ändern.

Damit konnte die Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorbereitet werden.

Der Satzungsbeschluss bestätigt die Abwägung.

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

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), geändert durch Satzung vom 12.04.2017 (ABl. Nr. 10 vom 19.04.2017).

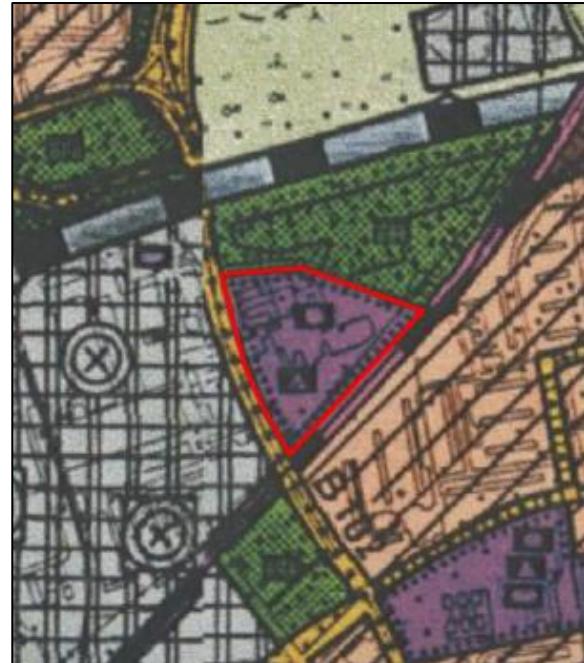
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Anlage I: Berichtigung des Flächennutzungsplans (zur Übernahme in die Verfahrensakte)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel ist wie folgt zu berichtigen:



Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.04.99,
zul. geändert am 21.03.2018



Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des
B-Plans Nr. 33 „Am Gallberg“



Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.04.99,
zul. geändert am 21.03.2018
nach der Berichtigung