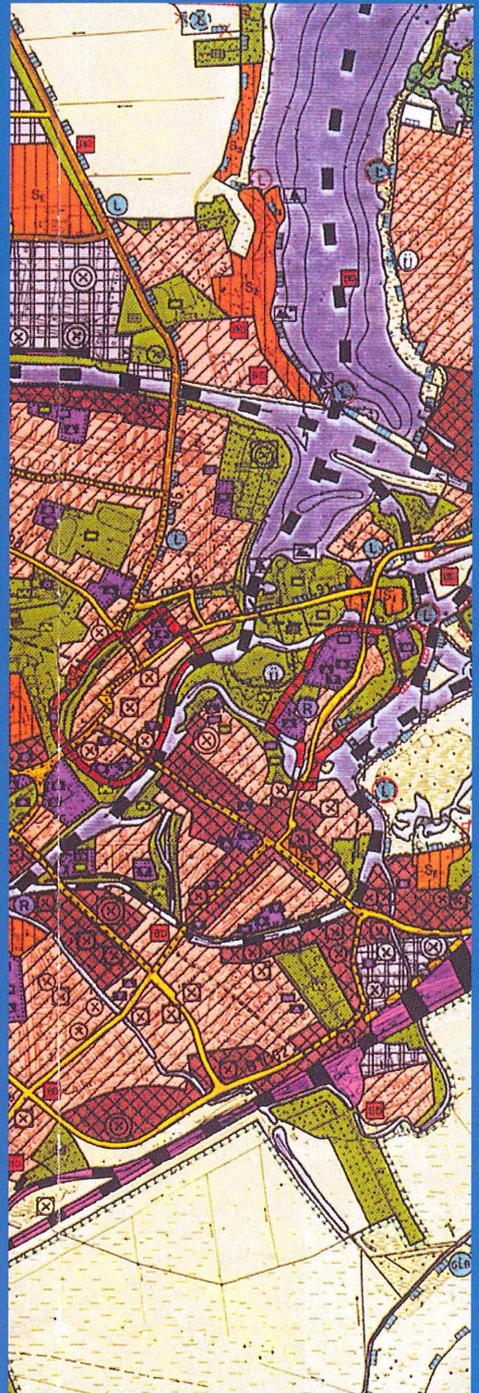


# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## KURZFASSUNG



*Die Stadt im Land*

**BRANDENBURG**  
AN DER HAVEL



## **Flächennutzungsplan**

**Stadt**

**Brandenburg an der Havel**

**Erläuterungsbericht**

**Kurzfassung**



## Impressum

Herausgeber: Stadt Brandenburg an der Havel

Verfasser: Stadtplanungsamt Brandenburg  
mit Wolters Partner, Coesfeld

Layout: Wolters Partner

Druck: Druckhaus J. Fleißig, Coesfeld

Planreproduktion: regioplan Berlin

Auflage: 750



## Das Planungsinstrument „Flächennutzungsplan“

### Gesetzlicher Hintergrund

Der Flächennutzungsplan ist ein durch das Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenes Planwerk für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Brandenburg an der Havel.

Als „vorbereitender Bauleitplan“ ist der Flächennutzungsplan eine wesentliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Stadt in den nächsten 10 – 15 Jahren und damit ein wichtiges Handlungsprogramm für die Verwaltung.

Gemäß Baugesetzbuch ist im Flächennutzungsplan „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darzustellen“ (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der Flächennutzungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Allgemeinwohl entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die flächendeckenden Darstellungen der vorhandenen und zukünftig gewünschten Nutzung der Grundstücke im Stadtgebiet berühren alle Lebensbereiche (Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Versorgung) und betreffen somit alle Bürger dieser Stadt. Aus dem Flächennutzungsplan kann jedermann ersehen, welche Nutzungsmöglichkeiten für eine Fläche an seinem Wohnort oder in seiner Nachbarschaft vorgesehen sind. Der Flächennutzungsplan zeigt außerdem, welche sonstigen Planungen oder

Restriktionen durch andere Planungsträger im Stadtgebiet zu erwarten sind und hat somit eine Koordinationsfunktion. Diese Wiedergabe von Fachplanungen wird als „nachrichtliche Übernahme“ bezeichnet. Soweit es sich um noch nicht feststehende Planungen anderer Planungsträger handelt, spricht man von einem „Planungsvermerk“.

Da der Flächennutzungsplan nur in großen Zeitabständen grundlegend überarbeitet wird, sind aktuelle und detaillierte Informationen über Fachplanungen immer mit dem jeweiligen Fachplanungsträger direkt abzustimmen. Der Flächennutzungsplan kann keine Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität dieser nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke geben.

Nicht nur die beigelegte verkleinerte Planfassung, auch der in der Stadtverwaltung aufbewahrte Originalplan lässt keine genaue Zuordnung einzelner Grundstücke zu unterschiedlichen Flächennutzungen zu. Diese „Parzellenunschärfe“ (Darstellungstiefe größer 1 Hektar) ist beabsichtigt, da der Flächennutzungsplan Planungen nur vorbereiten soll. Eine detaillierte Umsetzung erfolgt in „Bebauungsplänen“, die dann auch Rechtskraft erlangen und für jedermann verbindlich sind. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Sinne „unverbindlich“, da der Einzelne keine Rechtsansprüche aus diesem Planwerk ableiten kann.

Der Flächennutzungsplan ist dennoch ein wichtiges Planwerk, da Bebauungspläne dem



»Der Flächennutzungsplan ist ein Handlungsprogramm für die Verwaltung und eine Planungshilfe für Bürger und Behörden. Die Darstellungen geben Aufschluss über die künftige Nutzung der Grundstücke in der Stadt. Auch die Belange unterschiedlicher Fachplanungen findet man im Flächennutzungsplan wieder.«

Flächennutzungsplan nicht widersprechen dürfen und in ihren Inhalten aus ihm abgeleitet sein müssen (Beispiel: eine Fläche, die der Flächennutzungsplan als „Wald“ dargestellt hat kann durch einen Bebauungsplan nicht in eine Baufläche umgewandelt werden).

#### Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist mit einem umfangreichen Beteiligungsverfahren verbunden. Innerhalb des Aufstellungsverfahrens hatten Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Bürger ein Mitspracherecht. Die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange wurden angehört, diskutiert und gerecht untereinander abgewogen. Hierzu sieht das Baugesetzbuch verschiedene Beteiligungsschritte vor, die in den Jahren 1995 bis 1998 (einschließlich erneuter öffentlicher Auslegung) durchgeführt worden sind.

Die durch die Stadtverordnetenversammlung am 23.09.1998 gebilligte Fassung berücksichtigt zum einen die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger. Außerdem wurden die Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch geäußert worden sind, abgewogen und ebenfalls in den Plan eingearbeitet. Da dies zu wesentlichen Veränderungen der Planaussagen geführt hat, wurde der

Plan erneut öffentlich ausgelegt. Auch die im Rahmen dieser erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen haben nach Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung Eingang in die Planung gefunden.

Stadtentwicklung ist und bleibt ein sich stetig wandelnder Prozeß, so dass auch in dem angestrebten Planungshorizont 2010 eine ständige Überprüfung der Aussagen des Flächennutzungsplanes Voraussetzung für eine problembezogene und glaubwürdige Stadtplanung ist. Kleinere Änderungen des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen sind in Zukunft nicht nur möglich, sondern auch zu erwarten.

#### Integration der Landschaftsplanung

Gemäß § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes sind die Darstellungen des Landschaftsplanes in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

Der Landschaftsplan ermittelt alle ökologischen Grundlagen für das Stadtgebiet, beurteilt die aktuelle Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zeigt Konflikte auf und liefert eine Entwicklungskonzeption zum nachhaltigen Schutz von Natur und Landschaft. Der Landschaftsplan ist im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplanes.



»Der Flächennutzungsplan wurde im September 1998 im Rahmen gesetzlich vorgegebener Verfahren und nach Abwägung unterschiedlicher Belange von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die zeichnerischen Darstellungen enthalten alle wesentlichen Planinhalte. Der zuvor aufgestellte Landschaftsplan wurde in den Flächennutzungsplan integriert.«

Diese landesgesetzliche Regelung entbindet die Stadt Brandenburg an der Havel als Träger der Bauleitplanung nicht von der in § 1 des Baugesetzbuches genannten Pflicht, auch andere Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen und alle öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. In diesem Abwägungsprozess sind daher Abweichungen von der Fachplanung „Landschaft“ grundsätzlich möglich. Sie werden in der Langfassung des Erläuterungsberichtes ausführlich begründet.

Der Landschaftsplan selbst bleibt ein eigenständiges Planwerk mit zahlreichen Inhalten, die weit über die städtebaulichen Inhalte des Flächennutzungsplanes hinausgehen.

#### Darstellungssystematik

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Plandarstellung Teil A, dem Beiplan Teil B und textlichen Darstellungen Teil C (Bestandteil der Planzeichnung Teil A). Die Plandarstellungen liegen in verkleinerter Form vor. Der Originalmaßstab der Pläne ist 1 : 15.000.

Teil A beinhaltet alle wesentlichen Inhalte des Flächennutzungsplanes in farbiger Darstellung. Der schwarz-weiß gedruckte Teil B beinhaltet die technische Infrastruktur (insbesondere Leitungsstrassen), Darstellung der Schwerpunkträume für den Tourismus und Flächen, auf denen Altlasten

vorhanden sind oder dort vermutet werden. Gekennzeichnet innerhalb der Planzeichenerklärung des Teils A sind einige allgemeine textliche Darstellungen als Teil C wiedergegeben.

Der Erläuterungsbericht in seiner Langfassung mit umfangreichen Daten zur Stadtstruktur ist 182 Seiten stark. Die vorliegende Kurzfassung beschreibt den Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung vom 23.09.1998 und beschränkt sich auf die wesentlichen der Planung zugrunde liegenden Zielsetzungen und Leitbilder.





## Planungsgrundlagen

*»Der Flächennutzungsplan geht davon aus, daß im Jahr 2010 in der Stadt bis zu 90.000 Menschen leben könnten. Dieses ehrgeizige Ziel ist nur unter bestimmten Voraussetzungen zu erreichen.«*

Die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen sind in hohem Maße abhängig von der zukünftigen Einwohnerentwicklung. Die Prognose der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2010 ist daher wesentlicher Bestandteil der Planungsgrundlagen.

Im Jahr 1996 (Datenbasis des Flächennutzungsplanes) hatte die Stadt Brandenburg an der Havel 84.397 Einwohner. Das Durchschnittsalter lag mit 40,5 Jahren vergleichsweise hoch und deutet auf eine Überalterung der Bevölkerung hin.

Der Überwiegende Teil der Einwohner lebt in den Stadtteilen Nord und Hohenstücken (ca. 37%). Die Stadtteile außerhalb der Kernstadt (Plaue, Kirchmöser, Götting, Schmerzke, Klein Kreuz und Mahlenzien) beherbergen ca. 10% der Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit war durchgängig negativ. Es starben mehr Einwohner, als geboren wurden und es zogen mehr Einwohner aus der Stadt weg, als Neubürger hinzuzogen.

Diese Entwicklung der Vergangenheit kann jedoch keine alleinige Prognosebasis sein, da Planung auch immer ein Ziel verfolgen muss.

Aufgrund der günstigen geografischen Lage, der traditionell gut ausgebildeten wirtschaftlichen Entwicklungsbasis, der regionalen Bedeutung als Oberzentrum und des hohen Wohn- und Erholungswertes in einem attraktiven landschaftlichen

Umfeld hat die Stadt Brandenburg an der Havel vergleichsweise günstige Entwicklungschancen.

Auf Basis verschiedener Entwicklungsvarianten, die im Rahmen anderer Planungen und Gutachten für die Stadt erarbeitet worden sind, wurden die Entwicklungschancen positiv eingeschätzt. Für das Jahr 2010 wurde eine Einwohnerzahl von 90.000 Personen angenommen.

Damit wird deutlich signalisiert, dass die Stadt Brandenburg an der Havel ihrer Funktion als Oberzentrum gerecht werden will. Dieses Ziel ist allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen zu erreichen. Vor allem:

- ☛ müssen Arbeitsplätze, Bildungs- und Umschulungsmöglichkeiten in ausreichendem Maße vorhanden sein;
- ☛ die Wohnqualität bzw. Wohnumfeldqualität ist so zu verbessern, dass die Stadt als Wohnstandort auch gegen die Konkurrenz der vielfältigen Angebote im Landkreis bestehen kann;
- ☛ gleichzeitig muss die künftige Stadtentwicklung nachhaltig auch im ökologischen Sinne gestaltet werden, um unsere Lebensgrundlagen und die für das Image der „Stadt im Land“ wichtigen naturräumlichen Qualitäten nicht zu gefährden.

Der Flächennutzungsplan soll in diesem Sinne eine zukunftsfähige Stadtentwicklung sicherstellen.



## Leitlinien und Planungsgrundsätze

### A

Die Stadt Brandenburg an der Havel muss den Strukturwandel von einem monostrukturierten zu einem zukunftsorientierten Wirtschaftsstandort mit leistungsstarkem Dienstleistungssektor bewältigen und gleichzeitig die Chance für eine attraktive Stadtentwicklung wahrnehmen.

### B

Die Stadt Brandenburg an der Havel muss ihrer übergeordneten, aus der Lage im Raum abgeleiteten Bedeutung als Oberzentrum und Regionales Entwicklungszentrum auch funktional gerecht werden.

### C

Die Stadt Brandenburg an der Havel muss für ihre Bürger eine hohe Lebensqualität und soziale Chancengleichheit entwickeln und sichern.

### D

Die Stadt soll dafür Sorge tragen, dass die landschaftlich einmaligen Vorzüge und Qualitäten sowie der durch die denkmalgeschützte Bausubstanz geprägte Siedlungskörper erhalten und nachhaltig ausgebaut werden. Die das Stadtbild prägenden landschaftlichen Beziehungen sollen in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit erhalten und für die Bewohner erlebbar gemacht werden.

Aus den vorstehenden allgemeinen Leitlinien für die Flächennutzungsplanung wurde im Rahmen eines 1995 erarbeiteten Stadtentwicklungskonzeptes ein räumliches Leitbild der Stadtentwicklung beschrieben. Dort wird die Stadt in verschiedene Funktionsräume gegliedert. Wesentlich ist vor allem die Differenzierung in einen „internen Raum“ (nördliches Stadtgebiet), der aufgrund der naturräumlichen und siedlungsstrukturell gewachsenen Strukturen keine ausreichende Anbindung an das Umland hat. Dem gegenüber steht der „externe Raum“ (südliches Stadtgebiet), der mit Bahnhof und Autobahnanschluss auch als „schneller Raum“ bezeichnet wird und besonders gute Entwicklungsbedingungen bietet.

Aus den allgemeinen und räumlichen Leitlinien der Planung wurden 12 Planungsziele abgeleitet, die als Planungsgrundsätze der gesamten Flächennutzungsplanung zugrunde lagen. Die im folgenden aufgelisteten 12 Planungsgrundsätze sind gleichzeitig Handlungsfelder für alle, die in der Stadt Brandenburg an der Havel planerisch tätig sind.



»Dem Flächennutzungsplan liegen 12 Planungsgrundsätze zugrunde: Stärkung der oberzentralen Funktionen • Erhalt der polyzentralen Stadtstruktur • Innenentwicklung vor Außenentwicklung • Sicherung des wirtschaftlichen Strukturwandels • Stabilisierung der Einwohnerzahl • Steigerung der Wohnqualität ...«

**1. Stärkung und Ausbau der oberzentralen Funktionen**

- ⇒ Entwicklung der Innenstadt zu einem attraktiven Versorgungs- und Dienstleistungszentrum
- ⇒ Ansiedlung von oberzentralen Funktionen unter Nutzung brachgefallener Industrie- und Konversionsflächen mit guter regionaler Erreichbarkeit (Zentrumsring, Regionalbahn)

**2. Erhalt der polyzentralen Stadtstruktur (Identität der Stadt)**

- ⇒ Bewahrung des historischen Erbes
- ⇒ Erhalt und Schaffung von kleinräumigen Nutzungsmischungen
- ⇒ Sicherung der Eigenentwicklung der Stadtteile
- ⇒ Polyzentrales Netz der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten

**3. Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

- ⇒ Nutzung der innerstädtischen Flächenreserven
- ⇒ maßvolle Verdichtung an geeigneten Standorten
- ⇒ Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen

**4. Sicherung des wirtschaftlichen Strukturwandels**

- ⇒ Sicherung verträglicher Industrie- und Gewerbestandorte

- ⇒ vielfältige Standortangebote für Dienstleistungsbranchen
- ⇒ Flächenmanagement als Instrument der Wirtschaftsförderung

**5. Stabilisierung der Einwohnerzahlen**

- ⇒ Steigerung der Lebensqualität für die Bürger
- ⇒ Zuwanderung fördern durch attraktive Angebote besonders für junge Menschen (Ausbildung, Wohnraum, Arbeitsplätze, Freizeit, Kultur, Sport)

**6. Steigerung der Wohnqualität**

- ⇒ Sanierung und Aufwertung des Wohnungsbestandes
- ⇒ bedarfsgerechte Standortangebote für Wohnungsbau
- ⇒ Wohnumfeldverbesserungen
- ⇒ ökonomische Tragfähigkeit von wohngebietsbezogenen Infrastrukturen als Maß für die Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen
- ⇒ Vielfalt von Wohnformen

**7. Bedarfsgerechte Standortvorsorge für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur**

- ⇒ Vielfalt an Ausbildungs- und Freizeitangeboten
- ⇒ wohngebietsbezogene Angebote für alle Zielgruppen fördern



»...Bedarfsgerechte Standortvorsorge für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur • Steigerung des Erholungswertes der Stadt • Umweltverträgliche Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur • Umweltgerechte Ver- und Entsorgung • Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen • Image der Stadt verbessern.«

- ⇒ Einrichtungen mit größerem Einzugsbereich auf integrierte Lagen mit ÖPNV-Anschluss konzentrieren

**8. Steigerung des Erholungswertes der Stadt**

- ⇒ differenzierte, zielgruppenorientierte Angebote schaffen
- ⇒ Sicherung und Weiterentwicklung des Grünflächensystems der Stadt
- ⇒ Wohnumfeldverbesserungen
- ⇒ öffentliche Zugänglichkeit attraktiver Landschaftsbereiche sichern
- ⇒ umweltverträgliche Erholungsarten fördern

**9. Umweltverträgliche Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur**

- ⇒ Prinzip der Verkehrsvermeidung
- ⇒ ÖPNV-Netz als Grundgerüst der Siedlungsentwicklung
- ⇒ Verbesserung der Erschließungsqualität durch gezielte Ausbaumaßnahmen am Hauptstraßennetz
- ⇒ attraktivere Gestaltung von Fuß- und Radwegen

**10. Umweltgerechte Ver- und Entsorgung**

- ⇒ Sanierung und Modernisierung vorhandener Anlagen / Netze hat Vorrang vor Neubau

- ⇒ ökologische Ver- und Entsorgungskonzepte fördern
- ⇒ Innenentwicklung vor Außenentwicklung

**11. Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und Gewährleistung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes**

- ⇒ Aufbau eines ökologisch wirksamen Biotopverbundes
- ⇒ sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- ⇒ Integration des Landschaftsplanes in die Flächennutzungsplanung

**12. Image der Stadt verbessern**

- ⇒ Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes
- ⇒ Stadtwerbung
- ⇒ Qualitäten erlebbar gestalten (Wasser, Landschaft, Historie)
- ⇒ Umweltschutz

Die vorstehenden Handlungsfelder sind gleichzeitig Planungsgrundsätze für sektorale Konzepte in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft, Verkehr, Technische Ver- und Entsorgung, Konversion und Altlasten, Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Landschaft (Frei- und Grünflächen), die sich als flächenhafte Darstellungen in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes wiederfinden.



## Nutzungskonzept für das Wohnen in der Stadt

### Die Ausgangssituation

In der Stadt Brandenburg an der Havel waren im Jahr 1995 ca. 41.300 Wohnungen gemeldet. Lediglich rund 22% davon waren in privatem Eigentum (zum Vergleich Alte Länder: ca. 45%). Die Entwicklung in den Neubaugebieten zeigt allerdings auch für die Stadt Brandenburg an der Havel eine eindeutig steigende Eigentumsquote.

Ein erheblicher Teil der Wohnungen (13.300) wurde zwischen 1959 und 1988 in Großblock- bzw. Großplattenbauweise errichtet. Die vorherrschende Wohnform im Stadtgebiet ist mit ca. 74% daher auch der Geschosswohnungsbau (3- und mehrgeschossige Gebäude).

In den seit 1990 aufgestellten Bebauungsplänen werden rund 2.110 Wohnungen planungsrechtlich gesichert. Etwa dreiviertel davon in Einfamilien- und Reihenhäusern. Dies entspricht dem am Wohnungsmarkt dominierenden Nachholbedarf.

Der Wohnungsbestand der Stadt Brandenburg an der Havel wird traditionell auch durch die Siedlungstätigkeit im Bereich Wochenendhaussiedlungen geprägt. Diese häufig in landschaftlich sensiblen Lagen (Fluß- und Seeufern, Waldrändern) liegenden Siedlungen erfordern besonderen Handlungsbedarf, da die allgemein akzeptierte Tradition heute in starke Nutzungskonkurrenz insbesondere zu den Belangen von Natur und Landschaft stehen.

### Entwicklungsannahmen

Für die zukünftige Wohnungsnachfrage ist neben der Anzahl der in der Stadt Brandenburg an der Havel künftig lebenden Personen vor allem auch die Haushalts- und Wohnungsgröße entscheidend. Durch die voraussichtliche Zunahme der Ein- und 2-Personenhaushalte wird die Wohnungsnachfrage ebenso ansteigen, wie durch den Anstieg der Wohnungsgröße.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner beträgt in der Stadt Brandenburg zur Zeit 28,8 qm. Es ist davon auszugehen, daß sich dieser Wert bis zum Jahr 2010 schrittweise an das Niveau der alten Bundesländer (37 qm) annähern wird.

Für die im Jahr 2010 angestrebten 90.000 Einwohner im Stadtgebiet ist je nach Berechnungsmodell mit einem Wohnungsbedarf von 7.000 bis 9.000 zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen.

Daraus folgt für den Flächennutzungsplan: es müssen Wohnstandorte in ausreichender Menge und in vielfältiger Qualität angeboten werden.

Neben der schon beschriebenen nachfragegerechten Förderung des Einfamilienhausbaus ist bezahlbarer Geschosswohnungsbau (z.B. Sozialwohnungsbau) in bestehenden Wohnquartieren sicherzustellen. Barrierefreie (behindertengerechte) Wohnungen sind in integrierten Wohnlagen zu schaffen.

Die vorhandenen Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus müssen an Attraktivität gewin-

*»Für die im Jahr 2010 angestrebten 90.000 Einwohner im Stadtgebiet ist mit einem Wohnungsbedarf von 7.000 bis 9.000 zusätzlichen Wohneinheiten zu rechnen. Der Flächennutzungsplan sichert rund 10.500 Wohneinheiten. 60% davon können in innerstädtischen Bereich zum Beispiel durch Leerstands-beseitigung, Baulückenschließung und Nachverdichtung geschaffen werden.«*

nen, um auch in Zukunft als Wohnstandort von allen sozialen Schichten angenommen zu werden.

### Darstellung im Flächennutzungsplan

Standorte des Wohnens werden in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes einerseits als „Wohnbaufläche“ (hellroter Farbton), andererseits auch als „Gemischte Baufläche“ (dunkelbrauner Farbton) dargestellt. Während die Wohnbauflächen ganz überwiegend dem Wohnen dienen sollen, beträgt der Anteil der Wohnnutzung in gemischten Bauflächen in der Regel ca. 50%. Die übrige Nutzung verteilt sich auf wohnverträglichen Handel, Kleingewerbe, Handwerk etc.

Siedlungen, für die langfristig (2010 und darüber hinaus) keine städtebauliche Entwicklung beabsichtigt ist (z.B. Splittersiedlungen) werden in der Darstellung nicht berücksichtigt.

Die Inanspruchnahme größerer neuer Flächen durch den Wohnungsbau ist nur wirtschaftlich vertretbar, wenn eine Anbindung an die technische und soziale Infrastruktur sowie die Verkehrsinfrastruktur (Straßen und Öffentlicher Personennahverkehr) möglich ist.

Daher hat die Nutzung von Flächenpotenzialen im baulichen Bestand, die Abrundung vorhandener Quartiere oder die Umnutzung von Industriebrachen und militärischen Konversionsflächen

schon aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen „Bodenschutzklausel“ Vorrang.

Im Wohnbauflächenbestand können durch die Beseitigung von Leerständen, Nutzung von Baulücken und Nachverdichtung ca. 3.100 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Nutzung brachliegender bzw. untergenutzter Flächen durch „Stadtumbau“ und Flächenrecycling (z.B. Packhof) bringt zusätzliche ca. 3.400 Wohneinheiten. Rund 1.000 Wohneinheiten sind durch Nachverdichtung und Umstrukturierung bestehender Kleinsiedlungen (z.B. Eigene Scholle, Mötzower Landstraße, Plaue-Nord) zu schaffen. Durch Abrundung bestehender Quartiere und Neuausweisungen in einem Umfang von ca. 150 ha entsteht außerdem ein Wohnbaupotenzial von 3.000 Wohneinheiten.

In der Summe beinhalten die Darstellungen des Flächennutzungsplanes daher ein Wohnungsbaupotenzial von ca. 10.500 Wohneinheiten, 60% davon unmittelbar in innerstädtischen Bereichen. Die Schwierigkeiten bei der Mobilisierung dieser Flächen (u.a. durch Eigentumsfragen, Altlasten) und die Notwendigkeit, bedarfsgerecht und mit flexiblem Handlungsspielraum eine Vielfalt von Wohnbaustandorten anzubieten, rechtfertigen den Umfang der Wohnbau-Flächenangebote.

Der Regionalplan Havelland-Fläming, der die Ziele der Landesplanung beinhaltet, gibt der Stadt Brandenburg an der Havel im übrigen mit über 13.700 Wohneinheiten einen noch größeren Spielraum.



## Nutzungskonzept für die wirtschaftliche Entwicklung

### Die Ausgangssituation

Die Stadt Brandenburg an der Havel ist traditioneller Industriestandort mit den Schwerpunkten Stahlerzeugung, Maschinenbau, Metallverarbeitung, Baugewerbe und Textilindustrie.

Bis 1989 existierten in der Stadt Brandenburg an der Havel ca. 53.000 Arbeitsplätze, davon 55% im Industriesektor. Größter Arbeitgeber waren die beiden Stahlwerke mit ca. 9.000 Beschäftigten.

Mit dem Strukturbruch 1989 und der Stilllegung großer Staatsbetriebe reduzierte sich die Anzahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe der Stadt Brandenburg von 22.054 Beschäftigte (1990) auf 11.122 (1995). Auch in den übrigen Wirtschaftszweigen hat sich die Anzahl der Beschäftigten drastisch reduziert. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sank im Zeitraum 1989 bis 1995 um über 20.000 Personen. 1996 lag die Arbeitslosenquote bei 19,4%.

Der insgesamt dramatischen Ausgangssituation der Wirtschaft in der Stadt Brandenburg an der Havel stehen auch Ansiedlungserfolge gegenüber (z.B. Heidelberger Druckmaschinen, Brandenburger Elektrostahlwerk, ZF Friedrichshafen).

Die gegenwärtig vorhandenen 950 ha gewerblicher Bauflächen finden sich vor allem an den traditionellen Großstandorten (z.B. Industriegebiet Quenz, Industrie- und Gewerbegebiet Kirchmöser). Ein Großteil der Gewerbeflächen liegt gegenwärtig

brach oder wird provisorisch genutzt. Einer kurzfristigen Aktivierung des gesamten Gewerbeflächenpotenzials stehen vor allem Altlastenbestände entgegen.

Um für die Neuansiedlung von Betrieben und die Verlagerung ortsansässiger Betriebe kurzfristig Flächen verfügbar zu machen, sind seit 1990 ca. 200 ha Industrie- und Gewerbeflächen (vor allem Hohenstücken, Görden und Schmerzke) neu ausgewiesen worden. Die Belegungsquote dieser neuen Gebiete lag Ende 1996 bereits bei 83%, so dass es vordringlichste Aufgabe der Stadt Brandenburg an der Havel als Oberzentrum ist, weitere sofort nutzbare Industrie- und Gewerbeflächen bereitzustellen. Die Standortvoraussetzungen der Stadt für eine positive wirtschaftliche Entwicklung sind aufgrund der verkehrlichen Lagegunst und des hohen Wohn- und Freizeitwertes gut.

### Industrie und Gewerbe

Ausgehend von der angestrebten Einwohnerzahl von 90.000 Personen bedeutet dies unter Einbeziehung von Einpendlern einen Anteil von 50.000 Beschäftigten. Unter der Annahme, dass rund 23.400 Beschäftigte ihren Arbeitsplatz in Industrie- oder Gewerbegebieten haben (Die Arbeitsplätze für Beschäftigte im Handel z.B. sind auch in Gemischten Bauflächen oder Sonderbauflächen unterzubringen) und pro Arbeitsplatz ein Flächenverbrauch von 200 qm zu erwarten ist, hat die

*»Die Stadt Brandenburg benötigt ca. 500 ha Gewerbeflächen, die überwiegend auf altindustriellen Standorten unterzubringen sind. Auch wenn die wirtschaftliche Ausgangssituation seit 1989 überaus schlecht war, sind die seitdem erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen in Hohenstücken, Görden und Schmerzke bereits zu über 80% belegt.«*

Stadt Brandenburg an der Havel bis zum Jahr 2010 einschließlich einer Planungsreserve einen Industrie- und Gewerbeflächenbedarf von rund 500 ha.

Rein quantitativ entspricht der langfristige Bedarf an Industrie- und Gewerbeflächen ca. 50% des Bestandes. Da dieser Bestand jedoch zu fast 80% aus altindustriellen Flächen besteht – mit den bekannten Problemen bei der Aktivierung dieser Flächen für neue Betriebe – ist derzeit kein Abgleich zwischen Bedarf und Angebot möglich.

In der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes werden „Gewerbliche Bauflächen“ (grauer Farbton) dargestellt. Eine aufgrund der Immissionen erforderliche Unterscheidung in Industrie- (GI) oder Gewerbegebiet (GE) bleibt der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbehalten.

Für flughafenspezifische Gewerbebetriebe (z.B. Speditionen), die sich nach Umnutzung des Militärflughafens Briest zu einem Verkehrslandeplatz dort ansiedeln, stellt der Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche dar.

Zur gewerblichen Tätigkeit gehört auch die Gewinnung von Sand und Kies. Derartige, durch das Bergamt zugelassene Abbauflächen werden überlagernd als „Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ nachrichtlich übernommen. Dies betrifft in der Stadt Brandenburg an der Havel den Tagebau in Götting.

Aufgrund des sehr großen Industrie- und Gewerbeflächenüberangebotes ist die schrittweise Umstrukturierung der altindustriellen Standorte insbesondere in kritischen Gemengelagen oder in sensiblen Landschaftsbereichen als Chance für die Stadtentwicklung zu verstehen.

Eine große Chance, den Strukturwandel in eine aktive Stadtentwicklungspolitik umzusetzen, bieten die umfangreichen Umstrukturierungspotenziale (aufgegebene Industriestandorte, WGT-Flächen) entlang dem Zentrumsring. Hier ergeben sich durch die zentrumsnahe Lage und gute Erreichbarkeit attraktive Standortangebote für oberzentrale Funktionen. Daher sieht der Flächennutzungsplan für ca. 90 ha eine Umstrukturierung derartiger Flächen zu gemischten Bauflächen vor.

Neu dargestellt werden lediglich Gewerbeflächen an vier Standorten in einem Umfang von 75 ha. Es handelt sich um die Konversionsflächen „Panzerwerk“ in Kirchmöser und Friedrich-Engels-Straße, die Flächen für den Betriebshof der Verkehrsbetriebe und der Feuerwehr an der Upstallstraße und eine Erweiterung des Industriegebietes Schmerzke, das als Standort im „schnellen Raum“ besonders für autobahnorientierte Branchen günstige Voraussetzungen bietet.



»Der tertiäre Sektor (Handel und Dienstleistung) gewinnt an Bedeutung. Davon hat die Innenstadt bislang nicht ausreichend profitiert, da 60% der Verkaufsfläche im großflächigen Einzelhandel außerhalb der Kernstadt untergebracht sind. Neue Standorte für nichtintegrierte großflächige Einzelhandelsstandorte sieht der Flächennutzungsplan daher nicht mehr vor.«

### Handel und Dienstleistung

Der tertiäre Sektor (Handel und Dienstleistung öffentlicher und privater Anbieter) war in der Stadt Brandenburg an der Havel lange unterentwickelt. Vor allem oberzentrale Funktionen im konsumnahen und sozialen Bereich (z.B. Kongress-/Veranstaltungsstandort, spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten) fehlen.

Inzwischen hat der Prozess der Umstrukturierung der Wirtschaft in der Stadt Brandenburg an der Havel zu einer völlig neuen Wirtschaftsstruktur geführt. Nach wie vor ist die Stadt ein regional bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort. Die Beschäftigtenstatistik zeigt aber auch einen deutlichen Bedeutungsanstieg des Dienstleistungssektors. Während 1989 ca. 47% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in diesem Sektor tätig waren, stieg der Anteil – bei einer auch in diesem Sektor reduzierten absoluten Zahl der Beschäftigten – auf 66% im Jahr 1995.

Diese Veränderung ist auch im Stadtbild erkennbar, z.B. am Bildungs- und Behördenzentrum an der Magdeburger Straße (im FNP als Sonderbaufläche dargestellt) oder den Einkaufszentren in den Stadtteilen.

Lediglich 16% der Verkaufsfläche des Einzelhandels der Gesamtstadt entfallen allerdings auf die Innenstadt. 60% dagegen finden sich in großflächigen Handelseinrichtungen am Stadtrand oder in den Stadtteilen. Hinzu kommen umfangrei-

che Verkaufsflächen im unmittelbaren Umland, wie z.B. das „Brandenburger Einkaufszentrum“ in Wust. Somit besteht hinsichtlich der Schaffung von Verkaufsflächen in der Innenstadt erheblicher Nachholbedarf.

Dieser Bedarf ist glaubwürdig nicht zu prognostizieren, da die Kaufkraftentwicklung nicht nur von der Bevölkerungszahl, sondern auch von gesamtwirtschaftlicher Entwicklung und der Konkurrenz im Einzugsbereich der Stadt abhängig ist.

Die Flächennutzungsplanung richtet sich daher nach den allgemeinen Leitsätzen, die Funktion der Stadt als Oberzentrum zu stärken, indem unter anderem die Innenstadt zur „Visitenkarte“ der Stadt mit spezialisiertem und hochwertigem Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot entwickelt wird und neue Standorte für nichtintegrierten großflächigen Einzelhandel grundsätzlich nicht vorgesehen werden.

Eine spezielle Darstellungskategorie für Handel und Dienstleistung gibt es nicht. Derartige Einrichtungen sind – in Abhängigkeit von der Art und Größenordnung – zum Teil innerhalb von Wohnbau- und Gewerbeflächen zulässig. Häufiger werden die Darstellungskategorien „Gemischte Baufläche“ und „Sonderbaufläche“ (mit der Zweckbestimmung Handel, oranger Farbton) sowie „Fläche für den Gemeinbedarf“ (für öffentliche Dienstleistungen, violetter Farbton) verwendet.

Die Darstellungen von Flächen, in denen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen ange-

»77% des Stadtgebietes werden durch die Land- und Forstwirtschaft sowie die Fischerei bewirtschaftet. Die Pflege der Kulturlandschaft ist daher eine wesentliche Funktion dieser Wirtschaftszweige.«

siedelt werden können, sind so angeordnet, dass die historisch gewachsene polyzentrale Struktur der Stadt mit der Innenstadt als Hauptzentrum, den Stadtteilzentren am Nicolaiplatz, Tschirchdamm, W.-Seelenbinder-Straße, Hessenweg und Plaue-Ortskern und den Grundversorgungszentren (z.B. Kietzläden, ehemalige Kaufhallenstandorte) erhalten und gestärkt wird.

Auch für den Einzelhandel gilt, dass Standorte in Bahnhofsnähe aufgrund der verbesserten Anbindung an die Metropole Berlin künftig an Bedeutung gewinnen werden. Der Flächennutzungsplan sichert diese gut erreichbaren Standorte überwiegend als gemischte Bauflächen.

### Land- und Forstwirtschaft, Fischerei

Die Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft lässt sich weniger aus wirtschaftlichen Daten ableiten. Vielmehr steht – neben der Nahrungsproduktion – die Pflege der Kulturlandschaft im Vordergrund. Über 77% des Stadtgebietes werden durch die Land- und Forstwirtschaft bzw. durch die Fischerei bewirtschaftet.

Die aktive landwirtschaftliche Bewirtschaftung erfolgt auf ca. 3.600 ha. Es überwiegt die ackerbauliche Nutzung. Grünlandnutzung macht nur ca. 40% der Bodennutzung aus. Die Ackerwertzahlen liegen mit 18 bis 26 Punkten eher ungünstig.

Der Flächennutzungsplan erfasst die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich der Landwirtschaftsgebäude (soweit nicht innerhalb der im Zusammenhang besiedelten Bereiche) als „Fläche für die Landwirtschaft / Freiflächen“ (hellgrüner Farbton). Hierunter fällt auch die gärtnerische Produktion. Nicht mehr genutzte Stallanlagen im Außenbereich werden ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft / Freifläche“ dargestellt.

Die für die Fischerei bedeutenden Gewässer (Wasserflächen insgesamt: 3.900 ha) werden in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Wasserflächen“ oder „Wasserläufe“ wiedergegeben. Für die sich z.T. damit überlagernden Darstellungen von Schwerpunkträumen des Tourismus (vgl. Teilplan B) sind im Einzelfall Kompromißlösungen anzustreben.

Knapp 32% des Stadtgebietes sind bewaldet und werden von der Oberförsterei Brandenburg durch 6 Reviere bewirtschaftet. Mit einem Anteil von 80% ist die Kiefer die dominierende Baumart.

Das Land Brandenburg ist auf die Erhaltung und möglichst Mehrung des Waldes ausgerichtet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg an der Havel stellt somit nicht nur den forstlichen Bestand als „Waldflächen“ (dunkelgrüner Farbton) dar, sondern auch einige Erstaufforstungen, die z.B. im Zusammenhang mit der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Straßenbauvorhaben (z.B. Ausbau BAB 2) erfolgt





*»Der Tourismus ist ein ausbaubarer Wirtschaftssektor der Stadt. Der Flächennutzungsplan lenkt touristische Aktivitäten in verträgliche Bereiche und hält touristisch nutzbare Flächen von konkurrierenden Nutzungen frei. Die Entwicklung eines entsprechenden Angebotes setzt private Investitionen voraus.«*

sind oder erfolgen sollen. Andere potenzielle Erst-aufforstungsflächen wurden dem Landschaftsplan entnommen.

### **Tourismus**

Bedingt durch die landschaftlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten, der guten Erreichbarkeit und der Lage in der Reiseregion „Potsdam – Brandenburgische Mittelmark“ ist der Tourismus ein ausbaufähiger Wirtschaftsfaktor der Stadt. Die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus beschränkt sich nicht auf die Arbeitsplätze im Freizeitsektor, sondern beruht mittelbar auch auf der Imageverbesserung als „weicher“ Standortfaktor für Wohn- und Gewerbeansiedlungen.

Das touristische Angebot erfordert vorrangig private Investitionen. Aufgabe der Stadt Brandenburg an der Havel ist die Lenkung touristischer Aktivitäten in verträgliche Bereiche und eine geordnete Stadtentwicklung, die touristisch nutzbare Flächen von konkurrierenden Nutzungen freihält. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der touristischen Entwicklung beruhen auf dem Kultur- und Tourismuskonzept der Stadt sowie dem Landschaftsplan.

Tourismus-relevante Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind insbesondere Sonderbauflächen (mit geplanten oder vorhandenen Freizeitfunktionen z.B. Kirchmöser Radarstation, Gut Margaretenhof, Wochenendhausgebiete an städtebau-

lich und landschaftsökologisch verträglichen Standorten), Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen (Parks, Promenaden) und Wasserflächen (Badestellen und Anlegestellen sind durch Symbole hervorgehoben).

Darüber hinaus werden im Beiplan zum Flächennutzungsplan (Teil B) in Abstimmung mit dem Landschaftsplan „Schwerpunkträume“ für die touristische Nutzung dargestellt. Diese Flächen stellen Suchräume für konkrete Einzelvorhaben dar. Bereits vorhandene touristische Nutzungen wie Campingplätze, die Regattastrecke oder klassische Ausflugsziele (z.B. Marienberg, Malge) sind durch ein Symbol gekennzeichnet. Die Schwerpunkträume sind nicht frei von konkurrierenden Nutzungen (z.B. Wohnanlieger, naturräumliche Belange). Je nach angestrebter touristischer Aktivität ist hier durch Detailplanung die Vermeidung von Konflikten nachzuweisen.

In Zusammenhang mit dem Tourismus wurde als textliche Darstellung (Teil C, Nr. 2) das Ziel definiert, Dauerkleingärten und Uferbereiche allgemein zugänglich zu machen (soweit dies landschaftsökologisch vertretbar ist). Es schadet der Tourismusentwicklung im allgemeinen und der Stadtentwicklung im besonderen, wenn positive Freiraumelemente der Stadt nur aus der Entfernung wahrgenommen werden können oder sogar als Hindernis in der Wegführung begriffen werden.



## **Nutzungskonzept für den Verkehr in der Stadt**

### **Die Ausgangssituation**

Die zunehmende Mobilität, insbesondere im motorisierten Individualverkehr (eigenes KFZ) und die Zunahme des LKW-Verkehrs stellt die städtebauliche Entwicklung aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs und der Immissionen in allen Städten vor immer größere Probleme. Die Entwicklung der letzten Jahre deutet bedauerlicherweise darauf hin, dass durch verkehrsplanerische Maßnahmen auf Stadtebene der Trend zu weiterer Erhöhung der Kfz-Zahl, ihrer häufigen Nutzung bei geringer werdenden Besetzungsgrad sowie weitere Verlagerung des Güterverkehrs auf die Straße nur sehr begrenzt beeinflusst werden kann.

### **Darstellung im Flächennutzungsplan**

Dem Flächennutzungsplan liegt der 1991 beschlossene und 1994 bestätigte Verkehrsentwicklungsplan zugrunde. Hier werden zahlreiche Einzelmaßnahmen vorgeschlagen, die insgesamt eine stärkere Hinwendung zum „Umweltverbund“ (Bahn, Bus, Rad, Fußgänger) zum Ziel haben. Die Umsetzung kann nur langfristig Wirkung zeigen. Der Flächennutzungsplan vermeidet neue, expansive Bauflächenentwicklungen und trägt damit zur Minimierung der Verkehrsprobleme bei.

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes (Teil A) beschränkt sich auf die Darstellung der

örtlichen Hauptverkehrszüge und die nachrichtliche Übernahme der klassifizierten Straßen (Bundes- und Landesstraßen, Autobahnen). Dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen werden außerdem die Hauptstrecken des Straßenbahnverkehrs sowie die Flächen für den Schienenverkehr der Bahn. Schließlich werden auch die übergeordneten Wasserstraßen und Flächen für den Luftverkehr gesondert dargestellt.

Notwendige Erweiterungen (Neudarstellungen) im Straßennetz dienen der Erreichbarkeit der Industrie- und Gewerbegebiete sowie der Verlegung von Durchgangsverkehren aus der Innenstadt. Die Sicherung der dazu notwendigen Flächen (auch für zusätzliche Straßenbahn- oder Bahntrassen) erfolgt durch die Darstellung von Freihaltekorridoren bzw. durch einen Planungsvermerk. Die Detailplanung obliegt gesonderten fachgesetzlich geregelten Verfahren.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Geht man von einem maximalen Erschließungsradius von 400 m um eine Haltestelle aus, sind ca. 90% des Stadtgebietes im Einzugsbereich von Straßenbahn- oder Stadtbushaltestellen. Lediglich einige kleinere Siedlungen (z.B. Plauer Hof, Neue Weinberge) liegen außerhalb dieses Radius.

Die regionalen Verbindungen werden durch Schienen- und Busverkehr der Deutschen Bahn AG angeboten. Das Schienennetz der DB AG wird



*»Die Verkehrsentwicklung ist geprägt durch zunehmende Mobilität vor allem im motorisierten Verkehr, obwohl die Stadt Brandenburg an der Havel über ein gutes Angebot im öffentlichen Personennahverkehr verfügt und fast die Hälfte aller Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad gemacht werden. Um die Verkehrsprobleme der Innenstadt zu lösen, ist es daher unumgänglich, auch für neue Straßentrassen Flächen zu sichern.«*

durch die Bahnhöfe Brandenburg-Hauptbahnhof, Altstadt, Kirchmöser und den Haltepunkt Görden erschlossen.

Im Bereich Wilhelmsdorfer Vorstadt wird ein Korridor für ein Verbindungsgleis zwischen Hauptbahnhof und Bahnhof Altstadt vermerkt. Damit kann zukünftig der bisher niveaugleiche Bahnübergang über die Wilhelmsdorfer Landstraße entfallen.

Der neue Straßenbahn- und Busbetriebshof an der Upstallstraße wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt.

#### **Motorisierter Individualverkehr**

Das Straßennetz der Stadt Brandenburg an der Havel besteht im Wesentlichen aus dem Zentrumsring (in Form eines Dreiviertel-Ringes) und den davon radial abgehenden Bundes- und Landesstraßen. Im gesamten Straßennetz sind Überlastungserscheinungen vorhanden, dies liegt nicht zuletzt auch an der begrenzten Tragfähigkeit einiger der ca. 50 Straßenbrücken im Stadtgebiet.

Der Flächennutzungsplan sichert Flächen für einige Straßenneubaumaßnahmen, um die Verkehrsprobleme im Interesse der gesamten Stadtentwicklung zu lösen. Es handelt sich um die Ortsumgehung Plaue im Zuge der B 1, die Neutrassierung der B 1 / B 102 im Bereich Hauptbahnhof / Güterbahnhof und um die Verlegung der B 1 nördlich der Bahn im östlichen Stadtgebiet.

Außerdem wird die Option einer Ortsumgehung Schmerzke im Zuge der B 102 offengehalten. Ausbauplanungen am vorhandenen Straßennetz sowie Brückenrekonstruktionen sind nicht gesondert dargestellt. Die Neutrassierung der L 96 zwischen Rathenow und der BAB 2, die für die Ortsteile Plaue und Kirchmöser einen direkteren Zugang zur Autobahn ermöglicht, ist aufgrund noch nicht ausreichend konkretisierter Planungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes ebenfalls noch nicht in der zeichnerischen Darstellung vermerkt.

#### **Güterverkehr**

Insbesondere auf dem Zentrumsring und den Bundes- und Landesstraßen im Stadtgebiet wird ein hohes LKW-Güterverkehrsaufkommen erreicht. Der Ladungsverkehr der Deutschen Bahn verzeichnet hingegen einen deutlichen Rückgang. Dies gilt auch für die Güterumschlagsleistung des Stadthafens und weiterer Ladestellen am Wasserstraßennetz.

Zur Sicherstellung des Straßengüterverkehrs sind insbesondere Brückensanierungen erforderlich. In den Industrie- und Gewerbegebieten Hohenstücken, Silokanal-West und -Ost, Caasmannstraße, Quenz und Kirchmöser sind Anschlussgleise an das Bahnnetz vorhanden. Mit dem Projekt Nr. 17 der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit (Ausbau der Bundeswasserstraßen) und den durch die



*»Um den Güterverkehr stadtvträglicher zu gestalten sind Brückensanierungen erforderlich. Der beschlossene Bau eines neuen Stadthafens leistet einen Beitrag zur Standortverbesserung für Betriebsansiedlungen. Dies gilt auch für die Umwandlung des ehemaligen Fliegerhorstes Brist zu einem zivilen Verkehrslandeplatz.«*

Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bau eines neuen Hafens am Silokanal wird das Standortpotenzial der Stadt für Betriebe mit Massengüterverkehr verbessert. Der neue Hafenstandort (im Industrie- und Gewerbepark „SWB“ und im Industrie- und Gewerbegebiet Silokanal-Ost) ist durch Symbole innerhalb der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### **Luftverkehr**

Durch die Nähe zur Metropole Berlin sind die dort vorhandenen – bzw. geplanten – Großflughäfen in ca. 1 Stunde erreichbar.

Nach Aufgabe des Fliegerhorstes Brist durch die Bundeswehr steht der Stadt Brandenburg an der Havel ein potenzieller Flugplatz zur Verfügung. Damit sind die Voraussetzungen zum Aufbau eines Verkehrslandeplatzes Klasse 1 mit einer Option zur Entwicklung eines Regionalflughafens gegeben. Mit dem Betreiben eines Verkehrslandeplatzes besteht für die Stadt Brandenburg und das Umland ein wichtiger Standortvorteil.

Unabhängig von fachgutachterlichen Beurteilungen, die sich mit Fragen des Trinkwasserschutzes und der Lärmimmissionen beschäftigen, müssen, sichert der Flächennutzungsplan die heute vorhandenen Flächen vorsorglich. Hinsichtlich künftiger Bauschutzbereiche können im Flächennutzungsplan noch keine Aussagen gemacht werden. Die textliche Darstellung (Teil C Nr. 1) gibt al-

lerdings einen Hinweis auf die Notwendigkeit.

Mehr dem Bereich „Freizeit / Sport“ ist der Sonderlandeplatz „Brandenburg-Mühlenfeld“ zuzuordnen, der zur Ausübung des Luftsportes des „Fliegerclub Brandenburg e.V.“ dient. Aufgrund der Flugbewegungen des Schleppflugzeuges und genehmigter Ab- und Anflüge von Kleinflugzeugen bis 2 t sind Lärmimmissionen zu beachten. Der Flächennutzungsplan stellt daher einen Siedlungsbeschränkungsbereich mit Geräuschbelastungen über 55 dB(A) nachrichtlich dar.

#### **Fußgänger- und Radverkehr**

Das Brandenburger Stadtgebiet ist von Größe, Struktur und Topographie günstig für den Fußgänger- und Radverkehr. Trotz gestiegener Motorisierung und starkem Anwachsen der privaten Pkw-Benutzung ist der Anteil des Fuß- und Radverkehrs mit 46% am Gesamtverkehr fast konstant geblieben.

Zur Beibehaltung eines hohen Anteils des Fußgänger- und Radverkehrs sind eine Reihe von Einzelmaßnahmen vorgesehen, um die z.T. vorhandenen Barrieren im Wegenetz zu beseitigen. Diese meist kleinräumigen Maßnahmen sind im Flächennutzungsplan nicht gesondert darzustellen. (Ausbau von Radrouten und Radfernwanderwegen, Brücken, Ausbau von Uferwegen, Radwegebau entlang von Bundes- und Landesstraßen, Vernetzung mit den Wegen im Umland etc.).



## Nutzungskonzept für die technische Ver- und Entsorgung

Die zum Funktionieren einer Stadt erforderlichen Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung, also

- Wasserversorgung
- Abwasserbehandlung
- Abfallbehandlung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Fernwärme
- Telekommunikation

werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes (Teil A) als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ (hellgelber Farbton) und einem auf den Zweck hinweisenden Planzeichen dargestellt. Um die Planlesbarkeit nicht übermäßig zu erschweren wurden alle linienhaften Anlagen, also Leitungen und Funktrassen, im Beiplan (Teil B) gesondert dargestellt.

### Wasserversorgung

Das zentrale Netz der Wasserversorgung kann durch die räumliche Anordnung der Wasserwerke und mehrfache Einspeisung eine hohe Versorgungssicherheit gewährleisten. Der Anschlussgrad beträgt 98,35 % (Stand 1996). Zur Sicherung der Wasservorräte sind die Trinkwasserschutz-zonen und Vorbehaltsgebiete im Flächennutzungsplan nachrichtlich wiedergegeben (Wellenlinien in der Planzeichnung Teil A)

### Abwasserbehandlung

In drei biologischen Kläranlagen und mit zahlreichen kleineren technischen Anlagen werden in der Stadt Brandenburg 92,2% der Abwässer durch die öffentliche Abwasserkanalisation (Misch- und Trennverfahren) geleitet und zentral behandelt. Ähnlich wie der Trinkwasserverbrauch ist die in der Stadt anfallende Abwassermenge nach der Wende stark rückläufig.

Nur wenige Randbereiche und Streusiedlungen der Stadt sind noch nicht bzw. nicht ausreichend erschlossen. Besonders problematisch wirkt sich das im Bereich großflächiger Trinkwasserschutzgebiete (wie z.B. Plauer Landstraße / Plaue, Mahlenzien) und Bereichen mit Grundwasserkontaminationen (wie z.B. Krakauer Vorstadt) aus.

Die im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes nicht an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossenen Splittersiedlungen werden gemäß Baugesetzbuch in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplanes (Teil A) gesondert gekennzeichnet.

### Abfallentsorgung

Als zentrale Abfallentsorgungsanlage dient die Deponie Fohrde im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Außerdem gibt es auf dem Gebiet der Stadt Brandenburg an der Havel einige privatwirtschaftlich betriebene Abfallverwertungsanlagen (Auto-



*»Der Anschlussgrad an die öffentliche Wasserversorgung beträgt über 98%. Trinkwasserschutz-zonen sichern die Wasservorkommen für die Zukunft. Der Anschlussgrad an die zentrale Abwasserbeseitigung liegt bei 92%. Trinkwasserverbrauch und Abwassermenge sind rückläufig. Abfälle werden zentral auf der Deponie Fohrde gelagert. Private Recyclingunternehmen tragen zur Reduzierung der Abfallmenge bei.«*

und Schrottverwertung, Bauschuttrecycling, Kompostwerke). Diese Anlagen sind in Gewerbe- bzw. Industriegebieten zulässig und durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan (gelbes Dreieck im schwarzen Kreis) innerhalb der gewerblichen Bauflächen abgesichert.

Geplante Standorte für Recyclinghöfe sind aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung nicht gesondert dargestellt und sind bedarfsgerecht innerhalb der Wohn- bzw. Mischbauflächen unterzubringen.

### Energieversorgung

Zur Versorgung der Bevölkerung und der Betriebe mit Strom, Gas und Fernwärme sind im Stadtgebiet zahlreiche Kraftwerke, Heizwerke, Umspannwerke, Reglerstationen etc. vorhanden. Neue Strom- und Gashochdruckleitungen sind geplant. Hinzu kommen Anlagen und Leitungen zur Unterhaltung des Bahnstromnetzes.

Die Anlagenstandorte werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Die zugehörigen ober- und unterirdischen Leitungen – einschließlich geplanter Trassen – finden sich im Beiplan (Teil B).

Bei baulichen Maßnahmen in der Nähe von Versorgungsleitungen sind die geltenden Schutzbestimmungen (insbesondere von Bebauung freizuhalten- de Schutzstreifen) zu beachten und die Versorgungsträger frühzeitig zu beteiligen.

### Telekommunikation

Im Stadtgebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG.

Relevant für die Flächennutzungsplanung sind in erster Linie die über den Planbereich verlaufenden Richtfunkstrecken in Verbindung mit den Sendemasten.

Im Beiplan des Flächennutzungsplanes (Teil B) sind die Richtfunktrassen mit ihren Schutzbereichen (mit Bauhöhenbegrenzung zwischen 62 m und 75 m) nachrichtlich übernommen.



## Konversion und Altlasten

### Konversionsflächen

Die Stadt Brandenburg an der Havel verfügt über insgesamt 1.400 ha ehemals militärisch genutzter Flächen.

Die zivile Nachnutzung dieser Flächen birgt sowohl Chancen als auch Probleme für die Stadtentwicklung. Hat die Stadt einerseits umfangreiche Flächenpotenziale an attraktiven innerstädtischen Standorten gewonnen, muss sie andererseits in Zusammenarbeit mit Bund und Land die Untersuchung und Beseitigung zahlreicher Altlasten bewältigen. Ebenso problematisch ist die Frage der Eigentumsverhältnisse.

Die Nachnutzung dieser Flächen reicht von Renaturierung über Errichtung von Wohngebäuden, Standort der Fachhochschule bis zur Übernahme durch die Bundeswehr. Der Flächennutzungsplan stellt die jeweilige Folgenutzung dar.

### Altlasten

#### Altlastenverdachtsflächen

Als Folge der Industrialisierung und der militärischen Nutzung von Flächen sind vielerorts Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zurückgeblieben. Die Talniederung der Havel ist wegen des hoch anstehenden Grundwasserspiegels im besonderen Maße empfindlich gegen Bodenverunreinigungen. In der Stadt Brandenburg an der Havel wurden 159 (Betriebs-)Grundstücke des

Altlastenkatasters im Rahmen der Flächennutzungsplanung bewertet. Für einen großen Teil der derzeit bekannten Grundstücke mit Altlastenverdacht wurde eine erste Einschätzung der Gefährdungssituation bereits vorgenommen.

Nach dem Baugesetzbuch sollen „für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet werden. Aus der Kennzeichnung der Grundstücke ist nicht zwingend eine flächenhafte Belastung abzuleiten. Die Kennzeichnung beruht im Einzelfall auch auf mehreren lokalen Einzelbelastungen. Eine Vereinbarkeit dieser Kennzeichnungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist grundsätzlich gegeben.

Über die Kennzeichnung der Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (erkundete Flächen) hinaus, wurden auch solche (Betriebs-)Grundstücke, auf denen die vorherige Nutzung bzw. andere erhebliche Verdachtsmomente auf eine mögliche flächenhafte oder lokale Belastung schließen lassen als sonstige Darstellung in die Planzeichnungen (Teil A und Teil B) auf der Grundlage des von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde geführten Altlastenkatasters aufgenommen. Auch hier gilt, dass aus der Darstellung potenziell belasteter Grundstücke nicht abzuleiten ist, dass die gesamte Fläche tatsächlich belastet sein könnte. Der Altlastenverdacht kann sich auch auf lokale Einzelflächen innerhalb der Grundstücke beschränken.



## Nutzungskonzept für Gemeinbedarfseinrichtungen

Einrichtungen des Gemeinbedarfs umfassen sämtliche „öffentliche Dienstleistungen“ von Behörden, Organisationen und Körperschaften, die unter dem Aspekt des Gemeinwohls erbracht und von der Bevölkerung eines unterschiedlichen Einzugsbereiches in Anspruch genommen werden.

Die Funktion der Stadt Brandenburg an der Havel als Oberzentrum bedeutet, dass die Stadt als hochrangiges Zentrum der Kommunikation Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfes für einen größeren Verflechtungsraum von weit über 100.000 Einwohnern bereithalten muss.

Gemeinbedarfseinrichtungen mit einem Flächenumfang ab 1 ha sind im Flächennutzungsplan als „Flächen für den Gemeinbedarf“ (violetter Farbton), vereinzelt auch als Sonderbauflächen (unter Angabe der wesentlichen Zweckbestimmung, z.B. Klinik, Sport) dargestellt.

Flächenmäßig kleinere Gemeinbedarfseinrichtungen sind innerhalb der entsprechenden Baufläche lediglich mit einem Planzeichen versehen. Auf die Darstellung kleinerer wohnbezogener Gemeinbedarfseinrichtungen wurde aus Gründen der Planlesbarkeit und Übersichtlichkeit verzichtet.

### Behörden und Verwaltungen Hochschule

Durch die Konzentration von Landesbehörden soll die Stadt Brandenburg an der Havel in

ihrer Funktion als Oberzentrum und als Regionales Entwicklungszentrum gestärkt werden. Dementsprechend stellt die Zuweisung geeigneter Standorte einen Planungsschwerpunkt für die Kommune dar.

Wegen der Größe und lokalen sowie regionalen Lagegunst wurde als geeigneter Standort für diese zentralen Einrichtungen ein ca. 23 ha großes Areal südlich der Magdeburger Straße zwischen Vereinsstraße und Zanderstraße als Sonderbaufläche gesichert. Hier sind bereits zahlreiche übergeordnete Behörden angesiedelt, weitere sollen folgen.

An anderen Standorten im Stadtgebiet sind weitere behördliche Einrichtungen oder Verwaltungen von Körperschaften des öffentlichen Rechts untergebracht. Insbesondere die privat organisierten Verwaltungssitze sind in der Regel als gemischte Baufläche dargestellt.

Das umfangreiche Gelände der Justizvollzugsanstalt in der Anton-Saefkow-Allee ist als Sonderbaufläche (Justiz) dargestellt.

Die Ansiedlung der Fachhochschule in der Stadt bietet die Möglichkeit der engen Kooperation mit Unternehmen und dem Technologie- und Gründerzentrum („TGZ“). Der Hochschulstandort an der Magdeburger Straße wird in der Prognose 2.500 Studierenden dienen. Dieser Standort ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt.



»Als Oberzentrum hält die Stadt Brandenburg an der Havel zahlreiche Einrichtungen des Gemeinbedarfs im sozialen und kulturellen Bereich vor, die überörtliche Bedeutung haben. Darüber hinaus sind in der Stadt zahlreiche Wohnfolgeeinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Heime, Sport- und Spielflächen) privater und öffentlicher Träger vorhanden, die wesentlich zum Wohnwert der Quartiere beitragen.«

#### Medizinische Fachbereiche

Die Landesklinik in der Anton-Saefkow-Allee, das Städtische Klinikum in der Hochstraße, das St. Marienkrankenhaus in der Bergstraße sind medizinische Einrichtungen, deren Einzugsbereich sich über den Versorgungsauftrag der Stadtbevölkerung hinaus auf den engeren und weiteren Verflechtungsraum erstreckt. Hinzu kommt die neue Rehabilitations-Kinderklinik im Stadtteil Görden, die ebenfalls überregionale Bedeutung erlangen wird.

Der Flächennutzungsplan stellt die Kliniken als Sonderbaufläche dar.

#### Kulturelle Einrichtungen

Das kulturelle Potential der Stadt beruht zum einen auf dem reizvollen Landschafts- und Ortsbild mit der historischen Bausubstanz, zum anderen tragen zahlreiche kulturelle Einrichtungen wie das Stadttheater, der Dom, die Freilichtbühne, Museen, die Regattastrecke und das Sportstadion am Quenz zu einem vielfältigen kulturellen Angebot bei. Soweit es die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes zulässt, sind diese Einrichtungen vorwiegend als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt.

#### Wohnfolgeeinrichtungen

Neben den Gemeinbedarfseinrichtungen mit überörtlichem Charakter gibt es im Stadtgebiet zahlreiche dem Wohnen zugeordnete soziale Infrastruktureinrichtungen wie

- Schulen (Grund-, Real-, Gesamtschulen, Gymnasien, Oberstufenzentren, Förderschulen)
- Sportanlagen, Spielplätze
- Kindertagesstätten
- Kinderheime, Jugendwohnheime
- Pflegeheime, Sozialstationen, Begegnungsstätten
- Bibliotheken, Kirchen, Verwaltungen
- Feuerwehren, Rettungsdienste

Diese sozialen und kulturellen Wohnfolgeeinrichtungen sind ein wesentlicher Bestandteil des Wohnwertes in den Quartieren. Zum Teil ist die Schaffung dieser Infrastruktur eine freiwillige kommunale Selbstverwaltungsaufgabe (z.B. Förderung des Breitensports). Einige Einrichtungen (z.B. Schulen, Sportstätten für den Schulbedarf) gehören zu den kommunalen Pflichtaufgaben.

Für die meisten Einrichtungen existieren Fachplanungen (z.B. Schulentwicklungsplan, Sportstättenentwicklungsplan), die den Flächenbedarf bestimmen. Der Flächennutzungsplan stellt die größeren Einrichtungen entsprechend ihrer Nutzung dar (bauliche Nutzungen überwiegend als „Fläche für den Gemeinbedarf“, Sportplätze als „Grünfläche“) und sichert damit eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung.



## Nutzungskonzept für die Landschaft / Frei- und Grünflächen

#### Bezug zum Landschaftsplan

In der Einleitung (Planungsinstrument Flächennutzungsplan) wurde bereits darauf hingewiesen, dass Darstellungen des Landschaftsplanes – nach Abwägung mit anderen Belangen – in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden sind.

Durch den zeitlichen Vorlauf der Landschaftsplanung konnte die Flächennutzungsplanung bereits auf landschaftlich empfindliche Bereiche weitgehend Rücksicht nehmen. Wesentliche Zielaussagen der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes wurden in entsprechende Darstellungskategorien des Flächennutzungsplanes übernommen (z.B. durch Darstellung von Wald- oder Freiflächen).

#### Übernahme von Schutzgebieten

In den Flächennutzungsplan wurden alle verbindlich festgesetzten Schutzgebiete nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt.

Zu diesen Schutzgebieten gehören Natur- und Landschaftsschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile, Naturparks und Überschwemmungsgebiete. Diese Gebiete sind im Rahmen der Fachgesetze und Verordnung von Bebauung freizuhalten.

Aufgrund des Darstellungsmaßstabes des Flächennutzungsplanes können kleinräumige Schutzkategorien (z.B. geschützte Einzelbäume)

nicht übernommen werden. Dies gilt auch für die Alleen, die durch das Brandenburgische Naturschutzgesetz pauschal geschützt sind. Der Landschaftsplan listet 23 schutzrelevante Alleen in der Stadt Brandenburg an der Havel auf.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel hat über die gesetzlichen Schutzbestimmungen hinaus beschlossen, dass zum Schutz von Uferzonen eine Baufreiheit von 50 m landseitig vom Uferrand einzuhalten ist.

#### Problematik der Alt-Landschaftsschutzgebiete

Das noch nach DDR-Recht festgesetzte Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ umfasst große Teile des heutigen Stadtgebietes. Innerhalb der 1966 vorgenommenen und bis heute unveränderten Abgrenzung des LSG befinden sich für die Stadt bedeutsame Siedlungsbereiche (im Zusammenhang bebauter Ortsteile und auch seit Jahrzehnten bestehende traditionelle Einrichtungen der touristischen Infrastruktur), die insbesondere bis 1990 weiter verfestigt worden sind.

Die bauliche Entwicklung im Alt-LSG ist darauf zurückzuführen, dass mit der großflächig erfolgten Unterschutzstellung auch eine ebenso pauschale und unbestimmte Definition des Schutzzwecks erfolgte. Hoch- und Tiefbauten waren im LSG unter dem Vorbehalt des Einvernehmens mit



*»Der Flächennutzungsplan beinhaltet Aussagen des Landschaftsplanes. Die nachrichtliche Übernahme von Landschaftsschutzgebieten aufgrund überalterter Festsetzungen nicht immer konfliktfrei möglich. Überlagerungen von vorhandenen Bauflächen mit Alt-Schutzgebieten sind nur im Einzelfall in der Detailplanung lösbar.«*

der Bezirksnaturschutzverwaltung grundsätzlich gestattet. Der nach heutiger Rechtsauffassung bestehende Mangel des Alt-LSG führt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für die Stadt Brandenburg an der Havel zu der Konsequenz, dass die Stadt auf eine Bauflächendarstellung der innerhalb des LSG „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ gelegenen Siedlungsteile nicht verzichten kann.

Zur Lösung der aufgetretenen rechtlichen Probleme, hat sich das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung zu einer gemeinsamen Verfahrensweise mit dem Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr verständigt. Diese Verfahrensweise ist Gegenstand eines „Gemeinsamen Rundschreibens des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (Flächennutzungsplan und Schutzgebiete) vom 25. Mai 1998“.

Eine endgültige Klärung der „Überlagerungsproblematik“ kann im Flächennutzungsplan nicht herbeigeführt werden und muss den nachfolgenden verbindlichen Verfahren vorbehalten bleiben. Hier ist die bauliche Bestandssituation zu berücksichtigen und ein Abgleich mit den Entwicklungszielen, wie sie im Flächennutzungsplan z.B. in touristischer Hinsicht enthalten sind, herbeizuführen.

### **Grün- und Freiflächensystem**

Das Grün- und Freiflächensystem in der Stadt besteht aus innerstädtischen Grünflächen, Grünverbindungen und Grünzügen sowie dem umgebenden Landschaftsraum. Neben den ökologischen Funktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Klimaregenerationsraum) und der Ertragsfunktion (Land- und Forstwirtschaft, Fischerei) ist die Erholungsfunktion und die gliedernde und gestaltende Funktion von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Die Lebens- und Wohnqualität, der Freizeitwert und das Image der Stadt basieren ganz wesentlich auf intakten Freiflächen.

Der umgebende Landschaftsraum (Seen, Wälder, Offenlandschaften) ist nicht frei von Nutzungen. Neben der Land- und Forstwirtschaft und Fischerei findet dort die Gewinnung von Bodenschätzen (Kiesabbau) statt, sind Siedlungssplitter eingestreut und Nutzungen, die im Außenbereich gesetzlich privilegiert sind (=vorrangig dort anzusiedeln z.B. Hofanlagen, Windkraftanlagen) vorhanden. Außerdem werden die Landschaftsräume durch Straßen, Bahntrassen und Leitungsbänder durchschnitten.

Der Flächennutzungsplan stellt daher den Landschaftsraum mit verschiedenen Nutzungskategorien dar, überwiegend jedoch mit den Darstellungen „Flächen für die Landwirtschaft / Freiflächen“, „Wald“ und „Wasserflächen“.



*»Das Grün- und Freiflächensystem der Stadt verbindet den umgebenden Landschaftsraum mit den Grünzügen im Siedlungsraum. Um diesen Biotopverbund weiter zu vernetzen, sind Flächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (z.B. erforderlich nach Ausweisung neuer Bauflächen) gezielt darin einzuordnen.«*

Gemäß den Zielen des Landschaftsplanes sollen die Landschaftsräume über einen ökologisch wirksamen Biotopverbund miteinander vernetzt werden. Diese Vernetzung erfolgt – auch durch den Siedlungsraum – vor allem entlang von Fließgewässern, Alleen und innerörtlichen Grünzügen, die sich wiederum aus Parks, Friedhöfen und privaten Gärten zusammensetzen.

Um den Biotopverbund zu realisieren bzw. zu sichern sind insbesondere die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (z.B. durch die Ausweisung neuer Bauflächen) so anzuordnen, daß Vernetzungselemente entstehen. Im Flächennutzungsplan werden die für den Biotopverbund bedeutenden Flächen durch die Darstellung von Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Wald oder Wasser von Bebauung freigehalten und damit gesichert.

In Zukunft kommen den schon erwähnten Kompensationsflächen zur Sicherung und Entwicklung einer intakten Naturlandschaft eine wachsende Bedeutung zu. Der Flächennutzungsplan stellt ca. 1.000 ha potenzieller „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Die Darstellung erfolgt als Randsignatur und überlagert die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft / Freiflächen“. Diese Überlagerung ist zum einen deshalb sinnvoll, da ökologische Kompensationsmaßnahmen z.B. mit extensiver Weidewirtschaft verträglich sind, zum anderen sind erst ökologische Detailgutachten erforderlich,

um innerhalb der 1.000 ha Potenzialräume ökologisch optimale Standorte für noch näher zu definierende Maßnahmen zu finden.

Die im Flächennutzungsplan großräumig dargestellten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind so gesehen Suchräume, innerhalb derer nach geeigneten Kompensationsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft gesucht werden soll.

Die bebauten Gebiete der Stadt Brandenburg an der Havel werden durch zahlreiche, zum Teil historisch bedeutsame öffentliche und private Grünflächen gegliedert. Soweit es sich um Flächen größer als 1 ha handelt, werden Sie mit einer näheren Bezeichnung der Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ (mittelgrüner Farbton) dargestellt.

Zu den großflächigen innerörtlichen Grünflächen zählen insbesondere die Parkanlagen und Promenaden, die ca. 100 Kleingartenanlagen, 18 Friedhöfe und einige Sportflächen. Im Zusammenwirken mit den natürlichen Landschaftselementen, insbesondere an den Gewässern, die bis tief in den besiedelten Bereich hineinragen, erhält Brandenburg an der Havel so den Charakter einer „grünen Stadt“ – der „Stadt im Land“.