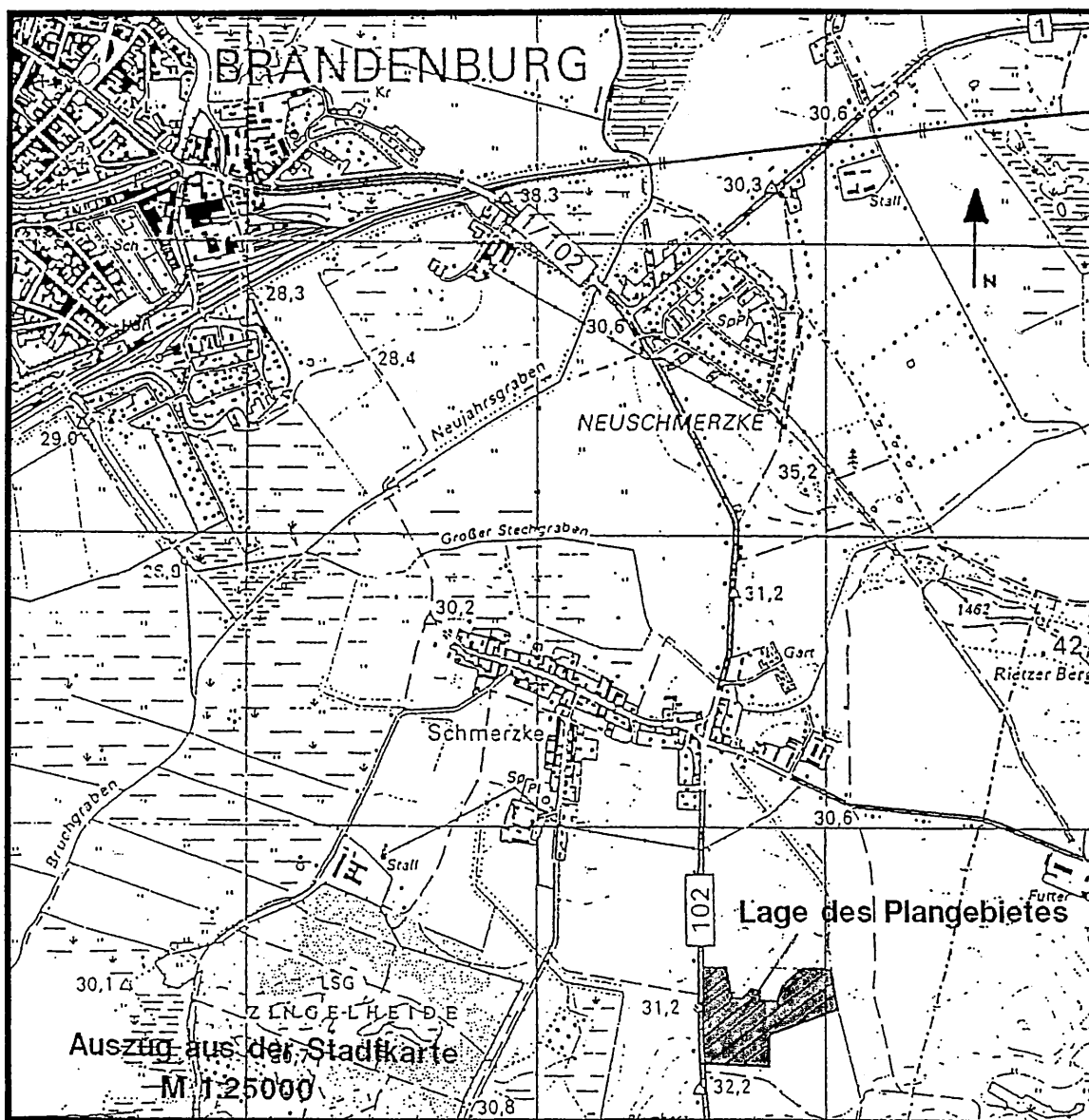


# Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 12**

**"Gewerbegebiet Schmerzke"**



Stand 03/2000

*erstellt durch:*

Stadt Brandenburg an der Havel  
Stadtverwaltung, Stadtplanungsamt, Abteilung Bauleitplanung

Amtsleiterin: Frau Christina Frede  
Sachbearbeiterin: Frau Christine Maaß

*Fachplanungen:*

Eingriffsgutachten: Büro Schrickel, Berlin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12  
"Gewerbegebiet Schmerzke"

<b>Nr.</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1.	Plangrundlage	2
2.	Planungsanlass	2
3.	Rechtsgrundlagen	2
4.	Geltungsbereich	2
5.	Bestand und bisherige Nutzung	3
6.	Planungsziele	3
7.	Planungsvorgaben	3
7.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
7.2	Verhältnis zum Flächennutzungsplan	3
7.3	Wasserwirtschaft	4
7.4	Altlasten / Kampfmittelbelastungen	4
7.5	Denkmalschutz	4
7.6	Immissionsschutz	4
8.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
8.1	Art der baulichen Nutzung	5
8.2	Maß der baulichen Nutzung	5
8.3	Überbaubare Grundstücksfläche	6
9.	Erschließung	6
9.1	Verkehrstechnische Erschließung	6
9.2	Stadttechnische Ver- und Entsorgung	6
10.	Landschaftsschutz und Grünordnung	7
11.	Flächenbilanz	8
12.	Eigentumsverhältnisse	8
13.	Finanzierung / Realisierung	8

## 1. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der katastermäßige Bestand im Maßstab 1:1000. Dargestellt sind die Flurstücke des Liegenschaftskatasters. Der katastermäßige Bestand basiert auf der Grundlage des Lage- und Höhenplanes, gemessen durch das Kataster- und Vermessungssamt im November 1997

## 2. Planungsanlass

Die Stadt ist seit längerem bemüht, diesen Standort, welcher in unmittelbarer Nähe an ein vorhandenes Industriegebiet grenzt, zu entwickeln. Vor allem die günstigen verkehrstechnischen Anbindungen zur Bundesautobahn A 2 / E 30 sowie die bereits gebauten Erschließungsanlagen, die so ausgerichtet wurden, dass neben dem Industriegebiet weitere Flächen erschlossen werden können, waren Anlass dafür, dieses Gebiet nördlich des Plangebietes Industriegebiet Schmerzke in Fortsetzung zu einem Gewerbestandort zu entwickeln.

## 3. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung 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 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt BGBl. I S. 132) in Kraft 27.01.1990 mit Änderungen auf Grund des Einigungsvertrages vom 31.05.1990 in Verbindung mit Art. 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (Bundesgesetzblätter BGBl. II S. 885 und 1124)
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. 01. 1998
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991, S. 58)
- Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie- / Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 06.06.1995 (Amtsblatt Land Brandenburg S. 590)

## 4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Schmerzke die Flurstücke 325 tlw., 328, 329, 330 tlw., 397, 398, 399 tlw. Durch Neuvermessung und Flurstücksneubildungen umfasst der Geltungsbereich jetzt folgende Flurstücke der Flur 2 Gemarkung Schmerzke: 329, 397, 398, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 497, 499, 500 tlw.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden und Osten durch Ackerflächen, im Westen durch die Bundesstraße 102 sowie im Süden durch das vorhandene Industriegebiet

Schmerzke. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 8,5 ha und liegt auf der mittleren geodätischen Höhe von ca. 30,50 über HN. Nach dem neu eingeführten Höhenbezugssystem NHN im Jahre 1999 entspricht die o. g. Höhenangabe einer Höhe von 30,65 über NHN (D. h. HN + 15 cm = NHN).

## 5. Bestand und bisherige Nutzung

Die dem Plangebiet zugeordneten Flächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt bzw. sind Ackerbrachen oder ungenutzte Grünlandflächen. Durch das Plangebiet führt die Straße "Am Piperfenn", welche das angrenzende Industriegebiet von der Bundesstraße anbindet.

## 6. Planungsziele

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbestandort sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden. Die günstige verkehrstechnische Anbindung an die Bundesstraße 102 und die unmittelbare Nähe zur Anschlussstelle der Autobahn sowie die Lage am Rand des Stadtgebietes machen es möglich, hier Unternehmen mit hohem Verkehrs- und Transportaufkommen anzusiedeln.

Durch das künftige Plangebiet führt die neue Erschließungsstraße "Am Piperfenn" zum Industriegebiet. Alle technischen Erschließungsanlagen wie Wasser, Abwasser, Elektro, Gas einschließlich Straßenbau sind so dimensioniert, dass eine problemlose Anbindung weiterer Anlagen und Betriebe möglich ist.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort besteht aber auch die Möglichkeit derzeit noch vorhandene, die Innenstadt störende Gewerbebetriebe zu verlagern.

Für die Stadt Brandenburg an der Havel können durch die Ausweisung des Gewerbestandortes und damit möglichen Ansiedlungen dringend benötigte Arbeitsplätze neu geschaffen werden.

## 7. Planungsvorgaben

### 7.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Dieser Sachverhalt wurde mit Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mit Schreiben vom 14.11.1997 bestätigt.

### 7.2 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Für die Stadt Brandenburg an der Havel besteht seit dem 22.04.99 der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP). Der FNP weist diesen Standort als Industrie- bzw. gewerbliche Bauflächen aus. Somit wird der Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen.

Dringende Gründe machen es erforderlich gerade für diesen Standort ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen. Hier wäre als Hauptgrund eine verstärkte Nachfrage von Investoren nach Gewerbeflächen zu nennen, welche sich durch eine verkehrsmäßig schnelle Anbindung an die Bundesautobahn auszeichnen. Der Standort Schmerzke als Industriestandort mit gewissem Gewicht zeichnet sich durch seine äußerst günstige Lage in Bezug auf die vorbeiführende Bundesstraße 102 sowie auf die nahegelegene neu ausgebaute Autobahnanbindung der A 2, E 30 aus. Gewerbebetriebe, die auf Grund ihres hohen Transportaufkommens auf den bereits vorhandenen Gewerbestandorten unter Umständen ungünstige Bedingungen vorfinden, können hier bevorzugt angesiedelt werden.

### 7.3 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Trinkwasserschutzzone, somit treten diesbezüglich keine Einschränkungen für eine Bebaubarkeit der Grundstücke auf.

### 7.4 Altlasten / Kampfmittelbelastungen

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Gemäß Aussage des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 22.04.1999 gilt das Plangebiet insgesamt oder teilweise als kampfmittelbelastet. Für konkrete Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen.

### 7.5 Denkmalschutz

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf einer leichten Anhöhe ein bisher ungestörtes Bodendenkmal. Es handelt sich hier um eine bronzezeitliche und slawische Siedlung mit deutschem Einfluss. Ein geringfügiges Übergreifen des Bodendenkmals in das Plangebiet ist nicht ausgeschlossen. Deshalb muss während der Baumaßnahmen im unmittelbaren Bereich des Bodendenkmals eine archäologische Begleitung einschließlich Untersuchung erfolgen.

Für anstehende Baumaßnahmen, z. B. das Anlegen der offenen Entwässerungsgräben als ergänzenden Teil zur vorhandenen Erschließung oder bei Errichtung von Gebäuden im unmittelbaren Umfeld des Bodendenkmals, z. B. im Gewerbegebiet (GE) 1, sind alle Baumaßnahmen rechtzeitig vor Beginn der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Eine entsprechende Auflage ist im Bauantragsverfahren an den Vorhabenträger zu formulieren.

### 7.6 Immissionsschutz

In einem Abstand von ca. 400 Metern zur nord-westlichen Ecke des Bebauungsplangebietes befindet sich in nord-nord-westlicher Richtung der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes "Wohnpark an der Zingelheide". Dieser B-Plan weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Um sicherzustellen, dass durch das neu zu planende Gewerbegebiet keine Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, auf den Wohnpark einwirken, wurden in den Bebauungsplan des Gewerbegebietes Schutzabstände gemäß der hier zu Lande geltenden Abstandsleitlinien aufgenommen. D. h., es wurden bestimmte Betriebsarten, die den Abstandsklassen zugeordnet sind, ausgeschlossen.

Für die im Plangebiet ausnahmsweisen zulässigen Wohnungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurden im Bebauungsplan aufgrund erheblicher Lärmbeeinträchtigungen, die durch die vorbeiführende Bundesstraße 102 auftreten, Festsetzungen, wie z. B. einzuhaltenes Mindest-Bauschalldämmmaß, getroffen, um sicherzustellen, dass die höchstzulässigen Lärmwerte für ein Gewerbegebiet eingehalten werden.

Da von dem bestehenden Schlacht- und Zerlegebetrieb, welcher sich südlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung befindet, erhebliche Geruchsbelästigungen ausgehen, wurden für einen Teil des Plangebietes die o. g. ausnahmsweisen Wohnungen gänzlich ausgeschlossen.

## 8. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 8.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.

Auf Grund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Baufläche und zur Wahrung des Gebietscharakters als Gewerbegebiet werden solche Funktionen ausgeschlossen, die in einem Industrie- und Gewerbegebiet unerwünschte Besucherströme verursachen (z. B. Vergnügungsstätten).

Folgende Nutzungsarten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Veranstaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumas- sen untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- bestimmte Abstandsklassen; den Abstandsklassen sind die entsprechenden Betriebsar- ten gemäß "Abstandsleitlinie" zugeordnet.

Die Unzulässigkeit von bestimmten Betriebsarten resultiert aus dem im nordwestlich des Gewerbegebietes liegenden Wohngebiet „An der Zingelheide, welches sich in einem Abstand von ca. 400 m zur nordwestlichen Ecke des Gewerbegebietes befindet, um mögli- che Konflikte auszuschalten, ist es erforderlich einen ausreichend großen Abstand zwischen dem schutzbedürftigen Wohngebiet und dem immitierenden Gewerbegebiet einzuhalten.“

Deshalb werden für die einzelnen Bauflächen Betriebsarten, welche auf Grund ihres beson- deren Produktionsprofils stärkere Immissionen verursachen, vorbeugend ausgeschlossen (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Die s. g. Schutzabstände (Abstandsklassen) sind in der „Abstandsleitlinie“ des MUNR vom 06.06.1995 verankert.

### 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baugebiete GE 1 bis GE 3 wird in Anlehnung an das Industriegebiet sowie auf Grund der Topographie eine max. Höhe für bauliche Anlagen festgesetzt, bezogen auf einen einheitlichen Bezugspunkt, welcher bei 31,00 m über HN liegt. Die Vermessungs- grundlage des Bebauungsplanes, welche im November 1997 erstellt wurde, basiert auf dem Bezugssystem HN. Durch Einführung des neuen Höhensystems NHN ergibt sich für jeden Meßpunkt des B-Planes ein anderer Wert. Die angegebene HN Höhe + 0,15 m ergibt die Höhe NHN (Höhe Normal Null).

Die maximale bauliche Höhe der Anlage über den festgesetzten Bezugspunkt wird einheit- lich auf 13 m festgesetzt. Somit ergibt sich eine Höhenstaffelung zu den baulichen Anlagen des angrenzenden GI-Gebietes, welche auf Grund der getroffenen Festsetzungen um rund 3 m höher liegt.

### 8.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Maßgabe des § 23 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt worden. Die Festsetzung der Baugrenzen dient der planungsrechtlichen Zielvorgaben hinsichtlich der Abgrenzung einzelner Baufelder und der Realisierung von Abstandsforderungen zum naturnahen Raum im östlichen Planbereich sowie zur Bundesstraße, welche perspektivisch 4-spurig ausgebaut werden soll.

## **9. Erschließung**

### 9.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über einen vorhandenen Verkehrsknotenpunkt an der B 102 sowie über eine bereits vorhandene voll ausgebauten Gewerbegebietsstraße, die bereits mit der Entwicklung des Industriegebietes Schmerzke errichtet wurde. Der Knotenpunkt ist ampelgeregelt. Die vorhandene Straße ist mit Straßenbeleuchtung ausgestattet. Ein weiterer Straßenbau bzw. bauliche Veränderungen an der vorhandenen Straße sind nicht erforderlich. Die notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den einzelnen Gewerbeflächen in Zurodnung zum Nutzer nachzuweisen. Die Parkmöglichkeiten entlang der öffentlichen Straße sind keine Stellplätze in diesem Sinne.

### 9.2 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

- Allgemeines

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Industriegebietes wurden alle stadttechnischen Ver- und Entsorgungsanlagen errichtet. Diese befinden sich im Trassenbereich der vorhandenen Straße und liegen in ausreichender Dimensionierung vor.

- Trinkwasser / Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes wird durch eine vorhandene TW-Leitung (DN 400 / von Wilhelmsdorf nach Schmerzke gesichert. Entlang der Gewerbegebietsstraße wurde bereits eine Versorgungsleitung verlegt. In regelmäßigen Abständen sind bereits Hausanschlüsse vorhanden.

Beim Löschwasser kann der Grundschutz über die TW-Leitung gesichert werden.

- Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine vorhandene Abwassergefälleleitung, die im Abwasserpumpwerk Schmerzke einbindet. Schmutzwasserhausanschlüsse sind bereits in regelmäßigen Abständen vorhanden.

- Regenwasser

Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt durch zentrale Versickerung. Dazu werden im öffentlichen Bereich Gräben angelegt. In diesen Versickerungsgräben wird das Niederschlagswasser von der öffentlichen Verkehrsflächen und von den anliegenden Grundstücken eingeleitet. Bei besonderen Nutzungsarten können Vorbehandlungsanlagen erforderlich werden.

Bei Starkregenereignissen ist ein Überlauf von den untereinander verbundenen Gräben in die östlich angrenzende Wiese vorgesehen.

Für die Anlage und die Unterhaltung der Gräben sind entsprechende Freihaltestreifen vorgesehen. Der Freihaltestreifen nördlich des GE 3 berücksichtigt eine spätere Grabenverbreiterung, sofern das Einzugsgebiet vergrößert wird (2. Ausbaustufe). Für diesen Fall ist eine Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in westlicher Richtung, unter der B 102 hindurch, zum Breiten Bruch möglich.

Bei erforderlichen Grundstückszufahrten müssen die Grabenbereiche in der erforderli-



chen Dimensionierung verrohrt werden. Diese Maßnahme hat in Abstimmung mit der Stadt auf Kosten des Verursachers zu erfolgen.

- **Gasversorgung**  
Die bedarfsgerechte Versorgung mit Gas erfolgt über bereits vorhandene Leitungen
- **Elektroenergie**  
Im Zusammenhang mit der Erschließung des Industriegebietes wurde eine Mittelspannungsleitung herangeführt. Im Trassenbereich der Straße liegen Niederspannungsleitungen zur Versorgung der Gewerbegrundstücke. Die Speisung erfolgt über eine bereits vorhandene Trafostation.
- **Telommunikation und Fernmeldetechnik**  
Für die fernmelde-, fernseh- und rundfunktechnische Versorgung wurde ein Breitbandverteilernetz errichtet.

## 10. Landschaftsschutz- und Grünordnung

Das Plangebiet liegt weder in einem gemäß § 20 - 26 BbgNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiet noch in einer Trinkwasserschutzzone. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 3 km das Naturschutzgebiet Rietzer See.

In dem Landschaftsplan der Stadt Brandenburg an der Havel ist diese Fläche als städtischer Entwicklungsbereich vorgesehen. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 kann es zu einem relativ hohen Versiegelungsgrad innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen kommen.

Um die zu erwartende Neuversiegelung an anderer Stelle ausgleichen zu können, hat die Stadt in den Geltungsbereich Wiesenflächen einbezogen, die nicht bebaut werden.

Durch die künftige Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in diese Wiesenfläche sowie anderer positiver standortlicher Bedingungen, wie u. a. relativ geringer Grundwasserflurabstand kann sich diese Fläche im Laufe der Zeit zu einer ökologisch hochwertigen Feuchtwiese entwickeln.

Diese Maßnahme trägt einen wesentlichen Anteil innerhalb des ökologischen Ausgleich.

Weitere nachfolgend genannte und im Plan festgesetzte grünordnerische Maßnahmen sind erforderlich um das zu erwartende Defizit ökologisch ausgleichen zu können, so tragen u. a. das Anpflanzen von Einzelbäumen in der Straße Am Piperfenn, die strukturreichen Bepflanzungen innerhalb der offenen Entwässerungsgräben, das Bepflanzen anderer öffentlicher Flächen wie z. B. im Bereich der Bundesstraße 102 sowie die Festsetzung über die Bepflanzung der privaten Baugrundstücke dazu bei den neu bebauten bzw. versiegelten Flächen auszugleichen.

Daher wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen des Eingriffsgutachtens weitestgehend entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird der erforderliche grünordnerische Ausgleich somit im Plangebiet sichergestellt, d. h., es sind außerhalb des Geltungsbereiches keine zusätzlichen Ersatzmaßnahmen erforderlich.

## 11. Flächenbilanz

1. Plangebiet (Gesamtfläche)	8,5 ha
2. öffentliche Flächen	
- Verkehrsflächen	0,65 ha
- Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB	~ 3,8 ha
3. Nettobaufläche	~ 4,1 ha

## 12. Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Brandenburg an der Havel.

## 13. Finanzierung

Vorbehaltlich verfügbarer Haushaltsmittel werden die Mittel für die ergänzenden Erschließungsmaßnahmen im Tiefbauamt der Stadt Brandenburg an der Havel eingestellt. Die Realisierung der Regenwasserableitungssysteme werden entsprechend dem Planungsstand des B-Planes realisiert.