

Begründung

Bebauungsplan Nr. 15

„Freizeit-, Sport- und Ausstellungszentrum“

Am Wiesenweg, Brandenburg an der Havel



Inhaltsübersicht

Teil A	Planzeichnung
Teil B	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Teil C	Begründung zum Bebauungsplan "Freizeit-, Sport- und Ausstellungszentrum"
	1. Rechtsgrundlagen 2. Planungsanlass 3. Räumlicher Geltungsbereich 4. Bestand 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 7. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 8. Eigentumsverhältnisse 9. Baugrund- und Bodenbeschaffenheit 10. Erschließung des Plangebietes 10.1 Ausgangssituation 10.2 Verkehrserschließung und ÖPNV 10.3 Technische Erschließung 11. Denkmalschutz nach Landesrecht und Bodendenkmalpflege 12. Schallschutz 13. Altlasten 13.1 Untersuchungsraum und Nutzungsgeschichte 13.2 Darstellung durchgeführter Untersuchungen im Plangebiet 13.3 Bewertung des Plangebietes sowie umweltrelevante Maßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen 14. Landschaftsschutz und Grünordnung 14.1 Rechtliche Grundlagen 14.2 Bestand und Bewertung 14.3 Konfliktanalyse sowie bauleitplanerische Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen 15. Begründung der textlichen Festsetzungen
Teil D	Kosten und Finanzierung
Teil E	Flächenbilanz
Anhang:	Übersichtsplan Stellungnahme zur Altlastensituation der unteren Bodenschutzbehörde

Teil B

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Sondergebiet (Baufeld A) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung "Ausstellung, Freizeit, Sport"

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Gebäude und bauliche Anlagen für Ausstellungs-, Freizeit- und Sportzwecke
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

- 1.2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung "Festwiese"

Lärmemittlernde Anlagen sind nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel pro m² dB (A) als Höchstgrenzen festgesetzt, von

	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22.00 bis 6:00)
Teilfläche 1	68 dB (A) / m ²	53 dB (A) / m ²
Teilfläche 2	64 dB (A) / m ²	50 dB (A) / m ²
Teilfläche 3	60 dB (A) / m ²	48 dB (A) / m ²
Teilfläche 4	55 dB (A) / m ²	48 dB (A) / m ²

nicht überschreiten.

- 1.3. Flächen für den Gemeinbedarf (Baufeld B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Zweckbestimmung "Turnhalle"

2. Die öffentliche Parkfläche (P 3) ist ausschließlich mit ungebundenen Belägen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3. Das im Baufeld A festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten der zuständigen Leitungs- bzw. Unternehmensträger festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Die südwestlich des westlichen Parkplatzes (P 2) zu schaffende Böschung wird zur Nivellierung des Geländes aufgeschüttet. Die Aufschüttung für die Errichtung des Parkplatzes ist in einem Winkel nicht steiler als 1:1,15 anzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II. Textliche Festsetzungen nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrages (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1. Zur Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen ist die innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zu rekultivieren.
- 1.2. Auf der unter ND „Zentrumsring“ lt. Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 2.1. Auf der lt. Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche 1 (PF 1) sind 1 Pfl./ 2,25 m² nach Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- 2.2. Auf der südöstlich gelegenen Parkfläche (P 1) ist 1 Baum pro 5 Stellplätze nach Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 2.3. Auf der westlich gelegenen Parkfläche (P 2) sind 50 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 2.4. An der Straße Am Wiesenweg sind 126 Bäume im 10 m Abstand nach Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 2.5. Auf der lt. Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche 2 (PF 2) sind 20 Bäume und 500 Sträucher nach Pflanzliste 2 zu pflanzen.
- 2.6. Innerhalb des Baufeldes A ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche durch die Ansaat von Rasen zu begrünen.
- 2.7. Im Baufeld A sind ununterbrochene Fassadenflächen mit einer Nettofläche von über 25 m² zu begrünen. Dabei sind alle Wandflächen mit 1 kletternden / rankenden Pfl. pro 1 m der Pflanzliste 2 zu versehen.
- 2.8. Die Fläche für Aufschüttung zur Herstellung des Parkplatzes (P2) ist nach Pflanzliste 2, Teil Sträucher je Pfl./1 m² zu bepflanzen.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 3.2. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Pflanzfläche 3 (PF 3) an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten. Abgängige Bäume sind nach Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Pflanzliste 1

Arten / Sorten		Mindestpflanzqualität
• Acer campestre	Feldahorn	StU 18-20, m. B.
• Acer platanoides "Globosum"	Kugelahorn	StU 18-20, m. B.
• Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	StU 18-20, m. B.
• Betula pendula	Sand- oder Weißbirke	StU 18-20, m. B.
• Betula pendula "Tristis"	Trauerbirke	StU 18-20, m. B.
• Carpinus betulus	Weiß- oder Hainbuche	StU 18-20, m. B.
• Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramidenweißbuche	StU 18-20, m. B.
• Castanea sativa	Eßbare Kastanie	StU 18-20, m. B.
• Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Rotdorn	4 x v, 300-350, m. B.
• Fagus sylvatica	Rotbuche	StU 18-20, m. B.
• Juglans regia	Walnuß	StU 18-20, m. B.
• Platanus x acerifolia (syn. P. x hybrida)	Platane	StU 18-20, m. B.
• Populus alba "Nivea"	Silberpappel	StU 18-20, m. B.
• Populus nigra "Italica"	Ital. Pyramidenpappel	Sol., 3 x v, 350-400
• Quercus petraea	Traubeneiche	StU 18-20, m. B.
• Quercus robur	Stieleiche	StU 18-20, m. B.
• Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	3 x v, 150-200, m. B.
• Salix alba	Weiß- oder Silberweide	StU 18-20, m. B.
• Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere	StU 18-20, m. B.
• Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	StU 18-20, m. B.
• Sorbus intermedia	Nordische Eberesche	StU 18-20, m. B.
• Tilia cordata	Winterlinde	StU 18-20, m. B.
• Tilia platyphyllos	Sommerlinde	StU 18-20, m. B.
• Ulmus glabra	Bergulme	StU 18-20, m. B.
• Ulmus laevis	Flatterulme	StU 18-20, m. B.

Pflanzliste 2

Arten / Sorten		Mindestpflanzqualität
1. Bäume		
• Acer campestre	Feldahorn	StU 12-14, m. B.
• Acer platanoides "Globosum"	Kugelahorn	3 x v, 2 Grundst., 250-300 cm
• Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	StU 18-20, m. B.
• Alnus glutinosa	Roterle	3 x v, 3-4 Grundst., 250-300 cm
• Betula pendula	Sand- oder Weißbirke	StU 12-14, m. B.
• Betula pendula "Tristis"	Trauerbirke	StU 18-20, m. B.
• Carpinus betulus	Weiß- oder Hainbuche	Sol., 3 x v, 200-250 cm
• Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramidenweißbuche	StU 12-14, m. B.
• Castanea sativa	Eßbare Kastanie	StU 18-20, m. B.
• Cornus mas	Kornelkirsche	3 x v, m. B., 150-175 cm
• Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"	Rotdorn	4 x v, 300-350, m. B.
• Fagus sylvatica	Rotbuche	Sol., 3 x v, 200-250 cm
• Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	StU 12-14, m. B.
• Juglans regia	Walnuß	3 x v, 18-20, m. B.
• Malus domestica	Wildapfel	StU 12-14, m. B.
• Platanus x acerifolia (syn. P. x hybrida)	Platane	StU 12-14, m. B.
• Populus alba "Nivea"	Silberpappel	StU 18-20, m. B.
• Populus nigra "Italica"	Ital. Pyramidenpappel	Hstr., 2 x v, 250-300
• Prunus avium	Vogelkirsche	StU 12-14, m. B.
• Prunus cerasifera	Kirschpflaume	StU 12-14, m. B.
• Prunus fruticosa	Sandkirsche	HSt., 3 x v, 12-14, m. B.
• Quercus petraea	Traubeneiche	HSt., 2 x v, 10-12, m. B.
• Quercus robur	Stieleiche	HSt., 2 x v, 10-12, m. B.
• Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	VStr., 4 Tr., 100-150
• Salix alba	Weiß- oder Silberweide	HSt./StB., 2 x v, 10-12
• Salix caprea	Salweide	VStr., 4 Tr., 100-150
• Salix fragilis	Bruchweide	VStr., 4 Tr., 100-150
• Sorbus aria	Gemeine Mehlbeere	HSt., 2 x v, 10-12, o. B.
• Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche	Hstr., 2 x v, 250-300
• Sorbus intermedia	Nordische Eberesche	HSt., 2 x v, 10-12, o. B.
• Tilia cordata	Winterlinde	HSt., 3 x v, 12-14, m. B.

• Tilia platyphyllos	Sommerlinde	HSt., 3 x v, 12-14, m. B.
• Ulmus glabra	Bergulme	HSt., 2 x v, 10-12, o. B.
• Ulmus laevis	Flatterulme	HSt., 2 x v, 10-12, o. B.
2. Sträucher		
• Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	Topfballen, 60-100
• Cornus mas	Kornelkirsche	Str., 3 Tr., 60-100
• Cornus sanguinea	Gewöhl. Kornelkirsche	Str., 5 Tr., 100-150
• Corylus avellana	Gemeine Haselnuß	Str., 5 Tr., 100-150
• Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn	Str., 3 Tr., 100-150
• Elaeagnus commutata	Silberölweide	Str. m. B., 60-80
• Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str., 3 Tr., 100-150
• Hippophae rhamnoides	Sanddorn	Str., 3 Tr., 100-150; Männliche und weibliche Pflanzen in gleichem Anteil!
• Humulus lupulus	Hopfen	Topfballen, 60-100
• Ribes rubrum oder sanguineum	Blutjohannisbeere	Str., 4 Tr., 60-100
• Salix aurita	Öhrchenweide	Str., 4 Tr., 60-100
• Salix cinerea	Aschweide	Str., 4 Tr., 100-150
• Salix fragilis	Bruchweide	Str., 4 Tr., 100-150
• Salix purpurea	Purpurweide	Str., 4 Tr., 60-100
• Salix viminalis	Korbweide	Str., 4 Tr., 100-150
• Sambucus nigra	Gemeiner Holunder	VStr., 3 Tr., 100-150
• Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	Str., 5 Tr., 100-150
3. Arten zur Fassadenbegrünung		
• Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein	m. B.
• Parthenocissus tricuspidata	Jungfernrebe	m. B.
• Hedera helix	Gemeiner Efeu	3 Triebe, m. B.

Teil C - Begründung

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. vom 25.03.1998 (GVBl. I, S. 82)
- in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 19.12.1997 (Abl. 1998 S. 56)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung von 1990 PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)
- Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB vom 03.09.1997

2. Planungsanlass

Die Stadt Brandenburg an der Havel beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Freizeit-, Sport- und Ausstellungszentrums sowie Festwiesen- und Sportanlagen am Wiesenweg zu schaffen. Grundlage für die Entwicklungsabsichten der Stadt Brandenburg an der Havel bildet der städtebauliche Rahmenplan Otto-Sidow-Straße / Niedere Havel. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 36/97 vom 26.02.97 zum städtebaulichen Rahmenplan wurde gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele notwendigen Maßnahmen einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich am Wiesenweg ist erforderlich, um städtebauliche Missstände durch eine gezielte Neuordnung zu beseitigen. Die innerhalb des Stadtgebietes gelegene Fläche wurde in der Vergangenheit südlich des Wiesenweges als Rummel- und Festplatz sowie zu sportlichen Zwecken genutzt. Die geplante Sanierung und Erweiterung des Festplatzes sowie der Bau einer Turnhalle leisten einen Beitrag, dieses innerstädtische Flächenpotential aufzuwerten. Der nördlich des Wiesenweges ehemals genutzte Gewerbestandort soll sich mit der Umstrukturierung zu einem funktionellen und flexiblen Freizeit-, Sport- und Ausstellungszentrum entwickeln. Die geplante Öffnung des Havelufers bzw. des Jakobsgrabens und die Einbeziehung der vorhandenen und zu entwickelnden Grünflächen sollen dazu beitragen, diesen Teil des Stadtgefüges seiner Bevölkerung erlebbar zu machen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Brandenburg und umfasst eine Größe von 13,3 ha.

Für das Gebiet, welches nordnordwestlich durch Sportvereine und einem Handwerksbetrieb und nordnordöstlich durch die Niedere Havel und den Jakobsgraben, im Nordosten durch die Wredowstraße, im Südosten von der Schulanlage des von Saldern-Gymnasiums, im Süden durch die Kleingartensparte "Helgoland" und im Westen durch den Zentrumsring begrenzt wird, soll gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 8 BauGB ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt werden. Innerhalb des Plangebietes (vgl. Kartenausschnitt) liegen folgende Grundstücke:

Flur 51, Flurstücke: 38/2 tlw.; 38/6 tlw.; 38/7; 40/6 tlw.; 40/8; 40/9; 40/11; 47/1 tlw.
Flur 53, Flurstücke: 3; 4; 5; 6; 7/1; 7/2; 8; 9; 10 tlw.; 11; 65; 70; 71; 72; 73; 74 tlw.
Flur 54, Flurstücke: 17/2 tlw.; 18/6 tlw.; 18/7; 23/7; 23/6 tlw.; 24/3; 24/4; 24/5; 25/8 tlw.; 25/9 tlw.; 25/11 tlw.; 25/12; 26/1 tlw.; 29/1 tlw.; 29/3; 29/4; 29/5; 30; 31 tlw.; 32; 33; 34; 35 tlw.; 36 tlw.; 37 tlw.; 38 tlw.; 39 tlw.; 40 tlw.; 41 tlw.; 42 tlw.; 43 tlw.; 44 tlw.; 45/1; 45/2; 46; 47/1; 47/2; 48; 49; 50; 51; 53/4; 53/5; 54/8; 54/9; 56/3; 57/1; 57/3; 58; 61; 62; 63; 64; 65/7; 65/8; 65/9; 65/10; 65/11; 65/12; 65/13; 65/14; 74 tlw.

Die Weiterentwicklung des traditionellen Festwiesenstandortes als Begegnungsstätte für Sport und Freizeit zeichnet sich durch die innerstädtische Lage des Standortes, die Öffnung des südlichen Havelufers, die Einbeziehung landschaftsplanerischer Belange und einer guten infrastrukturellen Erreichbarkeit aus.

4. Bestand

Der Wiesenweg teilt das Plangebiet nicht nur territorial, sondern auch in unterschiedliche Nutzungen. Nördlich des Wiesenweges ist seit 1929 die städtische Feuerwehr ansässig und bis 1996 hatte die Stadtbau GmbH ihren Firmensitz an der Franz-Ziegler Straße / Wiesenweg.

Der traditionelle Volkseigene Betrieb der Stadt hat seinen Ursprung bis ins Jahr 1923. Nach Kriegsende erfährt er eine rasante Entwicklung mit dem Ziel, alle Baureparaturleistungen der Stadt zu erfüllen. Das ab 1992 privat geführte Unternehmen mit einem nunmehr reduzierten Leistungsprofil übernahm ein Grundstück in der Friedrichshafener Straße und musste 1996 Konkurs anmelden. Das 34.000 m² große Grundstück an der Franz-Ziegler-Straße / Wiesenweg ist Stadteigentum.

Nach 1996 hat die Stadt Brandenburg an der Havel die aufstehenden Gebäude an verschiedene Vereine und Firmen vermietet, u.a. an die BAS, die Firma Rethmann, tlw. Eigennutzung durch die Feuerwehr etc..

Der Freizug und Abriss der aufstehenden Gebäude der ehemaligen Stadtbau GmbH erfolgte 1999/2000.

Südlich des Wiesenweges liegt eine Schulsportanlage, welche an die ehemalige Franz-Ziegler-Schule, seit 1996 an das von Saldern-Gymnasium angrenzt. Die bestehenden Schulsportflächen sind nicht ausreichend und bedürfen einer Erweiterung. Neben dem Schulsportplatz diente eine unbefestigte Freifläche als Fest- und Rummelplatz. Im Anschluss daran haben Lagerflächen und -hallen den angrenzenden Landschaftsraum mit

eingebettetem Feuchtbiotop erheblich gestört.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel sind die im Plangebiet betroffenen Flächen als Sonderbauflächen Messe, Tourismus und Sport sowie als Grünflächen / Flächennaturdenkmal dargestellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weitere Darstellungen im Flächennutzungsplan, wie Flächen, auf denen Belastungen aufgrund umweltgefährdender Stoffen vermutet werden, sind im Bebauungsplan durch entsprechende Kennzeichnungen beachtet worden.

6. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Brandenburg an der Havel hat am 25.09.1998 und 09.10.2000 die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet am Wiesenweg gestellt.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin hat mit den Schreiben vom 08.10.1998 und 25.10.2000 bestätigt, dass die von der Stadt Brandenburg an der Havel beabsichtigte Planung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Stadt Brandenburg an der Havel übernimmt in der Region Havelland-Fläming die Funktion eines Oberzentrums. Das Plangebiet ist im Regionalplan Havelland-Fläming als allgemeines Siedlungsgebiet ausgewiesen.

7. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Entwicklung dieser Fläche zu einem neuen Freizeit-, Sport- und Ausstellungszentrum entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Brandenburg an der Havel und den Inhalten des städtebaulichen Rahmenplanes Otto-Sidow-Straße / Niedere Havel.

Beide Planungen bilden die Grundlage zu nachfolgend definierten Planungszielen:

- ◆ Entwicklung eines multifunktionalen Standortes unter Einbeziehung der vorhandenen Flächenpotentiale und Gebäude, der Lage am Wasser und der Nähe zum Stadtzentrum
- ◆ Sanierung und Erweiterung der Festwiese
- ◆ Erweiterung des Schulstandortes und den dazugehörigen Sportanlagen
- ◆ Ausbau und teilweise Umverlagerung des Wiesenweges sowie Schaffung einer Anbindung an den Zentrumsring
- ◆ Herstellen eines Grünverbundes unter Einbeziehung des flächenhaften Naturdenkmals mit der Möglichkeit der öffentlichen Nutzung durch Schaffen von fußläufigen Verbindungen und der Einbeziehung bzw. Öffnung des Havelufers
- ◆ Renaturierung der fehlgenutzten Freiflächen
- ◆ Stärkung des Freizeit- und Sportangebotes

Der städtebaulichen Zielsetzung hat die Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Brandenburg an der Havel am 21.07.1999 mit Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das "Freizeit-, Sport- und Ausstellungszentrum" zugestimmt. Der SVV-Beschluss 227/99 ist im Amtsblatt Nr. 12 vom 23.09.1999 veröffentlicht worden. Der traditionelle Standort als Festwiesen-, Zirkus- und Rummelplatz soll wiederbelebt und in neuer Qualität den Brandenburger Bürgern und seinen Gästen als Anziehungspunkt für Freizeitgestaltung und Sport offen stehen.

Die im nördlichen Teilbereich zu beplanende Fläche soll für Ausstellungen, kulturelle und musikalische Veranstaltungen sowie für den Freizeitsport zukünftig zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Gestaltung der Außenanlagen mit der Öffnung und Erlebbarkeit des Jakobsgrabens, der avisierten Schaffung von Wegeverbindungen zur Innenstadt in Form einer Fußgängerbrücke über den Jakobsgraben und die Einbeziehung der derzeit von der städtischen Feuerwehr genutzten denkmalgeschützten Gebäude tragen dazu bei, diesen innerstädtischen Bereich zu revitalisieren. Die bereits bestehenden Freizeit- bzw. Sportvereine werden durch diese Planung positiv reflektiert. Die Motivation zu wassersportbezogenen Aktivitäten wird gefördert und damit die Naherholung gestärkt. Bestehende Nutzungen und die Planung ergänzen sich. Die Erlebnisqualität des Standortes wächst.

Die traditionelle Fortführung von Zirkus- und Rummelveranstaltungen im südlich vom Wiesenweg gelegenen Planbereich ist ein wesentliches Planungsziel der Stadt Brandenburg an der Havel. Volksfeste, wie das Frühlings- und Herbstfest, Marktschreier- und Zirkusveranstaltungen sollen die Erlebniswelt Brandenburgs fördern.

Die Erweiterung des Schulsportes auf diesem Mikrostandort ist bedeutsam für die Schullandschaft Brandenburgs an der Havel. Innerhalb des Plangebietes wird demzufolge die Möglichkeit der Errichtung einer Sporthalle vorgesehen. Für die Schullnutzung haben Sporthallen eine zentrale Bedeutung, um einen witterungsunabhängigen Sportunterricht zu gewährleisten. Der unmittelbare räumliche Anschluss, im Süden das von Saldern-Gymnasium und im Osten der Schulsportplatz, bieten den Jugendlichen der angrenzenden Schulen (Grundschule17) optimale Bedingungen.

Der angestrebte Bau einer Dreifachsporthalle trägt zur Stärkung des Freizeitsportangebotes in der Innenstadt Brandenburgs bei.

Die im Bebauungsplan geplanten Nutzungen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang. Die Ergänzung von Freizeit, Erholung, Kultur und Bildung stärken den Versorgungsauftrag der Stadt Brandenburg an der Havel in diesem Bereich.

Der Ausbau des Wiesenweges und seiner teilweisen Umverlagerung trägt zur optimalen Infrastruktur und kurzen Wegstrecken zur Innenstadt bzw. zum Zentrumsring bei.

Die geplante umfangreiche Renaturierung der fehlgenutzten Flächen und das Herstellen des Grünverbundes mit dem Einbinden des Flächennaturdenkmals soll einen Beitrag dazu leisten, den Anforderungen und Ansprüchen eines "Freizeit-, Sport- und Ausstellungszentrums" zu genügen. Geplante Wegebeziehungen und fußläufige Verbindungen zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage „Helgoland“ runden das Entwicklungsziel ab.

Der ehemalige Charakter der Havelaue im Flächennaturdenkmal ist stark beeinträchtigt und soll mit der Planung eine Aufwertung erhalten.

8. Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst insgesamt 13,3 ha.

Die als Sondergebiet Freizeit, Ausstellung und Sport nördlich des Wiesenweges festgesetzte Fläche, ehemals Stadtbau GmbH, von 13 705 m² befindet sich im Eigentum der Stadt Brandenburg an der Havel.

Auf dem Flurstück 58 der Flur 54 ist für den Wasser- und Angelclub "Untere Havel Wiesenweg" e.V. ein dauerhaftes Nutzungsrecht vergeben worden. Die Fläche beträgt ~ 278 m. Im nordwestlichen Bereich des Jakobsgrabens bestehen Wasserrechte für diesen Verein.

Am nordöstlichen Ufer direkt angrenzend an den Jakobsgraben befinden sich 2 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 73 m², die von der Stadt Brandenburg an der Havel angekauft werden. Die Ankaufverhandlungen mit dem Verfügungsberechtigten sind aufgenommen. Für das Flurstück 61 der Flur 54 mit einer Größe von 51 m² am nordöstlichen Uferbereich soll die Übertragung des Eigentums an die Stadt Brandenburg durch Zuordnung erfolgen.

Die, südlich des Wiesenweges, als Gemeinbedarfsflächen "Turnhalle" und "Festwiese" ausgewiesenen Areale, befinden sich im Eigentum bzw. im Besitz der Stadt Brandenburg an der Havel. Die zur Renaturierung vorgesehene Brachfläche, das Flächennaturdenkmal und zum Teil geplante Parkflächen werden von der Stadt Brandenburg an der Havel angekauft. Die Grunderwerbsverhandlungen für die Flurstücke 36, 44, 49 der Flur 54 sind noch nicht abgeschlossen.

Nach Abschluss aller noch ausstehenden Ankäufe wird die gesamte Fläche des Geltungsbereiches Eigentum der Stadt Brandenburg an der Havel sein.

9. Baugrund- und Bodenbeschaffenheit

Das Baugrund - Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Maul & Partner GmbH hat ein Baugrundgutachten vom 10.12.1998 für das Plangebiet aufgestellt. Das Baugrundgutachten wird Bestandteil der Verfahrensakte.

Im Punkt 5 des o. g. Gutachtens wird zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse ausgeführt, dass der Baugrund im gesamten Plan, unterhalb einer in wechselnder Mächtigkeit angebotenen Auffüllungsschicht bis in größere Tiefen, durch holozäne Flusssandablagerungen mit zwischen- und unterlagernden organischen Stillwassersedimenten sowie Torfbildungen geprägt ist.

„Im gründungsrelevanten Tiefenbereich stehen damit größtenteils Bodenschichten an, die aufgrund ihrer stofflichen Zusammensetzung (Organogene) bzw. ihrer nur geringen Lagerungsdichte (Sande) als eingeschränkt bzw. unzureichend tragfähig eingeschätzt werden müssen, wobei insbesondere das erhöhte (und bei organisch-bindigen Weichschichten lang anhaltende) Setzungspotential der genannten Böden als kritischer Parameter zu nennen ist. ...

Unter diesen Gegebenheiten ist der Baustandort als solcher zwar in Frage gestellt, jedoch wird es nur unter Inkaufnahme erheblicher Mehraufwendungen bei der Gründungsgestaltung möglich sein, den geplanten Hallenneubau auf dem konzipierten Areal unter Gewährleistung eines sicheren und setzungsverträglichen Lastabtrages zu realisieren, wobei nach derzeitiger Einschätzung sowohl Maßnahmen zur flächigen Baugrundverbesserung als auch eine Tiefgründung des Neubaus in Betracht zu ziehen sind.

Die Tragverhalten des anstehenden Baugrundes wird zusätzlich durch anstehendes Grundwasser begrenzt, welches unter Extrembedingungen bis etwa 29,5 m ü.HN, d. h. bis in Geländenähe ansteigen kann. Dies ist bei der statischen Bemessung der Gründungskörper zu berücksichtigen und macht zudem bei einer (Teil-) Unterkellerung bzw. Tiefbauteilen Mehraufwendungen für die Bauwerksabdichtung sowie bauzeitliche Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich."

aus [BAUGRUND - INGENIEURBÜRO Dipl.-Ing. Maul & Partner GmbH; Bearb.-Nr. H 98313- Messezentrum Brandenburg, (Vorunters.)]

Punkt 6 des Gutachtens macht auf gründungstechnische Schlussfolgerungen aufmerksam. Der Gutachter nennt als Vorzugsvariante eine Pfahlgründung mit Schraubbohrpfählen. Hinweise für Flächenbefestigungen (Stellplatzbereiche) sind im Punkt 7 des Gutachtens enthalten. Ausgehend von der Bewertung des Untergrundes sollten vorsorglich zusätzliche Aufwendungen (Bodenverfestigung bzw. -verbesserung, Teilbodenaustausch) zur Gewährleistung der geforderten Verformungsmoduln eingeplant werden. Die oberflächennah erkundeten schluffigen Auffüllungen sind der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 zuzuordnen, was prinzipiell die Anordnung einer Frostschutzschicht erforderlich macht. Im Bereich der geplanten Stellplätze ist von ungünstigen Wasserverhältnissen auszugehen, was bei der Bemessung des frostsicheren Straßenaufbaus durch einen entsprechenden Zuschlag zu berücksichtigen ist. Zudem machen sich geeignete Maßnahmen zur Planumsentwässerung (Querprofil, Drainage) mit Anbindung an eine entsprechende Vorflut erforderlich. Weitere Baugrundaufschlüsse sind erforderlich. Art und Umfang dieser Zusatzaufschlüsse hängt von der grundlegenden konstruktiven Gestaltung des Neubaus ab und ist in Abstimmung mit Auftragsgeber, Tragwerksplaner und Baugrundgutachter festzulegen.

Mit den Schreiben vom 23.09.1998 und 11.12.1998 stellte die Stadt Brandenburg an der Havel den Antrag auf Überprüfung einer Kampfmittelbelastung innerhalb des Plangebietes beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg.

Mit dem Abschlussprotokoll der Bohr- und Sprengtechnik Adolf Alexander Potsdam GmbH vom 12.07.1999 wurde die Kampfmittelfreiheit für eine freigegebene Fläche von 1049,25 m² des Plangebietes bescheinigt.

Mit den Schreiben vom 27.9.1999 und 01.11.2000 hat der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg mitgeteilt, dass eine Kampfmittelbelastung für das Plangebiet nicht bekannt ist. Der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg verweist auf die Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg, wonach, sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, die Verpflichtung besteht, Fundstellen unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

10. Erschließung des Plangebietes

10.1. Ausgangssituation

Das 13,3 ha große Plangebiet wird nordnordwestlich durch Sportvereine und einen Handwerksbetrieb und nordnordöstlich durch die Niedere Havel und den Jakobsgraben, im Nordosten durch die Wredowstraße, im Südosten von der Schulanlage des von Saldern-Gymnasiums, im Süden durch die Kleingartensparte "Helgoland" und im Westen durch den Zentrumsring begrenzt.

Der das Plangebiet verkehrstechnisch erschließende Wiesenweg wird verbreitert und in Teilbereichen umverlegt. Die technische Versorgung erfolgt im Wesentlichen im geplanten

öffentlichen Straßenraum.

10.2. Verkehrserschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über zwei Hauptverkehrsachsen der Stadt zu erreichen; zum Einen vom Zentrumsring, der Umgehungsstraße der Stadt Brandenburg an der Havel (B1/102), zum Anderen innerstädtisch von der Bauhofstraße über die Wredowstraße.

Der geplante Ausbau des Wiesenweges auf eine Breite von 12 m wird den zukünftigen Nutzungsanforderungen des Bereiches gerecht. Die Fahrbahn gestattet mit einer Breite von 6,60 m den Begegnungsverkehr Bus/Bus ; die Ausführungsplanung gibt die konkrete Lage der Geh- und Radbahn. Die anliegenden Sportvereine und die Bootswerft werden über eine vom Wiesenweg führende 4,50 m breite Stichstraße erschlossen. Aus Gründen der Sicherheit des Straßenverkehrs im Bereich des Ausstellungsgeländes soll der Wiesenweg mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h ausgewiesen werden. Die Ausführungsplanung regelt die dafür vorgesehenen baulichen Maßnahmen.

Der Ausbau des Knotenpunktes am Zentrumsring erfolgt entsprechend des Ergebnisses des Planfeststellungsverfahrens „4-streifiger Ausbau der Zanderstraße und Otto-Sidow-Straße einschließlich der Havelbrücke (Bundesstraße B 1/ B 102) in der kreisfreien Stadt Brandenburg an der Havel“ vom 25.07.1997. Die Herstellung einer Ampelanlage ist im Anschlussbereich Wiesenweg - Zentrumsring erforderlich. Im Bereich der Kreuzung mit dem ehemaligen Kuhgraben (Flurstück 29/1) ist die Möglichkeit der Amphibienwanderung vorhanden. In einem Abstand von ca. 25 m werden zwei Tunnel zur Amphibienkreuzung sowie Leiteinrichtungen für die Tiere vorgesehen. Außerhalb der Straßenbegrenzungslinien sind beidseitig Baumpflanzungen vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird teilweise über eine geschlossene Regenwasserentwässerungsleitung abgeleitet und westlich durch eine Mulde versickert.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr werden auf öffentlichen und privaten Stellplatzflächen nachgewiesen. Der westlich des Sportplatzes geplante öffentliche Parkplatz soll dem künftigen Stellplatzbedarf der Besucher der Turnhalle und der Mehrzweckhalle bei Normalbetrieb genügen. Der geplante öffentliche Parkplatz, westlich der Festwiese, wird bei Großveranstaltungen in der Mehrzweckhalle, der Turnhalle und der Festwiese genutzt werden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gegeben; von der künftigen Mehrzweckhalle am Wiesenweg, in ca. 500 m Entfernung, befinden sich in der Bauhofstraße die Haltestellen der Straßenbahnen und Stadtbusse. Am Trauerberg ist der zentrale Haltepunkt für die Regionalbusse (kurz- bis mittelfristige Verlegung zum Brandenburger Hauptbahnhof) . Der Brandenburger Hauptbahnhof ist mit der Straßenbahn (3 Haltepunkte) zu erreichen. Für Großveranstaltungen können Bushaltestellenbereiche mit temporär aufgestellten Haltestellenschildern durch Vereinbarungen der Stadt Brandenburg an der Havel und der MAB angeordnet werden.

10.3. Technische Erschließung

Trink- und Löschwasserversorgung

In Abhängigkeit von den ermittelten Trinkwasserbedarfs- und Schmutzwassereinleitungsmengen sind die vorhandenen Leitungsbestände auf Weiterbetrieb von der BRAWAG zu bewerten. Die Anlieger werden über das bestehende Trinkwassernetz versorgt.

Auf Grund der Kapazitätserweiterung ist es notwendig, Trinkwasserleitungen im Plangebiet neu zu verlegen. Die Außerbetriebnahme des bestehenden Trinkwassernetzes als auch die geplante Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserleitungen wird zwischen der Stadt Brandenburg an der Havel und der BRAWAG gesondert vereinbart.

Die Trassenführung wird im öffentlichen Straßenraum bzw. unmittelbaren Straßenrandbereich (Gehweg) verlaufen. Bei Baumpflanzungen ist die GW 125 anzuwenden, in der festgelegt ist, dass die Mindestabstände zwischen Baumachsen und Leitungsaußenkanten von 2,50 m eingehalten werden.

Die Löschwasserversorgung wird über netztechnische Möglichkeiten und der Vorflutentnahme aus der Bundeswasserstraße „Brandenburger Niederhavel“ gesichert. Für das Sondergebiet (Baufeld A) wird eine Löschwasserstelle und ein Löschwasserbrunnen errichtet.

Schmutzwasserentsorgung

Für die Entsorgung des Schmutzwassers bedarf es einer vollständigen Neuordnung. Es besteht die Notwendigkeit ein Abwassersystem mit Gefälleleitungen, Pumpwerk und Abwasserdruckleitung neu zu konzipieren. Die zu errichtende Abwasserleitung bedient o. g. Nutzer.

Die geplante Schmutzwasserleitung wird im öffentlichen Straßenraum verlegt. Die Einleitung erfolgt in einen vorhandenen begehbaren Mischwasserkanal 930/1400.

Die Abwasserleitungen Mischwasserkanal 930/1400 und Mischwasserdruckleitung 600 sind gemäß DIN 19630 10.3 durch einen Schutzstreifen mit 10 m Breite zu sichern. Für diese Erschließungsanlagen wird gemäß Planeintrag im Teil A der Bebauungsplanunterlagen ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmens- bzw. Leitungsträger festgesetzt.

Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers der Straßen erfolgt tlw. über Mulden und über Längs- und Quergefälle in die entsprechenden Straßenabläufe. Von dort wird das Regenwasser über eine Sammelleitung in die Bundeswasserstraße „Brandenburger Niederhavel“ eingeleitet.

Die Anwendung der GW 125 bei Baumpflanzungen ist auch für die vorhandenen und geplanten Abwasser- und Regenwasserleitungen zwingend vorgeschrieben.

Gas- und Elektroversorgung

Die Städtischen Werke Brandenburg an der Havel GmbH versorgen das Plangebiet mit Gas und Elektroenergie.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch die bestehende unmittelbar nordwestlich angrenzende Ortsnetzstation (OS) Wiesenweg gesichert.

Vom Zentrumsring bis zur Ortsnetzstation Wiesenweg führt eine Hochdruckleitung; ab der OS Wiesenweg Richtung Innenstadt sichert eine Mitteldruckleitung die Gasversorgung ab. Ein Überbauen der Gasleitung mit Gebäuden und versiegelten Straßenflächen sowie ein Bepflanzen des Trassenbereiches mit Bäumen und Sträuchern darf nicht erfolgen. Festsetzungen zu Leitungsrechten sind nicht erforderlich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird durch den Bau einer doppelten Trafostation (1260 KVA Gesamtleistung) innerhalb des Geltungsbereiches abgesichert.

Neu zu verlegende Leitungen werden hauptsächlich im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen. Der Altbestand wird weitestgehend weitergenutzt (Versorgung der Franz-Ziegler-Straße / Vereine). Vorhandene Kabel werden nicht überbaut. Die Baumschutzverordnung muß eingehalten werden.

Kommunikationsmedien

Das Versorgungsnetz für den Bereich ist ausreichend.

11. Denkmalschutz nach Landesrecht und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmale:

Feuerwehr und ehemaliger städtischer Fuhrpark (Franz - Ziegler - Straße 27 a)
Wohn- und Verwaltungsgebäude des ehemaligen städtischen Bau- und Lagerhofes
(Franz - Ziegler - Straße 28 a)

Diese Gebäude unterliegen dem § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes. Gemäß der gutachterlichen Äußerung zum Denkmalwert vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege vom 12.09.1994 wird zum Denkmalwert nachfolgendes in Teilen zitiert:

„Das Gebäude der Feuerwehr und des städtischen Fuhrparks wurde 1929 nach Entwurf des damaligen Stadtbaurates Karl Erbs auf dem Gelände des (ehem.) städtischen Bau- und Lagerhofes errichtet.

Die halbkreisförmige Anlage liegt an einem großen Platz, in den die Wredowstraße, sowie die Gutenbergstraße und die Franz-Ziegler-Straße mit ihrer dichten gründerzeitlichen Mietshausbebauung münden, und bildet dabei den optischen/ baulichen Abschluss der beiden letzten Straßen. Südlich schließt sich über eine Tordurchfahrt das Verwaltungs- und Wohngebäude des Bau- und Lagerhofes, 1924 von Moritz Wolf errichtet, an das Feuerwehrgebäude an.“

Das Feuerwehrgebäude ist eine streng symmetrische Anlage, das aus einem zweigeschossigen Hauptbau und einem fünfgeschossigen Steigerturm besteht. Der Hauptbau wird auf beiden Seiten von eingeschossigen Garagentrakten flankiert, so dass die Anlage einen halbkreisförmigen Hof umschließt.

„ Das Gebäude der Feuerwehr und des städtischen Fuhrparks besitzt *architekturhistorische Bedeutung* durch seine funktionsgerechte und gut proportionierte Gestaltung nach den Prinzipien der modernen Architektur in der Weimarer Republik. Diese Architektur ist in Brandenburg gegenüber der eher konservativen Architekturströmung in den 20-er Jahren nur selten vertreten, das Feuerwehrgebäude stellt daher ein wichtiges Beispiel für die Moderne dar.

Der Bau hat daneben auch *baukünstlerische Bedeutung* aufgrund der differenzierten Gestaltung durch Klinker und greift mit der Klinkerstreifung des Turmes und der Profilierung des Türgewändes Motive des Backsteinexpressionismus aus dieser Zeit auf. In der Verwendung dieser modernen Formen, dem Material Klinker und der Proportion stellt er außer-

dem ein gutes Gegenbeispiel zu dem nur kurze Zeit zuvor von dem damals amtierenden Stadtbaurat Moritz Wolf (1924) errichteten Verwaltungs- und Wohnhaus des (ehem.) städtischen Bau- und Lagerhofes dar, der in den Formen der traditionalistischen Architektur gestaltet wurde.

Städtebauliche Bedeutung besitzt der Bau als Anschluss und Blickpunkt der Franz-Ziegler-Straße und der Gutenbergstraße. Diese Funktion wird durch die Halbkreisform des Gebäudes und damit der Platzbildung unterstützt.

Ferner ist der Feuerwehribau als Teil der Infrastrukturverbesserungen während der liberalen Ära der Weimarer Republik zu verstehen, die von Karl Erbs als sozial stark engagierten Stadtpolitiker vorangetrieben wurden. Als herausragendes Beispiel für dieses Engagement sei nur der benachbarte zeitgleiche Bau des Wohlstandsforums zur Tausendjahrfeier der Stadt Brandenburg erwähnt. Damit besitzt der Bau auch eine *stadtgeschichtliche Bedeutung*."

Im Plangebiet, südlich des Wiesenweges, ist in der archäologischen Ortsakte des Brandenburgischen Landesamtes Museum für Ur- und Frühgeschichte der Fund eines mesolithischen Einzelfundes vermerkt. Dies begründet jedoch nicht den Verdacht eines ausgedehnten Bodendenkmales.

Teile des Plangebietes sind nach dem 2. Weltkrieg massiv aufgeschüttet worden. Bei Erdarbeiten in diesem Bereich wurden wiederholt Teile abgeräumter Denkmäler des 19. und 20. Jahrhunderts gefunden, die offenbar in größerem Umfang einplaniert wurden. Zu denken wäre insbesondere an die Reste der gesprengten Bismarck-Warte, den Kurfürstenbrunnen und einige zu DDR-Zeiten abgebrochene Kriegerdenkmäler. Für eine Nutzung und Bebauung ergeben sich hieraus keine Einschränkungen.

Es wird mit Beteiligung des Amtes für Denkmalschutz bei Einreichung der Baugenehmigungsunterlagen sichergestellt, dass Erdarbeiten nur unter baubegleitender Beobachtung durch die Untere Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden, um im öffentlichen Interesse eine Bergung der gründerzeitlichen Denkmäler zu gewährleisten.

11. Schallschutz

Eine von der Stadt Brandenburg an der Havel in Auftrag gegebene schalltechnische Prognose soll die ausreichende Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern. Die Belange des Immissionsschutzes bzw. die aus den Ergebnissen des Fachgutachtens herausgearbeiteten immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schalltechnischen Prognose vom 21.01.2000 in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die schalltechnische Prognose wird Bestandteil der Verfahrensakte.

Die Aufgabenstellung für die Gewährleistung des Schallschutzes in diesem Bereich umfasst vielfältige Nutzungen, wie den Bau einer Mehrzweck- und Sporthalle, die Betreuung einer Festwiese, den Ausbau des Wiesenweges und die erforderlichen Stellplatzflächen für die einzelnen Nutzungen.

Für die Errichtung der Mehrzweck- und Sporthallen ist es notwendig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den schalltechnischen Nachweis zu erbringen. Es wird davon ausgegangen, dass die von der Mehrzweckhalle und der Turnhalle verursachten Geräue-

sche z.B. durch bauakustische Maßnahmen sowie die Gesamtlärmbelastung in der Nachbarschaft reduziert werden.

In die schalltechnische Untersuchung fließt die parallele Veranstaltung Festwiese - Normalbetrieb Mehrzweckhalle mit der dementsprechenden Parkplatzfrequentierung ein. Der Ausbau des Wiesenweges gilt als „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV und ist danach zu beurteilen.

Die Immissionsrichtwerte wurden in Geräusche infolge des Festwiesenbetriebes und des Straßenverkehrs gesplittet. Für Geräuschimmissionen von Freizeitanlagen findet die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg Anwendung. Hier erfolgt eine Zuordnung der durch Fahrzeugbewegungen auf den Parkplätzen erzeugten Geräusche. Die detaillierten Immissionsrichtwerte und deren Nutzungszuordnung sind in der schalltechnischen Prognose aufgeführt.

Die akustischen Berechnungen erfolgten mit Hilfe des PC-Programmpaketes „Soundplan“.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Festwiesenbetrieb wird eine Möglichkeit aufgezeigt (Berechnungsvariante II), wie durch eine maßvolle Reglementierung der Schallemissionen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Freizeit - Lärmrichtlinie (bis auf sehr geringfügige Richtwertüberschreitungen unterhalb von 1 dB(A) an den Nachweisorten der Franz-Ziegler-Straße) erreicht werden kann. Dies setzt eine räumliche Staffelung der Schallquellen sowie eine Pegelbegrenzung für die Schaustellerbetriebe voraus. Je nach zu erwartender Schallabstrahlung werden die Schaustellerbetriebe auf die entsprechenden Teilflächen aufgeteilt. Auf geeignete Art und Weise ist die Schallabstrahlung der Schaustellerbetriebe zu begrenzen. Die bei der Einpegelung einzuhaltenden Werte richten sich nach der Gesamtzahl der Betriebe und der jeweils von ihnen beanspruchten Fläche, auf jeder der vier Teilflächen.

Auf die Teilfläche 1 sollten 'laute' Schaustellerbetriebe (z.B. Achterbahn, Autoscooter, Karussells etc.) mit leistungsstarken elektroakustischen Anlagen oder lautstarken Publikumsäußerungen platziert werden. Die Belegung der Teilfläche 2 sollte 'mittellauten' Geschäften (z.B. Riesenrad, normale Karussells u.a.) vorbehalten sein. Auf die Teilfläche 3 sollten alle als 'leise' einzustufende Geschäfte gelegt werden. Natürlich ist eine Mischung, der für die Teilfläche 3 definierten Geschäfte, auf den Teilflächen 1 und 2 möglich. Ausgeschlossen ist lediglich, dass 'laute' Geschäfte auf den Teilflächen 2 und 3 aufgestellt werden. Teilfläche 4 ist als Aufstellplatz für Wohnwagen oder beispielsweise der Durchführung einer Tiershow reserviert. Die Einhaltung der räumlichen Staffelung der Schaustellerbetriebe wird mit der Festsetzung eines maximalen flächenbezogenen Schallleistungspegels

Teilfläche 1	tags 68 dB(A)/m ²	nachts 53 dB(A)/m ²
Teilfläche 2	tags 64 dB(A)/m ²	nachts 50 dB(A)/m ²
Teilfläche 3	tags 60 dB(A)/m ²	nachts 48 dB(A)/m ²
Teilfläche 4	tags 55 dB(A)/m ²	nachts 48 dB(A)/m ²

im Bebauungsplan bestimmt.

Die Umsetzung der Einhaltung dieser Grenzwerte erfolgt über vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Brandenburg an der Havel und den einzelnen Schaustellergeschäften. Ein aktueller Aufstellplan, aus dem die Art und Flächeninanspruchnahme der ständig wechselnden Schaustellergeschäfte ersichtlich wird, kann zur Aufschlüsselung der Einhaltung o. g. Schallleistungspegel für jedes Volksfest beitragen. Dazu ist eine Kontingentierungsrechnung erforderlich, in der die den aktuellen Schaustellerflächen zuzuordnenden

Schallleistungspegel so dimensioniert werden, dass an den Nachweisorten in der Nachbarschaft (IP1....., IP2.....) die Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet ist. Falls aus Gründen einer größeren Sicherheit einzelne Schaustellergeschäfte eingeepegelt werden sollen, so sind die in einer bestimmten Entfernung von dem Schaustellergeschäft zulässigen Schalldruckpegel anhand der mathematischen Zusammenhänge zwischen flächenbezogenem Schallleistungspegel und Schalldruckpegel ermittelbar.

Da auch mit einer weitgehend verminderten Begrenzung der Schallabstrahlung der Festwiese immer noch deutliche Richtwertüberschreitungen in den Nachtstunden zu erwarten sind, muss eine zeitliche Begrenzung für die Veranstaltungen auf der Festwiese für die Zeit bis 22.00 Uhr erfolgen.

Durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Brandenburg und des nord-nordwestlich angrenzenden Wohnhauses wird sichergestellt, Schallschutzwand nach der DIN 4109 in diesem Wohnhaus einzubauen. Der Standort des Wohnhauses liegt in einem Mischgebiet, wonach die TA Lärm keine Grenzwertüberschreitungen zulässt.

Eine wesentliche Belästigung der Anwohner durch den Verkehrslärm auf dem ausgebauten Wiesenweg ist nicht zu erwarten. Bei Vorlage des konkreten Nutzungskonzeptes zur Freizeit-, Sport- und Ausstellungshalle und des schalltechnischen Nachweises zur Halle kann im Zusammenhang mit dem nächtlichen Parkplatzlärm durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte beauftragt werden.

Die notwendigen Einschränkungen und daraus resultierende Festsetzungen im Bebauungsplan stehen dem Standortvorteil gegenüber. Das zukünftige Freizeit-, Sport- und Ausstellungszentrum der Stadt Brandenburg an der Havel im Herzen der Stadt kann eine Sogwirkung für die Belebung der Innenstadt und damit deren Aufwertung bewirken. Neben der zentralen und verkehrsgünstigen Lage (auch für den öffentlichen Personennahverkehr) werden Traditionen aufgegriffen. Auf diesem Platz fanden über Jahrzehnte Brandenburger Volksfeste statt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes würde zudem die Innenstadt vom motorisierten Individual- und Besucherverkehr freihalten und dennoch Besucher von Veranstaltungen am Wiesenweg dazu motivieren, aufgrund der Zentrumsnähe, den Stadtkern fußläufig aufzusuchen. Ähnliche Standortbedingungen sind derzeit in der Stadt Brandenburg an der Havel nicht vorhanden.

Diesen Vorteilen steht eine bei einzelnen Nutzungsarten erhöhte Geräuschbelästigung der Anwohner gegenüber. Dabei sind Zirkusveranstaltungen eher unkritisch. Marktschreierveranstaltungen können wegen ihrer geringen räumlichen Ausdehnung genügend weit weg von der Wohnbebauung stattfinden und ohne elektroakustische Verstärkeranlagen auskommen. Diese Veranstaltungsarten finden auch nicht in der Nachtzeit bzw. Ruhezeit abends statt.

Demgegenüber finden die traditionellen Volksfeste auf einer relativ großen Fläche mit sehr vielen Einzel-Schallquellen statt. Wegen der insgesamt 27 Veranstaltungstage beider Volksfeste ist das Kriterium „seltener Ereignisse“ gemäß Freizeit - Lärmrichtlinie bzw. TA-Lärm nicht zutreffend. Bei der Beurteilung der Ergebnisse ist jedoch berücksichtigt worden, dass der Festwiesenbetrieb keine ständig einwirkende Geräuschquelle darstellt.

13. Altlasten

Auf der Grundlage vorliegender Untersuchungsergebnisse durch die Firmen uve GmbH, Trischler und Partner Consult GmbH, Forschungs- und Versuchszentrum der Deutschen

Bahn AG, ARGE KWS Geotechnik / Quadriga GmbH aus den Jahren 1991 bis 1996 und den Gutachten der GEO-data GmbH zur Altlastenuntersuchung einschließlich Gefährdungsabschätzung (15.01.1999) sowie der Nachuntersuchung von Grundwasser und ehemaliger Kfz-Werkstatt (16.02.1999) hat die untere Abfallwirtschaftsbehörde und die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel eine Bewertung der Altlastensituation für das Plangebiet (s. Stn. v. 03.01.2000) vorgenommen. Diese Bewertung wird als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und ist als solcher Bestandteil der Begründung. Die Gutachten der GEO-data GmbH werden Bestandteil der Verfahrensakte des Bebauungsplanes.

13.1. Untersuchungsraum und Nutzungsgeschichte

Das am südwestlichen Rand des Brandenburger Stadtzentrums gelegene Plangebiet, erstreckt sich nördlich und südlich des Wiesenweges.

Der nördliche Planbereich, begrenzt von der Uferlinie des Jacobsgrabens und dem Wiesenweg, soll als Ausstellungsfläche, die u.a. den Bau einer ca. 3500 qm großen Mehrzweckhalle aufnimmt, dienen. Dieses Areal schließt an die Franz-Ziegler-Straße an, welches von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen seit 1920 geprägt wurde.

- ab 1920: städtischer Bau- und Lagerhof
- 1923: Ansiedlung einer Sägerei und Tischlerei
- ab 1930: Stellplatz für städtischen Fuhrpark und die Feuerwehr
- 1950: Ansiedlung einer Dachdeckerei
- ab 1951: Kreisbaubetrieb VEB Bau, der ab 1970 VEB Baureparatur genannt wurde
- ab 1974: Malerlager
- 1986: VEB Stadtbau, ab 1990 nach der Privatisierung Stadtbau GmbH (relevante Vornutzung: Kfz-Werkstatt; Holztränke)

Ein weiterer Untersuchungsbereich im nördlichen Teilbereich ist die von der städtischen Feuerwehr betriebene Containertankstelle. Die alte Tankanlage wurde Ende der 70-er Jahre in Betrieb genommen. Nach Auskunft der unteren Wasserbehörde wurden nach Aktenlage die unterirdischen Tanks mit hoher Wahrscheinlichkeit entfernt; kontaminiertes Erdreich wurde unter Aufsicht der damaligen Bezirkshygieneinspektion abtransportiert. Die jetzige Containertankstelle ist im IV. Quartal 1999 rückgebaut worden. Die betonierte Betankungsfläche und der Leichtflüssigkeitsabschneider haben zunächst weiterhin Bestand.

Die südlich des Wiesenweges geplanten Standorte "Festwiese" und "Stellplätze" liegen zum größten Teil brach. Holz- und Bauschuttreste sowie z.T. Hausmüll konnten in Augenschein genommen werden sowie verschiedene (ehem.) Lagerplätze.

13.2. Darstellung durchgeführter Untersuchungen im Plangebiet

Die Fläche des ehemaligen Stadtbaugeländes ist im Altlastenkataster der Stadt Brandenburg unter der ISAL-Nr. 30 151 0071 erfasst.

Die Erkundungen des Stadtbaugeländes gründen auf verschiedene Gutachten (s. Stn. d. unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde). Im Bereich der Kfz-Waschrampe, der Altöltanks und des Fasslagers wurden Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) ermittelt, die den Ib-Wert der Brandenburger Liste für sensible Flächennutzungen

deutlich überschreiten. Der relative Prüfwert wurde ebenso für die Parameter Blei und Cadmium im Bereich des Malerlagers und des Abfalllagerplatzes überschritten.

Auf der Grundlage der historischen Recherche von TPC und einer technischen Altlastenerkundung von uve Land & Boden GmbH wurden im oberen Bodenbereich Belastungen durch Schwermetalle und PAK ermittelt, die dazu führen, dass anfallender Bodenaushub aufgrund seines Schadstoffgehaltes möglicherweise nicht wieder eingebaut werden kann. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Baumaßnahmen Abfälle angetroffen werden, die zu entsorgen sind. Das ist auf die Vornutzung als Deponie für verschiedene Abfallarten zurückzuführen.

Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens hat die GEO data GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Boden-, Grundwasser- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt und bei Nachuntersuchungen vertieft. Die Untersuchungen dienten zunächst der Gefahrenermittlung sowie der Einschätzung der Verträglichkeit möglicherweise vorhandener Boden- und Grundwasserbelastungen mit der geplanten Nutzung. Des weiteren sollte eine Voruntersuchung des bei der zukünftigen Nutzung anfallenden Bodenaushubs durchgeführt werden, um Investitionsrisiken abzuschätzen. Der Untersuchungsumfang ist in der als Anhang der Begründung beigefügten Stellungnahme der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Brandenburg an der Havel zusammengefasst.

Für die Standorte Mehrzweckhalle (incl. Kfz-Werkstatt und Öllager), Festwiese, Tankstelle liegen folgende Erkundungsergebnisse vor:

Im Bereich der Kfz-Werkstatt wurden erhebliche Belastungen des Bodens durch MKW ermittelt, die bis in den Grundwasserschwankungsbereich nachweisbar sind. Im Rahmen der Nachuntersuchung wurde der Schaden eingegrenzt. Er beschränkt sich auf einen relativ kleinen Bereich unterhalb der Wartungsgrube. Das Grundwasser ist am Standort ebenfalls leicht belastet.

Die Bodenuntersuchungen ergaben Verunreinigungen der künstlichen Auffüllung im oberen Bodenbereich durch Schwermetalle und PAK, die lokal die Prüfwerte der BBodSchV für Park- und Freizeitanlagen, die Versorgewerte BBodSchV sowie die Kategorie II der Brandenburger Liste Teil 1 für Boden überschreiten. Abfallrechtlich erreichen die Konzentrationen in der Aufschüttung die Z 1.1.bis Z 1.2, lokal wurden auch Werte > Z 2 nachgewiesen. Diese Aussagen treffen gleichermaßen für den Bereich Mehrzweckhalle und Festwiese zu. Die Schadstoffkonzentrationen im Boden im Bereich der Tankstelle waren überwiegend unauffällig.

Folgende Erkundungsergebnisse für das Grundwasser (Gesamtgelände) liegen vor:

Die Analysenergebnisse der Grundwasserproben ergaben z.T. auffällig hohe Gehalte an Ammonium (8,2-12 mg/l), Gesamt-Phosphat (1,1-3,4 mg/l), Sulfat (21-1000 mg/l) und Phenolen (0,02-0,06 mg/l). Die Prüfwerte der Brandenburger Liste wurden bei allen Parametern weit überschritten. Das Grundwasser zeigt damit vermutlich einen starken Abwasereinfluss, der möglicherweise auf defekte Abwasserleitungen oder undichte Fäkaliengruben oder übermäßige Düngergaben der Kleingärtner zurückzuführen ist.

Im Rahmen der Nachuntersuchung wurden die vorhandenen Grundwassermessstellen auf die Parameter Ortho-Phosphat und EPA-Phenole nachuntersucht. Es wurden keine auffälligen Werte analysiert.

Es ist nicht auszuschließen, dass die ca. 500 m südlich gelegene Altablagerung je nach jahreszeitlich bedingter Fließrichtung zu einer zumindest zeitweisen Belastung des Grund-

wassers führen kann. Weiterhin ist zu vermuten, dass die am Standort aufgeschütteten Abfälle (Asche, Bauschutt etc.) zu den Grundwasserbelastungen führen.

13.3. Bewertung des Plangebietes sowie umweltrelevante Maßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen

In der im Anhang unter Pkt. 8 (8.1.-8.5.) der Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorgenommenen Bewertung wurde u. a. der Sanierungsbedarf unter Betrachtung der Schutzgüter Unversehrtheit von Leben, Gesundheit von Menschen und Gewässer dargelegt. Anhand der durchgeführten technischen Erkundungsmaßnahmen ist nachgewiesen, dass auf dem Standort schädliche Bodenveränderungen vorhanden sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch unter Berücksichtigung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr notwendig, da das Grundwasser bislang am Standort nicht mobilisiert wird und die Bodenbelastungen punktuell in den meisten Fällen an die Aufschüttung gebunden sind. Auf Grund der Grundwasserbelastungen ist bei bauseitigen Grundwasserabsenkungen bei Einleitung mit Mehraufwendungen zu rechnen.

Die im Pkt. 8.3. des Anhanges möglicherweise auftretenden Bodenverunreinigungen im Sinne des § 9 V Nr. 3 BauGB stehen den geplanten Nutzungen nicht grundsätzlich entgegen und werden durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages bzw. Nebenbestimmungen zu einer Baugenehmigung mit der jeweils geplanten Nutzung verträglich gemacht.

Die geplante Nutzung des Bebauungsplangebietes und die für diese Grundstücke ableitbaren umweltrelevanten Maßnahmen sind in den Pkt. 8.4.1.-8.4.3. des Anhanges aufgeschlüsselt.

Resultierend aus den Bewertungskriterien wird im Pkt. 8.5. des Anhanges die Kennzeichnungspflicht dargelegt.

14. Landschaftsschutz und Grünordnung

14.1. Rechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen bilden das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG).

Ziel des grünordnerischen Fachbeitrages soll es sein, den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a (3) BauGB planerisch vorzubereiten. Er ist damit Grundlage der in § 1 a (§) BauGB geforderten Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 BauGB).

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies schließt sowohl die Aspekte des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima) als auch die besondere Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ein.

Die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in einem grünordnerischen Fachbeitrag aufgezeigt. Da der grünord-

nerische Fachbeitrag Bestandteil der Genehmigungsakte ist, wird auf eine vollständige Wiedergabe des Textteiles verzichtet.

14.2. Bestand und Bewertung

Im grünordnerischen Fachbeitrag ist neben der Bestandsaufnahme und -bewertung die Empfindlichkeit der Schutzgüter

- Boden, Wasser
- Klima, Luft
- Biotoptypen und Flora
- Fauna
- Landschafts- und Ortsbild, Erholung

gegenüber der beabsichtigten Nutzung beurteilt worden.

Für die Beurteilung o. g. Schutzgüter wurden die Ergebnisse des speziell für dieses Vorhaben erstellten Baugrundgutachtens (Maul & Partner GmbH), welches Bestandteil der Genehmigungsakte wird, eingearbeitet.

14.3. Konfliktanalyse sowie bauleitplanerische Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundenen Eingriffe in den Landschaftshaushalt sind gemäß § 1a (2) Nr. 2 BauGB durch landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen.

Im Folgenden wurden gemäß § 4 (1) BbgNatSchG die, durch das Vorhaben, entstehenden Konflikte (Konfliktanalyse) und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich aufgeführt. Mit den konzipierten Ausgleichsmaßnahmen werden die Eingriffe vollständig kompensiert. Es ist darauf hinzuweisen, dass nur ein geringer Teil der Baufelder A und der Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“ konkret baulich in Anspruch genommen werden soll. Der jeweils überwiegende Teil steht für eine Freiflächengestaltung zur Verfügung. Ein Planungsziel ist u.a. die naturnähere Gestaltung des Havelufers und die Integration havelbegleitender Baumbestände. Die Untersetzung dieses Planungszieles wird mit der Freiflächengestaltung zur Ausführungsplanung nachgewiesen und wird damit einer deutlich über dem Durchschnitt der städtischen Landschaft liegenden Bedeutung des Gesamtareals gerecht.

Boden / Wasserhaushalt

Die Baufelder A und B sowie die Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“ umfassen ausschließlich künstliche Böden, die weitgehend als belastet anzusehen sind. Für den Stellplatzbereich wird gemäß Baugrundgutachten eine Bodenverfestigung oder -verbesserung bzw. ein Teilbodenaustausch empfohlen.

Der Wiesenweg verläuft ebenfalls ausschließlich auf Aufschüttungsböden. Im westlich gelegenen Bereich zwischen Parkfläche (P 2) und Zentrumsring sind außer der Verlegung des Wiesenweges keine Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

Mit den vorgenannten Maßnahmen ist die Störung oberflächennaher Bodenschichten verbunden. Hierbei handelt es sich um anthropogene Auffüllungen, die einem gewachsenen Boden nicht gleichzusetzen sind und deren Grad der Funktionserfüllung erheblich geringer ist als der eines natürlichen Bodens der Region.

Dementsprechend entsteht durch das Vorhaben kein ausgleichspflichtiger Eingriff in den Boden.

Das Vorhaben sieht nach dem Bebauungsplanentwurf keine unmittelbare Inanspruchnahme des Oberflächenwassers vor. Durch das Niederschlagswasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nutzbarkeit, der Qualität oder der Wasserführung der Havel zu erwarten. Die künftige Umgestaltung der Gewässerufer mit einem geplanten naturfernen Befestigungszustand der Ufer von Havel und Jacobsgraben lassen ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer erwarten.

Mit Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate ist nicht zu rechnen. Im Bereich des Sondergebietes ist eine Mehrzweckhalle vorgesehen. Auf Grund des Baugrundgutachtens ist entweder der Austausch des oberen Bodens in Kombination mit einer Flachgründung oder die Errichtung von Tiefgründungen erforderlich. In beiden Fällen ist lt. grünordnerischen Fachbeitrag von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Versickerungsleistung auszugehen, die einem Eingriff gleich käme.

Klima / Luft

Konflikte

Die im Baufeld A geplante zulässige Bebauung (GRZ: 0,8; GFZ: 2,0) stellt eine deutliche Mehrbebauung und vor allem die Schaffung großer Baukörper mit einer geringen Vielfalt klimatisch wirksamer Strukturen dar. Die Änderung der Rauigkeitsverhältnisse ist bei Vereinheitlichung der Baukörper zu erwarten. Zu einer deutlichen quantitativen Veränderung der klimatisch wirksamen Strukturen kommt es nicht, da die bestehenden klimatischen Eigenschaften gewahrt werden (überdurchschnittliche Wahrscheinlichkeit zur Entstehung von Konvektionsströmungen, geringe Emittentenzahl, hohe Verdunstungsrate, gute Belüftungssituation. Bei Ausnutzung der zulässigen Bebauung ist eine Abnahme der winterlichen bioklimatischen Belastung zu erwarten.

Die auf der Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“ festgesetzten Nutzungen bewirken eine Abnahme der Rauigkeit infolge der Entfernung der Gehölzstrukturen, was eine Steigerung der bodennahen Belüftung zur Folge hat. Da diese nicht zum Ausgleich bestehender oder künftig zu erwartender Luftbelastungen erforderlich ist, wird dies als bioklimatische Belastung angesehen und muss auf Grund der Ausdehnung dieses Areals in Ost-West-Richtung als erhebliche klimatische Beeinträchtigung gewertet werden. (Konflikt 1)

Die im Baufeld B geplanten Nutzungen bewirken eine zunehmende Luftbelastung aus Abgasen. Bei starker Frequentierung der Stellplatzflächen und gleichzeitiger Nutzung des Sportplatzes ist von einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität und damit einem Eingriff auszugehen. (Konflikt 2)

Eine Verringerung der Belüftung durch den geplanten Bau der Turnhalle ist nicht zu erwarten, sofern die abschirmende Baumreihe westlich des Sportplatzes erhalten bleibt, da deren Auswirkung auf die Luftgeschwindigkeit deutlich höher ist. (potentieller Konflikt 3)

Auswirkungen auf die Luftqualität hat u.a. auch die Steigerung der Attraktivität dieses Gebietes mit zunehmender Besucher- und KfZ-Frequentierung. Damit wird zumindestens zeitweise die Luftqualität beeinträchtigt, so dass von einem Eingriff auszugehen ist. (Konflikt 4)

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung bioklimatischer Belastungen infolge ungebremsten Luftanstroms aus der Hauptwindrichtung werden im westlichen Bereich des Baufeldes B (P 2) lockere

Baumbestände einer Mindesthöhe von 5 m über Geländeoberkante errichtet und langfristig erhalten. (Bezug: Konflikt 1)

Zur Vermeidung bioklimatischer Belastungen infolge ungebremsen Luftanstroms aus der Hauptwindrichtung wird am östlichen Rand des Baufeldes C langfristig eine vorhandene Baumreihe mit einer Mindesthöhe von 5 m und einem unteren Ansatz von nicht über 3 m über Geländeoberkante erhalten. Ersatzpflanzungen richten sich nach der Pflanzliste 2. (Bezug: potentieller Konflikt 3)

Zur Reduzierung der, von zusätzlichen Kfz ausgehenden, Luftbelastungen ist die Stellplatzfläche P 1 mit einer möglichst dichten Baumbepflanzung (22 Bäume) zu versehen. Arten und Mindestpflanzqualitäten richten sich nach Pflanzliste 1. (Bezug: Konflikt 2 und 4)

Eine weitere Reduzierung der Luftbelastungen wird durch eine beidseitige Baum-Pflanzung (126 Bäume) in einem Abstand von 10 m entlang des Wiesenweges erreicht. Arten und Mindestpflanzqualitäten richten sich nach Pflanzliste 1. (Bezug: Konflikt 2 und 4)

Biotope, Pflanzen und Tiere

Konflikte

Durch das Vorhaben kommt es zu Eingriffen in die dort bestehenden Lebensräume. Insbesondere handelt es sich um die direkte Inanspruchnahme als Bau-, Verkehrs- oder Gemeinbedarfsfläche. (Konflikt 5) Das Ausmaß der Eingriffe in die Biotopstruktur kann durch den Vergleich der künftig zulässigen Nutzungsänderungen und die dort ausgeprägten Lebensräume ermittelt werden. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen wird im grünordnerischen Fachbeitrag unter Pkt. 4.4 erläutert.

Auf Grund der geplanten Nutzungen werden voraussichtlich 33 nicht Gehölzbeständen zuzuordnenden Bäumen, die unter die Baumschutzverordnung fallen, in Anspruch genommen. (Konflikt 6)

Vorkommen hoch bedeutsamer Pflanzenarten bleiben überwiegend von der Planung unberührt, da deren Vorkommen sich auf Flächen im Flächennaturdenkmal und dessen nahe Umgebung beschränken.

Im westlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“ (P 2) sollen zusammen mit anderen Gehölzbeständen frischer Standorte Individuen der Bergulme *Ulmus glabra* vernichtet werden. (Konflikt 7)

Der geplante Ausbau des Wiesenweges wirkt sich vor allen Dingen auf die Amphibienpopulationen aus. Diese Auswirkung auf hoch bedeutsame Tierarten ist auszugleichen. (Konflikt 8)

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die randlich zu den Baufeldern A - B wachsenden Großbäume sind zu erhalten. (Konflikt 6 und 9)

Die Planung als Stellplatzfläche am südwestlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“ erfordert die Gestaltung der Böschung mit einem Winkel nicht steiler von 1 : 1,15 und die standortgerechte Bepflanzung nach Pflanzliste 2, Teil „Sträucher“. (Konflikt 5)

Die zwischen der Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“ und dem Wiesenweg gelegene Fläche von ca. 5184 m² soll aus lockeren Gehölzbeständen, Staudenfluren und Rasenflächen bepflanzt werden. Die Gehölze sollen als Heistergruppen innerhalb der Staudenfluren gepflanzt werden. Die Rasenflächen werden beiderseits des neu anzulegenden Weges in einer Breite von ca. 3 m angeordnet. Es ist auf eine natürliche Anordnung der Gehölzbestände, Staudenfluren und Rasenflächen zu achten. Staudenfluren sind mit zu mähen, wobei immer blütenreiche Aspekte für Insekten zur Verfügung stehen sollen.

In die Maßnahme ist die planfestgestellte Maßnahme (dort A4) integriert. Die Pflanzungen erfolgen gemäß Pflanzliste 2. Eine 'Verrechnung' festgelegter Individuenzahlen mit höheren Pflanzqualitäten ist nicht zulässig. Im Rahmen der Pflanzungen soll *Ulmus glabra* etwa 2 % des Pflanzguts darstellen. (Konflikt 5 und 7)

Zwischen dem Wiesenweg und der bestehenden Gasleitung werden auf 700 m² Fläche Staudenfluren und Gehölzbestände nach Pflanzliste 2 gepflanzt. (Konflikt 5)

Der Verlauf des 'alten Wiesenweges' und künftig durch die Gasleitung eingenommene Streifen im westlichen Bereich des Plangebietes wird durch extensive Pflege zu einem Übergangsbereich mit Staudenfluren zwischen den nördlich angrenzenden Gehölzbeständen und dem ND „Zentrumsring“ entwickelt. Staudenfluren sind abschnittsweise zu mähen, wobei immer blütenreiche Aspekte für Insekten zur Verfügung stehen sollen. (Konflikt 5)

Im Bereich des Weichholzauenrestes, der als Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG eingeordnet wird und in den angrenzenden Bereichen wurden in der Vergangenheit mehrfach unkoordinierte Aufschüttungen von Bauschutt und ähnlichen Materialien vorgenommen. Die dabei entstandenen Böschungen sind nicht gebietstypisch und mindern den Wert des Landschaftsraumes. Gleichzeitig entstehen Gefahren für mögliche Spaziergänger. Ziel ist die Entnahme der großen Betonbrocken sowie eine landschaftsraumtypische flache Böschungsgestaltung. Im Böschungsraum sollen sich gebietstypische Staudenfluren und Gehölzbestände entwickeln können. (Konflikt 5)

Um die Entwicklung von Gehölzbeständen zu sichern, werden im südwestlichen Randbereich große, die Aufschüttungsoberfläche durchstoßende Betonbrocken entnommen und die bestehenden scharf geschnittenen und steilen Böschungen abgeflacht. (Konflikt 5)

Im Baufeld A werden auf ca. 5000 m² Freiflächen durch Rasen mit einem deutlichen Anteil von Wildkräutern begrünt. Die Pflege ist vergleichsweise extensiv, in der Vegetationsperiode wird zwei, maximal drei Mal zu späten Zeitpunkten gemäht. Das Mähgut verbleibt auf der Fläche. (Konflikt 5)

Im Flächennaturdenkmal werden die gegenwärtig vorhandenen Flachwasserbereiche als Laichgewässer von Amphibien durch Pflegemaßnahmen erhalten und entwickelt. Die Ufer werden unregelmäßig gelappt ausgeformt und nicht bepflanzt. (Konflikt 5)

Die im Flächennaturdenkmal liegenden, stark degradierten Feuchtwiesen werden einem langen Pflegeregime unterzogen. Ziel ist die Wiederherstellung einer artenreichen Feuchtwiese (V *Calthion*). Das Pflegeregime besteht aus einer zweischürigen Mahd in den Monaten Juli und September in den ersten drei Jahren, einer einschürigen Mahd im August in den Jahren 4 bis 10 und einer Mahd im Zweijahresabstand in den Folgejahren. Das Mahdgut wird generell abgefahren, wird allerdings bei der Septembermahd in den ersten drei Jahren bis zum April des Folgejahres als Haufen im Gebiet gelagert.

Lagerort ist das östlich der Leitungstrasse liegende Grasland frischer Standorte. Ziel der Lagerung ist die Schonung der im Mahdgut überwinternden Kleintiere. (Konflikt 5)

Im Baufeld A sind ununterbrochene Fassadenflächen mit einer Nettogröße von über 25 m² zu begrünen. Sowohl Gerüstkletterpflanzen als auch Selbstklimmer können verwendet werden. (Konflikt 5)

Gehölze, die unter der Baumschutzverordnung fallen, sind durch Ersatzpflanzungen 1:1 auszugleichen. (Konflikt 6)

In den neutrassierten Wiesenweg werden nördlich des ND „Zentrumsring“ zwei Amphibiendurchlässe in maximal 25 m Distanz eingebaut. Im Bereich zwischen den Durchlässen und bis in jeweils 25 m Distanz beiderseits der Durchlässe werden geschlossene Amphibienleiteinrichtungen errichtet, die mindestens 10 cm in den Oberboden eingelassen werden und nicht durch Amphibien überkletterbar sind. (Konflikt 8)

Landschafts- und Ortsbild

Konflikte

Die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild beschränken sich auf die Landschaftsbildeinheit „städtische Gewerbebebauung“ und die nicht landschaftsbildprägende Festwiese. Die unter Denkmalschutz stehenden Bauten sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen worden. Infolge der Nutzungsänderungen kann es zur Fällung ortsbildprägend wirkender Großbäume kommen, was als Eingriff zu werten wäre. (Konflikt 9)

„Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Sofern ortsbildprägende Großbäume (s. Karte 1 des grünordnerischen Fachbeitrages) durch Maßnahmen in Anspruch genommen werden müssen, sind diese zu ersetzen. (Konflikt 9)

15. Begründung der textlichen Festsetzungen

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Sondergebiet (Baufeld A) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung "Ausstellung, Freizeit, Sport"

Folgende Nutzungen sind zulässig:

1. Gebäude und bauliche Anlagen für Ausstellungs-, Freizeit- und Sportzwecke
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Das als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ausstellung, Freizeit, Sport“ festgesetzte Baufeld A lässt einen Anlagenkomplex zu, in dem verschiedene Haupt- und Nebennutzungen funktional aufeinander bezogen sind. Es wird durch bauliche Anlagen geprägt, in denen regelmäßig wiederkehrende Veranstaltungen stattfinden können.

Die geplante Errichtung einer 'Mehrzweckhalle' dient zum Einen der Präsentation von Ausstellungen und größeren Veranstaltungen jedweder Art und zum Anderen einer aktiven Sport- und Freizeitnutzung für die Öffentlichkeit.

Die zugelassenen Schank- und Speisewirtschaften ergänzen diese Hauptnutzung.

Die unter ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen sind denen des Sondergebietes untergeordnet.

1.2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung "Festwiese"

Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“ soll der traditionsreiche Standort gesichert und als Festplatz wiederbelebt werden.

Lärmemittierende Anlagen sind nur zulässig, wenn ihre Schallemissionen einen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel pro m² dB (A) als Höchstgrenzen festgesetzt, von

	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00)
Teilfläche 1	68 dB (A) / m ²	53 dB (A) / m ²
Teilfläche 2	64 dB (A) / m ²	50 dB (A) / m ²
Teilfläche 3	60 dB (A) / m ²	48 dB (A) / m ²
Teilfläche 4	55 dB (A) / m ²	48 dB (A) / m ²

nicht überschreiten.

Die Gliederung der Gemeinbedarfsfläche mit räumlich unterschiedlich gestaffelten Verteilungen der Schallquellen ist erforderlich, um den Nachweis der Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie zu erbringen. Durch vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Brandenburg an der Havel und den einzelnen Schaustellergeschäften wird die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt.

1.3. Flächen für Gemeinbedarf (Bau Feld B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Zweckbestimmung "Turnhalle"

Mit der Festsetzung soll der Bau einer Turnhalle und zugehöriger Anlagen sichergestellt werden.

2. Die öffentliche Parkfläche (P 3) ist ausschließlich mit ungebundenen Belägen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit dieser Festsetzung sollen Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung infolge Baumaßnahmen im Plangebiet vermieden bzw. minimiert werden.

3. Das im Baufeld A festgesetzte Leitungsrecht wird zugunsten der zuständigen Leitungs- bzw. Unternehmensträger festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Leitungsrechte dienen dem Bestand und der Betriebssicherheit.

4. Die südwestlich des westlichen Parkplatzes (P 2) zu schaffende Böschung wird zur Nivellierung des Geländes aufgeschüttet. Die Aufschüttung für die Errichtung des Parkplatzes ist in einem Winkel nicht steiler als 1:1,15 anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Am südwestlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“ wird die öffentliche Parkplatzfläche auf die dem ND „Zentrumsring“ zugewandten Böschung ausgedehnt, um den Höhenunterschied von ca. 2,0 m zu bewältigen. Durch eine neu anzulegende Böschung mit einem Steigungswinkel von 1:1,15 steht der Herstellung des öffentlichen Straßenraumes technisch nichts entgegen. Sowohl die angrenzenden Grünflächen als auch der Parkplatz sind öffentliche Flächen.

II. Textliche Festsetzungen nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrages (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1. Zur Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen ist die innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche zu rekultivieren.

Um eine homogene Entwicklung dieser Fläche zu gewährleisten, ist es notwendig, vorhandenen Bauschutt und Betonbrocken zu entsorgen und die Böschungen nach der Entnahme dieser Materialien abzuflachen. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, im Rand- und Übergangsbereich des Flächennaturdenkmals die Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen zu sichern.

- 1.2. Auf der unter ND „Zentrumsring“ lt. Planeintrag festgesetzten Fläche ist eine artenreiche Feuchtwiese zu entwickeln.

Die im ND „Zentrumsring“ liegenden, stark degradierten Feuchtwiesen werden einem langfristigen Pflegeregime unterzogen. Ziel ist die Wiederherstellung einer artenreichen Feuchtwiese (V Calthion). Ein umfangreiches Pflegeregime sichert die Aufwertung des Biotops. Das Mahdgut wird auf der Fläche A 3 gelagert. Ziel der Lagerung ist die Schonung der im Mahdgut überwinternden Kleintiere. Etwa mittig im ND „Zentrumsring“ werden zwei Flachgewässer (sog. Blänken) erhalten. Ziel ist die Erhaltung stark besonnter und über die Winter- bis Frühsommermonate bespannter Gewässer.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 2.1. Auf der lt. Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche 1 sind 1 Pfl./ 2,25 m² nach Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Auf ca. 700 m² sollen Gehölzbestände auf derzeitigen Flächen mit Staudenfluren gepflanzt werden.

- 2.2. Auf der südöstlich gelegenen Parkfläche (P 1) ist 1 Baum pro 5 Stellplätze nach Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Um Emissionen möglichst quellnah zu binden, sind Stellflächen mit einer dichten Baumpflanzung zu versehen. Diese Maßnahme bewirkt eine Reduzierung der von zusätzlichen Kfz ausgehenden Luftbelastungen.

- 2.3. Auf der westlich gelegenen Parkfläche (P 2) sind 50 Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Zur Vermeidung bioklimatischer Belastungen infolge ungebremsen Luftanstroms aus der Hauptwindrichtung werden im westlichen Bereich der Stellplatzflächen (P 2) lockere Baumbestände gepflanzt. Diese Maßnahme dient der Vermeidung bioklimatischer Belastungen auf der Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“

- 2.4. An der Straße Am Wiesenweg sind 126 Bäume im 10 m Abstand nach Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Um Emissionen möglichst quellnah zu binden, ist der Wiesenweg zwischen dem Anschluss an den Zentrumsring und der Einmündung in die Fr.-Ziegler-Straße mit einer beidseitigen Alleepflanzung zu versehen. Lediglich zwischen dem WSV Kanu „Einheit“ und dem Segler-Club Nordwest sowie im Bereich des Sportplatzes erfolgt eine einseitige Bepflanzung infolge Platzmangels. Diese Maßnahme bewirkt eine Reduzierung der von zusätzlichen Kfz ausgehenden Luftbelastung.

- 2.5. Auf der lt. Planeintrag festgesetzten Pflanzfläche 2 sind 20 Bäume und 500 Sträucher nach Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Mit der Anlage von Gehölzbeständen, Staudenfluren und Rasenflächen A 1 soll ein natürlicher Übergang zum Biotop des Weichholzauenwaldes und den ND „Zentrumsring“ geschaffen werden. Die natürliche Anpflanzung und die mögliche Errichtung einer Wegeführung zwischen dem Wiesenweg und der Kleingartensparte „Helgoland“ wird einen Beitrag u. a. zum Freizeit- und Erholungsstandort leisten. Dabei ist die A 4 der planfestgestellten Maßnahme vom Zentrumsring West (Sukzession) in dieser Ausgleichsmaßnahme integriert.

- 2.6. Innerhalb des Baufeldes A ist die nicht überbaubare Grundstücksfläche durch die Ansaat von Rasen zu begrünen.

Innerhalb des Baufeldes A sollen auf 5000 m² anzulegenden Freiflächen durch Rasen mit einem deutlichen Anteil von Wildkräutern begrünt werden. Ziel ist die Entwicklung krautreicher Fluren, um den Pflanzen- und Tierarten der Offenlandstandorte Lebensraum zu bieten.

- 2.7. Im Baufeld A sind ununterbrochene Fassadenflächen mit einer Nettofläche von über 25 m² zu begrünen. Dabei sind alle Wandflächen mit 1 kletternden / rankenden Pfl. pro 1 m der Pflanzliste 2 zu versehen.

Die Inanspruchnahme als Baufläche soll u. a. mit der Fassadenbegrünung ausgeglichen werden und einen stabilen Beitrag zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes lei-

sten.

- 2.8. Die Fläche für Aufschüttung zur Herstellung des Parkplatzes (P2) ist nach Pflanzliste 2, Teil Sträucher je Pfl./1 m² zu bepflanzen.

Die standortgerechte Bepflanzung trägt zum naturnahen Übergang bei.

3. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 3.2. Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Pflanzfläche 3 an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die vorhandene Baumreihe zu erhalten. Abgängige Bäume sind nach Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Zur Vermeidung bioklimatischer Belastungen infolge ungebremsten Luftanstroms aus der Hauptwindrichtung wird eine am östlichen Rand des Baufeldes B langfristig dicht gewachsene Baumreihe erhalten. Diese Maßnahme dient der Vermeidung bioklimatischer Belastungen auf dem östlich von Baufeld B liegenden Sportplatzes.

Teil D

Kosten und Finanzierung

Durch folgende Planungs- und Entscheidungsgrundlagen, wie

- die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans
- städtebaulicher Rahmenplan Otto-Sidow-Straße / Niedere Havel
- Rahmenvertrag zwischen MAB und der Stadt Brandenburg an der Havel
- Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes
- Beschlüsse zur Bereichsentwicklung
(Projektsteuerung; Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungskonzept)

wird die Umsetzung dieser Entwicklungsfläche kurzfristig angestrebt.

Bisherige realisierte Maßnahmen konnten durch das Brachflächenprogramm und Fördermittel der Bundesanstalt für Arbeit finanziert werden. Die 1998/1999 im Rahmen der Gesamtmaßnahme aufgewendeten Mittel belaufen sich auf insgesamt 2,7 Mio DM. Der von der Stadt Brandenburg an der Havel zu erbringende Eigenanteil ist z.T. aus den Mitteln der Bundesanstalt für Arbeit (Durchführung einer Regie-ABM) und durch die MAB (Messe- und Ausstellungsgesellschaft Brandenburg/Havel mbH) (Abschluss von bedingt rückzahlbaren Darlehensverträgen) gesichert worden.

Die erforderlichen Baumaßnahmen zu Erschließungsanlagen (Straßenbau Wiesenweg, Stellplatzflächen, technische Infrastruktur) sollen teilweise über Fördermittel der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA-I) realisiert werden. Dazu sind auf der Grundlage einer vorläufigen Kostenkalkulation in Jahresscheiben (2000-2003) die einzelnen Bauetappen festgelegt worden. Die jeweiligen Eigenanteile bzw. Haushaltsmittel sollen in den Haushaltsplänen der Stadt Brandenburg an der Havel kurz- bis mittelfristig eingestellt werden.

Die Errichtung der geplanten Mehrzweckhalle sowie deren Betreibung erfolgt durch die MAB. Dazu wurden für den Neubau der Halle durch die MAB Fördermittel im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA-G) beantragt.

Erforderlich werdende passive Schallschutzmaßnahmen an einem dem Geltungsbereich angrenzenden Wohnhaus, hervorgerufen durch die geplanten Maßnahmen, wird die Stadt Brandenburg an der Havel als Straßenbauträger im Zuge der Realisierung übernehmen.

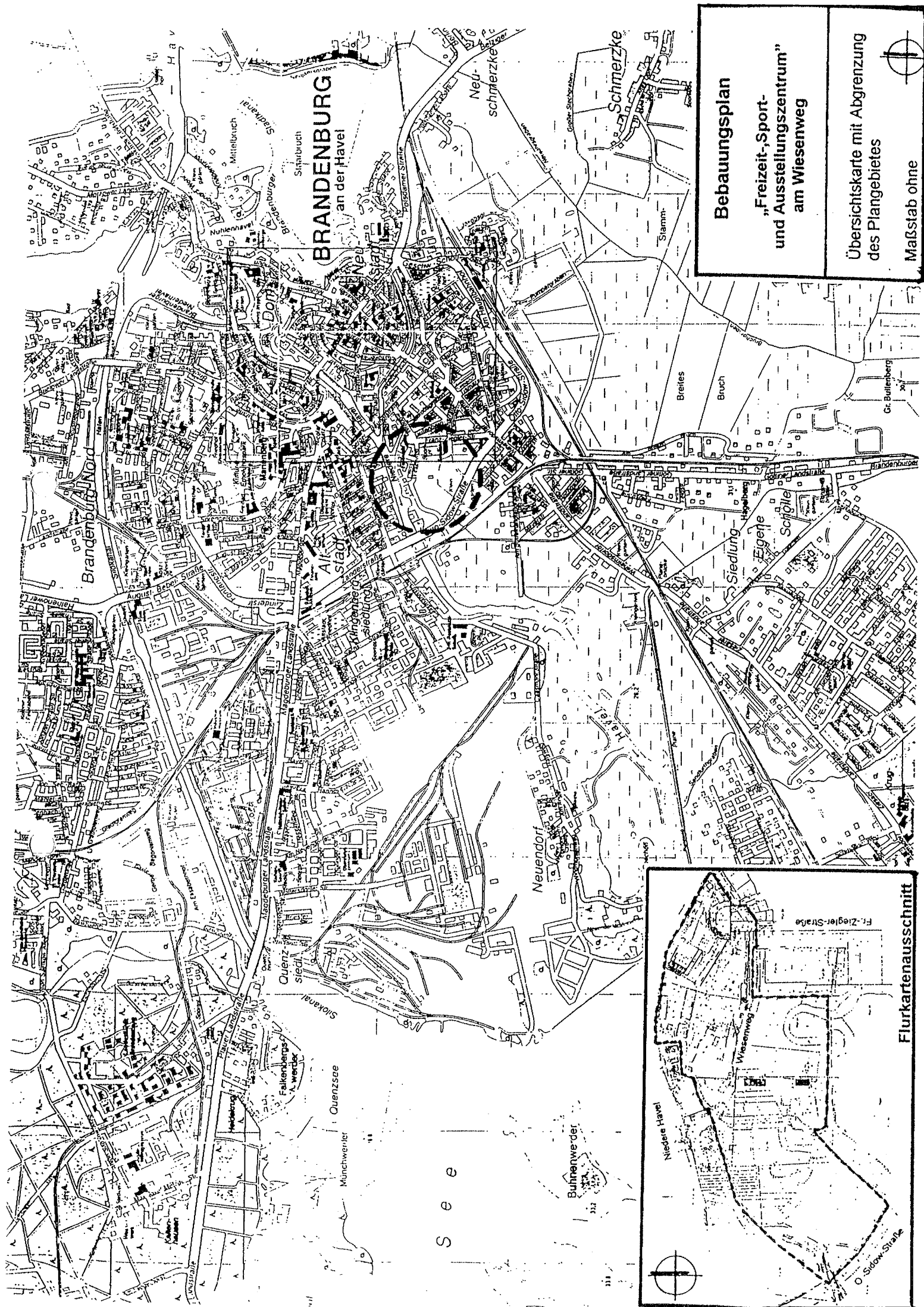
TEIL E

Flächenbilanz

Anlage zum Bebauungsplan - BP -
"Freizeit-, Sport- und Ausstellungszentrum
am Wiesenweg",

Gesamtfläche Geltungsbereich: 13,3 ha

Sondergebiet „Freizeit-, Sport- und Ausstellung“	4,17 ha
Gemeinbedarfsfläche „Festwiese“	2,51 ha
Gemeinbedarfsfläche „Turnhalle“	0,48 ha
Öffentliche Grünflächen	3,30 ha
Verkehrsflächen	2,84 ha



Bebauungsplan

„Freizeit, Sport- und Ausstellungszentrum“ am Wiesenweg

Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes

Maßstab ohne

Flurkartenausschnitt