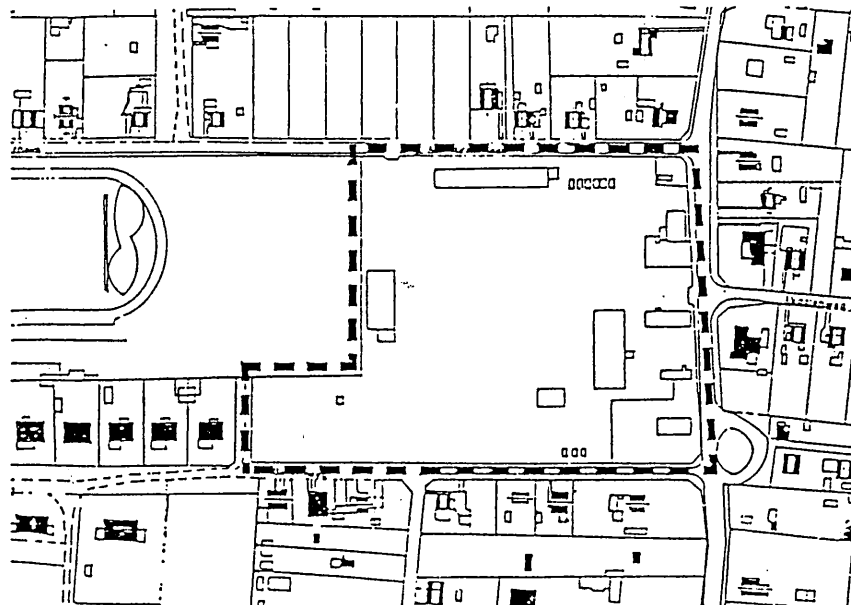


# BEBAUUNGSPLAN NR. 10

## Wohnsiedlung Buchenweg / Eigene Scholle

14776 Brandenburg a.d.H.



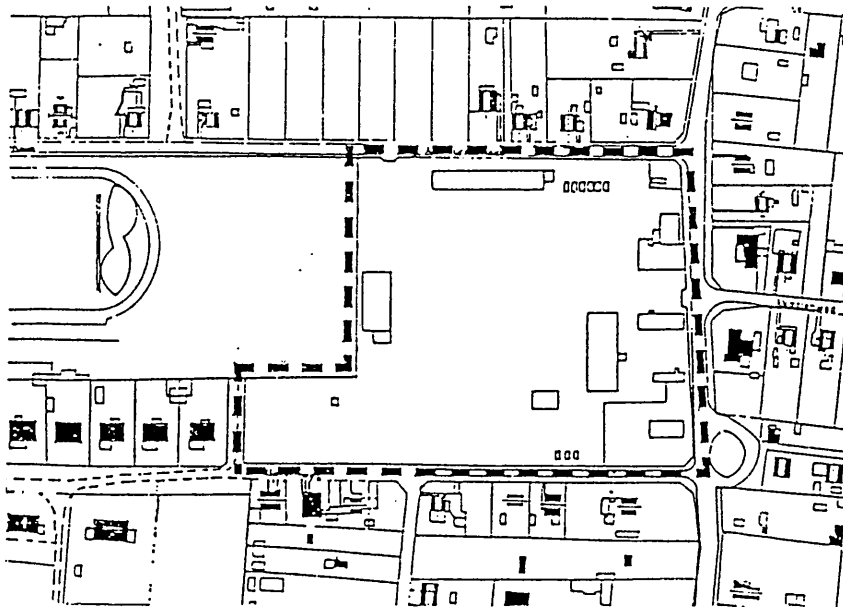
Architekturbüro Dr. Schlicht  
Jacobstraße 29  
14776 Brandenburg  
Tel.: 0 33 81/ 52 78 0

# BEBAUUNGSPLAN NR. 10

## Teil C: Begründung

### Wohnsiedlung Buchenweg / Eigene Scholle

14776 Brandenburg a.d.H.



## INHALT

1. **Rechtsgrundlage**
2. **Vorbemerkungen**
  - 2.1 Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes
3. **Örtlichkeit**
  - 3.1 Lage in der Stadt
  - 3.2 Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung, Bodenbeschaffenheit
  - 3.3 Geltungsbereich, Eigentumsstruktur
  - 3.4 Freiflächen
4. **Generelle Planungsziele**
5. **Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 5.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
  - 5.2 Überbaubare Flächen, Bauweise
    - 5.11 Verkehrsanlagen
      - 5.11.1 Öffentliche Verkehrsanlagen
    - 5.21 Die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen
    - 5.24 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 5.5 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB als örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 10 BbgBO
6. **Durchführung des Baubauungsplanes**
  - 6.1 Maßnahmen - Kosten - Finanzierung
  - 6.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

**7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

## 7.1 Erschließung

## 7.1.1 Verkehrserschließung

## 7.1.2 Ver- und Entsorgung

## 7.1.3 Brandschutz

## 7.1.4 Flächen für Gemeinbedarf

## 7.2 Wirtschaftliche Belange

## 7.3 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile

**8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange**

## 8.1 Kontaminierungsuntersuchung

## 8.2 Belange des Umweltschutzes

## 8.3 Naturschutz und Landschaftspflege

**9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange****10. Flächenbilanz****Anlagen:**

A 1 Regelprofil Planstraße A

Regelprofil Planstraße B

Regelprofil private Wohnwege

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf Basis der § § 2, 9 und 10 des BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl I Seite 2141) zuletzt geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16. Januar 1998 (BGBl I Seite 137) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I Seite 466) und den Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB aus dem gemeinsamen Runderlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums des Inneren vom 3. September 1997 (ABL. Seite 846) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl Pkt. 1991 I Seite 58) und der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 1. Juni 1994 (GVB I Seite 126, 404) zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVB I Seite 124) aufgestellt.

## 2. Vorbemerkungen

### 2.1 Voraussetzungen sowie Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

In einer Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstiger Erfordernisse der Raumordnung der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin, Brandenburg vom 16.06.98 wird dargelegt, daß die Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen.

Um hier eine geordnete Bebauung sicherzustellen, die sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, gleichzeitig aber die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, als auch die Grundstücksfläche von ca. 3 ha im Zentrumsbereich geordnet zu entwickeln, besteht in diesem Bereich ein dringendes Erfordernis vor dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan-Entwurf hat bereits öffentlich ausgelegen, die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind eingeholt. Im künftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt, so daß die Voraussetzungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben sind, da anzunehmen ist, daß der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bedarfs laut Flächennutzungsplan-Entwurf der Stadt Brandenburg an der Havel von bis zu 9.000 zusätzlichen Wohneinheiten und des mit ca. 75 % vorherrschenden Geschoßwohnungsbaus ist es ein Schwerpunkt der künftigen Entwicklung, gezielte Angebote für individuelle Wohnformen anzubieten. Die Umsetzung dieses Bebauungsplanes wird kurz- und mittelfristig dazu beitragen, den veränderten Bedürfnissen der Bevölkerung an Wohneigentum durch den Bau von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern gerecht zu werden und somit die Attraktivität dieses innerstädtischen Siedlungsbereiches zu stärken.

In dem Gebiet der Eigenen Scholle mit einer Gesamtfläche von mehr als 200 ha inklusive der Grünbereiche und der unterschiedlichst integrierten Kleingartenanlagen stehen ca. 110 ha potentieller Siedlungsbereich zur Verfügung.

Der vorgesehene Bebauungsplan mit seinen 3 ha Fläche des Plangebietes stellt somit einen geringfügigen Bruchteil der Siedlungsfläche dar.

Die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt nicht den vorgefundenen Charakter eines "Gebietes mit hohem Grünanteil".

In dem Gebiet der Eigenen Scholle sind ca. 85 % der Grundstücke (Größen von 1.100 - 1.500 m<sup>2</sup>, zuweilen 2.000 m<sup>2</sup> Fläche) mit geringer Dichte von ca. 0,2 bebaut.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 10 liegt an zentraler Stelle des Siedlungsgebietes der Eigenen Scholle.

Die Fläche wurde ehemals gewerblich genutzt und gibt derzeit den Eindruck von Unordnung und Verwahrlosung preis, was nicht gerade den städtebaulichen Zielen einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgebietes entspricht. Zur Bereitstellung als Bauland sind hier größere Aufwendungen vonnöten. So schlagen sich die Altlastenuntersuchung und Beseitigung als auch alle Abriß- und Entsiegelungsmaßnahmen der gesamten unbrauchbaren gewerblichen Anlage in den Bodenpreisen nieder.

Daher ist insbesondere in diesem Rahmen der schonende Umgang mit Grund und Boden auch im Hinblick auf die Käuferkraft und die daraus resultierende Schichtung der Bevölkerungsstrukturen wichtig.

Eine Belegung der zentralen Fläche als Wohnbauland ist vornehmlich einer neuen Baufläche im Freiraum vorzuziehen.

Diese Nachverdichtung ist auch dringend erforderlich, da hier ein erheblicher Ansiedlungsdruck besteht. Hier können insbesondere größere Grundstücke einer zügigen Bereitstellung als Baugrundstück zugeführt werden, um die derzeit große Nachfrage nach Grundstücken zur Eigenheimbebauung (die Eigenheim-Grundstücke am Geranienweg sind in kürzester Zeit zu 70 % verkauft worden) befriedigen zu können. Somit werden einerseits großflächige Entwicklungen an der Peripherie der Eigenen Scholle vermieden, andererseits wird der Abwanderungstendenz in der Stadt Brandenburg a.d.H. wegen fehlendem Bauland entgegengewirkt.

Insofern ist der Bebauungsplan dringend erforderlich, um die Ausprägung der Stadt Brandenburg a.d.H. als regionales Entwicklungszentrum zu fördern.

Eine erhebliche Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppel- und Gartenhofhäusern ist in diesem Bereich vorgesehen. Damit wird die zentrale Brache in der Scholle zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt, der inmitten des beliebten Standortes der Eigenen Scholle die sehr hohe Nachfrage nach Eigenheimen weiter befriedigen kann. Das Ziel der Stadt, der Sicherung von Wohnfunktion und parallel den nach sich ziehenden infrastrukturellen Entwicklungen zu verstärken, wird hiermit entsprochen.

Somit steht der Bebauungsplan in der Linie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses historisch gewachsenen Gebietes. Eine Festsetzung der städtebaulichen Ziele in der Bebauungsplanung ist für die geordnete Entwicklung deshalb nunmehr dringend erforderlich.

### 3. Örtlichkeit

#### 3.1 Lage in der Stadt

Das Plangebiet der Eigenen Scholle liegt an der westlichen Ausfallstraße in Richtung Ziesar am Stadtrand. Es liegt östlich der Ziesarer Landstraße zwischen Kiefernweg und der Straße Am Turnerheim. Nordwestlich wird es begrenzt durch einen Tennisplatz, der zu einer Sportanlage gehört, südöstlich wird es begrenzt durch den Buchenweg. Umliegend befinden sich Einfamilienhäuser, zumeist giebelständig, die alle einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden können.

### 3.2 Geländeverhältnisse, Oberflächenentwässerung, Bodenbeschaffenheit

Das Gelände ist recht eben und fällt gleichmäßig in Richtung Ziesarer Landstraße ab. Die neue Geländeoberkante entspricht nahezu dem vorhandenen Bestand. Die Entwässerung der Oberfläche erfolgt über Versickerung.

Bedingt durch die günstige Bodenbeschaffenheit aus Mittel- und Grobsanden besteht ein hoher Versickerungsgrad. Das Grundwasser ist im Plangebiet auf ca. 2,00 m unter Gelände anzutreffen. Der HGW für die Grundstücke beläuft sich auf 30,02 m ü NN. Die vorhandene Aufschüttung von ca. 0 - 70 cm, bestehend aus Schlacke und Schotter wird zur Gartennutzung auf entsprechende Tiefe beseitigt. Der Baugrund besitzt eine ausreichende Tragfähigkeit, Untergrundverhältnisse die eine bauliche Nutzung erschweren würden, sind nicht bekannt. Eine Altlastenuntersuchung zum Grundstück liegt vor, hier sind Bohrkerne gezogen worden, die keine Probleme erwarten lassen. Dies wird im weiteren Verlauf der Begründung erläutert werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 31.07.98 erläutert, daß im Bereich des B-Plan-Gebietes bisher kein archäologischer Fundplatz bekannt ist. Da jedoch bei den Arbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, findet auch hier das "Gesetz über Schutz und Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" vom 22. Juli 1991 (GVBL. Land Brandenburg Nr. 20 vom 8. August 1991 S. 311 ff.) Anwendung.

Dem entsprechend sind folgende Auflagen vom Verursacher einzuhalten:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Potsdam oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
2. Die Fundstätte ist mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).
3. Die entdeckten Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Hierauf weist das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in seiner Stellungnahme vom 22.10.98 nochmals hin.

### 3.3 Geltungsbereich, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 2,96 ha groß. Die Grundstücksflächen wurden von einem Bauträger erworben, der einen rechtskräftigen Investitionsvorrangbescheid erwirkte und somit die planerischen Voraussetzungen zur Erstellung eines Bebauungsplanes gegeben sind. Das Grundstück ist 3seitig umfaßt von öffentlichen Straßenflächen und grenzt im Nordwesten an eine vorhandene Tennisanlage.

Somit ist eine eindeutige Abgrenzung des Bebauungsplanes möglich, eine Konfliktsituation aus der Abgrenzung, abgesehen von dem Tennisplatz, kann nicht hervorgehen.

Folgende Flurstücke werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen:

Gemarkung Brandenburg, Flur 91, Flurstück 334/1, 334/2, 330/1

Dieser Geltungsbereich grenzt jedoch inmitten eines im Zusammenhang bebauten Stadtteils 3-seitig an öffentliche Straßen, so daß hier bereits jetzt eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist.

Die vorhandene Bebauung am Turnerheim stellt sich als eine Häuserreihe dar, die durch die Gleichartigkeit des Rhythmus, als auch den ähnlichen Abstand zur Straße mit giebelständigen Gebäuden einen Eindruck vollständiger Bebauung gewährt.

Die bestehende Bebauung am Kiefernweg erreicht diesen Eindruck durch eine tatsächlich vorhandene, mit gepflegten Gartenanlagen komplettierte Bebauungsreihe.

Die gegenüberliegende Bebauung weist auch hier Geschlossenheit auf.

Das 3-seitig einsehbares Grundstück verlangt in diesem Bebauungs-Zusammenhang eine Fortsetzung des Bebauungstyps der Eigenen Scholle. Das Auge ist in diesem Wohngebiet an eine beidseitige Bebauung gewöhnt, die sich z. B. in dem parallel verlaufenden Straßenzug des Birkenweges in einheitlicher Variante darstellt. Das derzeit freie Baufeld wirkt als Störfaktor und verlangt nach einfügender Bebauung.

Weiterhin befindet sich derzeit auf den Flurstücken des Planungsgebietes eine Gewerbebaracke, die dem Entwicklungsziel der Stadtplanung entgegenwirkt.

### 3.4 Freiflächen

Die vorhandenen Freiflächen sind zum großen Teil verwüdete ehemalige gewerbliche Nutzflächen, auf denen sich derzeit i.d.R. straßenbegleitend freier Birkenaufwuchs befindet. Durch die Bodenbeschaffenheit (an der Oberfläche vielfach Schlacke) ist eine Pflanzenansiedlung ausgesprochen schwierig. Teilweise sind geordnete Grünanlagen aus der Nutzungszeit zu erkennen. Der vorhandene Bestand wird so schonend als möglich behandelt. Eine Baumfällung ist allerdings in einzelnen Bereichen zur Herstellung der bebaubaren Grundstücksflächen unumgänglich (vergleiche hierzu auch Grünordnungsplan).

## 4. Generelle Planungsziele

Das Plangebiet liegt mitten im Herzen der Eigenen Scholle. Die vorhandene Bebauung am Kiefernweg, Am Turnerheim und Buchenweg ist nicht aus jüngster Zeit, so daß recht eindeutige Bebauungsstrukturen vorhanden sind. Das Ziel der Beplanung dieser Grundstücke wird generell sein, die vorhandenen Bebauungsstrukturen aufzunehmen und mit zeitgemäßen Ansprüchen an Grundstücksgröße und Wohnqualität zu versehen. So entwickeln sich unterschiedliche Teilbereiche dieser Fläche, die in den Randzonen angrenzend an die Straße Am Turnerheim und Kiefernweg den Bebauungstypus des giebelständigen Satteldachhauses aufnimmt. Im Zentrum jedoch, durch eine neue öffentliche Stichstraße erschlossen, befinden sich Bebauungstypen an Anliegerstraßen, wie Doppelhäuser und Gartenhofhäuser. Hierdurch entsteht eine größere Bebauungsdichte im Sinne von kosten- und flächensparendem Bauen.

Die zentrale Erschließung des B-Plangebietes "Wohnsiedlung Buchenweg/Eigene Scholle" wäre als Typus ebenso zur Nachverdichtung vieler anderer "Handtuchgrundstücke" auf der Eigenen Scholle denkbar und könnte somit hier zu einem stadtteilprägenden neuen Bebauungstypus avancieren.

Die Anpassung der neuen Bebauung an den vorhandenen Bautypus auf der Scholle findet durch Verwendung geeigneter Stilmittel statt. Vor allen Dingen sollen hier die Fußbodenhöhen des Erdgeschosses nur geringfügig über der OK Gelände liegen.

## 5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Numerierung (zweite Zahl) entspr. §9 Abs.1 Nr. 1-26 BauGB)

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird grundsätzlich als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgelegt. In den Randbereichen werden die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen außer Gartenbaubetriebe und Tankstellen ermöglicht. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind jedoch nur die allgemein zulässigen Nutzungen vorgesehen, um hier eine städtebauliche



Ordnung gewährleisten zu können, die dem angestrebten Charakter des Wohnens entspricht. Desweiteren sind in 3 Gebieten alternativ Bebauungen mit Gartenhofhäusern vorgesehen, die sich gestalterisch und städtebaulich einfügen, um so einen neuen Aspekt des Wohnens auf kleinerem Grundstück anbieten zu können.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Geschossigkeit und die Bauweise. Hierbei ist in der GRZ schon die Errichtung einer Garage mit Abstellraum berücksichtigt. Desweiteren strukturiert die vorgesehene Bauweise das Gebiet wie in Pkt. 4 dieser Begründung beschrieben.

Die Entscheidung, die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse festzusetzen, entwickelt sich aus dem Begriff des Vollgeschosses des § 2 Abs. (5) BbgBO, nach dessen Betrachtung die bestehende nachbarliche Bebauung derart definiert werden kann, das 2 Vollgeschosse zulässig sind. In Zusammenhang mit den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sind mit den festgesetzten maximalen Traufflächen somit ausschließlich erdgeschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoß möglich.

### 5.2 Überbaubare Flächen, Bauweise

Die Baugrenzen beschreiben pro Gebiet die überbaubaren Grundstücksflächen. Ziel ist es hierbei, den Straßenraum begleitend mit Grundstückseinfahrten und evtl. Stellplätzen vor dem Hause zu strukturieren, und damit eine ruhige Gartenzone zu erhalten. Dies gilt für alle Baubereiche, so daß trotz überschaubarer Grundstücksflächen eine hohe Wohnqualität vorhanden ist.

### 5.11 Verkehrsanlagen

#### 5.11.1 Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke dar. Die hier aufgezeigte Erschließungsform wurde mit dem zuständigen Tiefbauamt der Stadt Brandenburg a.d.H. und allen Erschließungsträgern bereits abgestimmt. Die bereits vorhandenen Straße Kiefernweg und Am Turnerheim bieten für die angrenzenden Grundstücke eine funktionstüchtige und unproblematische Verkehrsanbindung. Vom Buchenweg her wird eine zentrale öffentliche Erschließungsstraße in ausreichender Breite für den Begegnungsfall LKW/LKW zur Verfügung gestellt. Rechtwinklig zu dieser Hauptachse liegt mit einer 6 m breiten Ausfahrstraße die Möglichkeit, ohne einen Wendehammer größere Fahrzeuge aus dem Gebiet zu führen. Die Hauptstraßenachse der Breite von 9,50 m wird durch Stellplätze, Straßenleuchten, Versickerungsmulden und Baumpflanzungen begleitet. Die Einmündungen in die Privatstraßen bestimmen das rhythmische Bild. Grundstückseinfahrten sind von der Haupterschließungsachse nicht vorgesehen. Die rechtwinklig hierzu führende, 6 m breite öffentliche Straße in Richtung Kiefernweg soll jedoch mehr den Charakter des Wohnweges erhalten, so daß der Durchgangsverkehr minimiert wird. Dies wird erreicht durch Richtungsverkehr, die Grundstückszufahrten, als auch schmalere Breiten der befestigten Oberfläche.

Die nicht im Planbereich liegenden Straßen Kiefernweg und Am Turnerheim bilden weitere Zufahrten für die geplante Bebauung. Am Turnerheim wird eine Regelung der Grundstückszufahrten unproblematisch sein. Die dichte Birkenreihe am Kiefernweg bedarf zur vollen Entwicklung der Bäume ohnehin einer Auslichtung und führt so zur Möglichkeit, Grundstückszufahrten zu erzielen. Eine einvernehmliche Lösung zur Lage der Zufahrten konnte hier mit der Unteren Naturschutz-Behörde bereits erreicht werden. Der Buchenweg, südöstlich ans Plangebiet grenzend, ist ein Parallelverteiler zur Ziesarer Landstraße und

damit optimal geeignet, die Zuwegung der Haupteerschließungsachse aufzunehmen. Somit kann das Ziel einer gleichmäßigen Verteilung des Zuflußverkehrs des Wohngebietes über Rehagen, Kiefernweg, Am Turnerheim und Birkenweg, als auch Wittstocker Gäßchen realisiert werden. Eine zu erwartende größere Verkehrsdichte zur Erschließung des Gebietes ist dementsprechend ausgeglichen auf mehrere Zufahrtsstraßen.

Im Plangebiet sind in der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) Fahrstreifen und Fußgängerweg optisch voneinander getrennt. In der verkehrsreduzierten "Ausfahrtstraße" in Richtung Kiefernweg (Planstraße B) wird der Fußgängerverkehr jedoch mit dem Fahrzeugverkehr gewollt durchmischt.

Der Fahrradverkehr wird nicht gesondert geführt, so daß sich hier eine Durchmischung innerhalb der Straßenverkehrsfläche bildet.

Durch die Orientierung der äußeren Grundstücke entlang des Kiefernweges und Am Turnerheim ist im Gebiet jedoch kein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Die Regelprofile der Straßen liegen als Anlage A 1 bei.

#### 5.21 Die mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen

Die Grundstücke, welche nicht durch die öffentlichen Verkehrsanlagen erschlossen werden, werden über private Wohnwege angebunden. Diese Straßen bilden eigene Flurstücke, die im Eigentum aller jeweiligen Anrainer stehen. Somit ist die Pflege und Wartung gewährleistet, es wird nur noch ein geringer Versiegelungsgrad erforderlich, der dementsprechend positiv auf die naturräumlichen Belange wirkt.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen werden als private Flurstücke eingetragen.

Dementsprechend müssen zur Gewährleistung der Erschließung der hier anrainenden Baugrundstücke sämtliche Medien als auch die Grundstückszufahrten grundbuchlich sichergestellt sein. Daher sind die Flurstücke vollflächig mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Anlieger der angrenzenden Wohnquartiere (Geh- und Fahrrechte) und der Medienträger (Leitungsrechte) belastet.

Dem Ziel der Stadtverwaltung, hoheitliche Aufgaben auf das notwendige Maß zu reduzieren, wird mit diesem Konzept der Privatstraße entsprochen.

#### 5.24 Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entsprechend dem erstellten Gutachten zur Tennisanlage der TÜV Umwelt Meßtechnik GmbH vom 22.03.95 ist es erforderlich, die anliegende Wohnbebauung durch eine geeignete Lärmschutzanlage abzugrenzen. Diese Lärmschutzanlage wird in diesem Falle durch eine 5 m breite und 3 m hohe Aufschüttung, mit einer 1 m breiten Dammkrone, errichtet. Die Dammkrone wird mit einem 1,50 m hohen Lebendverbau aus Weidengeflecht mit massivem Erdkern, in 1 m breiter Mulde stehend, versehen. Die gesamte Höhe beträgt jeweils 4,5 m über der Oberkante Grundstück. Die tennisplatzseitige Wange wird mit einer 2 m hohen Stützwand aus Beton-L-Elementen versehen.

Im Bereich der zu erhaltenden Bäume wird der Wall durch eine insgesamt 4,50 m hohe Lärmschutzwand aus Holzelementen ersetzt.

Die Instandhaltung dieser Anlage ist unproblematisch, da sie Teilbereich der anrainenden Grundstücke ist und somit durch den Grundstücksnutzer gepflegt wird.

Der in der Planzeichnung dargestellte Bereich "b" der Flächen für besondere Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen weist in den gesetzlichen Ruhezeiten geringfügige Überschreitungen zulässiger Lärmimmissionen auf. Aus diesem Grunde werden passive Maßnahmen eingesetzt, so daß in Kinderzimmern, Wohn- und Schlafzimmern im Dachgeschoß keine Fenster auf der Gebäudeseite zur Lärmquelle eingebaut werden dürfen.

## 5.5 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB als örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Abs. 10 BbgBO

Die Festsetzungen der Nr. 1-3 dienen zur Einpassung des Plangebietes in die vorhandene Bebauungsstruktur. Die große Bandbreite der Bebauungen auf der Eigenen Scholle wird einer geordneten Städtebaulichen Form zugeführt.

Hier sind sowohl die Festsetzungen zur Dachform, als auch zur Gebäudeausrichtung von entscheidender Bedeutung zur Aufnahme der nachbarlichen Bebauung.

Die Festsetzungen zu Firsthöhen, Traufhöhen und Fußbodenhöhen dienen der Proportionierung der Gebäude mit den vorgesehenen Grundstücksgrößen.

Um die kontrollierte Gestaltbildung auch im Freibereich des Plangebietes wirken zu lassen, sind die Nummern 4 und 5 formuliert. Sie stellen u. a. auch teilweise die Forderungen des Grünordnungsplanes dar.

So kann aus planerischer Sicht das städtebaulich gestalterische Ziel fixiert werden.

## 6. Durchführung des Bebauungsplanes

### 6.1 Maßnahmen-Kosten-Finanzierung

Die Investitionen zur Durchführung des Bebauungsplanes sind vom Käufer des Grundstückes durchfinanziert. Hierbei sind sämtliche Anlagen zur baureifen Herstellung der Grundstücke berücksichtigt.

Sicherlich ist auch hier, wie in allen anderen Fällen die Wirtschaftlichkeit einer solchen Investition abhängig von vielen Parametern. Zur Durchführung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Freimachen des Grundstückes
- Einrichtung des Walls mit Anpflanzung
- Bau der Erschließungsstraßen
- Bau der Entwässerungsanlage
- Bau der Wasserversorgungsanlage einschl. Löschwasserversorgung
- Anschluß an das E-Netz auf der Niederspannungsebene
- Anschluß an das Gas-Netz
- Anschluß an das Fernmeldenetz
- Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Straßenbereich
- Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den grünordnerischen Festlegungen
- Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Kosten für die Erschließung und somit die Sicherstellung dieser Erschließung werden durch den Investor als Erschließungsträger endgültig mit dem Abschluß des Erschließungsvertrages festgesetzt.

Die Erschließungskosten stellen sich derzeit wie folgt überschläglich dar:

Abbruch/Planum herstellen	:	400 TDM
Lärmschutzwand	:	250 TDM
Straßenbau/Beleuchtung/Begrünung	:	500 TDM
Medienererschließung/Löschwasser	:	500 TDM
Planung/Vermessung	:	370 TDM
<hr/>		
Gesamtkosten	:	2.020 TDM
<hr/>		

Gem. § 124 BauGB wurde zwischen der Stadt Brandenburg an der Havel und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Erschließungsträger verpflichtet die Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen und die öffentlichen Flächen an die Stadt Brandenburg an der Havel zu übertragen.

## 6.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Bauträger hat sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich erworben. Zu den ehemals rückübertragungsbelasteten Grundstücken ist ein Investitionsvorrangverfahren positiv verlaufen. Die Veröffentlichung im Bundesanzeiger ergab keine weiteren Einschränkungen, so daß der Investitionsvorrangbescheid vollziehbar ist.

Zur Herstellung der Baugrundstücke werden die bestehenden baulichen Anlagen entfernt, um nach der Vereinigung aller Flurstücke das B-Plangebiet unproblematisch parzellieren zu können.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

### 7.1 Erschließung

Ein Wohngebiet mit vielen Eigenheimen bedarf umfangreicher Vorbereitungen bezüglich der Infrastruktur. Da sich dies Gebiet als brachliegende und derzeit nicht nutzbare gewerbliche Freifläche mitten in einem bebauten Stadtteil befindet, ist hier bereits die grundlegende äußere Erschließung vor Ort gegeben. Diese kann unproblematisch auf das B-Plangebiet ausgeweitet werden. Mit allen Medienträgern sind bereits die Planvorstellungen besprochen worden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes wurden diese Vorgespräche bereits bis zur konkreten Realisierungsfähigkeit geführt.

#### 7.1.1 Verkehrserschließung

Die Randbereiche des Geltungsbereiches liegen an erschlossenen Straßen. Die Grundstückszufahrten sind in Übereinstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg a.d.H. den Grundstücken zugeordnet worden. Eine Erneuerung der Birkenreihen ist realisierbar. Die Zufahrten der Grundstücke sind auf die vorhandene Situation des Kiefernweges eingerichtet. Die weiteren Zufahrten Am Turnerheim sind ohne Beeinträchtigung der vorhandenen Bäume zu realisieren. Die Kernzone des Geltungsbereiches wird von einer zentralen Straße versorgt, deren Zufahrten verkehrstechnisch unproblematisch an die vorhandenen öffentlichen Straßen anbinden. Im Bereich des Buchenweges wird mittig des Plangebietes die Haupteerschließungsstraße in das Gebiet führen. Diese endet in einem Wendehammer Wendeanlage Typ 2 für PKW (nach EAE 85).

Von hier aus führt rechtwinklig eine weitere öffentliche Straße mit geringerer Befestigungsbreite von 3,5 m für größere Fahrzeuge, wie Müllabfuhr und Rettungsfahrzeuge in Richtung Kiefernweg.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind private Wohnwege, die mit geringer Befestigungsbreite eine große Bodenversiegelung vermeiden und gleichzeitig eine Zufahrt der Grundstücke zu der Planstraße A bzw. auch dem Kiefernweg ermöglichen.

Somit sind die Zufahrten möglichst unauffällig in das Gefüge des Stadtteils eingebunden, ohne eine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrs und Minderung der Funktionstüchtigkeit einer inneren Erschließung. Aufwendige Umbauten an bestehenden Anlagen werden vermieden.

Die Ausführungen aus Pkt. 5.11 dieser Begründung gelten hier ebenso.

Die Beschilderung der gesamten Straßen ist vorbesprochen und wird abschließend im Rahmen der Ausführungsplanung geklärt.

### 7.1.2 Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die BRAWAG mbH.

Die Grundstücke Am Turnerheim können an die neu umverlegte PE-HD 100 Leitung der gegenüberliegenden Straßenseite angeschlossen werden. Diese Leitung mußte wegen des Baumbestandes auf die gegenüberliegende Straßenseite verlegt werden.

Ein Anschluß im Rahmen der Erstellung des Abwasseranschlusses eines jeweiligen Gebäudes ist unproblematisch, da sich hier ebenso der Abwasserkanal befindet.

Die Grundstücke am Kiefernweg zwischen Buchenweg und Planstraße B können ebenso an die hier vorhandene Leitung TWL AZ 100 anbinden.

Die anderen Grundstücke werden über Stichleitungen in den Privatstraßen versorgt, die an die vorhandene Leitung in der Straße bzw. den neu erstellten Ring in Planstraße A und Planstraße B (zwischen Buchenweg und Kiefernweg) anbinden.

Träger der Abwasserbeseitigung ist ebenso die BRAWAG mbH.

Hier wird eine analoge Leitungsführung verwendet.

Die Grundstücke am Turnerheim binden an den vorhandenen Sammler in der Straße an.

Die Grundstücke am Kiefernweg zwischen Buchenweg und Planstraße B können ebenfalls an den vorhandenen Sammler in der Straße angebunden werden.

In den Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Nummer 6 und 7 am Kiefernweg wird der neu zu errichtende Sammler per Revisionsschacht an den Sammler im Kiefernweg angeschlossen.

Alle anderen Grundstücke werden über ein neu zu erstellendes Sammlernetz über Planstraße A und Planstraße B in den Kiefernweg führend, angeschlossen. Hier liegt der Anbindepunkt in einem vorhandenen Schacht Ecke Kiefernweg/Weidensteig.

Alle Leitungen können als Freispiegelleitungen eingerichtet werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG.

Auf Antrag beplant die Telekom den Bereich und wird kurzfristig Anschlüsse bereitstellen.

Träger der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die Städtischen Werke Brandenburg a.d.H. GmbH. Das Plangebiet kann auf Niederspannungsebene angeschlossen werden.

Die vorhandene Trafostation an der Ecke Am Turnerheim/Buchenweg ist zur Gebietsversorgung nicht ausreichend. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird ein neuer Standort für eine Kompakt-Trafostation festgelegt. Die prinzipielle Umverlegungsmöglichkeit ist bereits erarbeitet. Eine exakte Definition der Leitungsführung und der Anschlußpunkte wird in der Ausführungsplanung erarbeitet, wobei jedoch schon jetzt festzustellen ist, daß Kabelumverlegungen erforderlich werden.

Träger der Gasversorgung sind die Städtischen Werke Brandenburg a.d.H. GmbH

Die Gasversorgung des Gebietes ist sichergestellt.

Es existieren Leitungen im Kiefernweg, Am Turnerheim, am Buchenweg.

Die Leitungsführung ist analog zum Trinkwassernetz. Eine zweiseitige Aufspeisung des Gasleitungssystems ist zur Versorgungssicherheit vonnöten, so daß hier sowohl im Buchenweg als auch im Kiefernweg eine Einspeisung stattfindet.

Die exakte Leitungsführung wird im Rahmen der Ausführungsplanung erarbeitet.

Die geplante Straßenbeleuchtung der öffentlichen Straßen kann an den vorhandenen Schaltschrank an der Ecke Kiefernweg/Weidensteig angebunden werden. Die geforderte Bestückung der Leuchten muß mit je einer 70 W-Natriumdampfampe erfolgen.

Der Träger des Breitbandkabelnetzes sind die RFT Brandenburg GmbH bzw. die Deutsche Telekom AG.

Eine Versorgung liegt derzeit bis zum Weidensteig im Kiefernweg an. Eine Erweiterung des Netzes kann unproblematisch erfolgen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Brandenburg a.d.H.. Die Verkehrsflächen sind entsprechend dem Bemessungsfahrzeug ausgelegt. Eine Entsorgung des Gebietes findet entlang der öffentlichen Straßen statt. Aus den privaten Wohnwegen werden die Entsorgungsbehälter der Haushalte von den Grundstückseigentümern bis zur öffentlichen Straße gerollt.

Die Entsorgung des Regenwassers findet gänzlich im Geltungsbereich statt. Die öffentlichen Straßen entwässern innerhalb der Fläche des Straßengrundstücks über Sickermulden und Rasengitterplatten, die privaten Wohnwege entwässern in den 80 cm breiten Grünstreifen als Randstreifen. Die Regenentwässerung der baulichen Anlagen der Baugrundstücke erfolgt breitflächig auf den Baugrundstücken selbst.

Eine Versickerung des Regenwassers im Planbereich ist unproblematisch, da hier Mittel- bis Grobsande anstehen, die eine gleichmäßige Verteilung und schnelle Versickerung bis zur 1. Ebene des Wasserleiters gewährleisten.

Die entsprechenden Zeichnungen zu den Regelquerschnitten der Straßen und der Erschließung mit jeweiligem Regelprofil der Leitungszonen fügen wir als Anlage A 1 bei.

Zur Koordination der gesamten Erschließungsmaßnahmen ist ein Planungsbüro eingesetzt, das entsprechend frühzeitig sämtliche Ver- und Entsorgungsträger zur Absprache zusammenfügt.

#### 7.1.3 Brandschutz

Die Randbereiche des Plangebietes sind unproblematisch von der öffentlichen Straße aus zu versorgen. Der Löschwasserbedarf dieser Gebäude kann für die Bereich der nach § 34 BauGB gegebenen Bebaubarkeit durch die hier bereits vorhandenen Hydranten vorausgesetzt werden.

Die zentrale Erschließungsstraße wird in Absprache mit der Feuerwehr durch Inanspruchnahme des Gehweges auf kompletter Länge als Feuerwehraufstellfläche nutzbar sein. So sind die Privatstraßen mit einer weitesten Entfernung der Bebauung von max. 50 m zur Haupterschließungsstraße entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung versorgt. Die rechtwinklig abführende öffentliche Straße (Einbahnstraße in Richtung Kiefernweg) ist nochmals mit einer Aufstellfläche für die Feuerwehr mit einer Gesamtbreite von 7 m ca. 25 m vor dem Kiefernweg mit einer 12 m langen Stellfläche aufgeweitet. Die Löschwasserversorgung in diesen Bereichen wird durch den Träger der Trinkwasserversorgung sichergestellt. Eine entsprechende Prüfung als auch eine hydraulische Berechnung bestätigen dies.

Hydranten sind im Abstand von 100 m zu installieren. Die Lage der Hydranten wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

#### 7.1.4 Flächen für Gemeinbedarf

Die Stadtverwaltung Brandenburg a. d. H. verzichtet auf die Einrichtung eines Spielplatzes auf dem beplanten Gelände.

#### 7.2 Wirtschaftliche Belange

Die Umsetzung eines Bebauungsplanes birgt im Bereich der Bereitstellung eines baureifen Grundstückes einen nicht unerheblichen Beitrag zur Sicherung von Arbeitsplätzen. Gerade durch die Realisierung solcher Bauvorhaben durch ortsansässige Firmen lassen sich festigende Wirkungen auf dem Arbeitsplatzmarkt erreichen. Ebenso die Fertigstellung dieser baureifen Grundstücke bergen weiterhin eine latente Wirtschaftskraft, die bei der

Realisierung aller Gebäude und der Größenordnung dieses Planbereiches eine 2stellige Millionensumme ausmacht.

Die Sicherung von vielen Arbeitsplätzen im Bauhandwerk, als auch die Erhaltungstendenz der Wirtschaftskraft jedes Eigenheimbesitzers, wirken sich positiv auf die Entwicklung der Region aus.

### 7.3 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile

Die Eigene Scholle ist ein Siedlungsteil der Stadt Brandenburg, der nach dem 1. Weltkrieg die erste Siedlung war, die entwickelt wurde, um die anstehende Wohnungsnot zu mildern. Nach der Bildung und kurzzeitigen Einstellung einiger Genossenschaften wurde erst 1928 die Stromversorgung gewährleistet, obwohl seit 1911 das noch heute zentrale Turnerheim des Arbeiterturnvereines existierte. Die Struktur der Besiedlung der Eigenen Scholle entwickelte sich durch die differenzierte Nutzung zwischen Garten- und Wohngrundstücken sehr ungeordnet. Noch heute sind Teilbereiche der Scholle ohne befestigten Weg und Abwasser erschlossen. Die Nähe zur Ziesarer Landstraße jedoch hat in den Jahren nach dem 2. Weltkrieg eine geformtere Bausubstanz gebildet. Die spezifische Erscheinung dieser Grundstückslage, als auch die daraus resultierende verkehrsmäßige Erschließung prägen das Ortsbild der Scholle. Durch den zerstreuten Siedlungscharakter der gering verdichteten Eigenheimbebauung mochten sich auch bislang kaum Dienstleister der täglichen Versorgung hier ansiedeln. Eine entsprechende Nachverdichtung aller bestehenden Möglichkeiten würde die Eigene Scholle jedoch zu einem wesentlich dichter besiedelten Stadtteil Brandenburgs gestalten und möglicherweise entsprechende Dienstleister nach sich ziehen.

Sicherlich ist aber heute noch nicht ablesbar, wann und ob jene Verdichtung der Wohnstandorte, die möglicherweise entsprechenden Dienstleister nach sich zieht, greift. Ebenso wird diese Ansiedlung eher zögerlich, als geballt vorgehen.

So ist es sinnvoll, die Möglichkeiten einer solchen Ansiedlung im Bebauungsplan als Option aufzunehmen, was mit der Zulässigkeit auch der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unter Ausschluß von Gartenbau-Betrieben und Tankstellen im allgemeinen Wohngebiet gewährleistet ist.

## 8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

### 8.1 Kontaminierungsuntersuchung

Auf der Grundlage der ehemaligen Nutzungen des Plangebietes durch den VEB Kraftverkehr, später VEB Handelstransport und 1994-1995 die Fa. BE-KA (KFZ Service, Reifendienst) war die Fläche zunächst als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.

Ein Gutachten über den gesamten Grundstücksbereich ist von der Fa. Quadriga Ingenieurbüro für interdisziplinäre Kommunikation GmbH, Merseburger Str. 4, 10823 Berlin am 07.10.96 unter der Auftragsnummer 023-96/700207/01 und der Ergänzung vom 10.03.97 unter der Auftragsnummer 023-97/700052/01 erstellt worden.

Hier ist in mehreren Bereichen durch Bohrungen das Grundstück auf eine etwaige Kontaminierung untersucht worden. Die oberflächennahen Belastungen liegen unterhalb der Richtwerte der Brandenburger Liste. Die vorhandenen Kontaminationen befinden sich 2 m unter Geländeoberkante an der Sohle der Sickerlöcher und werden durch die Bauarbeiten und zukünftige Nutzung nicht berührt.

In mehreren Abschnitten wurde das Gelände mit 20 Bodensondierungen, 14 Rammsondierungen und mehreren Schürfungen untersucht. Ebenso wurden Grundwasserproben entnommen.

Sowohl die Hochbauten, als auch unterirdische Bauwerke fanden in diese Betrachtung Eingang, die mit dem Umweltamt, hier den Bereich Untere Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Brandenburg a.d.H. abgestimmt wurde.

Gerade die aus den vorhergehenden Nutzungen spezifischen Belastungsmerkmale wurden untersucht. Hierzu gehören:

- Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) aus Treibstoffen und Schmiermitteln
- Monoaromaten (BTEX: Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) aus Treibstoffen und Lösungsmitteln
- Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) aus Farben, Lacken, Lösungsmitteln, Hydraulikölen
- Schwermetalle aus Batterien und Schlacke der Auffüllung
- Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) aus Hochofenschlacke und Verbrennungsrückständen

Dementsprechend sind die Verdachtsflächen dieser Stoffe untersucht worden. Eine rastermäßige Untersuchung ist in Anlehnung an die allgemeinen Grundsätze der Altlastenbearbeitung nicht erfolgt.

Fundstellen von geringen Verunreinigungen, wie die MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) belasteten Böden des Öllagers, Werkstatt und Pumpenraumes werden im Rahmen der Abrißarbeiten beseitigt.

Die Fundstellen der Klärgruben des Wassers der Waschanlagen weisen MKW belastete Inhalte auf, die auch im Zuge der Abrißarbeiten kontrolliert entsorgt werden. Desweiteren können die Mineralölkohlenwasserstoffe in den Bodenschichten um das Einlaufbauwerk der Sickergruben verbleiben, wenn diese mindestens 0,3 m dick mit Erdreich überdeckt sind. Dies ist durch die vorgesehene Auffüllung der Sickerlöcher als Bereitstellung der Baugrundstücke gegeben.

Hier fällt kein weiterer Handlungsbedarf an.

Die o. g. Fundstellen sind jedoch keine Altlasten im Sinne des BbgAbfG.

Für eine ordnungsgemäße Entsorgung im Rahmen der Baufreimachung oder aber den Verbleib wegen der Geringfügigkeit der Konzentration ist im Rahmen der Abrißgenehmigung gesorgt.

Auch auf der Grundlage des o. g. Gutachtens hat die untere Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Brandenburg a.d.H. in seiner Stellungnahme vom 29.07.98 erklärt, daß die Fläche als Wohnstandort grundsätzlich geeignet ist und keine umweltrelevanten Maßnahmen erforderlich werden.

Der staatliche Munitionsbergungsdienst hat in seiner Stellungnahme vom 19.10.98 mitgeteilt, daß eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes nicht bekannt ist.

Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weist man darauf hin, daß die Arbeiten an dieser Stelle sofort eingestellt werden müssen, die Kampfmittel in ihrer Lage nicht verändert werden dürfen, der Fundort gesichert und die nächst gelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt informiert werden muß.

## 8.2 Belange des Umweltschutzes

Durch die geplante Wohnbebauung mit entsprechender Versiegelung der vorhandenen Fläche wird das Plangebiet in gewissem Umfang belastet. Zu berücksichtigen sind hierbei die Ermittlungen der Ausgleichszahlen aus dem Grünordnungsplan.

Grundsätzlich sind jedoch die Belange der Reinhaltung der Gewässer als auch der Luft, des Lärmschutzes, als auch die entsprechende Beseitigung der Abfälle von erheblicher Bedeutung.

Eine Gefährdung des Grundwasserleiters besteht durch eine Wohnnutzung nicht. Die Reinhaltung der Luft jedoch kann durch eine Baumaßnahme möglicherweise beeinträchtigt



werden. Die technischen Möglichkeiten, entsprechend der Vorgaben des Gesetzgebers reichen allerdings für einen Freibereich innerhalb bestehender Bebauung durchaus aus, die Belange erweiterter Wohnbauflächen zu berücksichtigen.

Größere Lärmimmissionen sind in dem vorgesehenen Bebauungsgebiet nicht zu erwarten. Der vorhandene Tennisplatz jedoch ist eine Anlage, von der ein gewisser Lärmpegel ausgeht. Auf dieser Grundlage ist im März 1995 vom TÜV Umwelt Meßtechnik GmbH ein Gutachten über die Schallemissionen der Tennisanlage erstellt worden. In der Zusammenfassung des v. g. TÜV-Gutachtens wird aufgeführt, daß die vorhandene Tennisanlage mit 6 Tennisplätzen bei max. Betrieb Immissionen verursacht, die den Bau einer 4,5 m hohen Schallschutzanlage erforderlich machen.

Zur Beurteilung der durch die Tennisanlagen verursachten Lärmimmission wurde von der TÜV Umwelt Meßtechnik GmbH die 18. BImSchV herangezogen. Die für ein allgemeines Wohngebiet gültigen Richtwerte lauten:

- Tagsüber außerhalb der Ruhezeiten	55 dB (A)
- Tagsüber innerhalb der Ruhezeiten	50 dB (A)
- Nachts	40 dB (A)

Da die Betriebszeiten der Tennisanlage nur in der Tageszeit liegen, wurde im v. g. TÜV-Gutachten der Zeitraum der Nacht nicht betrachtet.

Das TÜV-Gutachten kommt letztlich zu dem Ergebnis, daß es in der Ruhezeit zu geringfügigen Überschreitungen des zulässigen Richtwertes von 50 dB (A) kommen kann, jedoch nur dann, wenn in der genannten Ruhezeit auf allen Plätzen gespielt wird und die PKW-Stellplätze entsprechend frequentiert werden. Dies ist jedoch nur ein theoretischer Fall, der in der Praxis nicht vorkommt.

Insofern empfiehlt das TÜV-Gutachten entweder nur eine Stunde innerhalb der Ruhezeiten Aktivitäten auf der Tennisanlage durchführen zu lassen oder während der genannten Ruhezeit nur auf den Plätzen Tennis zu spielen, die am weitesten von Wohnbebauung entfernt sind.

Diesbezüglich macht es sich erforderlich, um auch während dieser genannten Zeit Lärmschutz zu garantieren, innerhalb des von der Lärmeinwirkung betroffenen Bereiches passive Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebäude festzusetzen.

Entsprechend Analogierechnungen des Amtes für Immissionsschutz sind hiervon Teile der Baufelder des WA 3, 4, 15 betroffen. Diese Festsetzungen gelten nur für Ober-/Dachgeschosse.

Um den Schutz zu gewährleisten, wird festgesetzt, daß in Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern des Ober- und Dachgeschosses keine Fenster in der immissionszugewandten Gebäudeaußenwand oder Dachfläche angeordnet werden dürfen.

Zum Schutz der Wohnbebauung wird eine insgesamt 4,5 m hohe Lärmschutzwand empfohlen, die eine Tennisanlage innerhalb der Wohnbebauung zuläßt. Die Tennisanlage darf innerhalb festgelegter Spielzeiten in den Sommermonaten bespielt werden, in denen der entstehende Lärmpegel auf ein einem allgemeinen Wohngebiet entsprechendes Maß reduziert wird. Da derzeit durch die bereits bestehende Bebauung der Konflikt zwischen der Sportanlage Tennisplatz und dem Wohnen über Festsetzungen im B-Plan auf ein entsprechendes Maß reduziert ist, gibt es durch die neue Wohnbebauung des Plangebietes keine weitere Veranlassung, eine neue Konfliktlösung zu erarbeiten.

Die Rahmensituation des Schallschutzes wird durch den Lärmschutzwall nämlich wesentlich verbessert.

Durch die Errichtung einer Wallanlage mit einer Höhe von 3,0 m, mit Lebendverbau auf der Dammkrone in Höhe von 1,5 m und der Errichtung einer Lärmschutzwand aus Holzelementen im Bereich der zu erhaltenen Bäume entlang der gesamten Grundstücksgrenzen zum

Tennisplatz werden die Immissionen in den umliegenden Bereichen, die bislang ungeschützt waren, deutlich reduziert. Somit besteht dann ein 3-seitiger Schallschutz der Sportanlage Tennisplatz, die dem dortigen Betreiber weitergehend die Lage im Wohngebiet sichert. Die ohnehin schon beliebte Tennisanlage erhält so eine weitere Standortsicherung und kann so dauerhaft als Bestandteil der Infrastruktur des Gebietes gesichert werden.

Eine Abfallbeseitigung in einem Wohngebiet ist selbstverständlich. Sonderabfälle sind entsprechend der allgemeinen städtischen Satzung zu beseitigen.

### 8.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan geht konform mit den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die aus der vorgesehenen Nutzung der Flächen entstehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden so gering als möglich gehalten. Entsprechend der entstehenden Eingriffe müssen, wie weiter hinten beschrieben, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Gesetzgeber hat hierzu die Erstellung eines Grünordnungsplanes im Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.98 vorgeschrieben.

Dieser wurde von der L.A.U.B. Potsdam Johannes Grothaus GmbH erstellt.

Nach Biotopuntersuchung und Einordnung, Entwicklung von landespflegerischen Zielvorstellungen und der Konfliktdarstellung ist in vorhergehender Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg als auch der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg a.d.H. eine Eingriffsregelung abgestimmt worden, die folgende landespflegerische Maßnahmen vorschlägt:

#### M 1 Erhalt von Bäumen (Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die im Plan dargestellten Bäume innerhalb des bestehenden Plangebietes sind zu erhalten und zu pflegen.

Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

(Erläuterung: "gleichwertig" ist hier derart zu verstehen, daß entsprechend der seit März 98 gültigen Liste zur Festlegung von Ersatzpflanzungen der unteren Naturschutzbehörde Brandenburg a.d.H. Bäume ersetzt werden.)

#### M 2 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum (Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Entlang der Haupteinfahrtsstraße sind mind. 12 großkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste 1, Qualität: mind. 3 x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mind. 18-20 cm ) zu pflanzen. Die Baumstandorte werden nach Ausführungsplanung festgelegt.

Entlang der Straße "Am Turnerheim" und am "Buchenweg" sind insgesamt mind. 30 großkronige Laubbäume (gem. Pflanzliste 1, Qualität: mind. 3 x verpflanzt, Solitärbaum, Stammumfang mind. 18-20 cm ) zu pflanzen. Die Baumstandorte werden nach Ausführungsplanung festgelegt.

#### M 3 Anpflanzungen auf Flächen der Baugebiete (Private Grundstücksflächen) (Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Fläche eines Baugrundstücks ist ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. An den im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von

Sträuchern und Hecken sind Hecken und Sträucher auf einem Meter Tiefe zu pflanzen, ebenfalls zulässig sind Baumpflanzungen. Für die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen stehen die Pflanzlisten 1 und 2 zur Verfügung.  
Carports sind zu begrünen (Pflanzliste 4).

- M 4 Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Rückhaltung von gefäßigem Niederschlagswasser (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, breitflächig zu versickern.

- M 5 Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind mit der im folgenden bezeichneten Ausnahme Aufschüttungen zulässig. Die Lärmschutzwälle sind mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Im Bereich der als zu erhaltenen dargestellten Bäume (M 1) sind Aufschüttungen nicht zulässig. Hier sind andere Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) zu realisieren. Für die Bepflanzung der Lärmschutzwälle stehen die Pflanzlisten 2 bis 4 zur Verfügung.

- M 6 Maßnahmen zum Schutz von Boden (Begrenzung der Bodenversiegelung) (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich behindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Alle nach § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzten Maßnahmen werden aus dem Grünordnungsplan in den B-Plan übernommen und in textlicher Neufassung ohne inhaltlich nachteilige Auswirkungen im Teil B, grünordnerische Festsetzungen in die Planzeichnung integriert.

Da sich erfreulicherweise ein Ausgleich in dem Plangebiet realisieren läßt, werden die zukünftigen Bewohner Nutznießer der Ausgleichsmaßnahmen sein.

Eine positive Gestaltform für den Freibereich der Bauflächen, die einen spezifischen Wiedererkennungswert freisetzt, kommt der Planungsidee des Investors entgegen.

Der Hinweis eines Bürgers während des Auslegungsverfahrens zu den Vorkommen von Zauneidechsen und Knoblauchkröten wurde in die Planung einbezogen.

Durch die Auflistung von Beobachtungsdaten über einen größeren Zeitraum hinweg konnte der Bürger das Vorkommen nachweisen.

Da diese Arten entsprechend § 20 f Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG geschützt sind, wurde in dieses Verfahren das zuständige Landesumweltamt einbezogen.

Mit Bescheid vom 29.12.98 wurde vom Landesumweltamt eine Befreiung gem. § 31 Abs. 1 BNatSchG unter folgenden Auflagen erteilt:

- Die Entfernung des betroffenen Sammelbeckens hat vor der neuen Laichsaison, entsprechend der Wettersituation also bis Mitte März 1999 zu erfolgen.
- Der Zeitpunkt der Beseitigung ist der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Brandenburg anzuzeigen.
- Zur Verhinderung einer Beseitigung der Tiere ist beim Abriß, insbesondere in den Schächten, auf Kröten oder andere Amphibien oder Reptilien zu achten.

- Die Amphibienwanderung im Frühjahr 1999 auf das o. g. B-Plangelände ist mit entsprechenden Mitteln (Amphibienzaun) zu verhindern.
- Die o. g. Maßnahmen sind durch eine entsprechende Fachkraft zu begleiten.
- Die ausführenden Bauarbeiter sind mit den entsprechenden Verhaltensmaßregeln vertraut zu machen.

Diese werden gänzlich bei der weiteren Bearbeitung beachtet, so daß die vorgefundenen Arten geschützt in andere Laichgewässer umgesetzt werden können und es zu keiner Beseitigung evtl. vorhandener Vorkommen gelangt.

## 9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Während die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Verfahrens durch Übersendung der Unterlagen verlief, wurden die privaten Belange durch das mehrfach öffentlich proklamierte Auslegungsverfahren abgeprüft.

Hier meldete sich nur ein Bürger, der Hinweise bezüglich Herpetenvorkommen mitteilte. Dies erforderte eine erneute Einbindung des Landesumweltamtes in das Verfahren, daß mit Bescheid vom 29.12.98 eine Befreiung vom § 20f Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gewährte.

Entsprechend der Auflagen dieses Bescheides wird bei sämtlichen Beräumungsarbeiten um den Herpetenstandort die Unterstützung der Unteren Naturschutzbehörde in Brandenburg in Anspruch genommen.

Weiterhin ist vorgesehen, die Amphibienwanderung im Frühjahr durch einen Amphibienzaun zu kontrollieren und die Tiere neuen Laichgewässern im nahen Umfeld zuzuführen.

Weitere Auswirkungen der beplanten Bebauung werden ein positives Bild herstellen. Die straßenseitige Begrünung entlang des Turnerheimes und Buchenweges komplettieren den gewünschten Anspruch an die durchgrünte Wohnsituation ebenso wie die Heckenpflanzungen auf den Grundstücken, die mit standorttypischen Gehölzen weitere Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna bietet.

Ebenso ist die eingegliederte Gestaltung der Einfamilienhäuser in den Randbereichen des Plangebietes von ordnender Hand geprägt, wie auch die einheitliche, an örtliche Vorbilder anknüpfende Detailgestalt eben diesen Qualitätsanspruch widerspiegelt.

Es soll sichtbar werden, daß dies Grundstück einer geordneten Entwicklung zugeführt wird und somit nicht dem allgemein gängigen Typus der Neubausiedlungen folgt.

Dem Bewohner der Eigenen Scholle wird eine verwahrloste Gewerbebrache gegen eine gestaltete Einfamilienhaussiedlung eingetauscht, die durch die Ansiedlung weiterer Einwohner auch die Ansiedlung verbrauchernacher Dienstleister vergrößert, die sich durchaus auf dem Plangebiet ansiedeln können.

## 10. Flächenbilanz

### Bestand

- versiegelte Flächen:	6.800 m <sup>2</sup>
- ehemals gärtnerisch gestaltete Flächen:	600 m <sup>2</sup>
- sonstige Flächen: (Ruderalflächen, Hecken, Sickergruben)	22.200 m <sup>2</sup>

---

Σ 29.600 m<sup>2</sup>

Planung

- Straßenverkehrsfläche: 3.430 m<sup>2</sup>
- Grundstücksflächen: 26.170 m<sup>2</sup>

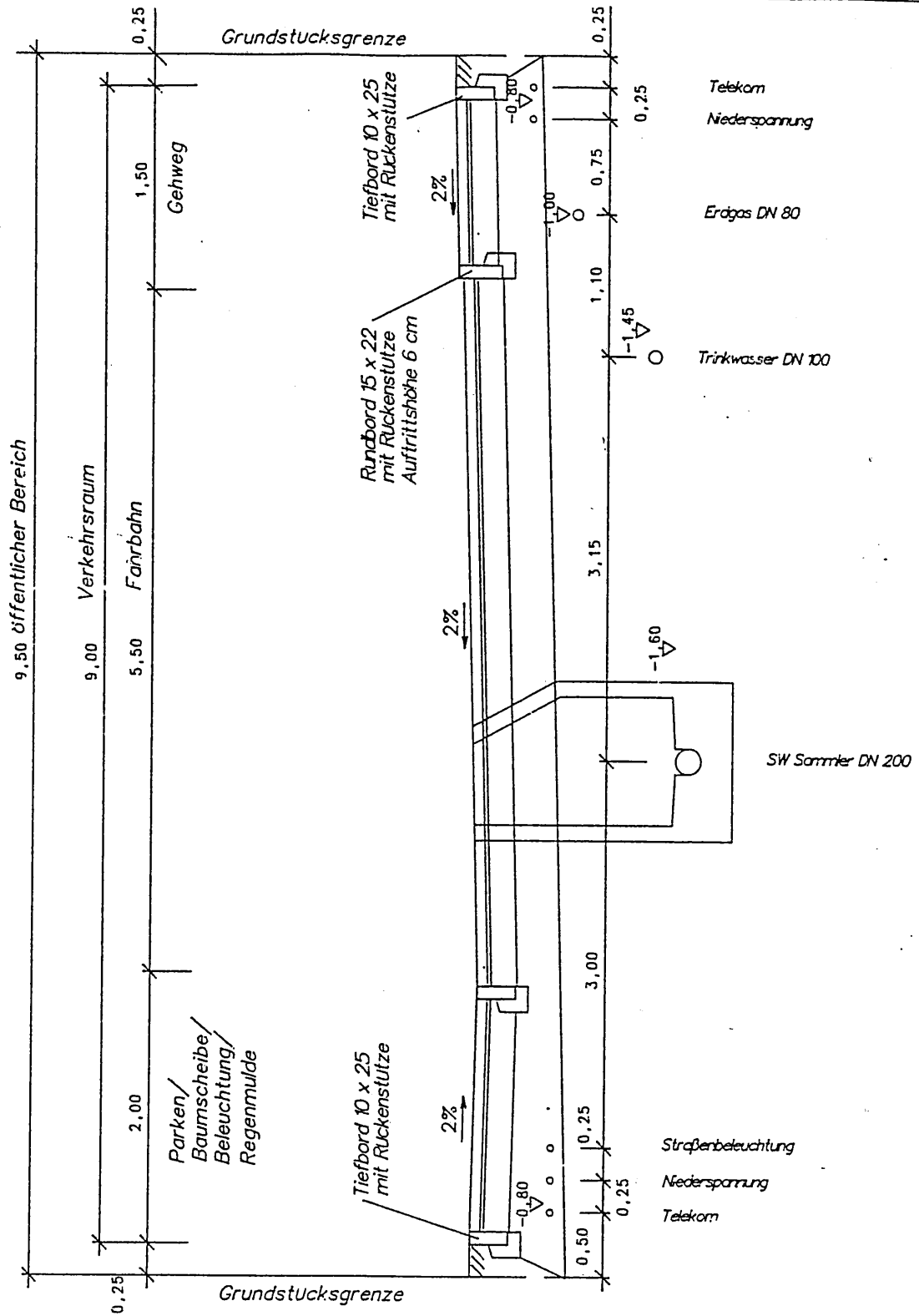
---

Σ 29.600 m<sup>2</sup>

hiervon sind 10.186 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche

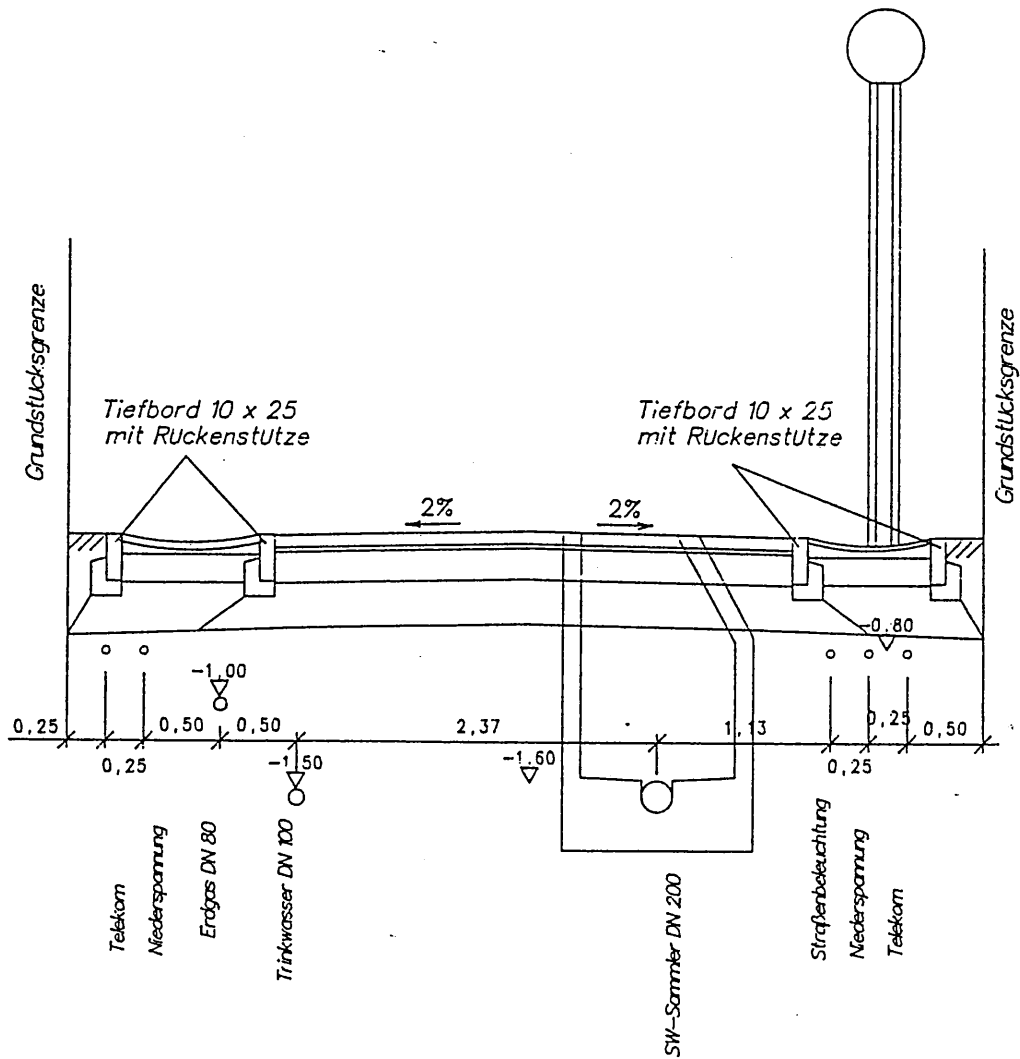
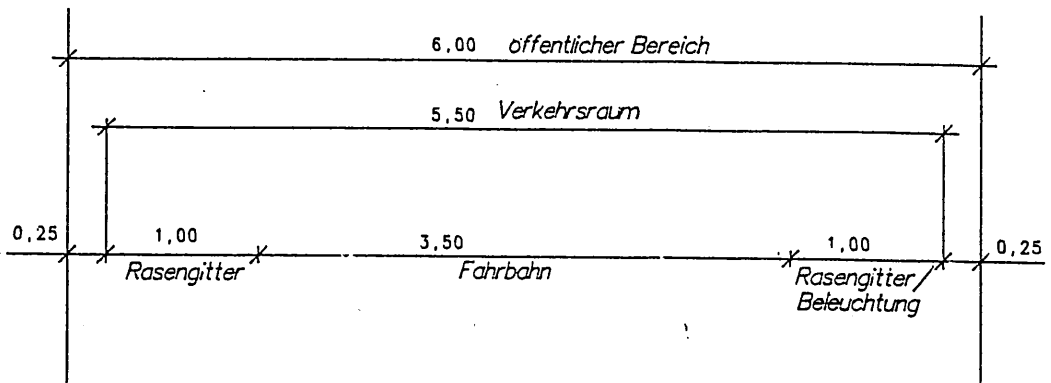
- A 1 Regelprofil Planstraße A
- Regelprofil Planstraße B
- Regelprofil private Wohnwege

Regelprofil Planstraße A



№	Datum	Name	Änderung
<b>Auftraggeber</b> <b>PROFI-CONCEPT</b> Bauträger- gesellschaft mbH Standort: Buchenweg/ Eigene Schule Anlage zum B-Plan			
Dienstleistung: Regelprofil Leitungsanlagen Erschließungsanlagen Planstraße A		Mitarbeiter: Schreier CAD: CAD	
<b>INFRAPLAN</b> Planungsgesellschaft für Ingenieur- und Tiefbau mbH Wittenbergstraße 21 D-10585 Berlin		Maßstab: 1:30 Blatt-Nr.: 1/1 Datum: 2014	

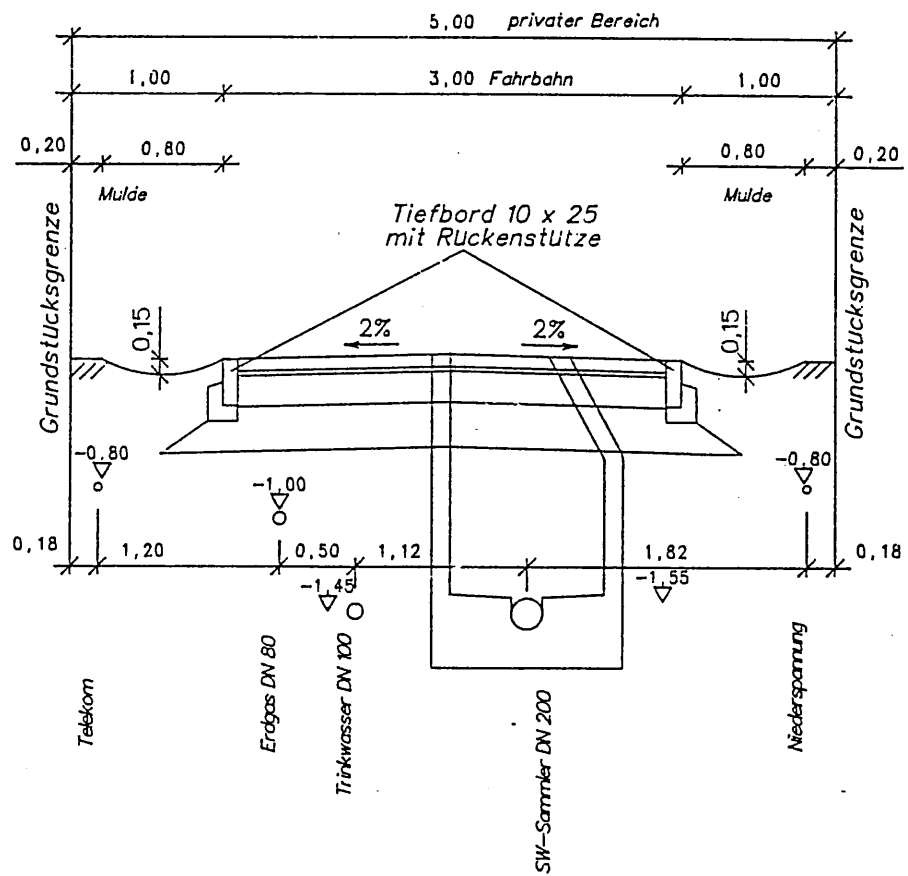
# Regelprofil 2 Planstraße B



№	Datum	Namen	Änderung
<b>Auftraggeber</b> <b>PROFI-CONCEPT</b> Bau-träger- gesellschaft mbH <small>Josenstraße 78            44779 Brunnberg            Tel. (03160) 52 78-0</small>			
<small>Projekt</small> Wohnsiedlung Buchenweg/ Eigene Schule Anlage zum B-Plan			
<small>Bearbeitung</small> Regelprofil/Leitungsplan Erschließungsanlagen Planstraße B			<small>Bauherrin</small> Bauherr: Schauer Bauherrin: Ullrich
<b>INFRAPLAN</b> Planungsgesellschaft für Ingenieur- und Tiefbau mbH <small>44779 Brunnberg, Buchenweg 78</small>			<small>Gezeichnet</small> 1.30 <small>Geprüft</small> 2.1 <small>Datum</small> April 2002 2/11



Regelprofil private Wohnwege



Name	Datum	Arzt	Planung
<b>Auftraggeber</b> <b>PROFI-CONCEPT</b> Bauträger- gesellschaft mbH Jacobsstraße 28 54778 Strömberg Tel. (03367) 62 75-0			
<b>Projekt</b> Wohnsiedlung Buchenweg/ Eigene Schule Anlage zum B-Plan			
<b>Das ist eine</b> Regelprofil Leitungszonen Erschließungsanlagen Private Wohnwege		<b>Beauftragter</b> Bauherr Strauß Consultant CIOby	
<b>INFRAPLAN</b> Planungsgesellschaft für Ingenieur- und Tiefbau mbH W770 Branderstraße, Buchenbach-Ordnung 21 54778 Strömberg		Maßstab 1:50 Blatt-Nr. 1/1 Datum August 1998	