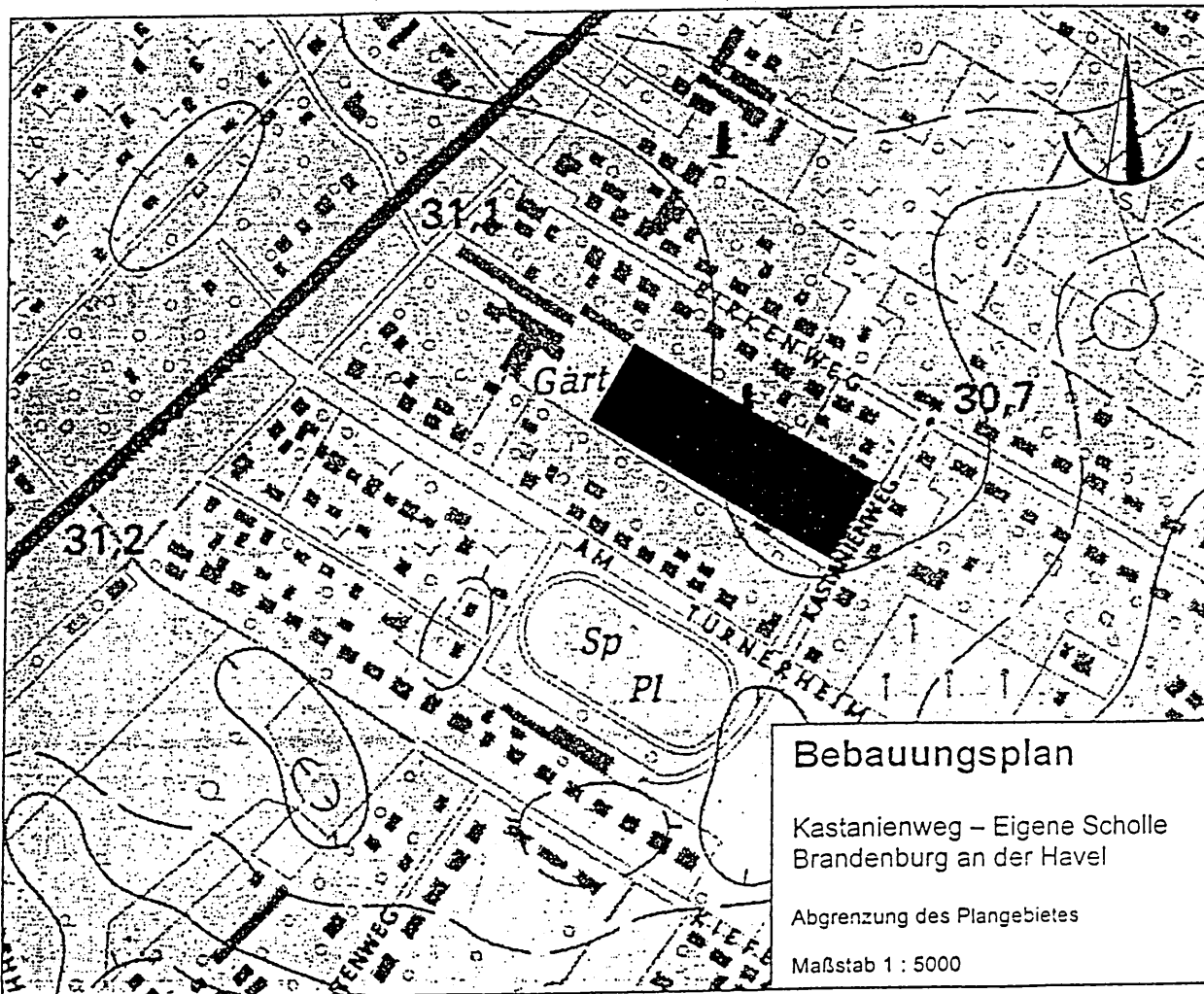


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 13

Einfamilienhausgruppe
Kastanienweg – Eigene Scholle
Brandenburg an der Havel



Planung

Konstruktion + Bauplanung
Köber & Partner GmbH

Wilhelmsdorfer Landstraße 41
14776 Brandenburg
Tel. (03381) 62 96 11-23
Fax (03381) 62 96 28

Planungsgemeinschaft

INFRAPLAN
Planungsgesellschaft
für Ingenieur- und Tiefbau mbH

August- Bebel- Straße 21
14770 Brandenburg
Tel. (03381) 341 303, 341 417
Fax (03381) 341 300

Architekt

Dipl. Ing. Hans- Jürgen Kluge

Birkenweg 4
14776 Brandenburg
Tel./Fax (03381) 66 32 49

**Begründung zum Bebauungsplan Einfamilienhausgruppe
„Kastanienweg - Eigene Scholle“ Brandenburg an der Havel**

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	Seite 2
2.	Veranlassung und Planungsziele	2
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	3
4.1	Art der baulichen Nutzung	3
4.2	Maß der baulichen Nutzung	3
5.	Öffentliche Flächen	4
5.1	Verkehrerschließung und -gestaltung	4
5.2	Stadttechnische Erschließung	4
6.	Grüngestaltung	5
7.	Durchführung des Bebauungsplanes	5
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
8.1	Öffentliche Belange/Erschließung	6
8.2	Umweltbelange	7
8.3	Private Belange	7
8.4	Belange des Denkmalschutzes	8
8.5	Kampfmittelbelastung	8
9.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
10.	Flächenbilanz	8

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf folgenden 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)

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in Kraft 27.01.1990, 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) 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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Runderlass des MSWV vom 03.09.1997)

2. Veranlassung und Planungsziele

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um dringend benötigte Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau auf Baulandreserven in erschlossenen Siedlungsgebieten ohne deren territoriale Erweiterung zur Verfügung zu stellen. In Übereinstimmung mit dem Grundstückseigentümer sind ca. 20 Einfamilienhäuser sowie 2 weitere auf städtischem Grundstück liegende Wohnhäuser vorgesehen. Die Gebäude werden überwiegend als Einzelhäuser errichtet.

Gemäß dem Ziel der Stadt, die Attraktivität des Stadtteiles Eigene Scholle als Wohnstandort zu stärken, wird dazu ein stillgelegter Gärtnereibetrieb genutzt. Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes auch bei unterschiedlichen Gebäudetypen zu gewährleisten.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes ist so festgelegt, daß neben dem Flurstück 273/1 des Grundstücksbesitzers auch das Flurstück 275/3, im Besitz der Stadt Brandenburg, einbezogen und im gegenseitigen Übereinkommen überplant wird. Damit wird eine einfache und rationelle Erschließung des Plangebietes durch direkte Anbindung an den Kastanienweg erreicht.

Das Plangebiet wird gemäß der Festsetzung für die Eigene Scholle als "Allgemeines Wohngebiet" ohne störende gewerbliche oder sonstige Einrichtungen ausgewiesen.

Angrenzende Nutzungen sind:

- im Südwesten, Nordwesten und Nordosten Grundstücke mit Einfamilienhäusern
 - im Südosten der Kastanienweg als öffentliche Erschließungsstraße.
- Nutzungsbeeinträchtigungen von außen sind nicht zu erwarten.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Brandenburg östlich der Ziesarer Landstraße im Einfamilienhausgebiet "Eigene Scholle". Als ebene Fläche befindet es sich auf einer Höhe von 30,78 m bis 31,28 müNHN.

Die Baugrundverhältnisse sind als gut einzustufen. Es handelt sich ausschließlich um Sandböden mit geringen Lehmeinlagerungen; der höchste Grundwasserstand liegt bei Ordinate 29,63 müNHN. Einschränkungen der Bebaubarkeit bestehen nach erfolgtem Abriss der vorhandenen Baulichkeiten des früheren Betriebes nicht.

Die Freiflächen sind ehemalige gärtnerisch genutzte Flächen; die Böden sind mittel- bis grobkörnige Sande mit einem hohen Wasserversickerungsgrad.

Bäume stehen nur an der Grenze zum Kastanienweg. Aufgrund der früheren Bebauung der Gärtnerei und intensiver Befahrung hat sich auf der zu bebauenden Fläche nur spärliche Pioniervegetation ausgebildet. Die bisherige versiegelte Fläche wird künftig um ein Drittel reduziert.

Insgesamt wird die städtebauliche Neuordnung die derzeitige Situation der Schutzgüter Boden, Wasser, Vegetation und Landschaftsbild deutlich verbessern (siehe Grünordnungsplan).

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Gastwirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausgehend vom § 1 Abs. 6 BauNVO werden folgende, ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Einrichtungen (§ 4 Abs.3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nicht zugelassen, um einen möglichst hohen Grünflächenanteil auf den Grundstücken zu sichern.

Die Festlegungen zu den örtlichen Bauvorschriften, wie z. B.:

- Dachneigung (30-45°) und Dachformen (SD, WD, KWD)
- Dacheindeckung
- Geschossigkeit (2-gesch.) und Traufhöhen (5,00 bzw. 7,00 m)
- Gestaltung der Nebenanlagen und Einfriedungen

dienen der Wahrung eines einheitlichen Charakters des Baugebietes und der Anpassung der Baukörper an die umgebende Siedlung.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 400 qm festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen fixiert.

Sie sollen eine Grundstücksbebauung fördern, die eine aufgelockerte Bebauung und optimale Freiraumnutzung der besonnten Flächen ermöglicht.

5. Öffentliche Flächen

5.1 Verkehrserschließung und -gestaltung

Die äußere Verkehrserschließung des Baugebietes erfolgt über den Kastanienweg. Ausgehend vom Kastanienweg wird mittig im Planungsgebiet eine ca. 180 m lange Erschließungsstraße mit anschließendem Wendehammer als Stichstraße vorgesehen, über die die beidseitig angrenzenden Parzellen befahren werden können. Der Ausbauquerschnitt wird entsprechend den Mindestanforderungen der EAE 85 auf 5,50 m (Begegnungsfall LKW/LKW) festgelegt. Zusätzlich erfolgt mittig auf einer Länge von 12 m eine Aufweitung auf 7,00 m als Aufstellfläche für die Feuerwehr.

Die Befestigung ist mit Betonsteinpflaster vorgesehen. Weiterhin wird eine straßenbegleitende Beleuchtungsanlage geplant.

Die Straßenentwässerung erfolgt über seitlich angeordnete Rasenmulden. Entsprechend dem geschlossenen Charakter der Einfamilienhausgruppe wird die Verkehrsfläche gleichzeitig von Fußgängern und Radfahrern mitgenutzt und als verkehrsberuhigte Zone gestaltet.

5.2 Stadttechnische Erschließung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung wird an das vorhandene Kanalnetz im Kastanienweg angeschlossen. Innerhalb der Erschließungsstraße wird der Schmutzwassersammler verlegt, an den die einzelnen Parzellen angebunden werden.

Das Regenwasser der Grundstücke, einschließlich der Dachflächen, ist auf den Grundstücken selbst, das Regenwasser der Straße in der straßenbegleitenden Rasenmulde zu versickern. Die Leitungen der öffentlichen Trinkwasserversorgung werden ebenfalls im Straßenraum verlegt.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität, Erdgas, Telefon wird aus den vorhandenen Netzen erfolgen.

6. Grüngestaltung

Am Kastanienweg bleibt eine Reihe Spitzpappeln erhalten. Als öffentliche Grünfläche befinden sich im Plangebiet lediglich die Regenwassermulden mit Rasen und Baumbepflanzung. Die Durchgrünung des Gebietes erfolgt auf den privaten Grünflächen der Baugrundstücke.

Je 100 qm Grundstücksfläche sind 8 Sträucher einer Serie ausgewählter Straucharten zu pflanzen. Größere fensterlose Wandflächen von Wohnhäusern und Nebengebäuden sind zu beranken.

7. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert nach erfolgtem Abriss alter Bau- substanz:

- den Bau der Erschließungsstraße, der Entwässerungsanlagen einschl. Anschluss an das Entwässerungsnetz, der Wasserversorgungsleitungen einschl. der Sicherstellung der Löschwasserversorgung,
- den Anschluss an das E-Netz auf der Niederspannungsebene, an das Gasnetz, an das Fernmeldenetz,
- die Durchführung der Anpflanzungen sowie der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Pkt. 3 und 4 der textlichen Festsetzungen des B-Planes

Gemäß § 124 BauGB wurde zwischen der Stadt Brandenburg und dem Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Erschließungsträger verpflichtet, die Kosten der Erschließung zu übernehmen und die Straßenfläche nach Fertigstellung an die Stadt zu übertragen.

Die Kosten wurden auf der Grundlage einer Vorplanung der Erschließung ermittelt.

Sie werden geschätzt auf:

- Straßenbau	160.000,00 DM
- Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung	220.000,00 DM
- Gasversorgung, Elt-Versorgung und Telekom	170.000,00 DM

Summe insgesamt Netto	550.000,00 DM
+ Sonstiges	30.000,00 DM

gesamt	<u>580.000,00 DM</u>

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet wurden von einem Bauträger erworben. Das städtische Grundstück wird für den Anschluss der Wohnstraße an den Kastanienweg überplant.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Öffentliche Belange/Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Ver- und Entsorgung, der Abfallentsorgung und der Energie erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung
- den Anschluss an das Elt- und Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für Müllabfuhr und Post
- einen ausreichenden Feuerschutz
- eine geordnete Oberflächenentwässerung

Dies wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes gewährleistet.

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung einschließlich der Erfordernisse der Feuerwehr gewährleistet. Das Bemessungsfahrzeug für die Kurvenradien und den Wendehammer ist das dreiachsige Müllfahrzeug.

Träger der Wasserversorgung ist die BRAWAG GmbH. Das Plangebiet wird an das zentrale Trinkwassernetz durch eine ergänzende Trinkwasserleitung außerhalb des Gebietes angeschlossen, ein Löschwasserhydrant wird inmitten der Eigenheimgruppe geschaffen.

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Städtischen Werke Brandenburg. Das Plangebiet kann an das vorhandene Niederspannungsnetz angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung sind die Städtischen Werke Brandenburg. Der Versorgungsträger kann die Gasversorgung im Plangebiet sicherstellen.

Ein möglicher Träger der Fernmeldeversorgung ist die Telekom AG. Die fernmelde-technische Erschließung ist durch Erweiterung des vorhandenen Telekom-Netzes möglich.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Brandenburg. Die Müllfahrzeuge können die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen, gleiches gilt für Post und andere Zustelldienste.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwassereigenbetrieb der Stadt Brandenburg. Das Plangebiet ist an das zentrale Schmutzwassernetz anzuschließen, der Übergabepunkt liegt im Kastanienweg in Höhe der geplanten Erschließungsstraße.

Bei der Plandurchführung werden wirtschaftliche Belange nur unwesentlich berührt. Die seit Jahren ungenutzte Gärtnereifläche mit ca. 1 ha wird endgültig aufgegeben. Die Bodenbonität ist als durchschnittlich einzustufen.

8.2 Umweltbelange

Der Bebauungsplan hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung

Die Flächen im Plangebiet sind keine „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung“. Durch die geplante Wohnnutzung und den Abbruch der Restbebauung der Gärtnerei mit geringen Kontaminationen und die Beseitigung von Gefahrenstoffen erfolgt keine Gefährdung des Grundwassers.

Im Interesse des Umweltschutzes wird die Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle in die Entsorgung des Stadtteiles Eigene Scholle eingebunden.

Besondere Maßnahmen des Lärmschutzes werden nicht erforderlich. Der Lärm von der Ziesarer Landstraße wird durch ausreichenden Abstand des Plangebietes von ca. 170 m bis zur Straße und durch dichte vorhandene Bepflanzung erheblich verringert und übersteigt nicht das zulässige Maß.

Die Reinhaltung der Luft wird, bezogen auf das Mikroklima, verbessert, da keinerlei Abgase aus der ehemaligen Heizungsanlage der Gärtnerei mehr austreten. Die Beheizung der Gebäude erfolgt emissionsarm mit erdgasbetriebenen Heizungen.

Die Belastung durch Fahrverkehr bleibt wegen ausschließlichem Zielverkehr gering.

Für die Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist von der Planungs-, Architektur- und Ingenieurbüro GmbH Brandenburg ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden. Der GOP mit Datum vom 02.12.1997 ist in der Verfahrensakte zum Bebauungsplan enthalten. Ziel dieses Planes war die Erfassung und Bewertung des Naturhaushaltes, die Darstellung von Auswirkungen des Vorhabens auf dessen Schutzgüter sowie die daraus abzuleitenden grünordnerischen Maßnahmen unter geologischen und gestalterischen Aspekten.

Hinsichtlich der Beurteilung des Eingriffes ist laut Grünordnungsplan festzustellen, dass durch die städtebauliche Neuordnung des Gebietes nur ausschließlich anthropogene überprägte Gebiete betroffen sind. Sensible Biotopstrukturen sind somit nicht berührt.

Die städtebauliche Neuordnung führt vielmehr zu einer Aufwertung bereits vorhandener Biotopstrukturen.

Insgesamt gehen 5 Bäume und 770 m² Sträucher verloren, die durch Ersatzmaßnahmen, wie z. B. Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücken bzw. Baumpflanzungen entlang der neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsstraße gepflanzt werden.

Diese Gehölzpflanzungen wirken sich u. a. durch Durchwurzelung und Mulcheffekt (Laub- und Nadelabwurf) positiv auf Bodenlebewesen und somit auch positiv auf das Bodengefüge aus. Folglich wird im Bereich der Neupflanzungen eine Regeneration des Schutzgutes Boden erreicht.

Durch den Abriss von Treibhäusern, Heizhaus und Braunkohlelager des ehemaligen Gartenbaubetriebes erfolgte eine Aufhebung der bisherigen Bodenversiegelung von ca. 1.0280 m². Durch die geplante Wohnsiedlung wird eine Versiegelung von max. 6.500 m² bis ca. 7.700 m² erreicht. Somit fällt der Versiegelungsgrad nach dem Eingriff um ca. 2.580 m² geringer aus.

Das anfallende Niederschlagswasser wird am Standort versickert, das heißt, auf den privaten Grundstücken selbst bzw. in die zum Teil muldenförmig auszugestalteten Gehölzpflanzungen geleitet.

Somit kann im Plangebiet ein konstanter Grundwasserspiegel und als Nebeneffekt ein Anwuchs der Gehölzpflanzungen gewährleistet werden.

Durch die neuen Gehölzpflanzungen wird das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet. Der Ausgleich der Baumpflanzungen erfolgt 1 : 1, das heißt für jeden gerodeten Baum wird ein neuer artengerechter Baum mit einem mittleren Stammdurchmesser von ca. 8 cm gepflanzt. Des Weiteren sollen Fassadenbegrünungen sowie die Verwendung von Rasengittersteinen für Parkflächen oder Zuwegungen oder breitfüßiges Pflaster für die Verkehrsflächen, die kleinklimatischen Veränderungen verringern helfen.

Insgesamt erfährt die Fläche, auf der das neue Wohngebiet mit insgesamt 22 Eigenheimen entstehen soll, eine ökologische Verbesserung des Naturhaushaltes. Die städtebauliche Neuordnung führt u. a. auch zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes "Eigene Scholle".

8.3 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 des Vorhandenen
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange werden mit der Planung nicht beeinträchtigt, da die neuen Grundstücke Rücken an Rücken an den vorhandenen liegen, keine gegenseitigen Verkehrsbelästigungen auftreten, das Gebiet besser als vorher durchgrünt wird und sich die Luftreinheit erhöht.

8.4 Belange des Denkmalschutzes

Im Bereich des Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Wünsdorf oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 Abs. 1 und 2 des BbgDSchG anzuzeigen.

Die Fundstätte ist mindestens fünf Tage (Werktage) in unverändertem Zustand gemäß § 19 Abs. 3 BbgDSchG zu erhalten. Die entdeckten Funde sind gemäß § 19 Abs. 4 und § 20 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

8.5 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet gilt insgesamt oder teilweise als kampfmittelbelastet. Für konkrete Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei dem Bebauungsplan Einfamilienhausgruppe Kastanienweg steht die Befriedigung des Wohnbedarfes im Vordergrund.

Damit verbunden ist die weitere Verbesserung der technischen Infrastruktur und Gestaltung der öffentlichen Räume sowie der Umwelt in der Stadt.

Das betrifft im gleichen Maße die Interessen der Stadt und ihrer Bürger, wie auch die privaten Interessen der Bauwilligen. Die Förderung des Wohnungsbaues hat dabei im privaten und öffentlichen Interesse gleichermaßen eindeutig Vorrang gegenüber allen anderen eventuellen Nutzungen des Planungsgebietes.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	12.380 m ²
Wohnbaufläche	10.630 m ² 85 %
Öffentliche Flächen	1.750 m ² 15 %
(Straße, Sickerstreifen mit Grün, Parkstreifen, Wendehammer, Fw-Aufstellfläche)	