

STADT BRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN

WOHNSIEDLUNG HEIDEKRUG

BEGRÜNDUNG ZUM B-PLAN

Stand: 07.12.1998

Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Brandenburg an der Havel
„Wohnsiedlung Heidekrug“

INHALTSVERZEICHNIS

- I. **Rechtsgrundlagen**
- II. **Planungsgegenstand**
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
- III. **Planinhalt**
 - 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - 2. Intention des Planes
 - 3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1 *Art und Maß der baulichen Nutzung*
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.2 *Öffentliche Flächen*
 - 3.2.1 öffentliche Verkehrsanlagen
 - 3.2.2 Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserableitung
 - 3.2.3 öffentliche Grünflächen
 - 3.2.4 öffentliche Einrichtungen

3.3 *Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange*

3.3.1 Erschließung

3.3.2 Verkehrserschließung

3.3.3 Ver- und Entsorgung

3.4 *Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange*

3.4.1 Belange des Umweltschutzes

3.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

3.5 *Sonstige Belange*

3.5.1 Altlasten

3.5.2 Denkmalschutz

3.6 *Begründung der textlichen Festsetzungen*

3.7 *Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange*

IV. Realisierung der Planziele

Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Brandenburg an der Havel

„Wohnsiedlung Heidekrug“

I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049) in Verbindung mit der Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 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) vom 01.06.1994 (GVBl. I, S. 126), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. I, S. 124)
- 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) 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

II. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Brandenburg an der Havel ist im Regionalentwicklungsplan als Oberzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestärkt und weiterentwickelt werden.

Durch Bereitstellung und Entwicklung von Flächen insbesondere für den Eigenheimbau kann die Fluktuation in die infrastrukturell weniger erschlossenen Nachbargemeinden aufgehalten werden. Einen solchen Standort, der zudem stadtstrukturell vorteilhaft gelegen ist, stellt die Entwicklungsfläche innerhalb des bereits mit Eigenheimbauten besiedelten Gebietes „Falkenbergswerder“ dar. Der Standort ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein Bauträger, der für die Entwicklung des Baugebietes Interesse bekundet und der auf dem Gebiet lastende Entwicklungsdruck sind Veranlassung, mit Hilfe eines Bebauungsplanes eine künftige Bebauung planungsrechtlich abzusichern und die zukünftigen Nutzungsgrößen festzusetzen.

Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes bildet der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Nr. 567/97, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 17 vom 23.12.1997.

Auf der Grundlage des § 233 BauGB wird dieses Planverfahren nach dem zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Brandenburg an der Havel, unmittelbar an der B 1 (Richtung Magdeburg).

Das Gebiet wird im *Norden* durch die Plauer Landstraße (B 1), im *Westen* durch den vorhandenen Weg „Am Chausseehaus“, im *Osten* durch die westliche Grenze des stadtwärts liegenden Teils des vorhandenen Siedlungsgebietes Falkenbergswerder und im *Süden* durch eine Linie, die nahezu parallel zur Plauer Landstraße verläuft und das südliche der beiden Stahlbeton-Skelette und das vorhandene Biotop mit einbezieht begrenzt.

Die im Aufstellungsbeschluß genannte Abgrenzung wird im Süden dahingehend korrigiert, daß die vorhandene Waldfläche in Abstimmung mit dem Amt für Forstwirtschaft und auf Grund des im Plangebiet vorhandenen Baumbestandes wieder ausgegliedert wurde. Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:

Flur 117 : Flurstücke 32/3, 33/1, 33/2, 411 tw.

Flur 115 : Flurstücke 35 tw., 36/5 tw.

Flur 114 : Flurstücke 119/2 tw.

Das Gelände ist zu etwa 2/3 bebaut. Die vorhandenen massiven Baracken sind moralisch und baulich verschlissen und können keiner sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei noch vor 1989 begonnene 4-geschosige Stahlbeton-Skelettbauten. Realisiert wurde bisher nur die tragende Konstruktion. Die Gebäudehöhe bis OK Rohdecke beträgt 12,56 m (1 x 3,56 m, 3 x 3,0 m).

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop.

Für das Baugebiet liegen keine Baugrunduntersuchungen vor.

Aus Untersuchungen in unmittelbarer Nähe des Baugebiets geht hervor, daß überwiegend Mittel- und Grobsand vorherrschen und somit mit einer optimalen Sickerfähigkeit und ausreichender Tragfähigkeit des Baugrundes zu rechnen ist.

Das höchste Grundwasser ist bei 29,65 m ü. NN = 29,50 m ü. HN zu erwarten. Die vorhandenen Geländehöhen liegen zwischen 30,79 m ü. HN im Nordosten und 29,79 m im Südwesten des Baugebietes.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Das „Wohngebiet Heidekrug“ lag im Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Wald- und Seengebiet“. Die Stadt Brandenburg stellte am 03.11.1997 einen Antrag auf Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens für den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Laut Bescheid des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.06.1998 sind die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohngebiet Heidekrug“ mit dem Schutzzweck des LSG „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ vereinbar. Künftige Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen der Landschaftsschutzverordnung nicht entgegen.

III. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Entsprechend Aufstellungsbeschluß werden für das Plangebiet folgende Planungsziele angestrebt:

„Das Plangebiet soll sich zu einer Wohnsiedlung entwickeln, in der vorwiegend Einfamilienhäuser errichtet werden. Durch den Abriß der am Standort verschlissenen Baracken und die behutsame Integration der zwei nicht fertiggestellten viergeschossigen Stahlbeton-Skelettbauten soll dieser Siedlungsbereich der Stadt Brandenburg an der Havel aufgewertet und zu einem attraktiven Wohnstandort belebt werden. Die Planung wird der geordneten Erschließung der Flächen ebenso wie die Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes Rechnung tragen.“

Erste Studien zur Bebauung des Plangebietes gehen auf das Jahr 1996 zurück. So bildet die damals erarbeitete Vorzugslösung die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes.

Während an der Struktur und Art der Bebauung zwischenzeitlich nur geringe Veränderungen vorgenommen wurden, erfolgt insbesondere eine Optimierung des Anschlusses des Baugebietes an die B 1, die Einbeziehung des Weges „Am Chausseehaus“ in den Geltungsbereich des B-Planes und die Festlegung der südlichen Grenze des Geltungsbereichs unter Einbeziehung des vorhandenen Biotops.

2. Intention des Planes

Das Vorhaben, das eine Bebauung des Plangebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern und die Nutzung der im Baugebiet vorhandenen 4-geschossigen Stahlbeton-Skelette zum Ziel hat, orientiert sich von der städtebaulichen Einordnung her im wesentlichen an einer Achse, die vom Abzweig aus der B 1 bis zum ersten der beiden 4-geschossigen Gebäude verläuft, wodurch diese auch optisch mit in das Plangebiet einbezogen werden.

Radial zu dieser Achse wird die neue Bebauung so entwickelt, daß eine einprägsame und überschaubare Struktur entsteht.

Die konzipierte Bebauung ermöglicht - bis auf wenige Ausnahmen - eine ökologisch günstige Südorientierung der Hauptfunktionsräume und der diesen vorgelagerten Gärten.

Insgesamt sollen ca. 56 Eigenheime neu errichtet werden.

Die entlang der Plauer Landstraße geplante Reihenhausbauung markiert das Wohngebiet von der Stadtseite her und erfüllt gleichzeitig eine Schutzfunktion (Lärmschutz) für den inneren Bereich des Wohngebietes.

Die tragende Konstruktion der im südlichen Teil des Wohngebietes vorhandenen 4-geschossigen Skelettbauten soll zur Errichtung von Gebäuden mit noch zu bestimmenden Funktionen genutzt werden.

Die Brutto-Geschoßfläche jedes dieser Gebäude beträgt ca. 2 500 m².

Durch eine entsprechende Dach- und Fassadengestaltung Mansarddach sollen die Gebäude in der Höhe optisch verkleinert und somit besser an das vorwiegend aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden bestehende Umfeld angepaßt werden. Aus gleichem Grund (Anpassung an das bestehende Umfeld) wurden für die neu zu errichtenden Eigenheime Sattel- und Warmdächer festgesetzt.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet grundsätzlich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt. Dabei wurden folgende Einschränkungen getroffen:

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind prinzipiell nicht zulässig, da sie die städtebauliche Ordnung im Plangebiet erheblich beeinträchtigen und dem angestrebten Charakter des Wohngebietes entgegenstehen würden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der Art der geplanten Bebauung wurden unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt.

Die Festsetzung von 2 Vollgeschossen als Höchstmaß (Ausnahme WA 13 und 14) dient der Wahrung des Maßstabs zur angrenzenden Bebauung.

Für den nördlichen, höher verdichteten Teil des Baugebietes (vorwiegend Reihenhausbauung) wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgeschrieben.

In den südlich der Straßen „C“ und „D“ liegenden Baufeldern (mit Ausnahme der WA 13 und WA 14) beträgt die GRZ 0,3 und die GFZ 0,6. Schließlich werden im Bereich der auszubauenden Stahlbeton-Skelette (4 Geschosse) - WA 13 und WA 14 - Obergrenzen für die GRZ von 0,4 und für die GFZ 1,2 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung liegt damit in dem nach § 17 BauNVO zulässigen Bereich.

3.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der überbauten Grundstücksflächen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Garagen und Carports sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen gestattet.

Mit Ausnahme der WA 1.2, 3 und 4, bei denen zum Schutz der inneren Baufelder vor Straßenlärm (B 1) eine geschlossene Bebauung vorgeschrieben ist, wird für alle übrigen Baufelder eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Öffentliche Flächen

3.2.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung des Wohngebietes „Heidekrug“ erfolgt von der Plauer Landstraße (B 1) aus. Im Bereich des Anschlusses ist eine Aufweitung der Straße für eine Linksabbiegespur (aus Richtung Stadt) erforderlich.

Die Lage des Knotenpunktes garantiert eine verkehrsgerechte Anbindung sowie eine optimale Erschließung des Wohngebietes und berücksichtigt ökologische Gesichtspunkte.

Um die am Knoten "Plauer Landstraße/Zufahrtsstraße A" angeordneten Omnibushaltestellen gefahrlos erreichen zu können, wird durch den Vorhabenträger eine Querungshilfe finanziert und realisiert werden.

Mit Ausnahme des Bereichs zwischen WA 1 und WA 3 (Knotenpunktzufahrt) werden die Verkehrsflächen im Wohngebiet als verkehrsberuhigte Bereiche ausgeführt. Die Straße „A“ erhält eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, die Straßen „B“, „C“, „D“ und „Am Chausseehaus“ erhalten eine solche von 4,75 m. Die Befestigungsbreite der befahrbaren Wege beträgt 3,5 m.

Um den Forderungen der §§ 17 (1) und 5 (4) BbgBO gerecht werden zu können, sind in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Bereich der WA 6, WA 11 und 12 Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend VV BbgBO (5) ausgewiesen.

Zur Verkehrsberuhigung wird auf einem kurzen Abschnitt der Straße „A“ eine Mittelinsel eingeordnet.

Die empfohlenen Querschnitte sind der Anlage zu entnehmen.

Über die Straße „Am Chausseehaus“ sowie über die Straßen „A“ + „B“ erfolgt eine Vernetzung mit dem vorhandenen Siedlungsgebiet „Falkenbergswerder“. Der Anschluß der Straße „Am Chausseehaus“ an die B 1 bleibt erhalten, jedoch nur als Zufahrt aus Richtung Plaue bzw. als Ausfahrt in Richtung Stadt.

Neben der Plauer Landstraße und der Knotenpunktzufahrt erhalten die Straßen „B“ und „Am Chausseehaus“ öffentlichen Charakter. Alle übrigen Verkehrsflächen im Wohngebiet werden dem privaten Bereich zugeordnet.

Die Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf dem im B-Plan entspr. PlanzV 90, Zeichen 15.3, ausgewiesenen Flächen, auf den privaten Grundstücksflächen sowie in geringem Umfang im Straßenraum zu realisieren.

3.2.2 Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserableitung und Wasserwirtschaft

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in allen Wohngebieten zulässig.

Da der hohe Grundwasserstand eine Regenwasserkanalisation zur Straßenentwässerung ausschließt, wird auf eine Versickerung des Regenwassers in Mulden orientiert, die neben den Verkehrsflächen angeordnet werden und im Falle eines der die Berechnungsregenmenge überschreitenden Niederschlags einen Überlauf in den ohnehin vernäßten Bereich im Südwesten des Plangebietes (Biotop) gewährleisten.

3.2.3 Öffentliche Grünflächen

Auf Grund der Lage und Struktur des Plangebietes besteht keine Veranlassung, innerhalb des Baugebietes zusammenhängende öffentliche Grünzüge anzulegen. Vielmehr ist geplant, auf der Grundlage des vorhandenen Baumbestandes einzelne Flächen in Form von Trittsteinen im Biotopverbund zu entwickeln. Solche Trittsteine stellen der öffentliche Spielplatz und das nach § 32 geschützte Biotop (private Grünfläche) im Südwesten des Plangebietes dar.

3.2.4 Öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Wohnfolgeeinrichtungen vorgesehen.

3.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

3.3.1 Allgemeines

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

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

Dies kann auf Grundlage des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

3.3.2 Verkehrserschließung + ÖPNV

Der Anschluß des Plangebiets an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) der Stadt Brandenburg erfolgt im Bereich des Knotens "Plauer Landstraße/Erschließungsstraße A" durch Ausbildung einer KOM-Haltestelle.

Die KOM-Haltestelle wird durch die Stadtbuslinie bedient, die - gemäß der Vorstellung des Aufgabenträgers zur zukünftigen Entwicklung des Nahverkehrsplanes der Stadt Brandenburg - mit dem Neubau der Plauer Brücke die Straßenbahnlinie 1 auf dem Abschnitt Kirchmöser West bis Magdeburger Straße ersetzt.

Die vorgesehene Verkehrserschließung für den individuellen Verkehr wurde bereits im Abschnitt 3.2.1 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für Kurvenradien der Wohnstraßen ist das 3-achsige Müllfahrzeug. Durch das schleifenförmige Anlegen der Wohnstraßen werden große Wendeanlagen vermieden.

3.3.3 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung, Abwasserableitung- u. -behandlung, Regenwasserableitung

Träger der Wasserversorgung ist die BRAWAG GmbH; für die Abwasserentsorgung ist der städtische Abwasserbetrieb zuständig mit der BRAWAG GmbH als Betriebsführer.

Wasserversorgung

Da die im Bereich Falkenbergswerder vorhandene TW-Leitung PE-HD 90 x 8,2 für die Versorgung des Plangebietes nicht ausreicht, ist ein neuer Anschluß an die 600er Trinkwasserleitung, die ca. 50 m nördlich der Plauer Landstraße verläuft, sowie ein Ringschluß mit den vorhandenen Leitungen erforderlich.

Die neu zu verlegenden Trinkwasserleitungen sind lagemäßig so einzuordnen und zu dimensionieren, daß diese zur weiteren Versorgung des noch nicht erschlossenen Teils des Siedlungsgebietes Falkenbergswerder und zur Absicherung des Feuerlöschbedarfs im Plangebiet genutzt werden können.

Schmutzwasserableitung

Im Ergebnis eines im Auftrage der BRAWAG GmbH vom IBL ausgearbeiteten Variantenvergleichs zur Schmutzwasserentsorgung Falkenbergswerder vom 15.07.98 wird folgende Lösung empfohlen:

„Das Schmutzwasser aus dem geplanten Wohngebiet und der vorhandenen Bebauung in Falkenbergswerder wird in die vorhandene Abwasserhauptdruckleitung DN 1000 zur Kläranlage Briest eingeleitet. Die vorhandene Druckleitung aus Spannbetonrohren verläuft in unmittelbarer Nähe des Entsorgungsgebietes nördlich der Plauer Landstraße (B 1). Unmittelbar an der Zufahrt zur Landeslinik ist am Knotenpunkt 6 der Druckleitung (Station 1 + 346,0) ein Abzweigstutzen DN 600 vorhanden.

Für die Schmutzwasserentsorgung von Falkenbergswerder ist sowohl auf Grund der vorhandenen topographischen Verhältnisse als auch für die Einleitung in die vorhandene Abwasserhauptdruckleitung eine Pumpstation erforderlich Gemäß den (nachfolgenden) hydraulischen Berechnungen ist für die Förderung des anfallenden Schmutzwasser eine Druckleitung DN 100 erforderlich, wobei die Dimension der erforderlichen Mindestnennweite entspricht. Die Abwasserdruckleitung sollte vorzugsweise aus PE-HD-Rohren verlegt werden.“

Regenwasserableitung

Ein zentrales Regenwassernetz besteht im Plangebiet nicht. Sämtliches Regenwasser von den Dach- und versiegelten Flächen ist zu versickern.

Straßenbegleitende Mulden für die Straßenentwässerung sind auf den dafür vorgesehenen Flächen (Verkehrsgrün) zu realisieren.

Gasversorgung / Elektroenergie

Träger der Elektroenergie- und Gasversorgung sind die Städtischen Werke Brandenburg an der Havel GmbH.

Gasversorgung

Das Plangebiet kann durch Anschluß an die am Rande der Plauer Landstraße liegende 150er Hochdruckgasleitung (Betriebsdruck 4 bar), mit Erdgas versorgt werden. Dazu ist der Bau einer Regleranlage und der Ausbau eines Mitteldrucknetzes erforderlich.

Die Haupt- und Stichleitungen dürfen nicht unter festversiegelten Straßen (Beton/Asphalt) liegen.

Elektroenergieversorgung / Straßenbeleuchtung

Zur Versorgung des Plangebietes ist eine neue Trafostation vorzusehen: Von dieser Trafostation ist ein 0,4-kV-Niederspannungsnetz aufzubauen.

Fernmeldetechnische Erschließung

Träger der fernmeldetechnischen Erschließung ist die Deutsche Telekom AG. Die Erschließung wird durch den Erschließungsträger geplant und ausgeführt.

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Brandenburg. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke problemlos erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

3.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

3.4.1 Belange des Umweltschutzes

Zu den Belangen des Umweltschutzes zählen die *Reinhaltung der Gewässer, die Abfallbeseitigung und der Lärmschutz*.

Reinhaltung der Gewässer

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des WW Kaltenhausen. Die entsprechenden Auflagen und Bedingungen sind bei der weiteren Vorbereitung zu berücksichtigen. Der Ausweisung als Schutzzone steht eine Regenwasserversickerung im Plangebiet nicht grundsätzlich entgegen, da bei der Nutzung als Wohngebiet von keiner Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen ist.

Die häuslichen Abwässer aus dem Plangebiet werden über eine zu errichtende Schmutzwasserkanalisation dem städtischen Abwassernetz zugeführt.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine gesonderte Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung der Stadt Brandenburg gewährleistet. Für die Abfallbeseitigung gilt das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 06.10.1996. Mit Sonderabfällen im Sinne von § 3 Abs. 3 AbfG ist nicht zu rechnen.

Lärmschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 BImSchG) vermieden werden.

Emissionen gehen von der stark frequentierten Plauer Landstraße (B 1) und der dem Plangebiet im Nordosten schräg gegenüberliegenden Tankstelle aus.

Die Möglichkeiten, das Wohngebiet vor Lärmemissionen zu schützen, wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

1. Ein aktiver Lärmschutz entlang der Plauer Landstraße in Form einer Lärmschutzwand von 2,5 ... 3,0 m Höhe ist praktisch wirkungslos für die zu schützenden Räume im Obergeschoß/Dachgeschoß der der Straße am nächsten gelegenen Gebäude. Eine höhere Lärmschutzwand ist aus ästhetischen, funktionellen und ökonomischen Gründen nicht vertretbar.
2. Die Änderung des Gebietscharakters dahingehend, daß entlang der B 1 ein Mischgebiet (geringerer Schutzanspruch) errichtet wird, steht im Widerspruch zum Flächennutzungsplan.
3. Eine weitere Möglichkeit, den Lärmschutz in den WA zu gewährleisten, besteht in einer weitestgehend geschlossenen Bebauung entlang der Plauer Landstraße in Verbindung mit Maßnahmen zum passiven Lärmschutz.

Die zuletzt genannte Möglichkeit wird als städtebaulich optimale Variante betrachtet und damit Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

Entsprechend dem Gutachten zum Lärmschutz vom 20.04.1998 ergibt für die unmittelbar an der Plauer Landstraße gelegene Bebauung (WA 1.1, 1.2, 3 und 4) eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV.

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer) in diesen Wohnungen ist somit ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 40 dB zu gewährleisten.

Um die zusätzlichen Lärmeinwirkungen durch den Betrieb der Tankstelle zu berücksichtigen, wird darüber hinaus für das WA 4 festgesetzt, daß an der der B 1 zugewandten Seite keine Aufenthaltsräume angeordnet werden dürfen. Unter der Voraussetzung, daß die Bebauung entlang der Plauer Straße zuerst realisiert wird, sind in allen übrigen WA (2 sowie 5 - 14) keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da hier der Außenschallpegel das nach DIN 18005 zulässige Maß nicht überschreitet. Die sich daraus ergebende zwingende Reihenfolge für die Bebauung des Plangebietes ist verbindlich im städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag zu regeln.

3.4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

Zur Vermeidung oder Minimierung des Eingriffs im Plangebiet werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien beim Bau von Anliegerwegen, Wohnstraßen und Stellplätzen
- standortgerechte Begrünung der Grundstücksflächen
- großflächige bzw. breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen auf den Grundstücken
- großflächige bzw. breitflächige Versickerung des Regenwassers von Straßen und befestigten Flächen in dafür vorgesehenen Mulden. Eine Einleitung des Regenwassers in das vorhandene Biotop (Röhricht und Seggenmoor) ist nur als Notüberlauf zulässig (vgl. Pkt. 3.2.2) und bedarf der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde
- Erhaltung eines großen Teils der im Plangebiet vorhandenen Bäume
- Verringerung der durch das Bauvorhaben zu erwartenden kleinklimatischen Veränderungen mit Hilfe von Fassadenbegrünungen
- Ausschluß des Einsatzes von chemischen Düngemitteln und Pestiziden auf den unbebauten Flächen im Plangebiet (Schutz des Grundwassers)

Ergänzend ist festzustellen, daß der künftige Versiegelungsgrad geringer sein wird, als der bestehende.

Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet werden festgelegt:

- Bereitstellung von ca. 6 720 m² Ausgleichsflächen im Plangebiet (ohne Verkehrsgrün)
- Realisierung von insgesamt 84 Hochstämmen und 700 m² Sträuchern
- Pflege des in das Plangebiet einbezogenen Feuchtwiesenbereiches (*Biotop 04142*) durch jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes.

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten auch den Ausgleich für die Rodung von 3 Alleebäumen an der Plauer Landstraße im Bereich der Zufahrt zum Plangebiet.

3.5 Sonstige Belange

3.5.1 Altlasten

Entsprechend Stellungnahme vom 21.04.97 befinden sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen.

3.5.2 Denkmalschutz

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 08.04.98 ist in der Umgebung des Plangebietes ein archäologischer Fundplatz bekannt. Es handelt sich dabei um ein ausgedehntes bronzezeitliches Urnengräberfeld. Es läßt sich daher nicht ausschließen, daß innerhalb des Plangebietes einzelne bronzezeitliche Gräberfelder angetroffen werden. Daher wird empfohlen, eine archäologische Voruntersuchung durchzuführen mit dem Ziel des Nachweises, ob und wie weit das Plangebiet vom Bodendenkmal tangiert wird. Das Vorhaben ist aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde insgesamt genehmigungsfähig.

3.6 Begründung der textlichen Festsetzungen

Neben den zeichnerischen Festsetzungen nach Planz V 90 werden textliche Festsetzungen getroffen mit dem Ziel, die aus dem Grünordnungsplan resultierenden Forderungen und sonstige Anforderungen an Gebäude und Freiflächen verbindlich zu sichern:

Nr. 1:

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach Par. 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß Par. 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Gartenbaubetriebe entsprechend auf Grund ihres hohen Flächenbedarfs und der angestrebten Wohndichte innerhalb des Plangebietes nicht den konzeptionellen Zielvorstellungen für das Plangebiet. Tankstellen sollen wegen der von ihnen ausgehenden hohen Immissionsbelastung und der zu erwartenden erhöhten Verkehrsbelegung nicht zugelassen werden.

Nr. 2:

„Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind in allen Wohngebieten zulässig.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

Da in der Planzeichnung auf die Ausweisung von Standorten und Flächen für Anlagen der Ver- und Entsorgung verzichtet wurde, ist es erforderlich, die Zulässigkeit dieser Anlagen textlich festzusetzen.

Nr. 3:

„Im Geltungsbereich ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung von anderen Brennstoffen ist dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terajoule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffes gleichwertig oder geringer zu den Emissionen von Erdgas sind.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Um den Schadstoffausstoß auf Grund des Energieträgereinsatzes für die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung im Wohngebiet zu minimieren, wird die geringe Emissionskonzentration von Erdgas als Maßstab für die einzusetzenden Energieträger gewählt. Andererseits soll der Einsatz alternativer Energieträger (Sonnenenergie) unterstützt werden.

Nr. 4:

„Garagen und Carports sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sowie auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um die städtebauliche Ordnung in den Wohngebieten zu fördern und die Wohnruhe zu schützen, werden Garagen und Carports nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen bzw. den ausdrücklich für Garagen und Carports ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Nr. 5:

„Zum Schutze vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an der der Plauer Landstraße zugewandten Seite von Gebäuden der WA 1.1, 1.2 und 3 ein Luftschalldämmmaß $R'_{w, res}$ von 40 dB aufweisen.

Im WA 4 sind an der der Plauer Landstraße zugewandten Seite keine Aufenthaltsräume zulässig. Für die sich innerhalb des Bereichs mit besonders festgesetztem Luftschalldämmmaß befindlichen Aufenthaltsräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Da der durch den Verkehr auf der Plauer Landstraße und die in der Nähe des Plangebietes vorhandene Tankstelle verursachte Lärm den für Wohngebiete nach DIN 18005 zulässigen Außenschallpegel überschreitet und ein aktiver Lärmschutz aus städtebaulich-ästhetischen und funktionellen Gründen nicht in Frage kommt, soll durch Festsetzung des bewerteten Schalldämmmaßes nach DIN 4109 der nach dem Bauordnungsrecht erforderliche Mindestschallschutz gewährleistet werden.

Nr. 6 und Nr. 7:

„Verkehrsflächen der verkehrsberuhigten Bereiche, Stellplätze, Grundstückszufahrten und -zugänge sowie Gehwege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. m. § 12 Bbg NatSchG)

Das Oberflächenwasser ist großflächig bzw. breitflächig zu versickern.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

Nr. 8:

„Die Unterbrechung des Verkehrsgrüns durch Grundstückszufahrten und -zugänge ist gestattet.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In einzelnen Bereichen des Plangebiets ist eine doppelseitige Erschließung vorgesehen, d.h., ein Teil der künftigen Baugrundstücke muß über das ausgewiesene Verkehrsgrün hinweg erschlossen werden. Die Festsetzung schafft hierfür die Rechtsgrundlage.

Nr. 9:

„Die im Osten der Straße 'C' ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze sind anteilig den WA 3 und WA 4 zuzordnen; die Gemeinschaftsgaragen 'Am Chausseehaus' den WA 1 und WA 2.“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB, § 21a Abs. 2 BauNVO)

Durch die Festsetzung erfolgt eine Zordnung der außerhalb der einzelnen Wohngebiete ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze.

Begründung der grünordnerischen Festsetzungen:

Nach den Ergebnissen der Eingriffsbilanzierung ist lediglich der Eingriff in den Gehölzbestand auszugleichen. Ein Ausgleich für die Bodenversiegelung ist nicht erforderlich, da diese nach der Baumaßnahme geringer sein wird als vorher, d.h. es erfolgt eine teilweise Entsiegelung des Plangebietes.

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind wie folgt zu begründen:

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Grünflächen zu wahren und eine Verzahnung zwischen Außenbereichen und bebauten Bereichen zu gewährleisten, sind ausschließlich die Arten der Pflanzenliste zu verwenden. Die festgesetzten Arten sind zudem heimisch und standortgerecht.

Damit die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (Rankpflanzen) die oben beschriebene städtebauliche Funktion erreichen, sind die festgesetzten Sortimente zu pflanzen.

Die Anzahl resultiert aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung des Grünordnungsplanes. Für ausfallende Bepflanzungen sind mindestens die gleichen Sortimente wie für Erstbepflanzungen zu verwenden (§ 9 Abs. 25 Ziff. 6 BauGB).

3.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Diese privaten Belange können im wesentlichen nur im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze beeinträchtigt werden. Während im Bereich der Flurstücke 34 und 35/2 eine Grenzbebauung durch Garagen angestrebt wird, ist im Bereich der Flurstücke 44, 45 und 26/4 im Grenzbereich eine Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

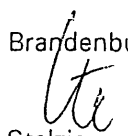
Durch die Erschließung des Wohngebietes und die Einbeziehung des Weges „Am Chausseehaus“ wird die Verkehrsanbindung des Siedlungsgebietes Falkenbergswerder verbessert und die technische Erschließung stabilisiert (Ringschlüsse, Anschlußmöglichkeit an die Schmutzwasserkanalisation).

IV. Realisierung der Planziele

Die Verwirklichung der Planziele erfolgt durch einen Vorhabenträger.

Auf der Grundlage des zwischen der Stadt Brandenburg und dem Vorhabenträger „Heidekrug Brandenburg GmbH“ abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag sichert der Vorhabenträger die Erschließung des Plangebietes und übernimmt die dafür anfallenden Kosten.

Brandenburg, 07.12.1998


Stelzig
Dipl.Ing./Architekt

Anlage 1: Straßenquerschnitte (Vorschlag)
Anlage 2: Flächenbilanz