

Bebauungsplan

„Wohnsiedlung Heidekrug“ Brandenburg an der Havel“

Begründung zur 1. Änderung

BRA - BP - 09 -01

Januar 2002

Begründung - 1. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 9

Inhaltsübersicht

1. Rechtsgrundlagen
2. Planungsanlass
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung
6. Erschließung des Plangebietes
7. Eigentumsverhältnisse

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Planänderung des Bebauungsplanes Nr. 9 basiert auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26.11.2001 (BGBl. I, S. 3186)
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauN-VO) 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 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. I, S. 82)
- in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 19.12.1997
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung von 1990 – PlanzV 90) 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

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnsiedlung Heidekrug“ ist mit Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel am 18.11.1999 rechtswirksam.

Die Änderung hat das Ziel einer geringfügigen Verlagerung der Straßenführung im südlichen Bereich des Plangebietes. Die Notwendigkeit ergibt sich aus der auf dem Flurstück 451 bestehenden Bebauung Nr. 11 und Nr. 11a Falkenbergswerder. Damit verringert sich der Geltungsbereich unwesentlich. Die Verlagerung der Straße erfolgt in westliche Richtung und nimmt einen geringen Teil der ursprünglichen überbaubaren Fläche des WA 13 in Anspruch. Die in diesem Bereich als öffentliche Parkfläche ausgewiesenen Stellplätze werden korrigiert und als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Die Differenzflächen der Pflanzflächen 5 (PF 5) und 9 (PF 9) werden in südliche Richtung verlagert und festgesetzt. Die Pflanzfläche 5 hat eine Größe von 112 m². Davon verbleiben 51 m² auf der nördlichen

Fläche und 61 m² auf der südlich gelegenen Fläche. 46 m² werden von der Pflanzfläche 9 in Anspruch genommen. Dieser Anteil wird im südlichen Bereich festgesetzt, so dass insgesamt ein Differenzbetrag von 107 m² im Süden des Planänderungsbereiches ausgeglichen wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Planänderung berührt Festsetzungen im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Hier sind insbesondere Flächen des WA 13 und WA 14, Teilflächen der als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Straßenverkehrsfläche sowie die Pflanzflächen 5 (PF 5) und 9 (PF 9) betroffen.

Der Planänderungsbereich umfasst eine Fläche von 7440 m². Die von der Planänderung betroffene Fläche liegt in der Flur 117, Flurstück 451 tlw. und 449 tlw. sowie Flur 115 Flurstück 45 tlw., 46 tlw., 48 tlw. und 49 tlw..

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung vom 22.04.1999 wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Standort als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Eine Änderung der Nutzungsart ist mit der Planänderung nicht vorgesehen.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage der Stadt Brandenburg an der Havel nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL 8) ist im Planverfahren für den rechtswirksamen Bebauungsplan erfolgt. Die Vereinbarkeit mit den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wurde bestätigt. Die Fläche ist im Regionalplan Havelland - Fläming als allgemeines Siedlungsgebiet gemäß Plansatz 2.7.1.1. enthalten und grenzt im Süden an den unter dem Plansatz 3.7.3. aufgeführten regionalen Grünzug an.

5. Erschließung des Plangebietes

Die Verkehrserschließung des gesamten Planbereiches erfolgt von der Plauer Landstraße (Bundesstraße 1). Der Planänderungsbereich ist über die Planstraße „A“ zu erreichen. Die Verkehrsführung wird geringfügig aufgrund des geänderten Grundstückszuschnittes in westliche Richtung verlagert. Die Straße „A“ bleibt mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m unverändert und ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet.

6. Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer vom Planänderungsbereich.