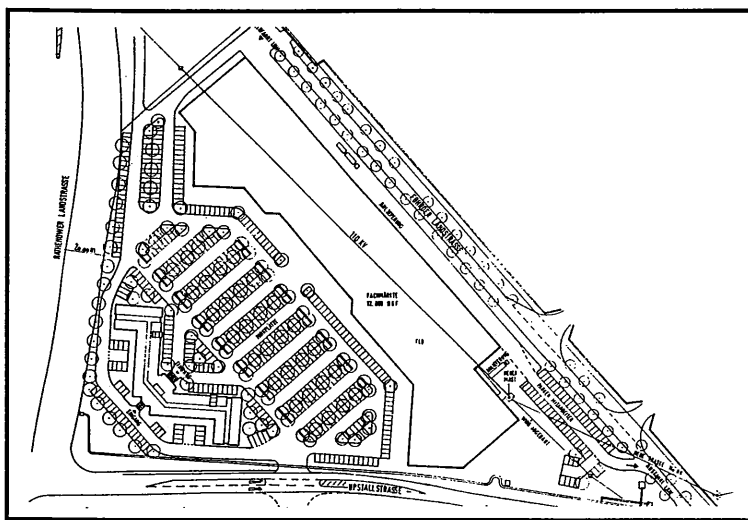


Begründung zum Bebauungsplan Nr.3

**Gewerbe- und Fachmarkt-
zentrum Upstallstraße
Brandenburg an der Havel**



Büro für Stadt-, Regional- u.
Dorfplanung
Dipl. Ing. Jaqueline Funke

06712 Zeltz, August-Bebel-Str. 12
30163 Hannover, Slicherstraße 3
Tel./Fax Hannover (0511)393138
Im Auftrag der Stadt Brandenburg
(Fassung vom 20.05.1994 mit
Änderungen vom 20.01.1995)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
2.1. Lage in der Stadt, Höhenverhältnisse	6
2.2. Bodenbeschaffenheit	6
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
2.4. Baulich genutzte Flächen	7
2.5. Freiflächen	7
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.1. Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1. Eingeschränkte Gewerbegebiet	7
3.1.2. Sondergebiet	8
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
3.4. Flächen für Versorgungsanlagen und Leitungsführung	10
3.5. Öffentliche Grünflächen	10
3.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10
3.7. Versickerung von Oberflächenwasser	11
4. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	11
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
5.1. Erschließung	11
5.1.1. Verkehrserschließung	12
5.1.2. Ver- und Entsorgung	12
5.2. Wirtschaftliche Belange	13
5.3. Belange der Landwirtschaft	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit	13
6.1. Belange des Umweltschutzes	13
6.1.1. Reinhaltung der Gewässer	13
6.1.2. Abfallbeseitigung	14
6.1.3. Bodenschutz	14
6.1.4. Lärmbekämpfung	14
6.2. Naturschutz und Landschaftspflege	14
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr.3 Gewerbe- und Fachmarktzentrum Upstallstraße der Stadt Brandenburg ist die Fortentwicklung und Ergänzung des Industrie- und Gewerbegebietes Nord durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein Fachmarktzentrum im Plangebiet. Dabei wird insbesondere auf die Schaffung von Arbeitsplätzen im gewerblichen, im Handels- und dienstleistenden Bereich und in der Verwaltung orientiert. Das Plangebiet bildet einen städtebaulich wichtigen Bereich des nördlichen Stadteingangs aus Richtung Rathenow, auf die Gestaltung der Baukörper ist daher besonderer Wert zu legen.

Für die Betreiber soll durch ein anspruchsvolles Erscheinungsbild ein werbewirksamer Standort mit positivem Image geschaffen werden. Voraussetzung ist dabei auch eine ansprechende Begrünung des Plangebietes.

Das Plangebiet bietet günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbe-, Verwaltungs- und Fachmarktzentrums:

- Das Gebiet liegt unmittelbar östlich der Bundesstraße B102 an zentraler Stelle des Nordens von Brandenburg. Es wird von der Bundesstraße B102, der Upstallstraße und der Fohrder Landstraße erschlossen.
- Durch diesen direkten Anschluß berührt der Liefer- und PKW-Verkehr zum Plangebiet keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen (Wohngebiete).
- Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahn. Das Plangebiet ist daher gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.
- Das Plangebiet ist allseitig von Baugebieten eingeschlossen und stellt damit eine ungenutzte, innerörtliche Restfläche dar.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, Flächen bereitzustellen für

- ein mehrgeschossiges Bürogebäude an der Kreuzung Rathenower Landstraße / Upstallstraße
- die Verlagerung eines bestehenden Baumarktes mit Gartencenter entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt Brandenburg
- weitere großflächige und nichtgroßflächige Handelsbetriebe mit jeweils maximal 1900 m² Bruttogeschoßfläche (BGF) ohne Nahversorgungsfunktion und ohne Bekleidungsassortiment (mit der Ausnahme von Schuhen)
- Büros, Praxen und Verwaltung
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Gewerbe- und Sondergebietes zu gewährleisten. Durch den Bebauungsplan soll ein städtebauliches Gesamtkonzept garantiert werden, er schafft darüber hinaus die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Bebauung und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt: Der Geltungsbereich umfaßt das von der Bundesstraße B102, der Upstallstraße und der Fohrder Landstraße um-

schlossene Dreieck und die umgebenden Straßen (von der Rathenower Landstraße nur die vorgesehene Erweiterung).

In den benachbarten Bereichen existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Die angrenzenden Nutzungen sind: im Westen die Bundesstraße B102 und westlich davon das in Planung befindliche Arbeitsamt, ein Discounter und der Wochenmarkt sowie Wohnbaunutzung, im Süden das geplante Straßenbahn- und Busdepot und südöstlich Mischgebiet und im Nordosten Bundeswehrgelände.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind im Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm des Landes Brandenburg vom 06.12.1991 zuletzt geändert am 13.05.1993 dokumentiert. Für die Ausweisung von Sondergebieten ist insbesondere Punkt 8 relevant:

- Einrichtungen der privaten Versorgung von überörtlicher Bedeutung und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur zugelassen werden, soweit die in ihnen zugelassenen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen vorrangig in Ober- und Mittelzentren zugelassen werden.

Zur Definition dieses Zieles wurde am 03.12.1991 ein Erlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Landesbau- und Landesplanungsrecht bekanntgemacht.

Folgende Kriterien werden durch das Vorhaben erfüllt:

- Lage in einem Oberzentrum
- städtebauliche und stadtfunktionale Integration des Vorhabens
- keine Überschreitung des oberzentralen Verflechtungsbereiches von Brandenburg
- keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Sinne des BImSchG
- keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- aufgrund des Ausschlusses von nahversorgungsrelevanten Warengruppen keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgung
- aufgrund nicht zentrenrelevanter Hauptnutzung Baumarkt mit Gartencenter (atypische Fallgestaltung) und dem Ausschluß von Bekleidungswaren keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche
- aufgrund der innerörtlichen Lage keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Auswirkungen auf den Naturhaushalt entstehen durch die Versiegelung von Flächen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des Grünordnungsplanes beziffert und in den Bebauungsplan übernommen.

Die Ziele der Raumordnung werden damit von der vorliegenden Planung beachtet.

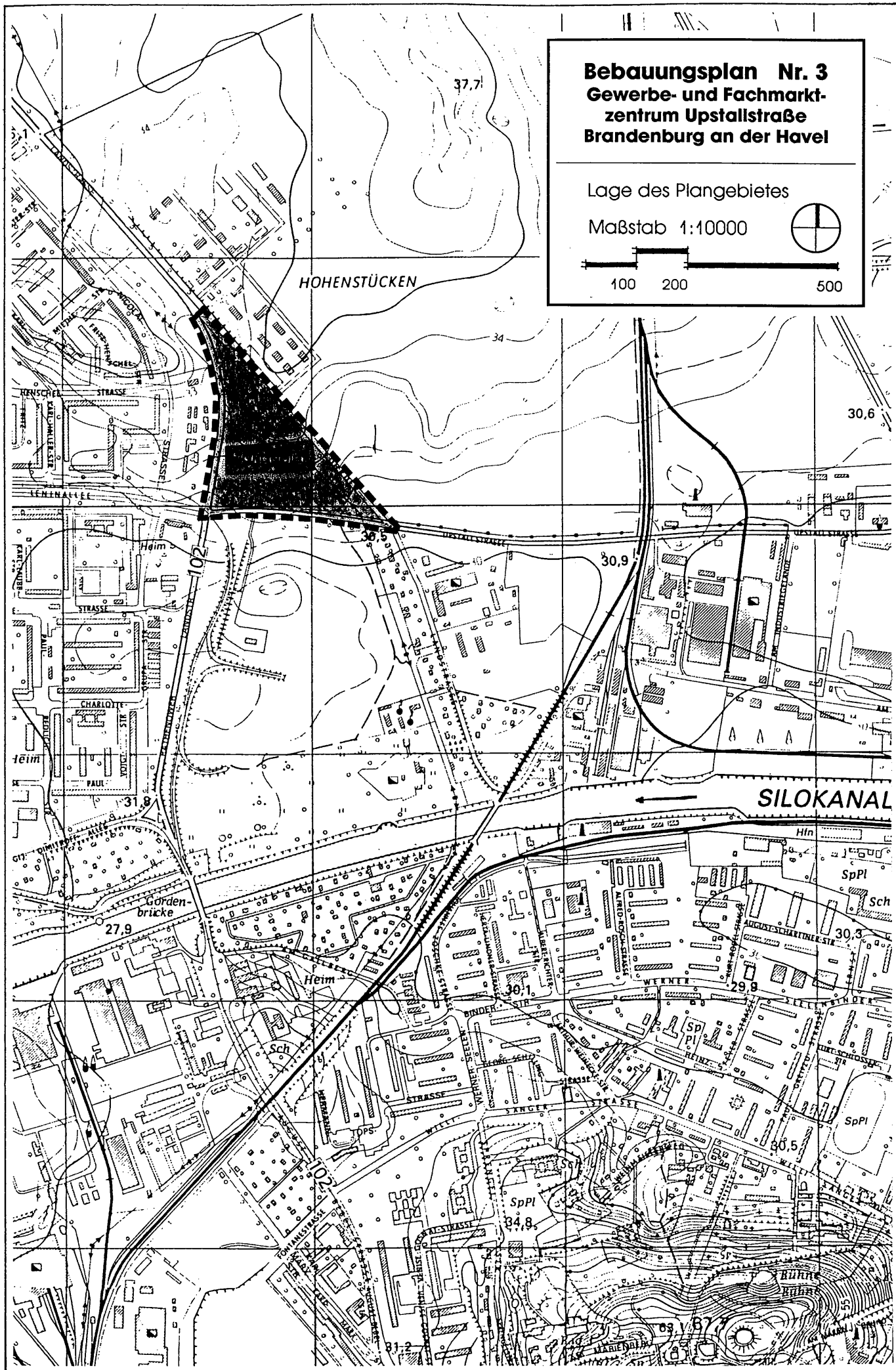
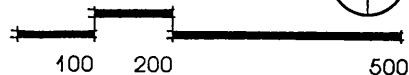
1.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die Stadt Brandenburg noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt, wird der Bebauungsplan gemäß §246a BauGB vorgezogen. Als gesamtschädtische Arbeitsgrundlage für die Planung wurde eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet in der das Plangebiet als gewerbliche Baufläche vorgesehen ist. Im zu erarbeitenden Flächennutzungsplanentwurf wird das Plangebiet als Sondergebiet und Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Planung entspricht damit der

Bebauungsplan Nr. 3
Gewerbe- und Fachmarkt-
zentrum Upstallstraße
Brandenburg an der Havel

Lage des Plangebietes

Maßstab 1:10000



in §246a Abs.1 Satz 1 Nr.3 BauGB geforderten Übereinstimmung mit den Absichten und Zielen des Flächennutzungsplanes.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2.1. Lage in der Stadt, Höhenverhältnisse

Das Plangebiet liegt an städtebaulich exponierter Stelle des nördlichen Stadtteiles der Stadt Brandenburg. Es bildet einen wichtigen Gelenkpunkt des nördlichen Stadtausganges der Rathenower Landstraße.

Die Höhenverhältnisse sind in der verwendeten Planunterlage wiedergegeben. Der tiefste Punkt im Gebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Plangebietes an der Upstallstraße mit 30,78 m. Der Geländehochpunkt liegt an der Rathenower Landstraße (Bundesstraße B102) im Norden des Gebietes mit 34,80 m.

2.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Gemäß einer Stellungnahme des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg sind folgende Bodenoberschichten zu erwarten:

In der nördlichen Spitze des Plangebietes liegt weichselkaltzeitlicher Geschiebemergel an, der an der Oberfläche zu lehmigem Sand über sandigem Lehm verwittert ist. Im Großteil des Plangebietes bestehen die Bodenoberschichten aus weichselkaltzeitlichen Talsanden.

Alllasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Ansonsten kann allgemein eingeschätzt werden, daß die Kiese und Sande als Untergrund einen sehr guten Baugrund darstellen.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 6,34 ha groß. In den Bebauungsplan sind folgende Flurstücke einbezogen: Gemarkung Brandenburg, Flur 105

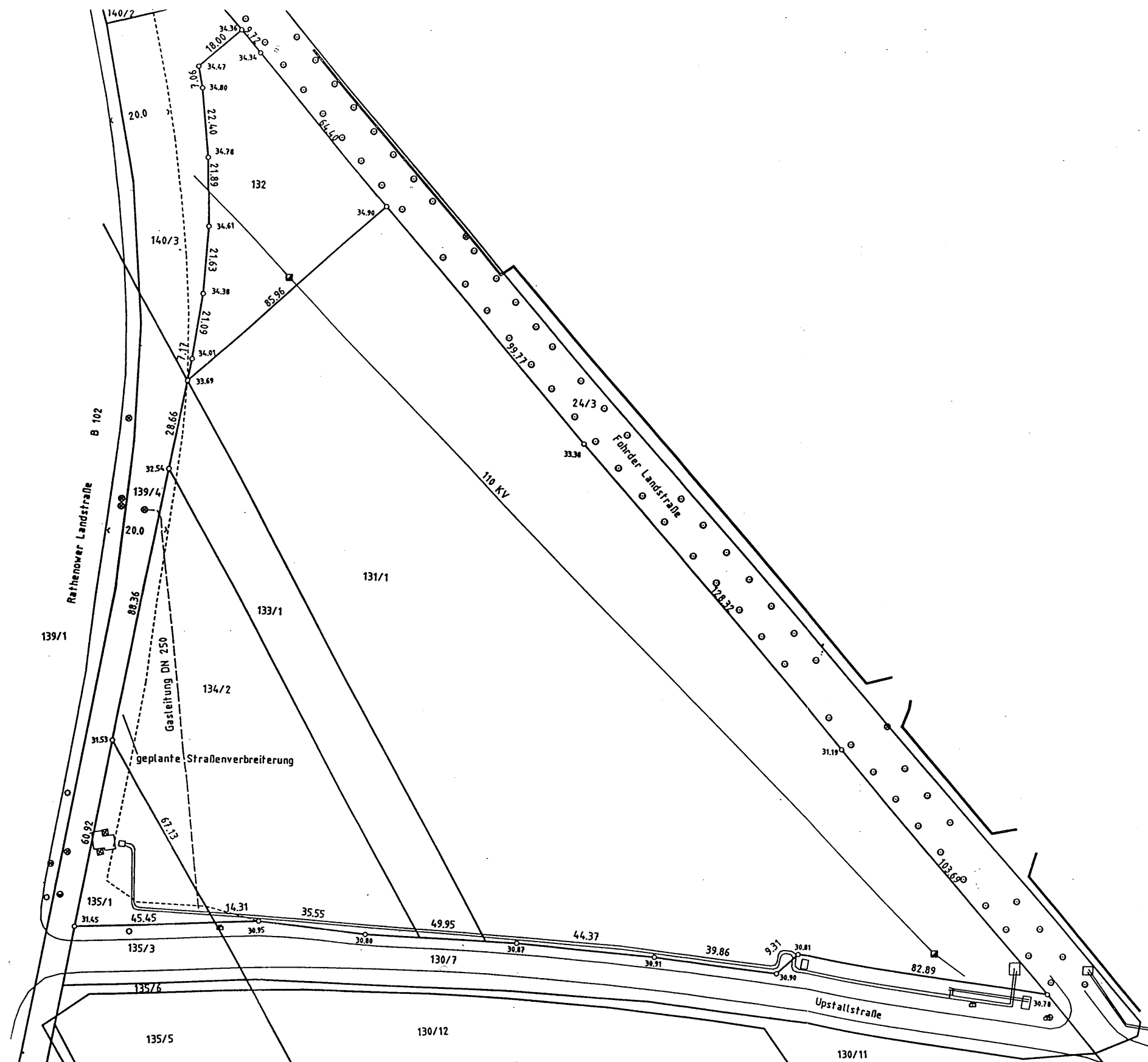
- | | |
|--|---|
| • Flurstücke 139/4, 140/3 (teilweise) | - Bundesstraße B102 |
| • Flurstücke 135/3, 130/7 | - Upstallstraße |
| • Flurstück 24/3 (teilweise) | - Fohrder Landstraße |
| • Flurstücke 132, 131/1, 133/1, 134/2, 135/1 | - stillgelegte landwirtschaftliche Nutzfläche |

Die einbezogenen Straßen sind öffentlich, die Gewerbegrundstücke in Privateigentum.

Bebauungsplan Nr. 3
Gewerbe- und Fachmarkt-
zentrum Upstallstraße
Brandenburg an der Havel

Eigentumsverhältnisse

Gemarkung: Brandenburg				Flur: 105
aus Flurstück	Fläche ha	Grundbuch Blatt	Eigentümer	
24/3	190,00	8412	E.d.V. Minf. Verkehrs-u. Straßenw.	
131/1	3100,10	475	Joepfer-Guntzsch, Dr. Fritz-Rudolf	
132	135,15	3980	E.d.V. VEG Klein Kreutz	
133/1	136,90	7291	E.d.V. Rat der Stadt	
134/2	170,17	7291	E.d.V. Rat der Stadt	
135/1	114,45	3980	E.d.V. VEG Klein Kreutz	
135/2	9,85	3980	E.d.V. VEG Klein Kreutz	
130/7	149,64	4999	E.d.V. Rat der Stadt	
139/4	125,18	7998	E.d.V. Rat der Stadt	
140/3	127,66	7714	E.d.V. Rat der Stadt	
139/1	48,43	8412	E.d.V. Minf. Verkehrs-u. Straßenw.	



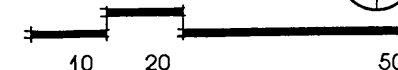
Maßstab 1:1500



Bebauungsplan Nr. 3
Gewerbe- und Fachmarkt-
zentrum Upstallstraße
Brandenburg an der Havel

Bebauungsvorschlag
Entwurf: Dr. Ing. W. Plück

Maßstab 1:1000



RATHENOWER LANDSTRASSE

20.00m

3515qm

110 KV

EINFART LKW

ANLIEFERUNG

FOHRER LANDSTRASSE

110 KV

FACHMÄRKTE
12.000 BGF

FLD

ANLIEFERUNG
NEUER MAST

WIRD ABGEBAUT

PARKEN MITARBEITER

NEUE TRASSE 110 KV
AUSEHRT LKW

UPSTALL STRASSE

EINGANG

EINGANG

PARKPLÄTZE

2.4. Baulich genutzte Flächen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Brandenburg und grenzt an Wohnungsbau (westlich) und gewerblich genutzte Flächen (nordöstlich) an. Das Grundstück selbst ist unbebaut und nur mit Versorgungsleitungen bestanden:

- 1 x 110 kV-Freileitung
- 1 x Fernwärmeleitung
- 1 x Gashochdruckleitung
- 1 x DN200 Schmutzwassergefälleleitung
- 2 x 15 kV Mittelspannungskabel
- 2 x Fernmeldekabel

Die angrenzende Bebauung im Westen besitzt bis zu 5 Geschossen, im Nordwesten grenzen Bauten der Bundeswehr an, die weitgehend eingeschossig aber von erheblicher Gebäudekubatur sind. Zwischen dem Plangebiet und den westlich angrenzenden Wohngebäuden ist die Errichtung des Arbeitsamtes, eines Lebensmitteldiscounters und eines Wochenmarktes geplant.

2.5. Freiflächen

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt. Bis 1990 wurde der Hauptteil der von den Straßen eingeschlossenen Fläche als Ackerfläche genutzt und liegt seither brach. An den Straßenrändern befinden sich Ruderalflächen mit vereinzelt Strauch- und Jungbaumbewuchs, die zum Teil durch Müll verunreinigt sind. Die Fohrder Landstraße wird durch eine gemäß §31 BbgNatSchG geschützte Lindenallee gerahmt, die zum Teil erheblich geschädigt ist.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1.1. dargelegt wurden.

In beiliegendem Bebauungsvorschlag (Lageplan) ist die Absicht des Vorhabenträgers in der Phase des Vorentwurfes für den Südtteil dokumentiert. Die Entwurfsplanung kann noch geringfügig davon abweichen.

Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Eingeschränkte Gewerbegebiete

Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO dienen allgemein der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Diese allgemeine Zulässigkeit wurde im Plangebiet wie folgt eingeschränkt:

- Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- Einzelhandelseinrichtungen sind nur im Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben und als untergeordneter Betriebsteil zum Verkauf der im Betrieb hergestellten Waren an Endverbraucher zulässig.

- Die gemäß §8 Abs.2 Nr.1 BauNVO zulässigen Betriebe werden auf nicht wesentlich störende Betriebe begrenzt, die auch in Gebieten gemäß §6 BauNVO zulässig wären.
- Tankstellen sind unzulässig.

Begründ.
wurde
durch
SVV!
gebilligt!

Die Einschränkung des Störgrades und der Ausschluß von Vergnügungsstätten ist aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich, da sich westlich des Plangebietes im Abstand von ca. 150 Metern von den Gewerbegebieten Wohnbebauung befindet. Die Einschränkung auf nicht wesentlich störende Betriebe (wie sie zum Beispiel in Mischgebieten zulässig sind) und der Abstand von 150 Metern garantieren, daß keine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion in den betroffenen Gebieten eintritt. Es ist weiterhin nicht davon auszugehen, daß die ansonsten zulässigen Nutzungen das Wohnen beeinträchtigen können. Tankstellen wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Bundesstraße B102 ausgeschlossen, da keine weiteren Zufahrten zur Bundesstraße zugelassen werden können. Einzelhandelsbetriebe sollen grundsätzlich im Sondergebiet angesiedelt werden, die allgemeine Zulassung in den Gewerbegebieten würde zu einer Erhöhung der Verkaufsflächen führen und soll daher im Sinne einer Gliederung des Gebietes in den gewerblichen Bereiche ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt, auch wenn ein Teil der ansonsten allgemein zulässigen Betriebe ausgeschlossen wurde. Das Gebiet bleibt gewerblichen Betrieben vorbehalten. (Zur Wahrung der Zweckbestimmung vergleiche auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes Beschl. vom 15.04.1987 - 4B71.87 -, ZfBR 1987, 262 = DVBl. 1987, 904)

3.1.2. Sondergebiet

Für die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung findet auf einem Teil des Plangebietes der §11 Abs.3 BauNVO Anwendung.

Der ausgewiesene Bereich wird definiert als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Die Baunutzungsverordnung gibt als Grenzwert 1200m² Bruttogeschoßfläche für die Notwendigkeit der Ausweisung von Sondergebieten an. Die vorgesehenen Fachmärkte, die zum großen Teil von anderen Stellen Brandenburgs verlagert werden sollen, überschreiten diese Grenze. Die Ausweisung von Sondergebiet ist daher unumgänglich. Um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung im Land Brandenburg zu sichern, ist die zulässige Verkaufsfläche erheblich eingeschränkt worden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur mit festgelegtem Sortiment (keine Lebensmittel, keine Bekleidung) und beschränkten Bruttogeschoßflächenzahlen zulässig. Die Bruttogeschoßfläche der Verkaufseinrichtungen im Plangebiet ist auf 12.000 m² beschränkt. (vgl. Pkt.1.3.)

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um das Maß der baulichen Nutzung der Baugrundstücke zu definieren, wurden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen durch Gebäudehöhe, die Geschossigkeit und die überbaubaren Flächen angegeben.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung, das im Plangebiet für die zulässige Bebauung festgesetzt wird, ist die Grundflächenzahl.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die geplante Bebauung im Plangebiet allgemein mit 0,6 festgesetzt. Sie bleibt damit unter dem in §17 Abs.1 BauNVO angegebenen Wert.

Die Geschossigkeit wurde für das Plangebiet aufgrund der Einschränkung durch die 110 kV-Freileitung differenziert festgelegt. Im Bereich unter den Leitungen ist eine maximal 2-geschossige Bebauung möglich, während für das Gewerbegebiet im Südwesten des Plangebietes eine 3-5 - Geschossigkeit vorgeschrieben ist. Die Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit von 3 Geschossen auf dem Eckgrundstück Rathenower Landstraße / Upstallstraße ist erforderlich, um einen beabsichtigten städtebaulichen Gegenpunkt zu den 5-geschossigen Wohnbauten westlich der Rathenower Landstraße zu bilden.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der möglichen Geschossigkeit und der Grundflächenzahl und beträgt 1,2 für die 2-geschossige Bebauung und 2,4 für die 3-5-geschossigen Bauwerke.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da die Baugrenzen bereits die vorgesehenen Baukörper weitgehend bestimmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Das städtebauliche Konzept mit den vorgesehenen Baukörpern soll durch weitgehende Eingrenzung der Baukörper gesichert werden.
- Zu öffentlichen Flächen soll ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.

Die Festsetzung von vorrangig für Stellplätze zu nutzenden Flächen ist nicht erforderlich. Sie ergeben sich auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrerschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Das Plangebiet wird allseitig von Erschließungsstraßen umgrenzt, von denen im Westen die Rathenower Landstraße (Bundesstraße B102) als Hauptverkehrsstraße dient. Grundstückszufahrten zur Bundesstraße B102 sind nicht zulässig.

Der Ausbau des Knotenpunktes an der Upstallstraße mit Links- und Rechtsabbiegespur ist vorgesehen und im Rahmen der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche möglich. Für die Einmündung der Fohrder Landstraße in die Rathenower Landstraße ist ein Ausbau mit Linksabbiegespur vorgesehen. Der Knoten befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes jedoch auf bereits als Straßenverkehrsfläche gewidmeter Fläche. Die Möglichkeit zur Herstellung des Anschlusses des nördlichen Grundstückes kann damit gesichert werden.

Da das Fachmarktzentrum auch auf eine Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausgelegt ist, sollen Parkflächen nur im erforderlichen Umfang vorgesehen werden. Insgesamt sind für das Fachmarktzentrum ca. 400 PKW-Stellplätze erforderlich. Die Zufahrtshäufigkeit beträgt demnach, wenn man von einem stündlichen Umschlag in der Spitzenzeit ausgeht, ca. 400 Zufahrten und 400 Abfahrten je Spitzenstunde.

Die Zufahrten zum Fachmarktzentrum erfolgen von der Upstallstraße über einen auszubauenden Knotenpunkt und von der Rathenower Landstraße über eine Einmündung an der Fohrder Landstraße. Der Lieferverkehr zum Fachmarktzentrum erfolgt über Zufahrten von der Fohrder Landstraße.

Die Einordnung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Die Stadt Brandenburg plant den 4-spurigen Ausbau der Rathenower Landstraße mit Mittelstreifen. Dafür ist eine Fläche in einer Breite von 20 Metern gemessen von der derzeitigen Fahrbahnkante erforderlich. Diese Fläche wurde im Bebauungsplan ausgewiesen.

3.4. Flächen für die Versorgungsanlagen und Leitungsführung

Das Plangebiet wird von der 110 kV-Freileitung Brandenburg - Hohenstücken gequert. Die Freileitung wird derzeit erneuert. Der gemäß DIN-VDE erforderliche zustimmungspflichtige Bereich von 50 Metern beiderseits der Leitungsachse wurde innerhalb der Bauflächen gekennzeichnet. Eine Unterbauung bis 10 Meter Höhe ist gemäß der Stellungnahme des Leitungseigentümers möglich. Parallel zur Fohrder Landstraße liegt eine 15 kV Kabeltrasse zum Gewerbegebiet Hohenstücken.

Weiterhin verläuft im Süden des Plangebietes eine oberirdische Fernwärmetransportleitung. Sie wird durch eine Fläche für Leitungsrecht gekennzeichnet.

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine DN250 Hochdruckgasleitung, der Erdgas Mark Brandenburg GmbH. Sie muß zur Realisierung der Bebauung verlegt werden. Die Verlegung ist aus folgenden Gründen erforderlich:

- Die Leitung ist nicht DIN-gerecht verlegt und erfordert einen Abstand von 10 Meter zur nächsten Bebauung, damit würde ein insgesamt 20 Meter breiter Streifen des Grundstückes beeinträchtigt.
- Die Gasleitung quert den vorgesehenen Standort des Bürogebäudes. Aus städtebaulichen Gründen ist es aber erforderlich das Gebäude unmittelbar in der Ecke Rathenower Landstraße / Upstallstraße zu errichten.

Die Kosten für die Umverlegung sind Erschließungskosten für das Baugrundstück (Freilegung). Für die Leitungsführung wurde keine Festsetzung in Form einer Fläche, die für ein Leitungsrecht vorgesehen ist, festgesetzt, da die genaue Führung noch nicht feststeht und die Leitung ohnehin Bestandsschutz genießt.

Weiterhin verläuft im Süden des Plangebietes eine DN200 Schmutzwasserleitung vom Gelände der Bundeswehr zur Rathenower Landstraße, die ebenfalls verlegt werden muß. Über diese Leitung soll gleichzeitig der Anschluß an das Schmutzwassernetz erfolgen. Auch für diese Leitung wurde keine konkrete Fläche für ein Leitungsrecht bestimmt.

3.5. Öffentliche Grünflächen

Die im Nordwesten des Plangebietes auf dem Flurstück 140/3 befindliche Grünfläche ist im Bebauungsplan entsprechend dem Bestand übernommen worden, da eine Bebauung des Grundstückes aufgrund der geringen Größe nicht möglich ist. Sie dient gleichzeitig der Eingrünung des Plangebietes zur Rathenower Landstraße. Da diese Grünfläche auch Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft ist, wurden Pflanzgebote textlich festgelegt.

3.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Voraussetzung für eine Einfügung der notwendigen Parkflächen in das Ortsbild ist eine wirksame Eingrünung. Darüber hinaus führt eine ansprechende Begrünung des Gebietes auch zu einer Aufwertung des Standortes und damit zu einem positiven Image. Eine sinnvolle Begrünung ist daher sowohl im Interesse der Bauherren als auch der Stadt. Um eine Einheitlichkeit in der Grüngestaltung durchzusetzen, werden die Standorte, Arten und der Umfang der wichtigsten Anpflanzungen festgelegt. Die wichtigsten Anpflanzungen sind:

- Baumanpflanzung entlang der Rathenower Landstraße
- Ergänzung der Fehlstellen der straßenbegleitenden Baumreihe an der Fohrder Landstraße
- Begrünung der Stellplatzflächen
- Anpflanzfläche im Südwesten des Plangebietes

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten des Plangebietes

Sämtliche Maßnahmen auf diesen Flächen sind textlich festgelegt. Sie dienen dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt gemäß §8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

3.7. Versickerung von Oberflächenwasser

Der Untergrund im Plangebiet besteht weitgehend aus nichtbindigem Boden, der eine gute Versickerungsfähigkeit aufweist. Die Festsetzung einer Oberflächenwasserversickerung dient dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt (hier Wasserhaushalt).

4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Ausbau des Zufahrtsknotenpunktes und eine Aufweitung der Upstallstraße
- den Ausbau einer Einmündung der Fohrder Landstraße in die Rathenower Landstraße
- den teilweisen Ausbau der Fohrder Landstraße
- den Anschluß an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- den Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- den Anschluß an eine Wasserversorgungsleitung
- den Anschluß an das Fernmeldenetz
- die Anpflanzung der vorgesehenen Bäume und Sträucher
- die Verlegung der DN250 Gashochdruckleitung
- die Verlegung der DN200 Schmutzwasserleitung
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der §§ 12 und 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG)

Auf Grundlage eines Erschließungsvertrages werden alle Kosten durch Erschließungsvertrag durch einen Erschließungsträger übernommen. Der Umfang der Erschließungsarbeiten wird im Erschließungsvertrag geregelt.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene straßenseitige Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die festgesetzten Zufahrten wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Die Funktionsfähigkeit der Hauptverkehrsstraße B102 wird nicht beeinträchtigt, für die Verbreiterung sind Flächen eingetragen worden.

Für das Fachmarktzentrum spielt auch die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln eine wichtige Rolle. Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle der Brandenburger Verkehrsbetriebe. Das Fachmarktzentrum ist damit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die BRAWAG GmbH. Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Der Bedarf kann derzeit noch nicht konkret beziffert werden. Die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen haben einen geringen Wasserbedarf. Der Versorgungsträger sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Energieversorgung: Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Märkische Energieversorgung AG. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden. Die vorhandenen Kabel und Freileitungen wurden berücksichtigt.

Gasversorgung: Träger der Erdgasversorgung ist die Erdgas-Mark Brandenburg GmbH. Das Plangebiet wird durch eine Hochdruckgasleitung gequert, die Rahmen des Vorhabens verlegt werden muß.

Post: Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Post Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem zuständigen Fernmeldeamt angezeigt werden. Sämtliche vorhandenen Telekom-Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Flächen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Brandenburg. Die Zufahrten sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwassereigenbetrieb der Stadt Brandenburg. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation an der das Gebiet querenden DN200 Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Betriebe, die aufgrund der Erzeugung erheblich mit Schadstoffen belasteter Abwässer einer Genehmigung gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sind im Plangebiet ausgeschlossen. Damit entstehen auch keine Abwässer die eine für Haushalte übliche Belastung überschreiten.

Oberflächenentwässerung: Der Oberflächenwasseranfall soll durch weitgehende Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück minimiert werden. Das in Spitzenzeiten entstehende überschüssige Wasser kann in die Regenwasserkanalisation DN300 an der Rathenower Landstraße abgeleitet werden.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch die Realisierung des Vorhabens werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes.

Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche von rund 4,5 ha für die Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen des Ortes geschaffen. Die Zahl der Arbeitsplätze, die dadurch im Plangebiet entstehen können, läßt sich schwer angeben, weil die Arbeitskräftezahl der Büroflächen noch nicht feststeht.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes werden für den Realisierungszeitraum Arbeitsplätze im Baugewerbe gesichert.

5.3. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

6.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- den Bodenschutz
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

6.1.1. Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht aufgrund der Einschränkung der gewerblichen Nutzung nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Ortskanalisation der Stadt gewährleistet werden.

Das Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

6.1.2. Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung der Stadt gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs.3 AbfG, die nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgt werden können, ist nicht zu rechnen.

6.1.3. Bodenschutz

Aufgrund der Erheblichkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft kommt dem Bodenschutz eine besondere Bedeutung zu. Folgende Maßnahmen sind auf gesetzlicher Grundlage zu beachten:

Untergeordnete Verkehrs- und Parkflächen sollten wasserdurchlässig gestaltet werden (Rasengittersteine, Pflaster). Nicht benötigte versiegelte Flächen sind zu rekultivieren.

Der Erdaushub ist einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Oberboden ist gemäß §202 BauGB zu sichern. Vorhandene Vegetationsflächen, die nicht bebaut werden, sind vom Baubetrieb weitgehend freizuhalten. Der Unterboden ist nach Bodenarten getrennt auf Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine Mischung verschiedener Bodenarten ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Erdaushub oder Fremdstoffen ist unzulässig. Aufschüttungen im Zuge der Wiederverwendung von Erdaushub an Ort und Stelle oder einer Rekultivierung sind auf die lokalen Bodenverhältnisse abzustimmen. Bodenbelastungen sind den zuständigen Behörden zu melden. Sie sind von unbelastetem Boden zu separieren und zu sanieren oder zu entsorgen. Bodenverunreinigungen durch die Lagerung von Baustoffen oder Abfällen sind zu vermeiden bzw. betriebsbedingte Verunreinigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluß der Baumaßnahmen zu beseitigen.

6.1.4. Lärmbekämpfung

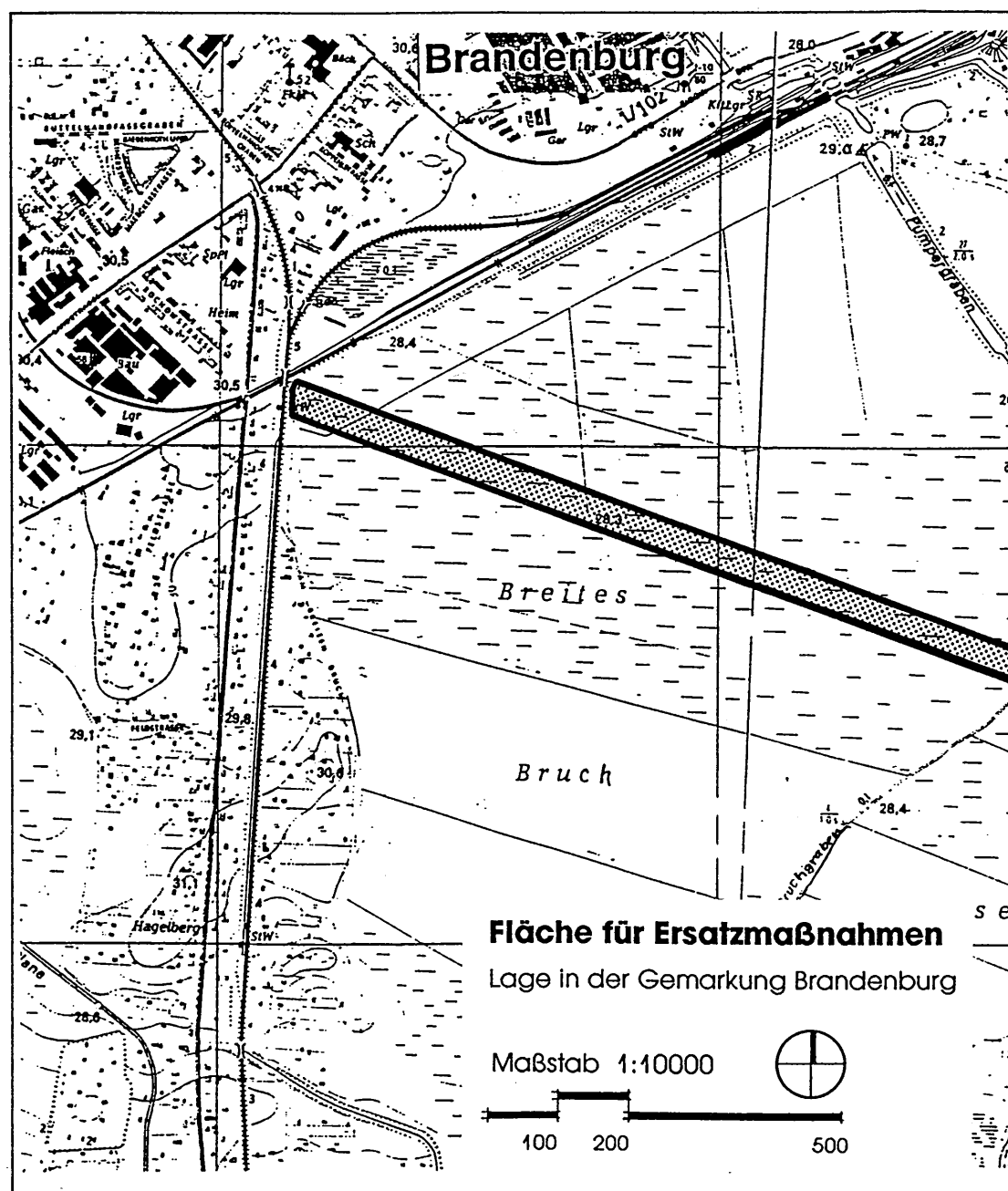
Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Im Sondergebiet entsteht Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie durch den Lieferverkehr. Aufgrund der Entfernung von 150 Metern zu Wohngebieten kommt es nicht zu Beeinträchtigungen der schützenswerten Nutzungen. Dies wurde in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen.

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Auf Grundlage des Grünordnungsplanes wurde der Eingriff in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan beziffert. Die Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Die Belange des Naturschutzes werden damit durch das Vorhaben beeinträchtigt. Da das Vorhaben trotzdem durchgeführt werden soll, ist ein Ersatz für den Eingriff an anderer Stelle erforderlich. Es wurde als Ersatzfläche eine Teilfläche von 32.000 m² des Flurstückes 41/3, Flur 45, Gemarkung Brandenburg definiert. Die Fläche liegt im Feuchtgebiet Breites Bruch und wird aus der Grünlandnutzung heraus genommen und verbleibt als Sukzessionsfläche. Da das Plangebiet des Bebauungsplanes nicht auf diese Fläche ausgedehnt werden soll, wird die Durchführung der Maßnahme nur im Text dargestellt und zusätzlich vertraglich gesichert. Das Grundstück wurde von den Flächeneigentümern im Plangebiet bereits gesichert. Damit sind die gesetzlichen Regelungen der §§ 8 und 8a BNatSchG i.V.m. §§ 10-14 BbgNatSchG beachtet worden. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan übernommen.



7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Er bewirkt eine Umwandlung von Ackerfläche in Gewerbe- und Sonderbauflächen. Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke wird durch die Festlegung des Gebietscharakters als Sonder- und eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend dem bisherigen Bestand weitgehend ausgeschlossen.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Gewerbegebiet und Fachmarktzentrum Upstallstraße Stadt Brandenburg steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund. Für eine Neuansiedlung von Betrieben und eine Verlagerung von Handelseinrichtungen werden im Plangebiet 4,55 ha zusätzliche Flächen, die bisher nicht baulich genutzt waren, als Gewerbe- und Sondergebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft nicht.

Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet.

Die Umweltbelange werden beachtet. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird im Plangebiet beeinträchtigt. Ein Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet ist nicht möglich. Da die Fläche sich in innerörtlicher Lage befindet und die bauliche Entwicklung städtebaulich sinnvoll ist, sind die Belange des fehlenden Ausgleichs innerhalb des Plangebietes gegenüber den Belangen der Sicherstellung der Versorgung und der Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung nachrangig einzustufen. Die festgesetzten Ersatzmaßnahmen garantieren einen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt an anderer Stelle. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes liegt nicht vor. Durch die geplanten Anpflanzungen und die gestalteten Baukörper wird eine Aufwertung der Lage erreicht.

Private Belange werden nicht berührt.

Zeitz, im Januar 1995