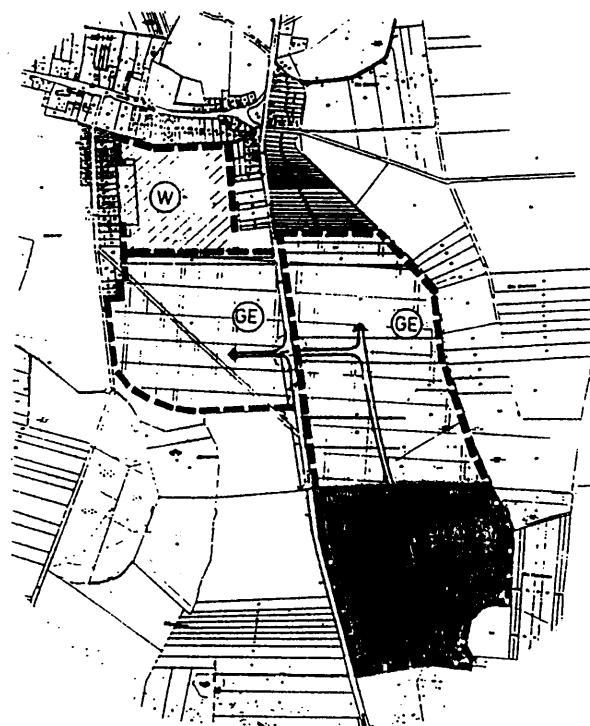


BEBAUUNGSPLAN

INDUSTRIEGEBIET SCHMERZKE



TEXTTEIL

Der Textteil zum Bebauungsplanentwurf
"Industriegebiet Schmerzke"
besteht aus der

- BEGRÜNDUNG

und den

**- TEXTLICHEN ERLÄUTERUNGEN
UND PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF "INDUSTRIEGBIET SCHMERZKE"

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Allgemeine Begründung
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan
 - 1.3 Geltungsbereich
 - 1.4 Bestand und bisherige Nutzung
 - 1.5 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes, städtebauliche Begründung
2. Begründung der Festsetzungen
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 2.2 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.3 Erschließung
 - 2.3.1 Verkehrstechnische Erschließung
 - 2.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung
 - 2.4 Grün- und Freiflächengestaltung, Landschaftsschutz
 - 2.5 Sonstige Belange
 - 2.5.1 Immissionsschutz
 - 2.5.2 Altlasten
 - 2.5.3 Denkmalpflege

**1. Allgemeine Begründung zum Bebauungsplanentwurf
"Industriegebiet Schmerzke"**

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990, Anlage 1, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 (BGBl. II S. 889, 1122).

Auf dieser Rechtsgrundlage wird der Bebauungsplan als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt ferner die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag, Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 (BGBl. II S. 889, 1124) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

1.2 Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan

Auf der Grundlage des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Abs. 4 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorzeitigen Bebauungsplan, welcher vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

Für die Gemeinde Schmerzke sowie für die Stadt Brandenburg - Schmerzke wird im Jahre 1993 eingemeindet - gibt es derzeit keinen bestätigten Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung wird der städtebaulichen Entwicklung des Territoriums jedoch nicht entgegenstehen. Der Aufstellungsbeschuß der Gemeinde Schmerzke vom 3.11.92 bildet die Grundlage zur Erarbeitung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet Schmerzke.

Inhalt und Darstellung dieses Bebauungsplanes entsprechen dem § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung.

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden : durch die Flurgrenze der Flur 3, Flurstück 39 der Gemarkung Schmerzke
- im Osten : durch die Flurgrenze der Flur 3, Flurstück 39 sowie die Uferzone des Piperfenns
- im Süden : durch die Waldgrenze
- im Westen : durch die B 102

Innerhalb des Plangebiets lassen sich die aufgeführten Planungsziele verwirklichen.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 24 ha.

1.4 Bestand und bisherige Nutzung

Die zu bebauende Fläche des zukünftigen Industriegebietes wurde bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

In dem tieferliegenden Wiesengelände im Nordosten des Plangebietes bestehen einzelne Meliorationsgräben.

Baumbestand ist nicht vorhanden.

1.5 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes , städtebauliche Begründung

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Das Territorium der Stadt Brandenburg wird begrenzt von Wald- und Wasserflächen sowie von Niederungszonen mit extrem schlechten Baugrundverhältnissen.

Aus diesem Grund hat sich die Entwicklung der Stadt - unter Nutzung der für eine Bebauung geeigneten Flächen - vom historischen Kern ausgehend - in westliche und nördliche Richtung vollzogen.

Diese Entwicklung ist - bedingt durch natürliche Schranken (Waldgebiet, Seenflächen) - nahezu abgeschlossen.

Reserveflächen für eine Neuansiedlung von Industrie und Gewerbe stehen auch unter Beachtung einer möglichen Umnutzung vorhandener Betriebe nicht mehr zur Verfügung.

Für eine weitere Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben, die zur Erfüllung zentralörtlicher Funktionen Brandenburgs und der Umgebungsgemeinden zwangsläufig notwendig ist, müssen demzufolge Entlastungspotentiale für Siedlungsflächeninanspruchnahmen geschaffen werden.

Ein solches Entlastungspotential wird in der Fläche links und rechts der B 102 im Süden der Ortslage der Gemeinde Schmerzke - das noch in diesem Jahr in das Territorium der Stadt eingemeindet werden soll - gesehen.

Diese Fläche weist eine optimale Zuordnung zum Autobahnabzweig Brandenburg auf, fördert die räumlich-strukturelle Verbindung zwischen der Gemeinde Schmerzke und der Stadt Brandenburg und lässt - besonders im südlichen Bereich - die Ansiedlung von Betrieben mit höheren Abstandsforderungen zu.

Die Abgrenzung des Gebietes folgt natürlichen Gegebenheiten.

Die städtebaulichen Ziele zur Entwicklung des Industriegebietes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Nutzung der Stadtrand- und günstigen Verkehrslage zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten mit störenden Einflüssen
- Schaffung von Arbeitsplätzen im südlichen Einzugsgebiet der Stadt
- Verringerung des Durchgangsverkehrs und der Pendlerbewegungen
- Entlastung der Ortsdurchfahrt Schmerzke, da eingeschätzt wird, daß der Ausgangspunkt für die Hauptverkehrsströme von und zum Industriegebiet der in südlicher Richtung liegende Autobahnknoten sein wird
- Nutzung der landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten für eine differenzierte Bebauung
- Schaffung einer städtebaulichen Auftaktsituation für die Stadt Brandenburg

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet ist als Industriegebiet ausgewiesen.

Zum Schutz der Wohngebiete vor Belästigungen oder Störungen, insbesondere vor Immissionen durch Anlagen in diesem Industriegebiet, sind im Bebauungsplan Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Nutzungsarten und Anlagen festgesetzt.

So wird festgelegt, daß bestimmte Anlagearten - solche mit erheblichem Störungsgrad hinsichtlich Lärmimmissionen, und solche, die wegen ihrer Schadstoffbelastungen erhebliche Auswirkungen auf die nähere Umwelt erwarten lassen, ausgeschlossen werden. Die davon betroffenen Anlagearten ergeben sich aus der auf der Planzeichnung abgedruckten Abstandsliste der Anlagearten I - III.

Auf Grund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Baufläche und zur Wahrung des Gebietscharakters als Industriegebiet werden sowohl solche Funktionen ausgeschlossen, die eine hohe Sensibilität zur Umwelt aufweisen oder solche, die im Industriegebiet unerwünschte Kundenströme verursachen (z. B. Einzelhandelsbetriebe oder Kaufhallen).

Innerhalb des Industriegebietes werden nochmals Untergliederungen nach der Art der zulässigen Nutzung vorgenommen.

Eingeschränktes Industriegebiet GIe - 1

Dieses Gebiet befindet sich im Süden des Industriegebietes.

Es liegt damit am weitesten entfernt von den vorhandenen und geplanten Wohnbauflächen in Schmerzke und gleichzeitig am höchsten. Die Höhenlage soll durch eine größere Baumasse und Bauhöhe betont werden. Gleichzeitig ist die Topographie für eine differenzierte Bebauung und Gestaltung zu nutzen.

Eingeschränktes Industriegebiet GIe - 2

Das Gebiet befindet sich im Osten des Industriegebietes in Hanglage. Die festgelegte Bauhöhe vermittelt zwischen dem Gebiet GIe - 1 und dem Gebiet GIe - 3.

Eingeschränktes Industriegebiet GIe - 3

Die Fläche liegt im Nordosten des Industriegebietes.

Die festgelegte Bauhöhe berücksichtigt die Notwendigkeit eines sanften Übergangs in die nach Osten hin anschließend freie Landschaft.

Eingeschränktes Industriegebiet GIe - 4

Das Gebiet umfaßt den nordwestlichen Bereich des Industriegebietes.

Die festgelegte absolute Firsthöhe läßt eine unter Berücksichtigung der Geländehöhe 3geschossige Bebauung zu, die das Industriegebiet zur B 102 hin ausreichend markiert.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Maßgabe des § 23 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden.

Die Festsetzung der Baugrenzen dient der planungsrechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Zielvorgaben hinsichtlich der Abgrenzung einzelner Baufelder und der Realisierung von Abstandsforderrungen zum Piperfenn, zur zu schützenden Wiese im Nordosten des Plangebiets, zum Waldgebiet, zur B 102 und zu den innerhalb des Industriegebietes geplanten Gehölzstreifen.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über einen Verkehrsknotenpunkt der F 102, dessen Lage so gewählt wurde, daß optimale Sichtbedingungen auf der Bundesstraße garantiert werden, die Erschließung der östlich und westlich der F 102 vorgesehenen Gewerbe- und Industrieflächen über einen Knotenpunkt erfolgen kann und durch die Aufweitung im Knotenpunktbereich die Anzahl der zu fällenden Alleebäume auf ein Minimum begrenzt wird.

Die Aufweitung des Knotenpunktes erfolgt in östliche Richtung, um die dort vorhandene Baumlücke weitestgehend zu nutzen.

Der Knotenpunkt auf der B 102 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des B-Planes.

Ein Abschnitt der Zufahrtsstraße zum Industriegebiet führt durch das angrenzend geplante Gewerbegebiet und muß als Erschließungsmaßnahme zeitlich vorgezogen werden.

Diese Haupterschließungsstraße erhält den Charakter einer Sammelstraße. Sie endet mit einer Wendeschleife, die gleichzeitig den Endpunkt einer Buslinie bildet.

Die Erschließung der westlich der Sammelstraße liegenden Industrieflächen erfolgt durch Anliegerstraßen. Dadurch entsteht ein großer Spielraum auch für die Einordnung kleinerer mittelständischer Betriebe mit kompakten Betriebsanlagen.

Der Bereich östlich der Sammelstraße ist zunächst flächenaufwendigen Betrieben vorbehalten.

Anschlußpunkte an diese Straße sind nicht vorgegeben.

Überfahrten werden durch Einschränkung des Pflanzgebotes (straßenbegleitende Gehölzstreifen) gesichert.

Die Querschnitte der öffentlichen Straßen sind im Bebauungsplan dargestellt.

Auf Grund von Erfahrungswerten muß mit einer erheblichen Zahl von Fahrradbenutzern gerechnet werden. Deshalb werden beiderseits der 6,5 m breiten Fahrbahn Radbahnen vorgesehen.

Da innerhalb des Industriegebietes kein nennenswerter Fußgängerverkehr zu erwarten ist, wird die Gehbahn nur einseitig angeordnet.

Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Gewerbeblächen in Zuordnung zum Nutzer nachzuweisen.

Die vorgesehenen Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straßen sind keine Stellplätze in diesem Sinne.

2.3.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- Allgemeines

Das Heranführen der Medien an den Standort ist im Zuge einer komplexen Erschließungsmaßnahme im Territorium der Stadt Brandenburg geplant.

Ausgehend vom Ortsteil Wilhelmsdorf ist vorgesehen, die zur Versorgung des Standortes notwendigen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Erdgas) in einer gemeinsamen Trasse über die Ortsteile Göttin, Paterdamm bis nach Schmerzke bzw. Neuschmerzke zu führen.

Die Vorplanung für dieses Vorhaben ist abgeschlossen.

Die Realisierung erfolgt ab Frühjahr 1993.

- Trinkwasser/Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Industriegebietes wird durch die geplante Trinkwasserleitung (DN 400) von Wilhelmsdorf nach Schmerzke gewährleistet.

Zur bedarfsgerechten Versorgung der Verbraucher sind Ringnetze vorgesehen.

- Schmutzwasser (Abwasser)

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet entwässert über Gefälleleitungen, die im Verkehrsbereich entsprechend DIN 1998 angeordnet sind, zu der in Schmerzke geplanten Pumpstation.

Von hier aus wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung DN 400 zur Kläranlage Wendgräben gefördert.

Die Möglichkeit eines direkten Anschlusses des Industriegebietes an diese Druckleitung wird noch geprüft.

- Regenwasser

Als Vorfluter für die Regenwasserableitung dienen der im Osten des Plangebietes verlaufende Entwässerungsgraben und der Piperfenn.

Der Piperfenn hat dabei die Aufgabe als Regenwasserrückhaltebecken zu erfüllen, so daß bei Starkregen der vorhandene Entwässerungsgraben nicht überstaut wird.

Das Regenwasser der Dachflächen wird unmittelbar der Vorflut zugeführt. Ein Teil dieses Regenwassers ist auch für die Bewässerung der Pflanzflächen zu nutzen.

Die Einleitung des Regenwassers der versiegelten Gewerbeflächen in die Vorflut erfolgt unter Zwischenschaltung dezentral angeordneter Abschneider.

Die Gefälleverhältnisse im Plangebiet - das Gelände steigt im Nordosten nach Südwesten stetig an - ermöglichen die Ableitung des Regenwassers im freien Gefälle.

- Gasversorgung

Die bedarfsgerechte Versorgung für Heizzwecke erfolgt über einen Anschluß an die geplante Erdgasleitung Abschnitt Wilhelmsdorf - Schmerzke.

- Elektroenergie

Das Plangebiet wird durch eine neu zu errichtende Mittelspannungstrasse vom Umspannwerk Klingenberg aus mit Elektroenergie versorgt.

Die Baustromversorgung kann über Zwischenlösungen abgesichert werden.

- Telekommunikation und Fernmeldetechnik

Für die fernmelde-, fernseh- und rundfunktechnische Versorgung wird ein Breitbandverteilernetz (BV-Netz) errichtet.

2.4 Grün- und Freiflächengestaltung, Landschaftsschutz

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches § 1 Abs. 5 die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Gemäß § 7 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) ist dementsprechend ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, dessen Darstellungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind.

Im Grünordnungsplan sind den gesetzlichen Anforderungen, aufbauend auf der Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planungsgebiet, seiner Bewertung und der Einschätzung der sich ergebenden Konflikte aus der als Eingriff zu wertenden Realisierung des Bebauungsplanes im Sinne der §§ 12 bis 15 BbgNatSchG die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz des Eingriffs darzustellen.

Für das Plangebiet wurde deshalb ein Grünordnungsplan als Beiplan zum Bebauungsplan aufgestellt.

Der vorliegende Grünordnungsplan trägt den genannten gesetzlichen Anforderungen Rechnung.

Es werden die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.

Durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag wird sichergestellt, daß sowohl die Ausgleichs- (Begrünungsmaßnahmen) als auch die notwendigen Ersatzmaßnahmen realisiert werden.

2.5 Sonstige Belange

2.5.1 Immissionsschutz

Durch die Einordnung des Industriegebietes im Territorium sowie durch den Ausschluß bestimmter Nutzungsarten und Betriebsarten wird den Belangen des Immissionsschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

2.5.2 Altlasten

Ein Hinweis auf Altlastenverdacht besteht nicht.

2.5.3 Denkmalpflege

Im gesamten Plangebiet sind zur Zeit keine Objekte des Denkmalschutzes ausgewiesen.

Brandenburg, den 16.12.1992


W. Stelzig
Dipl.-Ing., Architekt

PLANUNGS-, ARCHITEKTUR- UND
INGENIEURBÜRO BRANDENBURG
GMBH - PAI

TEXTLICHE ERLÄUTERUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

zu den textlichen Erläuterungen

1. Rechtsgrundlagen
2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes
3. Lage und räumlicher Geltungsbereich
4. Bestand und bisherige Nutzung
5. Städtebauliche Ziele
6. Planungsrechtliche Festsetzung
(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB und BauNVO)
 - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 BauNVO
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO
 - 6.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.2.1 Bauweise nach § 22 BauNVO
 - 6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO
 - 6.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
 - 6.4 Höhe der baulichen Anlagen nach § 16 BauNVO
 - 6.5 Zu schützende Fläche, Wiese
 - 6.6 Pflanzbindung

- 7.0 Verkehrserschließung**
- 7.1 Anbindung an das übergeordnete Netz**
- 7.2 Gebietsinterne Erschließung**
- 7.3 Ruhender Verkehr**
- 7.4 Straßenbegrenzungslinie**
- 7.5 Straßenentwässerung**
- 7.6 Straßenbeleuchtung**
- 8.0 Ver- und Entsorgung**
- 8.1 Allgemeines**
- 8.2 Abwasserleitung**
- 8.3 Regenwasserableitung**
- 8.4 Trinkwasserversorgung**
- 8.5 Gasversorgung**
- 8.6 Heizung**
- 8.7 Elektroenergie**
- 8.8 Trassenführung im Plangebiet**
- 9.0 Sonstige Belange**
- 9.1 Immissionsschutz**
- 9.2 Altlasten**
- 9.3 Bodendenkmalpflege**
- 10.0 Flächenbilanz**
- 11.0 Grünordnungsplan**
- 12.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes**

1.0 Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990, Anlage 1, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 (BGBl. II S. 889, 1122).

Auf dieser Rechtsgrundlage wird der Bebauungsplan als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt ferner die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (BGBl. I S 132), geändert durch Einigungsvertrag, Anlage 1, Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 (BGBl. II S. 889, 1124) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

Der Aufstellungsbeschuß Nr. 11/92 vom 3.11.92 der Gemeinde Schmerzke bildet die Grundlage zur Bearbeitung des Bebauungsplanes für das Industriegebiet Schmerzke.

Auf der Grundlage des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 8 Abs. 4 Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen vorzeitigen Bebauungsplan, welcher vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

Der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Territoriums nicht entgegenstehen.

Die angestrebte Nutzung wurde mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung abgestimmt.

(Plananzeige der Gemeinde Schmerzke vom 24.07.91 - Antwortschreiben des Landesumweltamtes vom 6.9.91)

2.0 Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um für das Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, da für die Stadt Brandenburg ein erhöhter Bedarf an Flächen für die Verlagerung und Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben besteht.

Dieser Flächenbedarf resultiert insbesondere aus der geplanten Verlagerung innerstädtischer Gewerbebetriebe im Zusammenhang mit der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen sowie aus der geplanten Neuansiedlung eines Schlacht- und Zerlegebetriebes im südlichen Einzugsgebiet der Stadt Brandenburg.

3.0 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 25 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden : durch die Flurgrenze der Flur 3, Flurstück 39 der Gemarkung Schmerzke
- im Osten : durch die Flurgrenze der Flur 3, Flurstück 39 sowie die Uferzone des Piperfenns
- im Süden : durch die Waldgrenze
- im Westen : durch die B 102

Das Plangebiet umfaßt das Grundstück

Gemarkung Schmerzke, Flur 3, Flurstück 39 (teilw.)

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

4.0 Bestand und bisherige Nutzung

Die Fläche des zukünftigen Industriegebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

5.0 Städtebauliche Ziele

Das Industriegebiet soll ein hohes Maß städtebaulicher sowie architektonischer Qualität aufweisen.

Das Konzept wurde unter Berücksichtigung folgender Zielstellungen entwickelt:

- Nutzung der Stadtrand- und günstigen Verkehrslage zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbegebieten mit störenden Einflüssen
- Schaffung von Arbeitsplätzen im südlichen Einzugsgebiet der Stadt
- Verringerung des Durchgangsverkehrs und der Pendlerbewegungen
- Entlastung der Ortsdurchfahrt Schmerzke, da eingeschätzt wird, daß der Ausgangspunkt für die Hauptverkehrsströme von und zum Industriegebiet der in südlicher Richtung liegende Autobahnknoten sein wird
- Nutzung der landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten für eine differenzierte Bebauung
- Schaffung einer städtebaulichen Auftaktsituation für die Stadt Brandenburg

6.0 Planungsrechtliche Festsetzung

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden Festsetzungen getroffen, die das Industriegebiet gliedern

- nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (eingeschränkte Industriegebiete "GIe 1" bis "GIe 5")

Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungsarten nach § 9 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelseinrichtungen und Handelsbetriebe mit Verkaufsfunktion an Endverbraucher zur Deckung des täglichen Bedarfs, ausgenommen sind Imbißverkaufsstände der Größenordnung max. 25 m² Verkaufsfläche.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Städtebauliche Begründung

1. Wahrung des Gebietscharakters als Industriegebiet
2. Unterbindung von Gewerbeansiedlung mit Handelsfunktion an Endverbraucher, um zu erwartende Kundenströme - und damit ein erhöhtes Verkehrsaufkommen - zu vermeiden.
3. Vermeidung der Unverträglichkeit zwischen einzelnen Betrieben infolge zu erwartender Immissionen .

Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß Anlagearten der Abstandsklassen I - III, d. h. Betriebsarten mit erheblichem Störungsgrad, hinsichtlich Lärm- und Schadstoffimmissionen unzulässig sind.

Städtebauliche Begründung

Der Ausschluß dieser Anlagearten erfolgt zum Schutz der vorh. Wohnbebauung der nächstliegenden Gemeinde sowie zum Schutz einer in Planung befindlichen Wohnsiedlung.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß der §§ 16 bis 20 BauNVO festgesetzt.

- eingeschränktes Industriegebiet "GIE 1"
 - . Vollgeschosse : Anzahl nicht festgesetzt
 - . Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8
 - . Geschoßfläche (GFZ) : 2,4
 - . Gebäudehöhe : Firsthöhe (FH) über NN max. 51,00 m
- eingeschränktes Industriegebiet "GIE 2"
 - . Vollgeschosse : Anzahl nicht festgesetzt
 - . GRZ : 0,8
 - . GFZ : 1,6
 - . Gebäudehöhe : FH über NN max. 44,00 m
- eingeschränktes Industriegebiet "GIE 3"
 - . Vollgeschosse : Anzahl nicht festgesetzt
 - . GRZ : 0,8
 - . GFZ : 1,6
 - . Gebäudehöhe : Firsthöhe über NN max. 41,00 m
- eingeschränktes Industriegebiet "GIE 4"
 - . Vollgeschosse : Anzahl nicht eingeschränkt
 - . GRZ : 0,8
 - . GFZ : 1,6
 - . Gebäudehöhe : FH über NN max. 46,00 m

- eingeschränktes Industriegebiet "GIe 5"
 - . Vollgeschosse : Anzahl nicht eingeschränkt
 - . GRZ : 0,8
 - . GFZ : 1,6
 - . Gebäudehöhe : FH über NN max. 48,00 m

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

6.2.1 Bauweise nach § 22 BauNVO

Bauweise - offen oder geschlossen - wird nicht festgesetzt.

6.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO

Für folgende Gebiete werden Baugrenzen festgesetzt:

- "GIe 1"
- "GIe 2"
- "GIe 3"
- "GIe 4"
- "GIe 5"

Ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

6.3 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück bzw. des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.
- Einfriedungen

Im Industriegebiet sind Einfriedungszäune bis zu einer max. Höhe von 2,00 m üb. OK Gelände zulässig.

6.4 Höhe der baulichen Anlagen

In den eingeschränkten Industriegebieten "GIe 1" bis "GIe 5" ist die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe - FH) festgesetzt. Sie wird gerechnet ab "Über NN".

Untergeordnete Bauwerks- und Anlagenteile dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) gemäß § 16 BauNVO ausnahmsweise überschreiten.

6.5 Zu schützende Fläche, Wiese

Gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 10 und 20 wird die Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes von jeglicher Bebauung freigehalten. Es werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Grünordnungsplan).

6.6 Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)

Die Pflanzflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind im Bebauungsplan verbindlich dargestellt.

Für notwendige Zu- und Abfahrten von und zu den Grundstücken kann der entlang der Sammelstraße vorgesehene Pflanzstreifen unterbrochen werden; je m^2 beanspruchte Grünfläche ist auf den privaten Grundstücken ein entsprechender Ausgleich vorzunehmen.

7. Verkehrserschließung

7.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen Verkehrsknotenpunkt der B 102, dessen Lage so gewählt wurde, daß optimale Sichtbedingungen auf der Bundesstraße garantiert werden, die Erschließung der östlich und westlich der B 102 vorgesehenen Industrie- und Gewerbeblächen über einen Knotenpunkt erfolgen kann und durch die Aufweitung im Knotenpunktsbereich die Anzahl zu fällender Alleeäume auf ein Minimum begrenzt wird. Der Knotenpunkt auf der B 102 ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des B-Planes.

7.2 Gebietsinterne Erschließung

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch eine in ca. 200 m Abstand zur B 102 verlaufende Sammelstraße erschlossen. Ein Abschnitt der Zufahrtsstraße zum Industriegebiet führt durch das angrenzend geplante Gewerbegebiet und muß als Erschließungsmaßnahme zeitlich vorgezogen werden. Die Sammelstraße für das Industriegebiet endet mit einer Wendeschleife, die gleichzeitig den Endpunkt einer zur Erschließung des Gebiets geplanten Buslinie darstellt.

Die Zufahrt zu den einzelnen Baugrundstücken erfolgt entweder direkt von der Sammelstraße aus oder über Anliegerstraßen (Stichstraßen).

Beiderseits der Fahrbahn werden Radbahnen vorgesehen.

Der Gehweg wird einseitig angeordnet.

Die Fahrbahnen der öffentlich befahrbaren Straßen werden in bituminöser Bauweise ausgeführt.

Die Geh- und Radbahnen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (mindestens 25 % Durchlässigkeit) auszuführen.

- öffentlich befahrbare Straßen:

Regelquerschnitt 1 : 13,0 m

Regelquerschnitt 2 : 15,0 m

7.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Gewerbegebäuden in Zuordnung zum Nutzer nachzuweisen.

Die vorgesehenen Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straßen sind keine Stellplätze in diesem Sinne und unterliegen deshalb nicht den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen.

7.4 Straßenbegrenzungslinie

Die im Bebauungsplan dargestellten Straßenbegrenzungslinien sind verbindlich.

Die Aufteilung in Geh-, Park- und Fahrlächen hat nur nachrichtliche Bedeutung und kann von der Darstellung im Bebauungsplan abweichen.

7.5 Straßenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Straße wird dezentral versickert.

7.6 Straßenbeleuchtung

Die öffentliche Straße wird beleuchtet.

Die Art der Beleuchtung wird im Rahmen der weiteren Vorbereitung festgelegt.

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Allgemeines

Die Heranführung der Medien an den Standort ist im Zuge einer komplexen Erschließungsmaßnahme im Territorium der Stadt Brandenburg geplant.

Ausgehend vom Ortsteil Wilhelmsdorf ist vorgesehen, die zur Versorgung des Standortes notwendigen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie, Erdgas) in einer gemeinsamen Trasse über die Ortsteile Göttin, Paterdamm bis nach Schmerzke bzw. Neu-Schmerzke zu führen.

Die Vorplanung für dieses Vorhaben ist abgeschlossen.

Die Realisierung erfolgt ab Frühjahr 1993.

8.2 Abwasserleitung

Es ist geplant, in der Gemeinde Schmerzke ein Abwasserpumpwerk zu errichten.

Die Abwässer aus dem Industrie- und Gewerbegebiet werden dem Abwasserpumpwerk im freien Gefälle zugeführt.

Von diesem Pumpwerk aus wird das Schmutzwasser in der unter Punkt 8.1 erwähnten Trassenführung zur Kläranlage Wendgräben gedrückt.

8.3 Regenwasserableitung

Als Vorfluter für die Ableitung des Regenwassers der Dachflächen kommen der vorh. Teich (Piperfenn) sowie die vorhandenen Entwässerungsgräben im Osten des Plangebiets in Betracht.

Das Regenwasser der befestigten Flächen wird über Abscheider dem Vorfluter zugeführt.

8.4 Trinkwasserversorgung

Das Industriegebiet erhält einen Anschluß an die geplante Trinkwasserleitung (DN 400) Wilhelmsdorf - Schmerzke.

8.5 Gasversorgung

Das Industriegebiet erhält einen Anschluß an den Abschnitt der Erdgasleitung Wilhelmsdorf - Schmerzke.

8.6 Heizung

Hinsichtlich der Heizung im Industriegebiet wird auf den Einsatz von Erdgas orientiert.

8.7 Elektroenergie

Geplant ist eine Mittelspannungszuführung vom Umspannwerk Klingenbergs zum Industriegebiet.

Bis zur Fertigstellung dieser Trasse ist die Elektroenergieversorgung (Baustrom) über eine bestehende Freileitung möglich.

8.8 Trassenführung im Plangebiet

Die Ver- und Entsorgungstrassen liegen im Straßenbereich.

9.0 Sonstige Belange

9.1 Immissionsschutz

Die einzelnen Betriebe werden nach immissionsrechtlichen Gesichtspunkten eingeordnet. Dazu dienen Umweltverträglichkeitsstudien, die Voraussetzung für die Zuordnung auf dem Standort Industriegebiet Schmerzke sind.

9.2 Altlasten

Ein Hinweis auf Altlastenverdacht besteht nicht.

9.3 Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Funde auftreten, ist die unverzügliche Benachrichtigung des Amtes für Bodendenkmalpflege (Museum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam) erforderlich.

Die Fundstelle ist für 5 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Heimatmuseum Brandenburg in schriftlicher Form mitzuteilen.

10.0 Flächenbilanz

Bruttobauland	:	24,0 ha
davon		
- Nettobauland	:	16,4 ha
- Verkehrsfläche (öffentl.)	:	0,9 ha
- Flächen zur Pflege von Natur und Landschaft	:	2,4 ha
- Flächen für landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	:	3,9 ha
- Sonstige	:	0,4 ha

11.0 Grünordnungsplan

Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

12.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Planes

Die Grundstücke für den Straßenausbau werden durch die
Stadt Brandenburg erworben.

Brandenburg, den 16.12.1992

W. Stelzig
W. Stelzig
Dipl.-Ing., Architekt

PLANUNGS-, ARCHITEKTUR- UND
INGENIEURBÜRO BRANDENBURG
GMBH - PAI