

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 35

**„Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“  
der Stadt Brandenburg an der Havel**



Stadtteil: Altstadt – Bereich Neuendorfer Vorstadt

Übersichtskarte zur Lage des Geltungsbereichs im Stadtgebiet



Stadt Brandenburg an der Havel

Fachbereich VI Stadtplanung

FG 61 Bauleitplanung

Klosterstraße 14

14767 Brandenburg an der Havel

Planverfasser



Plan und Recht GmbH

Oderberger Straße 40

10435 Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.	<b>Lage und Größe des Plangebietes.....</b>	<b>5</b>
2.	<b>Planungsanlass und -erfordernis.....</b>	<b>5</b>
3.	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Nutzung und Gliederung des Plangebietes .....	6
3.2	Erschließung.....	7
3.3	Umweltbelange und Immissionsschutz.....	7
4.	<b>Verfahren.....</b>	<b>8</b>
<b>B.</b>	<b>Grundlagen der Planung.....</b>	<b>12</b>
5.	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>12</b>
6.	<b>Planerische und rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>12</b>
6.1	Landesplanerische Vorgaben .....	12
6.2	Regionalplan .....	14
6.3	Flächennutzungsplan.....	15
6.4	Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan .....	16
6.5	Bebauungspläne .....	16
6.6	Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	17
6.7	Sonstige städtische Planungen und Konzepte.....	18
6.7.1	Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg an der Havel 2014 .....	18
6.7.2	Stadtumbau und Masterplan.....	22
6.7.3	Klimaschutzkonzept.....	25
6.8	Denkmalschutz.....	26
6.9	Wasserrechtliche Belange .....	26
6.9.1	Hochwasserschutz.....	26
6.9.2	Gewässerrandstreifen, Uferbereiche .....	27
7.	<b>Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes.....</b>	<b>29</b>
7.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	29
7.2	Vorhandene Wohnbevölkerung .....	30
7.3	Soziale Infrastruktur.....	30
7.4	Topografie und Baugrundverhältnisse, Grundwasser .....	30
7.5	Natur, Artenschutz und Landschaft.....	34
7.6	Technische Infrastruktur .....	35
7.6.1	Verkehrsinfrastruktur .....	35
7.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	36
7.7	Umgebung.....	38
7.8	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	39

<b>C.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>40</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>40</b>
8.1	Nutzung des Gebiets .....	41
8.2	Verkehrliches Erschließungskonzept .....	42
<b>9.</b>	<b>Begründung der beabsichtigten Festsetzungen .....</b>	<b>43</b>
9.1	Geltungsbereich .....	44
9.2	Art der baulichen Nutzung .....	44
9.3	Maß der baulichen Nutzung .....	50
9.3.1	Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet .....	50
9.3.2	Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet .....	51
9.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	54
9.4.1	Baugrenze .....	54
9.4.2	Bauweise .....	56
9.4.3	Anbauverbotszone .....	64
9.5	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) .....	64
9.6	Verkehrsflächen, Führung von Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	66
9.6.1	Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich .....	66
9.6.2	Anbindung des festgesetzten Sondergebietes .....	66
9.6.3	Öffentlicher Fuß- und Radweg .....	66
9.6.4	Ergänzende Bestimmungen zur Erschließung .....	67
9.7	Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	68
9.8	Grünordnerische Festsetzungen .....	79
9.9	Festsetzung der Sortimentsliste .....	84
9.10	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	86
9.11	Darstellungen und Hinweise ohne Normcharakter .....	86
<b>D.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans, Flächenbilanz .....</b>	<b>91</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>91</b>
10.1	Arbeitsplatzentwicklung .....	91
10.2	Bevölkerungsentwicklung .....	91
10.3	Verkehrsentwicklung .....	91
10.4	Lärmentwicklung, sonstige Immissionen .....	92
10.5	Stadtplanerische Auswirkungen .....	97
10.6	Auswirkungen auf die Umwelt .....	98
10.7	Klimaschutz, Bodenschutz .....	98
10.8	Kosten .....	98
10.9	Nachbarschutz .....	99
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>99</b>

<b>E.</b>	<b>Ergebnisse der Beteiligung.....</b>	<b>100</b>
<b>12.</b>	<b>Beteiligungsschritte im Planverfahren.....</b>	<b>100</b>
12.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	100
12.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB .....	101
12.3	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	102
12.4	Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB .....	103
<b>13.</b>	<b>Schlussabwägung .....</b>	<b>105</b>
	<b>Wesentliche Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>114</b>

## **A. EINLEITUNG**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ liegt im Südwesten der Stadt Brandenburg an der Havel, innerhalb der Neuendorfer Vorstadt und dort unmittelbar an der Neuendorfer Straße / Otto-Sidow-Straße. Es handelt sich um die Gewerbebrache der ehemaligen Stärkefabrik, auf der im Zeitpunkt der Planaufstellung keine aktive Nutzung stattfindet. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Neuendorfer Straße,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung,
- im Süden durch die Brandenburger Niederhavel sowie
- im Westen durch die Otto-Sidow-Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,92 ha.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen. Die betroffenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung bzw. dem Kap. 7.8 dieser Begründung entnommen werden.

### **2. Planungsanlass und -erfordernis**

Seit der Firmenschließung im Jahr 1989 liegt das ehemals zur gewerblichen Stärkeherstellung genutzte Areal seit mehr als 25 Jahren brach. Die Fabrikgebäude und -anlagen sind weitestgehend nur noch als Ruinen vorhanden und durch Witterungseinflüsse bzw. Vandalismus in einem sehr schlechten Zustand. Diese brachliegende Gewerbefläche soll durch die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und die Entwicklung von Wohnbauflächen nachgenutzt werden. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum.

Im Masterplan der Stadt Brandenburg, Fortschreibung 2011 (Stand 24. Oktober 2012) ist als Entwicklungsziel für die Brachfläche „Beräumung / temporäre bzw. dauerhafte Folgenutzung“ festgesetzt. Zudem besteht gemäß den Aussagen des Masterplans ein besonderer Handlungsbedarf bei der Attraktivierung der „Kernstadteingänge“ der Stadtteile Innenstadt/Ring sowie bei der Herstellung/Aufwertung von Wegebeziehungen entlang der Havel.

Das Areal liegt zudem innerhalb des im städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße“. Daher ist hier die Ansiedlung von Angeboten zur Qualifizierung und Diversifizierung des Angebots im zentralen Versorgungsbereich erwünscht.

In Zusammenarbeit mit dem Eigentümer strebt die Stadt Brandenburg die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nachhaltige Nachnutzung der Gewerbebrache der ehemaligen Stärkefabrik südlich der Neuendorfer Straße an. Zur langfristigen Sicherung einer verträglichen Nachnutzung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an diesen Bereich, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung (SVV) Brandenburg die

Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m § 8 BauGB beschlossen (Beschluss Nr. 255/2016 vom 28.09.2016). Gleichzeitig wurde das zuvor betriebene Bebauungsverfahren für dieses Areal „SB-Markt Neuendorfer Straße“, dessen Aufstellungsbeschluss 2014 gefasst wurde, eingestellt. Der vorliegende Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ ist an die aktuellen Planungsziele der Stadt angepasst.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die Voraussetzungen für eine geordnete und standortgerechte Nachnutzung der Gewerbebrache der ehemaligen Stärkefabrik an der Neuendorfer Straße zu schaffen. Die Fläche soll einer zukunftsfähigen Nachnutzung zugeführt werden.

Mit dem Instrument des Bebauungsplans werden die ggf. entstehenden Konflikte, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst. Dazu wurden u. a. im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung die Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

Im Einzelnen verfolgte die Planung die folgenden Ziele:

#### **3.1 Nutzung und Gliederung des Plangebietes**

Geplant ist eine gemischte Nutzung, die sich aus einem Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den großflächigen Einzelhandel im Segment der Grund- und Nahversorgung sowie einem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für ca. 140 hochwertige Wohneinheiten zusammensetzt. Damit wird eine funktionale und städtebauliche Integration der Gewerbebrache in das Stadtgefüge von Brandenburg an der Havel angestrebt. Der bislang bestehende städtebauliche Missstand soll beseitigt werden, um der Neuendorfer Vorstadt insgesamt einen positiven Entwicklungsimpuls zu geben.

Aufgrund der Nachbarschaft der Brachfläche zu teilweise sehr stark frequentierten Verkehrswegen (Otto-Sidow-Straße im Westen und Neuendorfer Straße im Norden) wird die schutzbedürftige Wohnbebauung im Osten und Südosten der Fläche angeordnet. Der geplante Lebensmittelmarkt soll im Nordwesten entstehen und insofern auch als Lärmpuffer dienen.

Nach den Vorstellungen des Investors soll innerhalb des künftigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ ein senkrecht zur Neuendorfer Straße ausgerichteter Gebäudekörper eines Lebensmittelmarktes mit maximal 3.280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden. Der dazugehörige Parkplatz mit rund 250 Stellplätzen soll westlich davon, angrenzend an die Kreuzung der Neuendorfer Straße und Otto-Sidow-Straße, realisiert werden und ausschließlich zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens des geplanten Lebensmittelmarktes dienen. Die Erschließung des Parkplatzes sowie die Lieferzufahrt des Lebensmittelmarktes erfolgen ausschließlich über die Neuendorfer Straße.

Nach einem vorliegenden Baukonzept sollen die ca. 140 geplanten hochwertigen Wohneinheiten in dem Allgemeinen Wohngebiet in insgesamt vier Reihen parallel zur Neu-

endorfer Straße ausgerichtet werden, wobei die vorderen zwei Reihen fünfgeschossig und die hinteren zwei Reihen viergeschossig werden. Je Wohngebäude sollen ca. sechs bis 25 Wohneinheiten Platz finden. Die Erschließung für die Anlieger wird über eine als Stichstraße ausgebildete private Wohnstraße („Verkehrsberuhigter Bereich“) sichergestellt, die im Nordosten von Seiten der Neuendorfer Straße in das Gebiet verläuft und weiter südlich nach Südwesten abknickt. Weiterführend über die private Stichstraße im Osten des Planareals wird die Anbindung der Wohnbebauung zur Neuendorfer Straße gewährleistet.

Die Fläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Parkplatz und die Wohnbebauung, wird von Bebauung freigehalten und begrünt. Ein Teil der Fläche wird als privater Kinderspielplatz für die neu entstehende Wohnbebauung und die Öffentlichkeit dienen und ein weiterer Teil als private Grünfläche für soziale Zwecke. Ein Streifen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, parallel zur Brandenburger Niederhavel, soll ebenfalls begrünt werden. Über einen dort angelegten Weg soll der Uferbereich des Flusses öffentlich zugänglich werden. Die in unmittelbarer Umgebung zur geplanten Wohnbebauung vorgesehenen Grün- und Freiflächen schaffen eine attraktive Wohnumfeldsituation für die neuen Anlieger, indem sie zusammen mit den Wohngrundstücken auch ausreichend Aufenthaltsqualität für Kinder und Jugendliche sicherstellen.

Das geplante Vorhaben steht sowohl mit dem im Masterplan der Stadt Brandenburg an der Havel avisiertem Ziel der Revitalisierung und Entwicklung innerstädtischer Brachflächen als auch mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Brandenburg an der Havel im Einklang. Der geplante Standort des großflächigen Lebensmittelmarktes liegt – bis auf den geplanten Parkplatz – innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße“; die maximal zulässige Verkaufsfläche und die zulässigen Sortimente werden durch den Bebauungsplan im Sinne der gesamtstädtischen Zentrenentwicklung geregelt.

Mit der Planung wird ein tragfähiger, integrierter Ansatz für eine nachhaltige Entwicklung und Aufwertung der Gewerbebranche der ehemaligen Stärkefabrik verfolgt.

### **3.2 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist sicherzustellen. Zur verkehrliche Erschließung der Flächen im Plangebiet werden private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Medienanbindung des Plangebiets an die übrigen Ver- und Entsorgungsnetze (Wasser, Gas etc.) wird – soweit bauplanungsrechtlich erforderlich – gesichert. Der Öffentlichkeit soll ein Zugang zum Havelufer gesichert werden.

### **3.3 Umweltbelange und Immissionsschutz**

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe wurden rechtsverbindlich festgesetzt werden bzw. im städtebaulichen Vertrag gesichert. Darüber hinaus wird auch den Belangen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG Rechnung getragen.

Aufgrund der Lage am stark befahrenen Zentrumsring wurden die bestehenden Umweltbelastungen für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen ermittelt und geeignete Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Aber auch die Belastungen,

die durch das geplante großflächige Nahversorgungsangebot selbst hervorgerufen werden, wurden dargelegt und planerisch bewältigt.

#### 4. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB liegt als gesonderter Teil der Begründung vor.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bzw. werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg an der Havel Beschluss Nr. 255/2016 bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel Nr. 24 vom 14.11.2016	28.09.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	Mit Schreiben vom 30.01.2017 und Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 06.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Unterrichtung und Erörterung	24.01.2017
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	Mit Schreiben vom 12.07.2017 und Frist zur Abgabe der Stellungnahme bis 14.08.2017
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Brandenburg an der Havel Nr. 15 vom 19.07.2017 und auf der Homepage der Stadt Brandenburg a. d. H.	27.07.2017 bis 28.08.2017
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Im Zeitraum dieses Verfahrens wurde das **Baugesetzbuch** durch folgende Gesetze geändert:

- Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 BGBl. I 1057
- Art. 6 des Gesetzes zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.5.2017 BGBl. I 1298



- Art. 2 G des Gesetzes zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30.6.2017 BGBl. I 2193
- Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20.7.2017 BGBl. I 2808.

Nach § 233 Abs. 1 BauGB sind Planaufstellungsverfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher - d.h. vor dem Aufstellungsbeschluss – geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen. Nach der Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (nämlich §§ 245c BauGB) können Verfahren nach dem BauGB, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 aber nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt – das heißt, dass das neue Recht zur Anwendung kommen kann, wenn mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist.

Für den vorliegenden Plan heißt dies Folgendes:

Da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist (nämlich am 24.01.2017 bzw. 30.01.2017), ist dieses Bebauungsplanverfahren nach den vor dem Aufstellungsbeschluss (d.h. nach den vor dem 28.09.2016) geltenden Vorschriften abzuschließen. Von der Möglichkeit, auf die am 13.05.2017 noch nicht begonnenen Verfahrensschritte die Vorschriften des neuen Rechts anzuwenden, wurde und wird im Wesentlichen kein Gebrauch gemacht. Um der Öffentlichkeit den Zugang zu den Entwurfsunterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung zu erleichtern, wurden lediglich die Bekanntmachung und die Offenlageunterlagen auf der städtischen Homepage zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis ist auf den vorliegenden Bebauungsplan folgende Fassung des Baugesetzbuchs anzuwenden:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Die **Baunutzungsverordnung** ist während des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ebenfalls geändert worden, und zwar durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05. 2017.

Das Änderungsgesetz enthält keine gesonderte Überleitungsvorschrift zur Anwendbarkeit der Änderungen der Baunutzungsverordnung. Die allgemeine Regel, dass jeder Bebauungsplan zusammen mit der BauNVO gelesen werden muss, die im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gegolten hat, kann nicht uneingeschränkt zur Anwendung kommen, weil es dann zu einer Divergenz zwischen der ausgelegten Fassung und der als Satzung beschlossenen Fassung kommen könnte. Wenn nämlich die letzte förmliche (uneingeschränkte) öffentliche Auslegung vor

dem Inkrafttreten der Änderung der BauNVO erfolgt ist, mussten alle Leser des Plans dessen Festsetzungen insbes. zur Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauNVO mit der seinerzeit noch geltenden älteren Fassung verbinden. Daher muss für die Anwendbarkeit der BauNVO folgende Regel gelten: Es ist stets die BauNVO anzuwenden, die am ersten Tag der ersten (uneingeschränkten) förmlichen Auslegung des Bebauungsplans gegolten hat (ebenso Ziegler in: Kohlhammer-Kommentar zum BauGB/ BauNVO, § 27 (Inkrafttreten) BauNVO Rn. 11 (Lfg. 103, Juli 2017).

Für den hier vorliegenden Plan (zuletzt ausgelegt vom 27.07.2017 bis 28.08.2017) bedeutet dies, dass die neueste Fassung der BauNVO anzuwenden ist; denn die öffentliche Auslegung hat erst nach dem Inkrafttreten der Änderung stattgefunden. Es gilt also:

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) ist zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden i Das Änderungsgesetz enthält folgende Überleitungsvorschrift:

#### Art 2

Artikel 1 Nummer 2 sowie 5 bis 10 tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft. Im Übrigen tritt dieses Gesetz am 1. April 2018 in Kraft.

Art 1 des Änderungsgesetzes hat 10 Ziffern. Daraus folgt, dass nur die Änderungen Nr. 1, 3 und 4 nicht sofort in Kraft traten:

Nr. 1 betrifft § 5 Abs. 5 BNatSchG:

1. § 5 Absatz 2 Nummer 6 wird wie folgt gefasst:

„6. die Anwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ... „

Nr. 3 betrifft § 27 BNatSchG:

3. § 27 wird wie folgt geändert:

a) Nach Absatz 1 wird folgender Absatz 2 eingefügt:

”

(2) Naturparke sollen auch der Bildung für nachhaltige Entwicklung dienen.

“

b) Der bisherige Absatz 2 wird Absatz 3.

Nr. 4 betrifft § 30 Abs. 2 BNatSchG:

4. § 30 Absatz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Satz 1 Nummer 5 werden nach dem Wort „Felsbildungen,“ die Wörter „Höhlen sowie naturnahe Stollen,“

eingefügt.

b) Folgender Satz wird angefügt:

„Satz 1 Nummer 5 gilt nicht für genutzte Höhlen- und Stollenbereiche ... „

Diese Änderungen sind für den vorliegenden Plan nicht relevant. Also war und ist auf diesen Plan die novellierte Fassung des BNatSchG anzuwenden. Dieses ist das

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Umweltbericht**

*Siehe Bericht des Büros IUS als gesonderter Teil der Begründung.*

### **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

\* Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht.

#### **6.1 Landesplanerische Vorgaben**

Für den Bebauungsplan ergaben sich die Erfordernisse der Raumordnung insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl.II/2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014 (Amtsblatt Brandenburg 2015, S. 970 ff.)

Im Rahmen der Planaufstellung waren die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung verbindlich und die Grundsätze (G) angemessen zu berücksichtigen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 20.10.2016 und 25.07.2017 mit, dass die gemeldete Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Zusätzlich teilte sie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit, welche Erfordernisse der Raumordnung zur Beurteilung der vorliegenden Planung besonders relevant sind.

Folgende Erfordernisse des LEPro 2007 sind insbesondere maßgebend:

- *Grundsätze aus § 5 LEPro 2007: Die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte erfolgen. Die Innenentwicklung hat Vorrang. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben. Anzustreben sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen; die Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels; die Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes (Grundversorgung) und die Zuordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zu den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung.*
- *Grundsatz aus § 6 LEPro 2007: Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden.*

Die Planung entspricht den genannten Grundsätzen des LEPro 2007. Durch die Reaktivierung einer Brachfläche wird innerhalb eines Zentralen Ortes in Innenstadtnähe Innenentwicklung betrieben. Außerdem wird die verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung gesichert. Durch die zentrale Lage können vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Durch das Vorha-

ben werden bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen in Anspruch genommen, wodurch die zusätzliche Beeinträchtigung der Naturgüter minimiert wird.

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP B-B sind laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 20.10.2016 von Bedeutung:

- *Ziel 2.7 LEP B-B: Die Stadt Brandenburg an der Havel ist ein Oberzentrum.*
- *Grundsatz 2.8 LEP B-B: Hochwertige Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung sollen auf die Oberzentren konzentriert werden.*
- *Grundsatz 4.1 LEP B.B: Bisher nicht ausgeschöpfte Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sollen vorrangig genutzt werden unter der Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur sowie unter der räumlichen Zuordnung und ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.*
- *Ziel 4.5 LEP B-B: Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ohne Einschränkungen möglich.*
- *Ziel 4.7 LEP B-B: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO sind nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot) zulässig. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbe- reich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*
- *Grundsatz 4.8 LEP B-B: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Tabelle 4 Nummer 1 LEP B-B) innerhalb Zentraler Orte sollen nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).*

Die Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP B-B. Die geplante bauliche Entwicklung soll innerhalb eines vorhandenen Siedlungsbereichs des Oberzentrums Brandenburg an der Havel erfolgen. Durch die verschiedenen vorgesehenen Nutzungen wird eine ausgewogene Entwicklung verschiedener Funktionen gefördert. Das Integrationsgebot wird durch die Lage des geplanten Lebensmittelmarktes innerhalb des Nahversorgungsbereiches Neuendorfer Straße gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Brandenburg an der Havel aus dem Jahr 2014 gewährleistet. Die Festsetzungen zur maximalen zulässigen Verkaufsfläche und zu den zulässigen Warensortimenten gewährleisten die Verträglichkeit des geplanten Verkaufsflächenangebots.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Planung auch den Zielen und Grundsätzen des bislang im Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), zu dem Ende des Jahres 2016 das Beteiligungsverfahren stattfand, entspricht. Die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze dieses Planwerks sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung auch in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen. Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die vorliegende Planung von Bedeutung:

- *Ziel 3.8 Abs. 1 LEP HR (Entwurf): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).*
- *- Ziel 3.8 Abs. 2 LEP HR (Entwurf): Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte*

*sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).*

- *Ziel 3.8 Abs. 3 LEP HR (Entwurf): Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten dürfen maximal dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*
- *Grundsatz 3.10 Abs. LEP HR (Entwurf): Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 3 Nummer 1 nur in Zentralen Versorgungsbereichen und im Airport-Center im Midfield-Terminalbereich des Flughafens BER entwickelt werden (Integrationsgebot).*
- *Grundsatz 3.12 LEP HR (Entwurf): Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abgeschöpft werden.*

Die zitierten Gebote (Konzentrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, Integrationsgebot) werden eingehalten. Es ist gutachterlich geklärt, dass voraussichtlich weit weniger als 25 Prozent der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abgeschöpft werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung entspricht. Das bestätigte auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 09.03.2017; die Vereinbarkeit besteht sowohl im Hinblick auf die Grundsätze und Ziele des LEP B-B als auch hinsichtlich des in Aufstellung befindlichen LEP HR.

## **6.2 Regionalplan**

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 16.12.2014 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 als Satzung beschlossen. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht und trat mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Rechtsverbindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Gemäß der Festlegungskarte des Regionalplans 2020 liegt der Geltungsbereich im Vorzugsraum Siedlung. Die „Vorzugsräume Siedlung“ sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt und in ihnen vorrangig Bestandsgebiete verdichtet und dem Bedarf entsprechend neue, dem Wohnen dienende Bauflächen konzentriert werden. Dem entspricht das Vorhaben.

Außerdem ist das Planvorhaben den räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums zugeordnet, indem es der Grundversorgung des Stadtteiles Brandenburg-Mitte dient. Das Vorhaben entspricht damit den Grundsätzen 2.2.1 und 2.2.2 des Regionalplanes Havelland-Fläming. In den räumlichen Funktionsschwerpunkten sollen bestehende Standorte von Einrichtungen der gehobenen Daseinsvorsorge bzw. von Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Weitere Planelemente des Regionalplans Havelland-Fläming sind von dem Plangebiet nicht betroffen.

Durch die räumliche Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Vorzugsraums Siedlung und seine Zuordnung zu räumlichen Funktionsschwerpunkten eines Oberzentrums wird mit der Planung den Erfordernissen der Regionalplanung entsprochen. Die Regionale Planungsstelle Havelland-Fläming bestätigte mit Schreiben vom 01.03.2017 und vom 27.07.2017, dass die Planung mit den Grundsätzen des Regionalplans in Übereinstimmung steht.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Brandenburg a. d. H. liegt in rechtswirksamer Form vom 22.04.1999 vor. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche (M)“ dar. Zudem ist das Plangebiet vollumfänglich als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffe belastet sind“ gekennzeichnet. Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Bodendenkmal.



Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Stadt Brandenburg a. d. H. in der Fassung vom 22.04.1999 (letzte Änderung Nr. 9 vom 31.07.2013) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

Aus einer Gemischten Baufläche (M) können alle Baugebiete dieser Kategorie (Dorfgebiete MD, Mischgebiete MI und Kerngebiete MK, neuerdings auch MU = Urbanes Gebiet) entwickelt werden. Im vorliegenden Fall soll dem Entwicklungsgebot dadurch Rechnung getragen werden, dass aus der Bandbreite der „Gemischten Bauflächen“ bestimmte Anteile genutzt werden, die in den zugehörigen Baugebieten verwirklicht werden dürfen (nämlich „Wohnen“ aus MD, MI und MK und „Großflächiger Einzelhandel“ aus MK i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO). Diese Vorgehensweise ist nach der Rechtsprechung grundsätzlich zulässig. Die Nutzungsart „Wohnen“ wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht, der „Großflächige Einzelhandel“ durch die Festsetzung eines Sondergebietes. Beide Funktionen wären auch in einem Kerngebiet zulässig.

Zur Absicherung der dargelegten Vorgehensweise wurde ein juristisches Kurzgutachten zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erarbeitet<sup>1</sup>.

Das Kurzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „die Sortierung und Vereinigung der potentiellen Bestandteile einer gemischten Baufläche in Form von unterschiedlichen Baugebieten – so wie sie hier beabsichtigt ist – [...] eine durchaus entwicklungsconforme Lösung sein [kann] [...] Eine Änderung des Flächennutzungsplans durch Spezifikation ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.“<sup>2</sup>

Darüber hinaus stellt das Gutachten fest, dass insbesondere bei der sehr sensiblen Festsetzung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel hinsichtlich der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan auch die sonstige städtebauliche Entwicklungsplanung heranzuziehen ist. Das im Jahr 2014 fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Brandenburg an der Havel stellt den östlichen Bereich des Sondergebietes – der Bereich auf dem der Lebensmittelmarkt entstehen soll – als „Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße“ dar. Die Planung stimmt also auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept überein.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ und „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel“ aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans war nicht erforderlich.

#### **6.4 Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan**

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Brandenburg an der Havel als zusammenhängende Siedlung (Industriebrache) eingestuft. Zudem ist ein Bodendenkmal im Planareal gekennzeichnet.

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Brandenburg an der Havel aus dem Jahr 1997 stellt in der Karte „Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohn- und Mischgebiet mit geringem bis mäßigem Grünanteil“ dar.

#### **6.5 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet ist bislang weder ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan noch eine sonstige städtebauliche Satzung vorhanden. Das Plangebiet selbst war jedoch Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens, welches zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt wurde (Beschluss 242/2016).

Durch das geplante Vorhaben werden keine benachbarten Bebauungspläne tangiert.

---

<sup>1</sup> Schmidt-Eichstaedt (2016): Kurzgutachten zum Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB: Kann aus einer im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ dargestellten Fläche ein Bebauungsplan entwickelt werden, der ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel in Verbindung mit einem Allgemeinen Wohngebiet WA nebst Grünfläche festsetzt?.

<sup>2</sup> Ebenda, S. 3.



## **6.6 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist auf dieser Rechtsgrundlage am gewählten Standort nicht möglich. Aufgrund der das Plangebiet umgebenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie der beabsichtigten Nachnutzung war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten.

## 6.7 Sonstige städtische Planungen und Konzepte

### 6.7.1 Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg an der Havel 2014

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg an der Havel 2014 wurde am 26.11.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Konzept unterscheidet zwischen den Zentrentypen „Hauptzentrum“ und „Nahversorgungszentrum“. Der östliche Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums „Neuendorfer Straße“. Der Standort des geplanten Lebensmittelmarktes befindet sich innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungszentrums, lediglich der zugehörige Parkplatz ist nicht mehr von der Umrandung umfasst. Maßgeblich ist jedoch, dass sich der geplante großflächige Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Abgrenzung befindet.

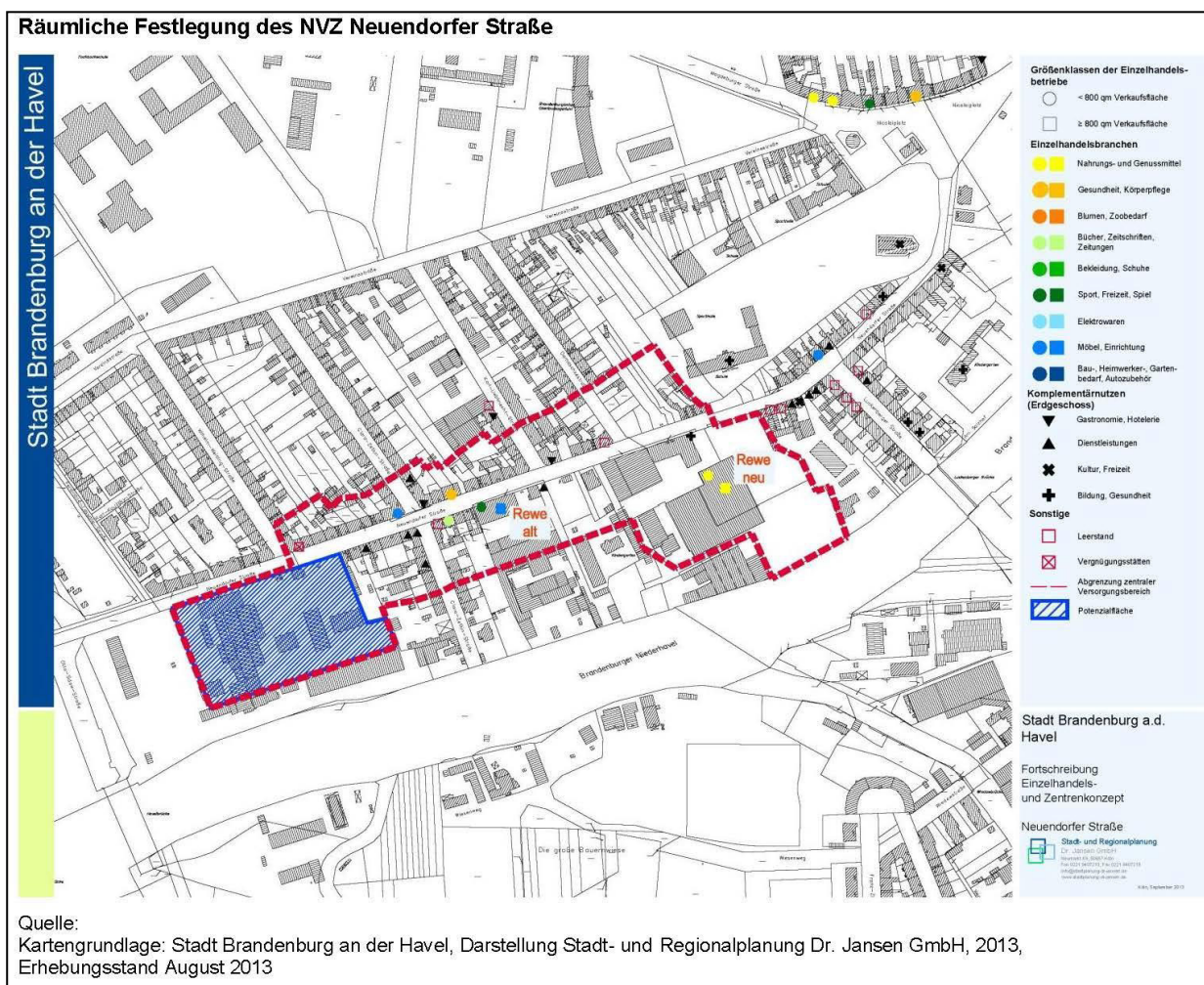


Abbildung 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum „Neuendorfer Straße“

Quelle: Anlage 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Brandenburg an der Havel 2014

Die Anlage 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts formuliert die Empfehlung, dass für den Bereich der vorliegenden Planung nur die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters verträglich sei. Im Sinne einer maßstäblichen Entwicklung und der räumlichen Nähe zu Alt- und Innenstadt und der dadurch begründeten Konkurrenzsituation wird eine Ausweitung der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße nur eingeschränkt empfohlen.<sup>3</sup>

Angesichts geänderter Rahmen- und Marktbedingungen wurde diese Empfehlung hinterfragt und gutachterlich überprüft.

Die von der bulwiengesa AG durchgeführte Markt-, Standort und Wirkungsanalyse für das Planvorhaben kommt zu den folgenden Ergebnissen<sup>4</sup>:

- *Das geplante Vorhaben befindet sich in der Neuendorfer Vorstadttinnerhalb des Nahversorgungszentrums Neuendorfer Straße in integrierter Wohnsiedlungslage. (...)*
- *Das Vorhaben entspricht mit ca. 3.200 qm Verkaufsfläche einem vollsortierten Lebensmittelmarkt mit einem maximalen Randsortiment von ca. 10 % der Verkaufsfläche. Diese Größenordnung ist innerhalb des Stadtgebietes von Brandenburg bisher nicht in einem zentralen Versorgungsbereich ansässig. Vergleichbare Anbieter agieren bisher an peripheren, von Wohngebieten entfernten Standorten (EKZ Wust, EKZ Beetzsee-Center). Zudem halten diese Konkurrenzstandorte ein umfassendes Randsortiment vor und werden darüber hinaus um weitere zentrenrelevante Fachmärkte arrondiert.*
- *Durch die Schließung real,-SB-Warenhauses am Standort Alte Potsdamer Straße kam ein Umsatzpotenzial von ca. 7 Mio. Euro p. a. alleine im Sortiment Periodischer Bedarf den Anbietern im weiteren Stadtgebiet zugute und erhöhte die Leistungsfähigkeit dieser Anbieter. Durch die Schließung des SB-Warenhauses konnten vorwiegend die peripher gelegenen Konkurrenzanbieter Kaufland im EKZ Wust und der zweite real-Markt im Beetzsee-Center profitieren. Beide Standorte steigerten ihr Umsatzpotenzial zusammen um ca. 4,5 Mio. Euro p. a. Damit verlagerten sich die Umsätze im nahversorgungsrelevanten Sortiment stark in die Außenbereiche der Stadt.*
- *Aufgrund der Verkaufsflächengröße von ca. 3.200 qm spricht das Vorhaben das gesamte Stadtgebiet von Brandenburg an, wengleich die Intensität mit zunehmender Entfernung abnimmt. Das Vorhaben dient aufgrund seines geringen Randsortimentsanteils als Baustein einer gehobenen bzw. spezialisierten Nahversorgungskomponente in dem Oberzentrum Brandenburg mit stadtweiter Ausstrahlung.*
- *Aus absatzwirtschaftlicher Sicht besteht im Marktgebiet für den geplanten Verbrauchermarkt insgesamt eine gut auskömmliche Zielumsatzerwartung von rd. 13,0 Mio. Euro p. a. im Kernsortiment Periodischer Bedarf bzw. 14,3 Mio. Euro p. a. inkl. der Randsortimente.*

---

<sup>3</sup> Stadt Brandenburg a. d. H.: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Stand vom 26.11.2014, Anlage 4.

<sup>4</sup> bulwiengesa, Markt-, Standort und Wirkungsanalyse, Verbrauchermarkt in 14770 Brandenburg (Havel) vom 22.09.2016, S. 56f.

- *Die Analyse der jüngsten Wettbewerbsveränderungen im Stadtgebiet von Brandenburg (Havel) sowie des Markteintritts des Projektvorhabens zeigen nur geringe Umverteilungseffekte in den schützenswerten Lagebereichen der Nahversorgung im Stadtgebiet.*
- *Das Projektvorhaben des Neubaus eines Verbrauchermarktes in der Neuendorfer Vorstadt in Brandenburg zeigt sich insgesamt als ausreichend tragfähig und verträglich. Projektinduzierte schädigende Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Gefährdung der lokalen und überörtlichen Nahversorgung können ausgeschlossen werden.*
- *Die Rückholung von bisher vor der Stadt – insbesondere in den Hauptkonkurrenzstandorten Beetzsee-Center und EKZ Wust – gebundenen Umsätzen ist als positiver Effekt für die Nahversorgung zu werten.*
- *Mit der Realisierung des Verbrauchermarktes an einem innenstadtnahen Standort erübrigen sich Fahrten und damit Einkäufe in den peripheren Einkaufszentren im nahversorgungsrelevanten Sortiment. Somit trägt das Vorhaben indirekt zu einer höheren Auslastung der Innenstadtbetriebe mit Aperiodischen Sortimenten bei. Diese Synergien kommt Innenstadtbetrieben mit Hauptsortiment Bekleidung/Mode sowie Elektro zugute.*
- *Der Standort innerhalb des Innenstadtrings ist vor dem Hintergrund der zukünftigen Einwohnerverschiebung auf Stadtteilebene positiv zu werten. Lt. Bevölkerungsprojektion bis 2030 der Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose 2015 werden die Stadtteile "Innenstadt" und "Ring" starke Wanderungsgewinne aufweisen und absolut an Einwohnern gewinnen. Vor diesem Hintergrund ist die Lage des Verbrauchermarktes innerhalb des Innenstadtrings als sehr gut zu werten.*

*Insgesamt ergibt die wirkungsanalytische Betrachtung, dass bei Einzelwürdigung der Umsatzverlagerungen keine schädlichen Auswirkungen auf den Bestandsbesatz – insbesondere in den relevanten Nahversorgungszentren und dem Hauptzentrum Innenstadt – hervorgerufen werden. Die Umsatzverlagerungsquoten liegen im Rahmen üblicher wettbewerblicher absatzwirtschaftlicher Effekte. Vor dem Hintergrund steigender Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in Deutschland, einem in den letzten Jahren positiven Trends der Kaufkraft in Brandenburg (Havel) sowie eines durchschnittlichen jährlichen Einwohnerverlustes von ca. -0,2 % Punkten p. a. ist zukünftig von einem insgesamt steigenden Nachfragevolumen in Brandenburg (Havel) auszugehen. Bis zum wahrscheinlichen Markteintritt des Vorhabens in 2017 wird das Nachfragevolumen um ca. 4,7 % im Sortiment Periodischer Bedarf ansteigen. Derzeit bestehende Umverteilungswirkungen werden somit in Zukunft verwässert und teilweise sogar überkompensiert.*

*Durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes wird die Quantität als auch die Qualität des städtebaulich integrierten Nahversorgungsnetzes gestärkt. Eine Rückholung von bisher an peripheren Standorten gebundener Kaufkraft führt zu einer Aufwertung zentraler Standorte innerhalb des Innenstadtringes. Durch die geringere Anzahl von Einkaufsfahrten in die Einkaufszentren vor der Stadt reduzieren sich auch bisher gleichzeitig getätigte Kopplungskäufe in weiteren zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Mode/Textil, Elektro). Diese Synergieeffekte kommen indirekt dem Innenstadthandel zugute, da durch die innenstadtnahe Projektentwicklung des Verbrauchermarktes in der Neuendorfer Straße Einkaufskopplungen mit dem Hauptzentrum sinnvollverbunden werden können.*

Aus diesen Ausführungen wird deutlich, dass mit der geplanten Ansiedlung von rund 3.200 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche im Segment der Grund- und Nahversorgung keine städtebaulich nachteiligen Entwicklungen für die Versorgungsstrukturen in der Stadt Brandenburg an der Havel und die ebenso schützenswerten zentralen Versorgungsbereich des Nachbargemeinden zu erwarten sind. Vielmehr trägt das Planvorhaben zur Qualifizierung des innerstädtischen Angebots bei.

Auf Anregung des Fachbereichs Wirtschaftsförderung der Stadt Brandenburg a. d. H. wurde die Wirkungsanalyse durch eine gutachterliche Stellungnahme von bulwiengesa vom 10.04.2017 ergänzt. Darin wurde geprüft, ob die Eröffnung eines zusätzlichen Discounters in der Innenstadt - welcher bislang im Gutachten nicht berücksichtigt wurde - Auswirkungen auf das Ergebnis der Wirkungsanalyse von September 2016 hat. Aufgrund eines gesamtstädtischen Nachfrageanstiegs, der deutlich über der durch den Discounter zusätzlichen Belastung des Wettbewerbsnetzes in der Stadt liegt, hat die Eröffnung des Marktes keinen wesentlichen Einfluss auf die vorliegende Wirkungsanalyse. Zudem trägt die Tatsache, dass es sich bei dem kürzlich eröffneten Discounter um einen nicht typengleichen Anbieter handelt, dazu bei, dass keine unmittelbare Konkurrenzsituation entsteht. Die Gutachter schließen insbesondere einen verschärften Wettbewerbsdruck auf das Nahversorgungsnetz aus.

Im Hinblick auf die Auswirkungen des Planvorhabens für die Angebotsstrukturen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße“ selbst prognostizieren die Gutachter<sup>5</sup>, dass die Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelangebots innerhalb des Standortbereichs zu Umsatzabgaben vorhandener Betriebe von bis zu 17,4 % führen könnte. Die prognostizierte Umverteilungsquote liegt damit oberhalb der von der Rechtsprechung vielfach angenommenen Grenzmarke von 10 %, mit der benachbarte zentrale Versorgungsbereiche mit nachteiligen Auswirkungen als Folge einer Neueröffnung rechnen müssen. Im vorliegenden Fall geht es aber nicht um Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und deren Funktionsfähigkeit, sondern um die Auswirkungen innerhalb desselben zentralen Versorgungsbereichs. Die Gutachter belegen, dass die planungsrechtlich zu schützende Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums in sich selbst durch eine Umverteilung von Umsätzen nicht beeinträchtigt würde. Das gilt auch für den Worst-Case-Fall der Betriebsaufgabe des systemgleichen Wettbewerbers in demselben Bereich. Dessen Standort könnte in diesem Fall durch ein anderweitiges Nahversorgungsangebot nachgenutzt werden, sodass keine städtebaulichen Missstände durch Leerstand zu befürchten sind. Angesichts dieser Sachverhalte und vor dem Hintergrund, dass das Bauplanungsrecht grundsätzlich wettbewerbsneutral ist, ist die Ausweisung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel der Grund- und Nahversorgung abwägungsgerecht möglich. Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche und der zulässigen Warensortimente wurden die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange angemessen untereinander und gegeneinander berücksichtigt.

---

<sup>5</sup> Ebenda, S. 43f.

### 6.7.2 Stadtumbau und Masterplan

Im Jahr 2002 beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg a. d. H. ein integriertes Stadtumbaukonzept, welches darauf abzielt, Stadtquartiere funktional und gestalterisch aufzuwerten. Vor dem Hintergrund prognostizierter anhaltender Bevölkerungsrückgänge wurden hierfür u. a. Rückbauziele und -potenziale für die Stadtquartiere definiert. Insbesondere mit Hilfe von Rückbaumaßnahmen wird angestrebt, den Wohnungsleerstand unter 10 % zu halten.

Das Stadtquartier Ring, in dem sich das Plangebiet befindet, war in den vergangenen Jahren von einer besonders hohen Leerstandsquote betroffen. Hier ist das 10%-Ziel mit einer aktuellen Leerstandsquote von 11,5 % noch nicht vollständig erreicht.

Eine aktuelle Studie<sup>6</sup> bescheinigt der Innenstand und insbesondere dem Stadtquartier Ring in den nächsten Jahren jedoch einen Zuwachs von vorwiegend jungen Einwohnern. Im städtischen Vergleich wird hier entgegen dem allgemeinen Trend von hohen Einwohnergewinnen (2010-2015 plus 10 % auf aktuell 15.440 EW) ausgegangen, welche sowohl aus innerstädtischen Umzügen als auch aus Zuzügen von außerhalb generiert werden. Die hohe Attraktivität des Quartiers kann mit dem differenzierten Wohnungsangebot, der guten Ausstattung mit Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen und der zentrumsnahen Lage begründet werden. Weiterhin bietet der Stadtteil aktuell noch zahlreiche Flächenentwicklungspotenziale, die es zeitnah zu aktivieren gilt, um das Bevölkerungswachstum im Ring weiter zu unterstützen. Über die prognostizierte positive Entwicklung des Quartiers Ring hinweg darf jedoch nicht übersehen werden, dass die gesamtstädtische Bevölkerungsentwicklung mittelfristig weiter von Verlusten gekennzeichnet sein wird. Selbst unter der Annahme hoher Wanderungsgewinne gehen die Prognosen davon aus, dass die natürlichen Bevölkerungsverluste nicht ausgeglichen werden können<sup>7</sup>. Vor diesem Hintergrund ist die Errichtung neuer Wohnflächen bewusst abzuwägen. Die Schaffung neuer nachfragerechter Wohnraumangebote, welche die Attraktivität das Stadt Brandenburg an der Havel für Zuzügler von außerhalb erhöht, sollte das Ziel sein. Reinen Umverteilungseffekten innerhalb des Innenstadtbereichs hingegen sollte - soweit möglich - entgegengesteuert werden. Dies kann durch ein das bereits bestehende Wohnungsangebot ergänzende Angebot geschehen – z. Bsp. große Wohnungen (≥ 4 Zimmer), flexible und moderne Grundrisse, Gebäude mit Aufzügen.

Auch der Masterplan<sup>8</sup> der Stadt beschäftigt sich mit der Anpassung des Wohnraumangebotes in der Stadt Brandenburg a. d. H. So wird ausgeführt, dass die Konsolidierung des Wohnungsmarktes zu den Hauptaufgaben der kommunalen Stadtentwicklungspolitik zählt. *„Eine quantitative Reduzierung künftig nicht mehr marktkonformer Bestände bei gleichzeitiger qualitativer Anpassung bestehender Bestände bzw. auch der Neubau stehen daher im Mittelpunkt der wohnungsmarktbezogenen Aktivitäten.“*<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Ernst Basler + Partner: Markt- und Standortanalyse, 2016.

<sup>7</sup> Ernst Basler + Partner: Monitoringbericht Bevölkerungs- und Wohnungsmarkt Prognose Aktualisierung, 2016.

<sup>8</sup> Ernst Basler+Partner: Masterplan Brandenburg Stadt Brandenburg an der Havel, Fortschreibung 2011, Stand 24.10.2012.

<sup>9</sup> Ebenda, S. 106.



Ziel laut Masterplan ist es, ein Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnsegmenten und Preisklassen zur Verfügung zu stellen. Schlagworte mit Bezug zum vorliegenden Bebauungsvorhaben sind hier u. a. „Wohnen im Eigenheim“, „Wohnen mit Landschaftsbezug und Urbanität“. So heißt es auch ausdrücklich, dass ein besonderes Augenmerk der Erschließung von Grundstücken in Wasserlage für verschiedenste Wohnformen zukommt.

Hier setzt die vorliegende Planung an. Mit der Entwicklung eines Teils der Brachfläche der ehemaligen Kartoffelstärkefabrik zu einem Wohngebiet mit derzeit geplanten rund 140 Wohneinheiten, in attraktiver Wasserlage, wird das Wohnraumangebot im Stadtquartier Ring ergänzt und für verschiedene Bedarfe weiter differenziert. Es soll insbesondere eine Bedarfsnische im hochwertigen Wohnungsbausegment gedeckt werden. Dementsprechend strebt der Vorhabenträger an, nachfragegerechten Wohnungsneubau zu realisieren. In der nachfolgenden Abbildung ist ein vergleichbares Wohngebiet in Ufernähe dargestellt, welches von den beauftragten Architekten derzeit realisiert wird. Nach diesem Vorbild soll auch die Bebauung im neuen Wohngebiet an der Neuendorfer Straße entstehen, wobei die Wohnungen zum Wasser orientiert sein und sich durch hochwertige Ausstattung sowie moderne und flexible Grundrisse auszeichnen werden. Wohnungsgrößen aller Art sollen nachfragegerecht angeboten werden können.



Abbildung 3: Architekturbeispiel

Quelle: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH



Abbildung 4: Ansicht des geplanten Wohngebiets vom Wasser

Quelle: S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, Planungsstand Januar 2017

Die geplante bauliche Dichte ist an diesem innerstädtischen Standort erwünscht und erforderlich, um Urbanität zu gewährleisten und die bestehende dichte gründerzeitliche Bebauungsstruktur fortzusetzen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß für das Wohngebiet erfolgt unter Berücksichtigung der Darstellung des Flächennutzungsplans. Dieser sieht hier gemischte Bauflächen vor; demnach wäre eine mischgebietstypische Dichte (GRZ 0,6 und GFZ 1,2) abzuleiten. Für das Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt, die damit um ca. 30 % unter der Darstellung des Flächennutzungsplans liegt. Durch die reduzierte GRZ wird gewährleistet, dass der neue Wohnstandort lagegerecht durchgrünt sein wird. Mindestens 40 % der Grundflächen der festgesetzten Baugebiete müssen demnach begrünt werden. Die zulässige Geschossflächenzahl von GFZ 1,2 wiederum entspricht der Obergrenze eines festgesetzten Mischgebietes. Hier unterscheiden sich die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein festgesetztes Mischgebiet und ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet nicht. Dem soll auch hier so sein. Aus den im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaßen resultiert die im Bauungskonzept des Vorhabenträgers vorgesehene Anzahl von ca. 140 Wohneinheiten.

Die Anlage des Wohngebietes mit kleinteiligerer Bebauung oder eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, die im Ergebnis zu weniger Wohneinheiten führen würde, wäre nur eine kurzfristige Lösung; sie läge zwar auf der Linie des Stadtumbau-Ziels, weniger Wohnraum auf dem Markt zu haben, um die Leerstandsquote zu reduzieren. Eine solche Bebauungsstruktur ließe sich jedoch aus der langfristigen Perspektive an diesem innerstädtischen Standort nicht rechtfertigen: Im Sinne der Innenentwicklung und unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsqualitäten sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauungsstrukturen muss das Wohngebiet die zulässige maximale bauliche Dichte (GFZ 1,2) und damit die voraussichtliche Anzahl von rund 140 Wohneinheiten aufweisen. Auch im Sinne des Klimaschutzes ist eine verdichtete Wohnbebauung geboten, die die Flächenpotenziale optimal ausnutzt und kompakte Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Nutzfläche und Volumen vorsieht.

Die umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen und der geplante Uferweg mit Spielfeld und Grünfläche für soziale Zwecke erhöhen die Wohnqualität zusätzlich. Weiterhin trägt der geplante Lebensmittelmarkt zur Verbesserung der Nahversorgung bei und beeinflusst damit ebenfalls die Attraktivität des geplanten Wohngebiets positiv.



Fazit: Das Bebauungskonzept des Vorhabenträgers steht zwar auf den ersten Blick im Widerspruch zu den Zielen des Stadtumbau, indem über 100 neue Wohneinheiten auf den Markt kommen werden, obwohl die angestrebte Reduzierung der Wohnungsleerstandsquote in der Stadt noch nicht erreicht ist. Aus langfristiger und ganzheitlicher Perspektive ist die Schaffung attraktiver Wohnungsangebote in dem angestrebten Umfang jedoch sinnvoll und erforderlich: Angesichts des prognostizierten Einwohnergewinns für das Stadtquartier und der Tatsache, dass eine Nachfrage nach speziellen und hochwertigen Wohnungsangeboten vorhanden ist, kann mit der Realisierung der Planung ein Beitrag zum Einwohnerwachstum der Innenstadt geleistet werden. Das Vorhaben ist aufgrund seiner vielfältigen Qualitäten geeignet, Zuzügler nach Brandenburg an der Havel zu locken und das Wohnungsangebot im Quartier sinnvoll zu ergänzen. Gleichzeitig wird eine in exponierter Lage befindliche Industriebrache beseitigt. Damit werden das Stadtbild und die Eingangssituation vom Verkehrsring in die Innenstadt aufgewertet.

### **6.7.3 Klimaschutzkonzept**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Brandenburg a. d. H. hat am 29.03.2017 ein „Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept Brandenburg an der Havel“ beschlossen. Im Nachgang zum beschlossenen Klimaschutzkonzept befinden sich derzeit Leitlinien für den Klimaschutz in der Bauleitplanung in Aufstellung.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ werden die folgenden Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg erfüllt:

- Die Innenentwicklung wird vorangetrieben, indem das Gelände der ehemaligen Stärkefabrik nachgenutzt wird (Flächenrecycling).
- Mit der Nutzung vorhandener Infrastrukturen wird der Flächenverbrauch begrenzt.
- Indem die brachliegende Fläche nachgenutzt und verdichtet wird, wird eine kompakte Siedlungsstruktur geschaffen.
- Mit der Festsetzung von insgesamt 0,5 ha Grünfläche im Plangebiet sind Begrünungsmaßnahmen eingeplant.
- Die Festsetzungen ermöglichen die Errichtung kompakter Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Nutzfläche und Volumen.
- Die GRZ wird in den Teilgebieten entsprechend der vorgesehenen Nutzungen begrenzt, sodass keine übermäßige Versiegelung erfolgen kann.
- Gemäß textlicher Festsetzung kann zugunsten der Nutzung erneuerbarer Energien die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in den Baugebieten überschritten werden.
- Soweit möglich, soll anfallendes Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgischem Wassergesetz vor Ort versickert werden.

Damit entsprechen die Bebauungsplaninhalte den Leitlinien für den Klimaschutz der Stadt Brandenburg a. d. H. Die Umsetzung weitergehender klimaschützender baulicher Maßnahmen obliegt den jeweiligen Bauherren.

## **6.8 Denkmalschutz**

In den südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches ragt ein archäologischer Fundplatz aus slawischer Zeit, der als Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 Ziffer 4 BbgDSchG in die Landesdenkmalliste eingetragen ist (Bodendenkmal-Nr. 4198, Brandenburg ALT 31: „Siedlung slawisches Mittelalter“). Der Fundplatz wurde im Jahr 1972 im Rahmen der Errichtung einer Kartoffelwaschgrube in diesem Bereich entdeckt. Im betroffenen Bereich, der sich insbesondere in Ufernähe zur Brandenburger Niederhavel befindet, ist bei nachfolgenden Baumaßnahmen mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

Der umgrenzte Bereich der Bodendenkmalfläche befindet sich überwiegend auf der geplanten privaten Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereichs. Das Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel sowie das Allgemeine Wohngebiet sind nur in Randbereichen betroffen.

Für das gesamte Plangebiet gilt, dass bei Eingriffen in den Boden grundsätzlich die allgemeinen Auflagen und Bestimmungen zum Bodendenkmalschutz zu beachten sind:

- Anzeige- und Dokumentationspflicht bei archäologischen Funden,
- Erfordernis einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis sowie
- einer fachgerechten Bergung und Dokumentation bei Bau- und Erdarbeiten im Bereich von betroffenen Bodendenkmalen auf Kosten des Bauträgers, usw.

Die bauausführenden Firmen sind darüber zu informieren und zur Einhaltung der Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu verpflichten. Regelungen hierzu werden durch entsprechende Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert.

## **6.9 Wasserrechtliche Belange**

### **6.9.1 Hochwasserschutz**

Die südlich des Plangebietes verlaufende Havel ist als Gewässer I. Ordnung gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz eingeordnet. Laut „Verordnung zur Bestimmung hochwassergelegener Gewässer und Gewässerabschnitte“ vom 17.12.2009 ist die Havel als hochwassergelegenes Gewässer eingestuft worden. Daher wird für die von Hochwasser betroffenen Flächen im Stadtgebiet Brandenburg an der Havel in den nächsten Jahren eine Neuausweisung für ein HQ 100 – Überschwemmungsgebiet (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre) erfolgen. Nach derzeit geltendem Recht liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HW 10) gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR. Gemäß § 76 Abs. 3 WHG sind noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete zu ermitteln, in Kartenform darzustellen und vorläufig zu sichern.

Das Landesamt für Umwelt wies im Schreiben vom 22.02.2017 darauf hin, dass der südliche Bereich des Grundstücks sich bis zu ca. 20,00 m innerhalb der neu ermittelten Hochwasserrisikogebiete gem. § 73 Abs. 1 WHG für ein HQ 100 befindet. Die Anschlaglinie des HQ Extrem stellt sich nur geringfügig größer dar. Die Abgrenzung des Hochwasserrisikogebiets HQ 100 ist

auf der Datengrundlage des Landesamtes für Umwelt in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.<sup>10</sup>

Der mit Hauptanlagen überbaubare Bereich für die geplante Wohnnutzung wird durch eine Baugrenze festgelegt und ragt nicht in den Bereich des Hochwasserrisikogebiets hinein. Durch textliche Festsetzung werden hier auch Nebenanlagen und Aufschüttungen in der Regel ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind im Hochwasserrisikobereich des betroffenen Allgemeinen Wohngebiets Zuwegungen und Aufschüttungen zulässig, letztere, wenn sie aus bautechnischen Gründen erforderlich sind. In Kapitel 9.4.2 ist im Einzelnen dargestellt, dass damit keine nachteiligen Auswirkungen infolge von Hochwasser zu erwarten sind. Innerhalb des in der Planzeichnung vermerkten Hochwasserrisikogebiets nach § 73 Abs. 1 WHG ist somit keine Bebauung vorgesehen, lediglich der geplante Fuß- und Radweg sowie Teile der späteren privaten Gartenflächen des Allgemeinen Wohngebietes liegen teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebiets. Die vorliegende Planung steht einer späteren Ausweisung als Überschwemmungsgebiet HQ 100 nicht entgegen.

Aufgrund der Nähe der geplanten Bebauung zum Hochwasserrisikogebiet werden Hinweise ohne Normcharakter zum Hochwasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.9.2 Gewässerrandstreifen, Uferbereiche**

Nachdem das Plangebiet teilweise auch Uferbereiche der Havel einschließt, sind die Vorschriften zum Schutz von Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG zu beachten. Mit der Planung werden die Schutzbestimmungen nach § 38 Abs. 4 WHG nicht beeinträchtigt, da im gesamten direkten Uferbereich keine Bebauung vorgenommen wird, kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt und der bestehende Gehölzbestand weitestgehend erhalten werden kann; es werden nur standortgerechte Bäume und Sträucher neu gepflanzt. Ebenso wenig erfolgt eine Umwandlung von Grünland in Ackerland oder eine Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder die fortgeschwemmt werden könnten. Eine Sanierung der Uferbefestigungen ist insbesondere im Bereich der Spundwand - im östlichen Teil des Plangebiets - erforderlich. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Böschung mit ingenieurbiologischen Maßnahmen anzustreben, die der Weiterentwicklung der Funktion des Ufers für den Biotopverbund dienen kann.

Bei einem Neubau des westlich vorhandenen Bohlwerks sowie der östlich davon gelegenen Spundwand durch eine Spundwandbauweise handelt es sich nach Aussagen des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Verbraucherschutz Brandenburg nicht um einen Gewässerausbau im Sinne des § 67 WHG. Bei einer Anlage von Böschungen hingegen kann die Durchführung eines entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach WHG nicht ausgeschlossen werden, da in diesem Falle sowohl naturschutzfachliche Belange als auch Belange des Wasserhaushalts und der Schifffahrt berührt werden könnten. Bauungen und Abzäunungen im Uferbereich innerhalb eines 10m-Streifens von der vorhandenen Spundwand, Stege und ähnliche

---

<sup>10</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg: Geoinformationen - Wasser, verfügbar unter: <http://www.mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.310481.de>, Zugriff am: 15.03.2017.

bauliche Anlagen in der Havel bedürfen gemäß § 87 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind im Vorfeld mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzuklären. Bei einer baulichen Veränderung (Erneuerung, Instandsetzung, Entfernung) der vorhandenen Uferbefestigung ist die Erteilung einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz notwendig. Sobald bei der baulichen Veränderung das Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in Anspruch genommen wird, ist der Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung erforderlich.

Genehmigte Anlagen am Ufer genießen Bestandsschutz. Bei Veränderungen sind diese dem Wasser- und Schifffahrtsamt anzuzeigen, damit geprüft werden kann, ob eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich ist. Zwischen der Eigentumsgrenze der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung, die zugleich auch Grenze des Bebauungsplanes ist, und der geplanten Wohnbebauung sind Mindestabstandsflächen von 3,00 m einzuhalten. Gemäß der vorliegenden Planung ist einen Abstand von durchgehend mindestens 13,00 - 14,00 m zwischen den Baugrenzen des Wohngebietes und dem Havelufer gegeben, so dass auch dieser Forderung Rechnung getragen werden kann.

## 7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ liegt im Südwesten der Stadt Brandenburg an der Havel innerhalb der Neuendorfer Vorstadt. Das 3,92 ha große Areal liegt in ca. 1,5 km Entfernung zum Stadtzentrum. Es grenzt an die Kreuzung der Neuendorfer Straße/Otto-Sidow-Straße und wird im Süden durch die Havel und im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Neuendorfer Straße begrenzt. Es umfasst das Areal der Gewerbebrache der ehemaligen Stärkefabrik, die seit 25 Jahren brach liegt.

In bis zu 700 m fußläufiger Entfernung zum Plangebiet liegen verschiedenste Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie das Behördenzentrum Magdeburger Straße, die Technische Hochschule, die Luckenberger Schule und das Gymnasium am Wiesenweg.

Die westlich des Planareals verlaufende Otto-Sidow-Straße (B 1/B 102) fungiert als innerstädtische Hauptverkehrsstraße (ugs. Zentrumsring). Die Neuendorfer Straße stellt in östlicher Richtung die Verbindung zum Stadtzentrum von Brandenburg an der Havel dar.

### 7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit ungenutzt und liegt brach. Es sind noch Teile der ehemaligen Stärkefabrik vorhanden. Die im Jahr 1866 gegründete Fabrik wurde während des zweiten Weltkrieges größtenteils zerstört, nachfolgend jedoch weitgehend wieder aufgebaut. Die Lagerhallen und Betriebsgebäude der ehemaligen Fabrik, deren Betrieb im Jahr 1989 eingestellt wurde, sind heute vorwiegend nur noch als Ruinen vorhanden.



Abbildung 5: Zustand der baulichen Anlagen im Plangebiet (Stand: Dezember 2016)

Quelle: Fotoarchiv Plan und Recht

Im Osten und Westen, unmittelbar an den Gebäudekomplex anschließend, befinden sich Freiflächen, auf denen verschiedene Erdbecken als Teile der Produktionskette waren oder noch vorhanden sind. Im Osten schließen sich ehemalige Sozial-/Verwaltungsgebäude an, sowie parallel zur Havel eine große Lagerhalle. Im Westen steht eine große Kfz- Reparaturhalle. Entlang der Havel sind noch zwei Bunker aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden.

Bei der Berücksichtigung aller teilversiegelten Flächen mit einem Faktor von 50 % ist das gesamte Plangebiet im Zeitpunkt der Planaufstellung bereits zu etwa 80 % versiegelt.

Vorhandene Bauteile ehemaliger künstlicher Gewässer und offene Bereiche von Ruinentteilen werden durch Ruderalvegetation besiedelt. Die mittlerweile ebenfalls, bereits teilweise überwachsenen ehemaligen Verkehrsflächen auf der Gewerbebrache bestehen im Wesentlichen aus Betonelementen.

## **7.2 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Im Plangebiet befinden sich im Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan keine Wohngebäude oder Wohnungen.

## **7.3 Soziale Infrastruktur**

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **7.4 Topografie und Baugrundverhältnisse, Grundwasser**

### Topographie

Das Plangebiet weist eine nahezu ebene, mehrheitlich versiegelte Oberfläche auf. Der Versiegelungsanteil im Bestand entspricht etwa 80 % der Fläche. Die Durchschnittliche Höhe des Gebietes liegt bei ca. 31 m über NHN. Es steigt von der Havel im Süden im Mittel um ca. zwei Meter in Richtung Nordosten zur Neuendorfer Straße hin an.

### Baugrund

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der jüngeren Nutzungsgeschichte (Bebauung, Industrie, Aufschüttung) so stark anthropogen überprägt, dass kein natürlicher Bodenaufbau mehr vorhanden ist. Im Untergrund, unterhalb der anthropogenen Auffüllungen (Bauschutt, Sand), sind im Plangebiet fluviatile Mittel- und Feinsande als Urstromtalbildungen der Weichselkaltzeit anzutreffen. Das geologische Normalprofil wurde im Rahmen der vom Ingenieurbüro Döring durchgeführten Gefährdungsabschätzung Boden und Grundwasser<sup>11</sup> bis zu 10 m Tiefe erfasst und ist wie folgt zu beschreiben:

- ca. 1 m u. GOK im Mittel Auffüllung aus Bauschutt und/oder Sand (die Auffüllung kann nutzungsbedingt bis zu 3,50 m betragen),
- ca. 2 - 2,80 m u. GOK nur in Ufernähe: Torf - Torfmuhle,

---

<sup>11</sup> Ingenieurbüro Döring GmbH: Ehem. Stärkefabrik Brandenburg, Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung vom 28.09.2009, Boden und Grundwasser, Stand 20.03.2017, S. 10.

- bis mindestens 10 m u. GOK Mittelsand, fein bis grobsandig.

Im Plangebiet ist der obere Grundwasserleiter unbedeckt und befindet sich im Mittel ca. 2,40 m unter Gelände. Die natürliche Grundwasserfließrichtung ist in Richtung Südwesten zur Havel gerichtet. Im Plangebiet ist infolge der Wasserbewirtschaftung mit künstlich eingestelltem Havelpegel mit schwankenden Grundwasserständen und veränderten Grundwasserfließrichtungen auch entgegengesetzt der natürlichen Fließrichtung durch Rückstaueffekte zu rechnen.

Bei etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen im Plangebiet muss der Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992) nachgekommen werden.

Ausführungen zur möglichen Betroffenheit des Plangebietes durch Hochwasser oder zu sonstigen wasserrechtlichen Belangen und Schutzbestimmungen sind dem Kapitel „Wasserrechtliche Belange“ zu entnehmen.

### Baugrund im Uferbereich

Für die neu zu errichtende Uferbefestigung wurde ein zusätzliches Baugrundgutachten für den Uferbereich im Jahr 2011<sup>12</sup> erarbeitet. Darin wurde festgestellt, dass der Boden hier aus drei Schichten besteht. Die oberste Schicht wird von anthropogenen Auffüllungen gebildet. Darunter wurden in weiteren zwei Schichten Sande aus Schmelzwasserablagerungen mittlerer Mächtigkeit erkundet. Die unteren beiden Schichten wurden durch die Gutachter als gut tragfähig für die geplante Uferbefestigung beschrieben.

### Altlasten

Aufgrund der Nutzungshistorie ist der Standort der ehemaligen Kartoffelstärkefabrik im Altlastenkataster der Stadt Brandenburg a. d. H. registriert. Ausgehend von den Baugrunduntersuchungen im Frühsommer 2009 mit orientierenden Altlastenuntersuchungen erfolgte im August/September 2009 eine Detailerkundung auf der Grundlage einer Historischen Erkundung mit Defizitanalyse.<sup>13</sup> Es wurden 14 nutzungsbezogene Altlastenverdachtsflächen (ALVF) ausgewiesen, die durch Boden- oder Grundwasserbeprobungen untersucht wurden.

Im Rahmen dieser Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro Döring, die am 28.09.2009 erstellt und durch eine fachliche Stellungnahme vom 11.12.2013<sup>14</sup> ergänzt wurde, wurden durchgeführte Bodenanalysen nach BBodSchV nutzungsbezogen bewertet (Pfad Boden-Mensch;

---

<sup>12</sup> Ingenieurbüro Fischer & Partner: Uferbefestigung Havel, Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht, Hauptuntersuchung, Stand 20.07.2011.

<sup>13</sup> Ingenieurbüro Döring GmbH: Ehem. Stärkefabrik Brandenburg, Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung vom 28.09.2009, Boden und Grundwasser, Stand 20.03.2017, S. 11ff.

<sup>14</sup> Die wesentlichen Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung Boden und Grundwasser zur ehem. Stärkefabrik Brandenburg vom Ingenieurbüro Döring GmbH mit Stand vom 28.09.2009 und der fachlichen Stellungnahme der Gutachter vom 11.12.2013 sind in der Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung mit Stand vom 20.03.2017 enthalten und werden daher nicht gesondert öffentlich ausgelegt.

Pfad Boden-Nutzpflanze). Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen sind unter Zugrundelegung der geplanten Nutzung keine Gefahren für die Schutzgüter vorhanden.

Dieses Ergebnis wurde durch die jüngste Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung vom 20.03.2017 bestätigt.<sup>15</sup> Im Rahmen dieser Untersuchung wurden insbesondere die geplanten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Soziale Zwecke“ in den Blick genommen. In diesen Bereichen konnten die Gutachter eine Unterschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für Schwermetalle und Benzoopyren konstatieren. Dementsprechend kann für diesen Bereich keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch abgeleitet werden.

Die Bodenuntersuchungen ergaben keine Gefahr für die Schutzgüter insgesamt, jedoch besitzt der Boden abfallrechtliche Relevanz. Das bedeutet, dass im Zuge von Baumaßnahmen bei den vorbereitenden und baubegleitenden Maßnahmen der Bodenaushub besonders zu behandeln ist. Vor der Entsorgung oder Wiederverwendung am Standort ist generell eine Haufwerksuntersuchung zur ordnungsgemäßen Abfallklassifizierung erforderlich. Nicht für den Wiedereinbau geeignete Böden (belastet und/oder bautechnisch nicht geeignet) sind nachweislich in eine dafür zugelassene Anlage zu entsorgen.

Die bestehenden Bauruinen, Gruben und andere bauliche Anlagen müssen vor Beginn der Baumaßnahmen zurückgebaut werden. Es ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen und vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Abfallwirtschaftsbehörde einzureichen. Begleitend mit dem Rückbau- und Entsorgungskonzept ist ein Schadstoffkataster (Untersuchung der Bausubstanz auf Schadstoffe) notwendig. Möglicherweise gefährliche Abfälle sind der SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin GmbH mit dem elektronischen Nachweisverfahren anzudienen.

Generell ist für die Überwachung und Dokumentation abfall- und bodenschutzrelevanter Maßnahmen qualifiziertes Fachpersonal einzuplanen.

### Kampfmittel

Das Gebiet befindet sich in einem potenziell kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit kann für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich sein. Das teilt der Kampfmittelbeseitigungsdienst in seiner Stellungnahme vom 13.02.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ mit.

Auch die durch das Ingenieurbüro Döring vorgenommene kampfmitteltechnische Auswertung von Luftbildern ergab eindeutige Indizien für eine relevante Belastung des Planareals durch Kampfmittel (Bombentreffer, Trichterbildung). Die Kampfmittelbelastung ist in einzelnen Bereichen des Areals dabei als hoch einzuschätzen. Bei der vorgenommenen orientierenden Untersuchung konnte flächendeckend eine hohe Streukörperdichte ermittelt werden. Im Ergebnis empfiehlt der Fachgutachter eine kampfmitteltechnische Begleitung sämtlicher Rückbaumaßnahmen durch eine Fachfirma.

---

<sup>15</sup> Ingenieurbüro Döring GmbH: Ehem. Stärkefabrik Brandenburg, Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung vom 28.09.2009, Boden und Grundwasser, Stand 20.03.2017.



## Grundwasser

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung für die Uferbefestigung wurde auch der Grundwasserstand untersucht. Im Uferbereich wurde das freie Grundwasser in einer Tiefe zwischen 0,60 m und 3,70 m unter Ansatzebene bzw. auf einem Höhenniveau von durchschnittlich 27,91 m NHN erkundet. Schichtenwasser wurde nicht angetroffen. Der höchste Grundwasserstand ist auf einer Höhe von 29,80 m ü. NHN ausgewiesen.<sup>16</sup> Das Plangebiet wird im Allgemeinen in Ufernähe von den Wasserständen der Havel beeinflusst, so dass auch bei niedrigen Wasserständen mit anstehendem Grundwasser gerechnet werden muss. Ebenso ist nicht auszuschließen, dass diese Fläche bei Starkniederschlägen durch Vernässung beeinflusst wird.

Hinsichtlich der Belastung des Grundwassers mit gefährlichen Stoffen wurde vom Ingenieurbüro Döring eine Gefährdungsabschätzung erarbeitet, im Rahmen derer Grundwasseruntersuchungen anhand eines Messstellennetzes im Anstrom und im Abstrom sowie an einer ehemaligen temporären Grundwassermessstelle vom Mai 2009 durchgeführt wurden.<sup>17</sup> Dabei konnte eine erhebliche Verunreinigung des Grundwassers mit Ammonium nachgewiesen werden. Aufgrund der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung von 2009 wird seit dem Jahr 2011 ein Grundwassermonitoring im einjährigen Abstand durchgeführt.<sup>18</sup>

Aufbauend auf diesen Untersuchungen wurde im Rahmen der Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung Boden und Grundwasser vom 20.03.2017<sup>19</sup> die Grundwasserbelastung erneut bewertet. Die letzte Probe wurde im Jahr 2016 entnommen.

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen liegt im Grundwasser weiterhin eine erhebliche Verunreinigung durch Ammonium vor. Die Schadstofffahne besteht dabei mutmaßlich aus zwei Bereichen im Westen und Osten des Plangebietes. Insgesamt ist im Grundwasserabstrom eine abnehmende Tendenz der Ammonium-Konzentration zu verzeichnen; jedoch liegen die Gehalte weiterhin weit über dem aktuell geltenden Schwellenwert der Grundwasserverordnung.

Da kein direkter Kontakt zum Grundwasser besteht, ist eine Gefährdung für den Menschen jedoch nicht zu erwarten. Aus Gesundheitsvorsorgegründen wird vom Gesundheitsamt die Nutzung der öffentlichen Trinkwasserversorgung für die Gartenbewässerung empfohlen.

Auf den Grundwasserschaden wird mittels Hinweis ohne Normcharakter auf der Planzeichnung hingewiesen.

---

<sup>16</sup> Ingenieurbüro Fischer & Partner: Uferbefestigung Havel, Baugrunduntersuchung, Geotechnischer Bericht, Hauptuntersuchung, Stand 20.07.2011, S. 11.

<sup>17</sup> Ingenieurbüro Döring GmbH: Ehem. Stärkefabrik Brandenburg, Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung vom 28.09.2009, Boden und Grundwasser, Stand 20.03.2017, S.20.

<sup>18</sup> Ingenieurbüro Döring GmbH: Ehem. Stärkefabrik Brandenburg, 1. Grundwassermonitoring, Stand 07.04.2011.

<sup>19</sup> Ingenieurbüro Döring GmbH: Ehem. Stärkefabrik Brandenburg, Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung vom 28.09.2009, Boden und Grundwasser, Stand 20.03.2017.

## 7.5 Natur, Artenschutz und Landschaft

Die nachfolgenden Ausführungen zu Flora und Fauna basieren insbesondere auf den Erkenntnissen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags<sup>20</sup> und des Artenschutzbeitrags<sup>21</sup>:

Begünstigt durch den Verfall der Industrieanlagen konnte sich eine Pioniervegetation ruderaler Pflanzen im Plangebiet ansiedeln. Im Bereich der vorhandenen Gebüsch dominieren Laubgehölze frischer Standorte mit Arten wie Holunder, Brombeere und Hopfen.

Bei dem Großteil der vorkommenden Bäume handelt es sich um Pioniergehölze, die teilweise in Betonritzen wurzeln. Größere und ältere Bäume finden sich insbesondere im westlichen Abschnitt des Uferbereiches der Havel. Hier stocken die Gehölze teilweise auf oder an bestehenden Gleisanlagen, Böschungs- oder Mauerelementen. Im Uferbereich sind die Vorkommen der Flatter-Ulme dabei besonders erwähnenswert. Bei den älteren Bäumen innerhalb des Plangebietes handelt es sich zumeist um Pappeln. Die häufigsten innerhalb des Planareals vorkommenden Baumarten sind Eschen-Ahorn, Robinie, Pappel und Birke, die meist als Baumgruppen auf dem gesamten Gelände verteilt sind. Die Baumgruppe im südwestlichen Uferabschnitt wird nach den städtischen Planungen als geschütztes Biotop eingestuft.

Innerhalb des Gehwegbereiches der Neuendorfer Straße, und damit unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzend, befinden sich vier Kastanienaltbäume, die im Zuge der Umsetzung des Vorhabens verloren gehen werden. Der Ausgleich für die verloren gehenden Bäume wird im Genehmigungsverfahren genau bilanziert. Im Plangebiet selbst erfolgt ein Teil des Ausgleichs durch festgesetzte Ersatzpflanzungen.

Hinsichtlich besonders geschützter Arten konnten im Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt sechs Fledermausarten sicher nachgewiesen werden und es gab Hinweise auf weitere sechs Arten. Insgesamt wurden verschiedenste Aktivitäten (Brutnachweis, Brutverdacht, Nahrungsgast oder Durchzügler) von 42 Vogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Weiterhin wurden Fraßspuren vom Biber am Havelufer entdeckt. Mit Ausnahme der Zwergfledermaus können Verbotstatbestände für alle Arten mittels CEF-Maßnahmen vermieden werden. Für die Zwergfledermaus sind aufgrund des zeitlichen Verlaufs der Bauarbeiten Vermeidungsmaßnahmen nicht wirksam, daher ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahme erforderlich.

Exakte faunistische Untersuchungen wie auch Aussagen zur Biototypenkartierung finden sich im Artenschutzbeitrag bzw. im Umweltbericht<sup>22</sup>, welcher einen gesonderten Teil der Begründung darstellt.

---

<sup>20</sup> IUS Weibel und Ness GmbH: Landschaftspflegerischer Fachbeitrags für den Bebauungsplan Neuendorfer Straße in Brandenburg an der Havel, Stand vom 12.05.2017.

<sup>21</sup> IUS Weibel und Ness GmbH: Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan Neuendorfer Straße in Brandenburg an der Havel, Stand vom 12.05.2017.

<sup>22</sup> IUS Weibel und Ness GmbH: Umweltbericht für den Bebauungsplan Neuendorfer Straße in Brandenburg an der Havel, Stand vom 12.05.2017.

## **7.6 Technische Infrastruktur**

### **7.6.1 Verkehrsinfrastruktur**

#### 7.6.1.1 Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Durch die an die Neuendorfer Straße angrenzende Lage ist das Plangebiet unmittelbar an das innerörtliche Straßennetz angebunden. Die Neuendorfer Straße stellt in östlicher Richtung die Verbindung zum Stadtzentrum von Brandenburg an der Havel und damit zur Innenstadt sicher.

Darüber hinaus erfolgt die Anbindung an das überregionale Straßennetz über die Otto-Sidow-Straße, die als Bündelung der Bundesstraßen B1 und B102 eine großräumige Durchgangsstraße zwischen den nördlichen/westlichen und den südlichen Stadtteilen von Brandenburg an der Havel bildet.

#### 7.6.1.2 Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle „Ferdinand-Lassallee-Straße“ der Verkehrsbetriebe Brandenburg befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Areals. Die Haltestelle wird von den Buslinien F/525 (Neuendorf - Segelflugplatz/Klein Kreutz, H/528 (Schmerzke - Hauptbahnhof - Fontanestraße), L (Klingenbergssiedlung - Hauptbahnhof) und der Nachtbuslinie N 2 (Hohenstücken Nord - Hauptbahnhof) mit einer regelmäßigen Taktung angefahren.

Die Nutzung innerörtlicher Bauflächenpotenziale und die Ansiedlung unterschiedlicher Nutzungsarten tragen zur Entwicklung verkehrsvermeidender Strukturen bei. Das Vorhaben zeichnet sich durch seine gute Einbindung in das Straßennetz und der guten Erreichbarkeit aus und steht laut Schreiben des Landesamts für Bauen und Verkehr vom 21.02.2017 im Einklang mit dem verkehrspolitischen Zielen des Landes.

#### 7.6.1.3 Erschließung durch den Rad- und Fußverkehr

Im Bereich der Neuendorfer Straße befinden sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend ein Gehweg und ein rot markierter Angebotsstreifen für Radfahrer; auf der Nordseite der Neuendorfer Straße befindet sich ein einseitiger Parkstreifen. Über den unmittelbar nördlich des Plangebietes anliegenden Geh- und Radweg ist die fuß- und radläufige Anbindung des Planareals zu den umliegenden gründerzeitlichen Wohnquartieren sowie zur Innenstadt sichergestellt.

#### 7.6.1.4 Bauschutzbereiche von Flughäfen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggeländen in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg und außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen.<sup>23</sup>

---

<sup>23</sup> Landesamt für Bauen und Verkehr, Stellungnahme vom 21.02.2017.

## 7.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

### 7.6.2.1 Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das Trinkwassernetz angeschlossen; es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Schmutzwassereinleitung derzeit ebenfalls nicht erfolgt. Die nun wieder erforderliche Trink- und Abwassererschließung kann jedoch im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten über die in der Neuendorfer Straße vorhandenen öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen erfolgen.<sup>24</sup> Aufgrund des Anschlusszwangs ist die Nutzung des Grundwassers zu Trinkwasserzwecken im Plangebiet ausgeschlossen.

Bezüglich der inneren Erschließung in den privaten Verkehrsflächen mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Erschließungsträger erforderlich.

Die Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an das angrenzende bestehende Versorgungsnetz bzw. Kanalnetz der BRAWAG GmbH sichergestellt, welches innerhalb der neuen privaten Erschließungsstraßen erweitert wird. In diesem Zusammenhang werden der BRAWAG in den privaten Erschließungsstraßen entsprechende Dienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt.

Hausdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Die Errichtung eines Kanalsystems zur Entwässerung einer Gemeinschaft nach § 71 Brandenburgischem Wassergesetz bedürfen einer Anzeige bzw. eines Antrages gemäß § 71 Brandenburgischem Wassergesetz.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens gemäß § 20 Brandenburgisches Wassergesetz anzuzeigen.

Das Niederschlagswasser soll künftig durch Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen oder direkt in die Vorflut eingeleitet werden. Das Kanalnetz soll dadurch entlastet und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Die Ableitung in den Mischwasserkanal sollte möglichst nicht in Betracht gezogen werden. In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ ist im Bereich der Grünfläche auf der Südseite dieses Bereiches eine linienförmige Regenwasserversickerung durch Anlegung von Mulden parallel zur Havel vorgesehen. Nach der Einschätzung des Ingenieurbüros Döring (1. Grundwassermonitoring vom 04.04.2011) bietet eine derartige Versickerung im Hinblick auf die im Plangebiet festgestellte Grundwasserschadensentwicklung (siehe Kap. 10) folgende Vorteile:

- höhere Abbauraten durch Sauerstoffeintrag,

---

<sup>24</sup> BRAWAG GmbH, Stellungnahme vom 02.03.2017.

- hydraulische Sperre durch lokale Umkehr der Grundwasserfließrichtung und Konzentration der Schadensherde in den Bereich unterhalb des geplanten Parkplatzes,
- Verminderung des Schadstoffaustrages in das Oberflächengewässer Havel.

Aus den genannten Gründen wird vom Ingenieurbüro Döring auch für andere Bereiche eine gezielte linienförmige Regenwasserversickerung empfohlen. Die Konkretisierung zu Lage und Ausbildung von Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, etc.) erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den Fachbehörden.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und der öffentlichen Kanalisation zugeleitet. Die mögliche Einleitungsmenge ist frühzeitig mit der BRAWAG GmbH abzustimmen. Die diesbezüglich im Plangebiet durch den Investor neu zu verlegenden Kanalleitungen in den privaten Erschließungsstraßen werden nach der Erstellung der BRAWAG GmbH, der in diesem Zusammenhang auch entsprechende Dienstbarkeiten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden, übergeben.

Für Regenwasserversickerungsanlagen ist grundsätzlich ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Wasserhaushaltsgesetz zu stellen. Bei der Planung ist der im DWA Arbeitsblatt A 138 und DWA Merkblatt M 153 dargelegte Stand der Technik zu berücksichtigen. Sofern Niederschlagswasser in die Brandenburger Niederhavel geleitet werden sollte, ist die Erteilung einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich.

Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sicherzustellen. Die Grundsicherung erfolgt in diesem Zusammenhang über die zentrale Wasserversorgung über Unterflurhydranten. Ergänzend hierzu ist eine offene Löschwasserentnahmestelle an der Havel herzustellen oder ein Löschwasserbrunnen zwischen den geplanten Baugebieten WA 3 und WA 4 zu errichten. Die lagemäßige Konkretisierung und konkrete Ausgestaltung der Löschwasserentnahmestelle bzw. des Löschwasserbrunnens erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Der Löschwasserbedarf ist nach DIN 18230, Teil 6 und dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Für die Prüfung, in welchem Umfang das Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz entnommen werden kann, wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen. Der Umfang der Inanspruchnahme der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist abhängig vom Wasserdargebot, der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzes und der Versorgungssituation.

#### 7.6.2.2 Gasversorgung

Im öffentlichen Bereich der Neuendorfer Straße befinden sich bereits Gasleitungssysteme der Stadtwerke Brandenburg GmbH. Eine gasseitige Erschließung des Plangebiets ist aus Kapazitätsgründen jedoch nicht möglich.<sup>25</sup>

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine stillgelegte Gasniederdruckleitung (DN 50 GG), die nach Prüfung durch die Stadtwerke Brandenburg GmbH zurückgebaut werden kann.

---

<sup>25</sup> Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co.KG, Stellungnahme vom 17.08.2017.

#### 7.6.2.3 Fernwärme

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich in der Neuendorfer Straße eine Fernwärmeleitung. Ein Anschluss für das Plangebiet ist bislang jedoch nicht vorhanden und es besteht auch kein Anschlusszwang. Grundsätzlich ist die Herstellung eines Fernwärmeanschlusses jedoch möglich und wird angestrebt.

#### 7.6.2.4 Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes kann durch Heranführen neuer Leitungen an das Leitungsnetz der Stadtwerke Brandenburg GmbH sichergestellt werden.

#### 7.6.2.5 Telekommunikation

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers. In diesem Zusammenhang werden die fernmeldetechnischen Anschlüsse im Rahmen der nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen durch den Versorgungsträger zur Verfügung gestellt.

#### 7.6.2.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Brandenburg an der Havel als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger und kann über die bestehenden bzw. geplanten Straßen sichergestellt werden. Die neue Anwohnerstraße ist mit einer Breite von 5,50 m ausreichend bemessen. Der westliche Wendehammer am Ende des Wohnweges entspricht den Anforderungen für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (RASt 06). Dadurch ist zugleich auch die Befahrbarkeit des Wohnweges durch Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet.

### 7.7 Umgebung

Das Umfeld der Neuendorfer Straße ist vorwiegend durch Wohnnutzung mit ergänzenden gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Östlich vom Plangebiet und ebenfalls im Nahversorgungszentrum (NVZ) Neuendorfer Straße befindet sich ein Verbundstandort an dem ein Rewe-Supermarkt, ein dm-Drogeriemarkt, ein Textilladen, ein Schuhladen und ein Non-Food-Discounter (vorrangig Haushaltswaren) betrieben werden. Abgesetzt davon agiert in Hinterhoflage in dem ehemals durch REWE genutzten Verkaufsräumen der Sonderpostenmarkt Thomas Philipps mit nahversorgungsrelevanten Teilsortimenten und wechselnden sonstigen Warenangeboten.

Nördlich der Neuendorfer Straße befinden sich von der Zanderstraße nach Osten eine Kleingartenanlage und daran anschließend ab Ferdinand-Lassalle-Straße eine bis zu fünfgeschossige, gründerzeitliche Wohnblockbebauung. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend liegt ein Mischgebiet. Die teilweise dort zum Wohnen genutzten gründerzeitlichen Gebäude weisen bis zu vier Vollgeschosse auf.

Westlich des Plangebiets befindet sich die B 1 bzw. B 102 (Otto-Sidow-Straße) mit einem Brückenbauwerk über die Havel. Weiter westlich davon verläuft die Bahnlinie von Brandenburg Stadt nach Premnitz (Strecke 6512), die überwiegend von Leichttriebwagen frequentiert wird. Im Süden des Planareals folgt die Havel, die in diesem Bereich keinen Frachtschiffverkehrsverkehr aufweist.

## **7.8 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke:

28/1 der Flur 54 sowie 158, 159, 160 (tlw.) und 161 der Flur 58, Gemarkung Brandenburg. Mit Ausnahme des Flurstücks 28/1 der Flur 54 befinden sich diese im Zeitpunkt der Planaufstellung in privatem Eigentum.

## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### 8. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ sieht eine Entwicklung der Gewerbebranche der ehemaligen Stärkefabrik mit drei strukturell unterschiedlichen Bereichen vor:

1. Im Nordwesten des Planbereiches ist entlang der Neuendorfer Straße die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit 3.280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Dazu wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt.
2. Östlich und teils südlich davon soll zur Herstellung der gemischten Nutzung ein urbanes Wohnquartier mit zwei bis fünfgeschossigen Wohngebäuden errichtet werden. Es soll insbesondere hochwertiger Wohnungsbau in Wasserlage nach neusten Bau- und Einrichtungsstandards, mit modernen und generationsgerechten Grundrissen entstehen und somit eine Bedarfsnische gedeckt werden. Für diesen Bereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
3. Der Bereich im Südwesten, angrenzend an das Ufer zur Brandenburger Niederhavel und der Otto-Sidow-Straße wird von Bebauung freigehalten und soll zum Teil als private Grünfläche für soziale Zwecke und Spielplatz genutzt werden. Beide Flächen sollen auch einer öffentlichen Nutzung dienen. Der geplante Uferweg, welcher als Fuß- und Radweg angelegt wird, trägt zur Aufwertung des gesamten Wohngebiets bei und ermöglicht den Bewohnern und der Öffentlichkeit einen Zugang zum Wasser, der bislang in diesem Bereich nicht besteht. Die in der Planzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans festgesetzte Wegführung des Uferwegs deutet darauf hin, dass der Weg in westliche und östliche Richtung weitergeführt wird. Dem ist jedoch nicht so. Aktuell endet der neugeplante Uferweg in westliche Richtung an der Verkehrsbrücke der Otto-Sidow-Straße, auf die die Fußgänger und Radfahrer über eine schmale Treppe gelangen können. Im Osten endet der Weg am Grundstück des Anglervereins. Die Stadtverwaltung beabsichtigt jedoch, die Weiterführung desgeplanten Uferweges in beide Richtungen voranzutreiben. Da es sich hierbei jedoch um eine städtebauliche Maßnahmen größeren Umfangs handelt, bei der verschiedenste Akteure eingebunden werden müssen, ist dies ein langfristiges Ziel der Stadt und kann mit Umsetzung der vorliegenden Planung voraussichtlich noch nicht realisiert werden.

Zur Sicherung des Uferbereichs ist geplant, die bestehende und zum Teil hinterspülte Spundwand instand zu setzen bzw. durch eine andere ingenieurtechnische Lösung zu ersetzen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine Böschung mit ingenieurbiologischen Maßnahmen anzustreben, die der Weiterentwicklung der Funktion des Ufers für den Biotopverbund dienen können. Dies wird bei der Ingenieurplanung beachtet.



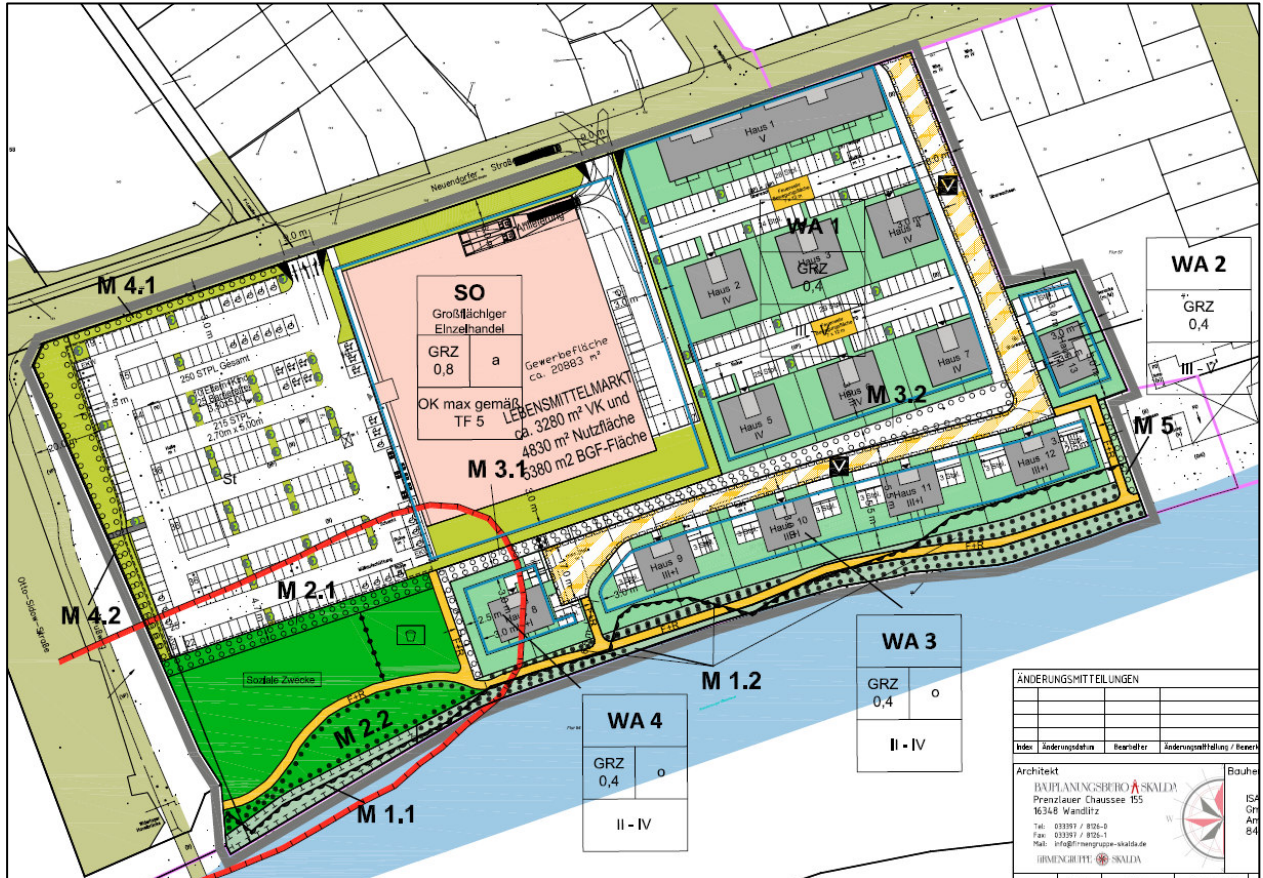


Abbildung 6: Bebauungskonzept

Quelle: Bauplanungsbüro Skalda und S&P Ingenieure+Architekten, Stand vom 15.05.2017

So entsteht insgesamt ein Nutzungsmix aus Handel, Arbeit, Wohnen, Bildung und Erholung. Aufgrund ihrer Größe und Lage trägt die Entwicklung der Brachfläche zur Aufwertung der Neuendorfer Vorstadt als attraktiver Wohn- und Versorgungsstandort bei.

## 8.1 Nutzung des Gebiets

Folgende Nutzungen sind beabsichtigt:

- Ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit maximal 3.280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zugehöriger Stellplatzanlage,
- Ein durchgegrüntes Wohngebiet mit ca. 140 Wohneinheiten in freistehenden Mehrfamilienhäusern mit bis zu fünf Geschossen (inklusive Dachgeschoss) und zugehörigen Stellplätzen,
- Sicherung einer Biotopfläche mit Nutzung als Naturerfahrungsraum für Kinder und Jugendliche und
- ein uferbegleitender öffentlicher Fuß- und Radweg.

## **8.2 Verkehrliches Erschließungskonzept**

Die Anbindung des Lebensmittelmarktes mit dem Kundenparkplatzes soll ausschließlich über die Neuendorfer Straße mit einer Zu- und Abfahrt für den Kundenverkehr und einer weiteren gesonderten Zufahrt für den Lieferverkehr erfolgen.

Das geplante Allgemeine Wohngebiet soll durch eine Stichstraße im äußersten Osten des Plangebiets mit einer Wendeanlage ebenfalls an die Neuendorfer Straße angebunden werden. Geprüft wurde auch die Variante, eine Stichstraße zwischen dem Einzelhandelsstandort und dem geplanten Wohngebiet verlaufen zu lassen. In diesem Fall wären jedoch zwei Wendeanlagen in Wasernähe notwendig, weshalb diese Variante nicht bevorzugt wird.

Parallel zum Havelufer soll ein öffentlicher Fuß- und Radweg angelegt werden.

## 9. Begründung der beabsichtigten Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan trifft. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzels in der Begründung dient einer vereinfachten Darstellung.

<b>beabsichtigte zeichnerische Festsetzungen</b>	<b>Begründung siehe Kapitelpunkt oder Begründung der TF</b>
<p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</li> <li>• Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO</li> </ul>	<p>TF 1</p> <p>TF 2.1</p>
<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• WA: GRZ 0,4</li> <li>• SO: GRZ 0,8</li> <li>• Zahl der zulässigen Vollgeschosse: WA1 und WA2: III-V; WA3 und WA4: II-IV</li> <li>• OK max gemäß TF 5</li> </ul>	<p>Kap. 9.3</p> <p>Kap. 9.3, TF 3</p> <p>Kap. 9.3</p> <p>TF 5</p>
<p><b>Bauweise</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baugrenzen</li> <li>• im WA3 und WA4: offene Bauweise</li> <li>• im SO abweichende Bauweise gemäß TF 6</li> <li>• Punkte A und B gemäß TF 9</li> </ul>	<p>Kap. 9.4</p> <p>Kap. 9.4</p> <p>TF 6</p> <p>TF 9</p>
<p><b>Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg</li> <li>• Private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich</li> <li>• Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</li> <li>• Ein- und Ausfahrtsbereich im SO</li> <li>• Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</li> <li>• Anbauverbotszone von der Bundesstraße</li> </ul>	<p>TF 14</p> <p>Kap. 9.6</p> <p>TF 7</p> <p>TF 13</p> <p>TF 16</p> <p>Kap. 9.6, TF 7</p>
<p><b>Grünordnerische Festsetzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliche und private Grünflächen</li> </ul>	<p>Kap. 9.8</p>

• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privater Grünfläche	TF 18
• Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	TF 18
• Geltungsbereich	Kap. 9.1

## 9.1 Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zeichnerisch wie folgt festgesetzt:

- im Westen entlang der östlichen Grenze der Otto-Sidow-Straße,
- im Norden entlang der südlichen Grenze der Neuendorfer Straße,
- im Osten entlang der westlichen Grenze der Flur 57, mit Ausnahme des Bereichs um das Gebäude Clara-Zetkin-Straße Nr. 21, welches durch einen Angelverein genutzt wird und
- im Süden entlang des Ufers der Havel.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

### Begründung:

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist an den örtlichen Gegebenheiten orientiert. Das Plangebiet umfasst das brachgefallene und bislang abgeschottete Betriebsgelände der ehemaligen Kartoffelstärkefabrik, welches mit Umsetzung der Planung wieder in das städtische Gefüge eingebunden werden soll.

Zur Erreichung der angestrebten Planungsziele - Etablierung eines Einzelhandelsbetriebs zur Nahversorgung und Entwicklung eines Wohngebiets - sind die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen erforderlich. Der Einbeziehung weiterer Flächen bedarf es nicht.

## 9.2 Art der baulichen Nutzung

### **TF 1 Zulässige Nutzungen in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA), bestehend aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 4**

- (1) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Im Allgemeinen Wohngebiet können die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen.

- (3) Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- (4) In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind die nach Absatz 1 und 2 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Vorhaben so lange unzulässig, bis die Stadt Brandenburg a.d.H. in ortsüblicher Weise öffentlich bekannt gemacht hat, dass die Stabilität des Havelufers entweder durch eine Spundwand oder eine in gleicherweise geeignete Uferböschung gesichert wurde. Bis zur öffentlichen Bekanntmachung ist die Nutzung der Teilgebiete WA 3 und WA 4 als private Grünfläche zulässig.
- (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO 1990/2017; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 2 BauNVO 1990/2017, § 9 Abs. 2 BauGB)*

#### Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung TF 1 sind die in den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets zulässigen Nutzungen näher bestimmt. Dabei sind die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen definiert. Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten und der Planungsziele werden jedoch einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO getroffen.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Festsetzung als Ausnahme erfolgt, um den städtebaulichen Zielstellungen gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Rechnung zu tragen. Darin heißt es, dass - unter Berücksichtigung der bereits angedachten Einzelhandelsentwicklung auf dem Stärkefabrikgelände - eine Ausweitung der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße nur eingeschränkt erfolgen soll. Die TF 1 Abs. 2 trägt somit zur Begrenzung der Verkaufsflächen im Nahversorgungszentrum bei und ermöglicht dennoch die Ansiedlung kleiner Läden zur wohnungsnahen Versorgung im zentralen Versorgungsbereich. Die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten - deren Versorgungsfunktion regelmäßig über das Wohngebiet selbst hinausgeht - ist hier demnach nicht erwünscht. Zudem können derartige Betriebe die Wohnruhe im Allgemeinen Wohngebiet stören. Aus diesen Gründen sollen im Plangebiet nur Kleinstbetriebe zur wohngebietsbezogenen Versorgung im Wege der Einzelfallprüfung zulässig sein. Dies betrifft beispielsweise:

- kleine Bäckereien,
- kleine Fleischereien,
- kleine Obst- und Gemüseläden,
- Zeitungskioske,
- kleine Blumenhändler und
- ähnliche Betriebe.

Die umfassende Versorgung der Bewohner des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets und der Nachbarschaft mit Gütern des periodischen Bedarfs wird bereits mit dem geplanten Markt im festgesetzten Sondergebiet und mit den übrigen Einzelhandelsbetrieben im Nahversorgungszentrum sichergestellt.

Neben der Beschränkung der Läden zur Gebietsversorgung sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet vollständig ausgeschlossen, da der Kundenverkehr derarti-

ger Betriebe die Infrastruktur übermäßig stark belasten und zu unerwünschten Lärmbelastungen führen würde, sodass damit die angestrebte Wohnnutzung beeinträchtigt werden könnte. Dem soll vorgebeugt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Havelufer und damit verbundener Gefahren, wie Uferabgänge bzw. instabiler Baugrund, wird in TF 1 Abs. 4 eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB getroffen. Indem zunächst die vorhandene aber marode Befestigung der Uferbereichs in geeigneter Art und Weise zu erneuern ist, soll die Stabilität des dahinterliegenden Baugrundes sichergestellt werden. Daher dürfen die Gebäude im WA 3 und WA 4 erst nach Wiederherstellung der sicheren Uferbefestigung errichtet werden.

### **TF 2.1 Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“**

- (1) Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- (2) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind allgemein zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, auch großflächige;
  - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager;
  - Sozialräume für die Betriebe;
  - Räume für die Verwaltung der Betriebe;
  - Stellplätze für die Betriebe.Weiterhin - auch in eigenständiger Betriebsform:
  - Schank- und Speisewirtschaften;
  - Dienstleistungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
  - ladenmäßig betriebene Handwerksbetriebe.
- (3) Der Nahversorgung dienen Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf weiteren maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten. Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind im Rahmen der nicht nahversorgungsgebundenen Verkaufsfläche uneingeschränkt zulässig.
- (4) Über die in Absatz 2 benannten Anlagen hinaus sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 und § 14 BauNVO 1990/2017)*

Begründung:

Zu Absatz (1):

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes eine nähere Zweckbestimmung. Dies geschieht durch die zeichnerische Festsetzung als SO „Großflächiger Einzelhandel“ (siehe Planschablone) und durch die textliche Festsetzung TF 2.1.

Der Absatz 1 der textlichen Festsetzung TF 2.1 beschreibt den Nutzungszweck des Sondergebietes. Demnach soll das Baugebiet der Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten der Grund- und Nahversorgung dienen, wobei auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Auch die für einen Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Nebenanlagen, wie die zugehörigen Erschließungsanlagen (für Angestellte, Kunden und Lieferverkehr) sollen im Plangebiet zulässig sein.

Das festgesetzte Sondergebiet ist aber nicht allein nur auf die Ansiedlung des im Zeitpunkt der Planaufstellung in Rede stehenden Vollsortimenters beschränkt. Es handelt sich nicht um eine vorhabenbezogene oder betreibergebundene Festsetzung eines Sondergebietes. Die fortan geltende planungsrechtliche Zulässigkeit kann grundsätzlich auch durch einen oder mehrere andere Eigentümer / Betreiber ausgenutzt werden. Dabei gelten die Regelungen der TF 2.1 sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche gemäß TF 2.2 uneingeschränkt.

Zu Absatz (2):

In Absatz 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungsarten festgesetzt. Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes und dienen zur Funktionserfüllung.

Neben der Einzelhandelsnutzung sind Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung sowie Warenlager allgemein zulässig. Sozialräume sowie Räume für die Verwaltung sind für die funktionsgerechte Nutzung ebenfalls notwendig und daher allgemein zulässig.

Die allgemeine Zulässigkeit weiterer Betriebe in Ergänzung zur Einzelhandelsnutzung dient der Abrundung des Angebotsspektrums und berücksichtigt marktübliche Angebotsformen und Kombinationen (z. B. Backshop, Blumenhandel oder aber Schlüsseldienst im Eingangsbereich eines Lebensmittelmarktes). Derartige Angebotskombinationen sollen an diesem Standort ebenso möglich sein. Dies entspricht auch den Zielstellungen des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

Zu Absatz (3):

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Qualifizierung des Nahversorgungszentrums Neuendorfer Straße geschaffen: Es soll ein zentraler Bereich zur Grund- und Nahversorgung - insbesondere der Bewohnerschaft der Neuendorfer Vorstadt - entstehen. Aufgrund der Lage des Bereichs in unmittelbarer Nähe zur Otto-Sidow-Straße kann und soll der geplante Einzelhandelsstandort jedoch auch eine Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten haben, die über den Stadtteil selbst hinausgeht. Damit kann Kaufkraft in die Kernstadt zurückgebunden werden, die bislang an die autoorientierten Standorte Beetses-Center und Kaufland im Einkaufszentrum Wust gebunden ist.

Im Absatz 3 wird klargestellt, unter welchen Voraussetzungen ein Betrieb grundsätzlich der Grund- und Nahversorgung dient und damit in dem Nahversorgungszentrum zulässig ist. Ent-

scheidend ist, dass sogenannte nahversorgungsrelevante Sortimente das Kern- bzw. Hauptsortiment darstellen. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente bilden eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente. Die Zuordnung der einzelnen Warensortimente in diese Kategorien erfolgt durch Festsetzung der Sortimentsliste.

Damit der geplante Einzelhandelsstandort seine Funktion, insbesondere als Nahversorgungsstandort für die benachbarten Wohngebiete, langfristig erfüllen kann und keine Konkurrenz für andere zentrale Versorgungsbereiche oder weitere Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung darstellt, dürfen gemäß Absatz 3 lediglich auf maximal 10 % der Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Diese Regelung berücksichtigt zum einen städtebauliche Belange, indem nachteilige Auswirkungen auf andere Versorgungslagen im Stadtgebiet vermieden werden, zum anderen werden die wirtschaftlichen Interessen der Einzelhändler berücksichtigt. Mit der Zulassung eines begrenzten zentrenrelevanten Randsortiments können die Anbieter ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und abrunden. Damit wird ebenso den aktuellen Anforderungen im Einzelhandel entsprochen.

Satz 3 regelt die Zulässigkeit nicht zentrenrelevanter Randsortimente. Es ist nicht erforderlich, die nicht zentrenrelevanten Sortimente numerisch auf einen maximalen Verkaufsflächenanteil zu beschränken. Bereits mit der Einteilung in Kern- und Randsortiment ergibt sich eine flächenmäßige Unterordnung des Randsortiments. Weiterhin ist ein übermäßiges Angebot nicht zentrenrelevanter Waren unwahrscheinlich und in den Auswirkungen auf benachbarte Angebotslagen begrenzt, da diese deutlich geringe Flächenproduktivitäten aufweisen als nahversorgungsrelevante oder sonstige zentrenrelevante Sortimente.

#### Zu Absatz (4):

Laut § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Mit der Festsetzung in Absatz 4 wird die Zulässigkeit derartiger Anlagen klarstellend festgesetzt. Der Absatz 4 wurde im Interesse der besseren Verständlichkeit für den Leser aufgenommen. So ist zweifelsfrei zu erkennen, dass die erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind.

### **TF 2.2 Beschränkung der Verkaufsflächen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 0,195 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt.

Bei der Berechnung der Verkaufsflächen sind die Verkehrsflächen zur Erschließung mehrerer Läden („Mall“) nicht zur Verkaufsfläche zu zählen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO 1990/2017)*

*Hinweis: Mit der Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors von 0,195 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet auf max. 3.300 m<sup>2</sup> begrenzt.*



Begründung:

In Ergänzung der Regelung der textlichen Festsetzung TF 2.1 ist es aus städtebaulichen Gründen erforderlich, die im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche zu begrenzen. Dies geschieht durch die Festsetzung eines so genannten Verkaufsflächenfaktors. Der Verkaufsflächenfaktor gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je vorhandenem Quadratmeter Grundstücksfläche realisiert werden dürfen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 0,195 m<sup>2</sup> je 1,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche wird die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsangebote im 16.927 m<sup>2</sup> großen Sondergebiet auf maximal 3.300 m<sup>2</sup> begrenzt. Ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am geplanten Standort wird damit ausgeschlossen. Damit soll nachteiligen Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Brandenburg a. d. H. und die der umliegenden Nachbargemeinden vorgebeugt werden.

Hinweis: Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „*Kassenzone*“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „*Pack- und Entsorgungszone*“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.<sup>26</sup>

Ebenso zählen die Verkaufsflächen der unselbständigen Verkaufsstätten (z. Bsp. Backshop im Eingangsbereich), die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „*betriebliche Einheit*“<sup>27</sup> bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Sofern die Verkehrsflächen innerhalb einer **Shopping-Mall** während der Geschäftszeiten dauerhaft als Erweiterung der Präsentationsfläche der Ladenlokale dienen, kann es laut Kuschnerus<sup>28</sup> angezeigt sein, diesen Bereich der Verkaufsfläche zuzurechnen. Im Umkehrschluss sind die Verkehrsflächen dann nicht auf die Verkaufsfläche anzurechnen, wenn sie in der Hauptsache der

---

<sup>26</sup> BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 -. In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 639 (643).; BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

<sup>27</sup> Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 14.04. – In: *Baurecht (BauR)*. Jg. 37 (2006), S. 644 (645).

<sup>28</sup> Kuschnerus, Ulrich (2007): *Der standortgerechte Einzelhandel*, Bonn, S. 30f.

Erschließung der einzelnen Ladenlokale dienen und nicht durchgängig zur Warenpräsentation genutzt werden.

Zur Begrenzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsstandortes ist es erforderlich, neben der maximal zulässigen Verkaufsfläche auch die zulässigen Warensortimente zu definieren. Dies geschieht durch die Festsetzung der Sortimentsliste.

### **9.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **9.3.1 Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet**

In der Planzeichnung sind für die Teilgebiet WA 1 bis WA 4 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt im WA 1 und WA 2 drei bis fünf Vollgeschosse und im WA 3 und WA 4 zwei bis vier Vollgeschosse.

#### Begründung:

Um die Versiegelung des Bodens auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und die sinnvolle Nutzung dieser innerstädtischen Fläche als Wohnstandort zu ermöglichen, wurde in Anlehnung an § 17 BauNVO die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt sowie Festsetzungen zur Geschossigkeit der Gebäude aufgenommen.

Insgesamt dienen die Festsetzungen der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung und sind an der Dichte der benachbarten Gebäude orientiert.

Mit mindestens drei- und höchstens fünfgeschossigen Gebäuden entlang der Neuendorfer Straße wird die bereits vorhandene Bebauungsstruktur aufgegriffen und fortgesetzt. Zum Wasser hin soll die Nutzungsintensität im Wohngebiet abnehmen. Daher sind entlang des Havelufers nur zwei- bis maximal viergeschossige Gebäude zulässig. Der geplante Uferweg soll so nicht in seiner Qualität durch benachbarte überdimensionierte Gebäudezeilen eingeschränkt werden. Zudem ist der Uferbereich insbesondere für individuellen und hochwertigen Wohnungsbau geeignet, welcher sich in der Regel durch eine geringere Dichte auszeichnet.

Hinweis: Die innerhalb des Baugebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zählen mit zum Baugebiet und sind in die Berechnung der zulässigen Grundfläche miteinzubeziehen. Das gilt auch für das festgesetzte Sondergebiet.

### **9.3.2 Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet**

In der Planzeichnung ist für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung auf die textliche Festsetzung TF 5 verwiesen.

#### Begründung:

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gibt als relativer Wert das Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Die GRZ ist an den notwendigen Flächendimensionen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb orientiert. Gleichzeitig entspricht dieser Versiegelungsgrad im Wesentlichen dem Bestand im Plangebiet. Aktuell sind auf dem gesamten ehemaligen Werksgelände lediglich 2% der Fläche vollkommen unversiegelt.<sup>29</sup> Demnach nimmt die Versiegelung mit der festgesetzten GRZ sogar ab.

Die Festsetzung dient damit auch der Einhaltung einer Mindestfreifläche auf dem Baugrundstück und hat eine regulative Bedeutung. Allerdings wird durch die textliche Festsetzung TF 3 eine Überschreitung der in der Planschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,95 zugelassen. Damit wird das Regelungsmodell des § 19 Abs. 4 BauNVO verfolgt, indem die zulässige GRZ für Nebenanlagen erhöht wird. Dies ist aufgrund der geplanten Nutzung durch einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb erforderlich. Einzelheiten ergeben sich aus der nachstehenden Begründung zur textliche Festsetzung TF 3.

#### **TF 3 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl**

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Überschreitung der in der Planzeichnung (Planschablone) festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 1990/2017 bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) 0,95 zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO 1990/2017)*

#### Begründung:

Mit der TF 3 wird das Regelungsmodell des § 19 BauNVO aufgegriffen. Danach gibt es eine maximal zulässige GRZ für die „Hauptanlagen“ (§ 19 Abs. 2 BauNVO - hier GRZ 0,8) und einen Zuschlag für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und weitere in § 19 Abs. 4 Satz 1 aufgezählte Anlagen (dies sind: Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Dieser Zuschlag soll hier bis zu einer GRZ von 0,95 reichen. Damit wird die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO enthaltene Deckelung der Zusatz-GRZ auf 0,8 überschritten. Dies ist nach § 19 Abs. 4

---

<sup>29</sup> IUS Weibel und Ness GmbH: Umweltbericht für den Bebauungsplan Neuendorfer Straße in Brandenburg an der Havel, Stand vom 12.05.2017.

Satz 3 BauNVO zulässig, muss sich aber in der Sache an der Vorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO messen lassen. Denn mit der GRZ von  $0,8 + 0,15 = 0,95$  wird auch die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten. Für Sondergebiete sieht § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,8 vor.

Nach § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall ist in Rechnung zu stellen, dass sich das Baugebiet innerhalb eines zentralen Nahversorgungsbereichs befindet, in dem Nahversorgungsbetriebe etabliert werden dürfen und sollen. Neben dem konkret geplanten Marktgebäude wird ein Großteil der versiegelten Fläche für Stellplätze benötigt. Die geplante Größe und die Funktion Marktes, sowohl als lokaler Anbieter im Quartier als auch gesamtstädtischer Anbieter für Produkte des periodischen Bedarfs, erfordern die geplante Anzahl an Stellplätzen von mehr als 250 Stück. Damit geht zwangsläufig ein hoher Versiegelungsgrad einher.

Als ausgleichender Umstand für die Überschreitung der Obergrenze der GRZ ist die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zum Wasser – der Niederhavel zu werten. Die Wasserfläche wird auch langfristig positiv auf die klimatischen Verhältnisse und den Luftaustausch wirken können und ebenso für die Aufnahme von Niederschlagswasser zur Verfügung stehen.

Mit der Festsetzung des südwestlichen Teilbereichs des Plangebiets als großzügige Grünfläche, des durchgängigen Uferstreifens als Grünfläche und den Festsetzungen für Anpflanzungen um und auf dem Stellplatzbereich werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima durch den hohen Versiegelungsgrad vermieden und der Bereich optisch aufgewertet. Nicht überbaubare Flächen werden durch die Grünflächen gesichert. Zudem ist der Versiegelungsgrad im benachbarten Wohngebiet auf das übliche Maß begrenzt.

Aus dem erhöhten Versiegelungsgrad im Sondergebiet sind aufgrund der bestehenden ausgleichenden Umstände und der im B-Plan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Ebenso kann ausgeschlossen werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zum Beispiel durch die Inanspruchnahme unberührter Landschaftsbestandteile werden bereits durch die innerstädtische und vollständig erschlossene Lage des Plangebietes vermieden.

#### **TF 4 Höhe der Oberkante des Fußbodens der baulichen Anlagen**

- (1) In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses baulicher Anlagen 30,80 m über NHN nicht unterschreiten und 31,80 m über NHN nicht überschreiten.

- (2) In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes darf die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses baulicher Anlagen 30,40 m über NHN nicht unterschreiten und 30,90 m über NHN nicht überschreiten.
- (3) Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO 1990/2017 bleiben von den Bestimmungen der Absätze 1 und 2 unberührt.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO 1990/2017)*

**Begründung:**

Mit der Festsetzung einer Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses in den Baugebieten wird sichergestellt, dass eine Gefährdung der Bebauung durch Hochwasserstände der Havel (HQ100 der Havel 29,81 m ü. NHN) ausgeschlossen werden kann. Die festgesetzte Mindesthöhe gewährleistet für die geplanten Gebäude eine hochwassersichere Bebauung. In diesem Zusammenhang wird eine Mindestfußbodenoberkante für die neuen Wohngebäude festgesetzt, die mehr als 0,50 m über dem HW100-Bemessungshochwasser (29,81 m ü. NHN) liegt. Zur Wahrung einer größtmöglichen Flexibilität bei der nachfolgenden Objektplanung wird für die festgesetzte Mindesthöhe eine Abweichung von 0,50 m bis 1,00 m zugelassen.

Zudem dient die Festsetzung der Sicherstellung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und fördert die Barrierefreiheit im Plangebiet.

Von dieser Festsetzung werden alle baulichen Anlagen außer Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO erfasst. Insofern gilt die Festsetzung auch für die Errichtung von Garagen.

**TF 5 Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

- (1) Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ darf die Oberkante baulicher Anlagen (OK(max)) ein Höchstmaß von 42,00 m über NHN nicht überschreiten.
- (2) Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK(max)) kann ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

*(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO 1990/2017)*

**Begründung:**

**zu Absatz (1):**

In der Planzeichnung wird die Höhe der Gebäude im Sondergebiet durch OK max - also die maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes - bestimmt. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Dies dient der Berücksichtigung privatwirtschaftlicher Belange bezüglich der Nutzungsart sowie der Belange der Stadtgestaltung und der benachbarten Nutzungen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe von rund 10 m über dem vorhandenen Erdniveau ist für die vorgesehene Nutzungsart ausreichend. Sie entspricht im Wesentlichen den ehemaligen Werksgebäuden, welche Höhen zwischen 37 m und 43 m über NHN aufweisen.

zu Absatz (2):

Um die Errichtung technisch erforderlicher Anlagen und von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung regenerativer Energie auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, wird die Regelung der TF 5 Abs. 2 getroffen. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, in welchem Maße eine Überschreitung der zulässigen Höhe für derartige Anlagen erforderlich sein kann, wird hierzu keine numerische Maßfestsetzung getroffen. Zur Berücksichtigung der Belange der zivilen Luftfahrt sollen die ortsüblichen Bauhöhen jedoch nicht wesentlich überschritten werden.

Hinweis:

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen nicht erforderlich. Die Höhenentwicklung wird hier ausreichend durch die Festsetzung der Mindest- und Maximalgeschosszahlen begrenzt.

## **9.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

### **9.4.1 Baugrenze**

Die in den Baugebieten festgesetzte Baugrenze verläuft mehrheitlich in einem Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, den festgesetzten Anpflanzflächen und den Nachbargrundstücken. Im Bereich des Havelufers hält die Baugrenze einen größeren Abstand zur öffentlichen Grünfläche mit dem öffentlichen Fuß- und Radweg ein. Auch an der südlichen Grenze des WA 2 wird ein größerer Abstand eingehalten.

Im Gegensatz dazu, rückt die Baugrenze im WA 1 unmittelbar an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Neuendorfer Straße.

Begründung:

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Baugrenzen in den festgesetzten Baugebieten verlaufen gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BbgBO größtenteils mit einem Abstand von 3,00 m zu den umgebenden Verkehrsflächen und zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken. Somit werden die Mindest-Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht aufgegriffen und Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung genommen. Die höhere Dichte in der innerstädtischen Lage wird damit berücksichtigt. Mit einem zusätzlichen Abstand von 3,00 m zu den zeichnerisch festgesetzten Anpflanzflächen soll die Funktion der grünordnerischen Maßnahmen auf diesen Flächen geschützt werden. Der größere Abstand am südlichen Rand des WA 2 dient der Wahrung eines größeren Abstandes der Hauptanlagen zum geplanten Fuß- und Radweg. Entlang des Havelufers wird mit der festgesetzten Baugrenze dem Hochwasserschutz Rechnung getragen, indem südlich des Baufensters die Errichtung von Hauptanlagen ausgeschlossen wird.

Im Bereich der Neuendorfer Straße rückt die Baugrenze des WA 1 unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche. Dies hat Auswirkungen auf die beiden Kastanienbäume, welche sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf dem öffentlichen Gehweg und damit in unmittelbarer Nähe zur Baugrenze befinden. Diese gehen mit Umsetzung der Planung verloren. In diesem Fall musste die Erhaltung der Bäume mit dem Belang der Stadtgestaltung abgewogen

werden. Aus folgenden Gründen wurde dem Belang der Stadtgestaltung größeres Gewicht beigemessen:

- Ein kürzlich erstelltes Gutachten zur Verkehrssicherheit belegt, dass die vorhandenen Bäume stark in ihrer Vitalität eingeschränkt sind und aktuell Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen. Aufgrund des schlechten Zustandes der Bäume ist es wahrscheinlich, dass die Bäume nicht langfristig erhalten werden können.
- Die Bebauungsstruktur der Neuendorfer Straße ist mehrheitlich von geschlossener Blockrandbebauung, welche unmittelbar an die öffentlichen Gehwege anschließt, geprägt. Damit ergibt sich sowohl auf der südlichen Seite der Neuendorfer Straße als auch auf der nördlichen Seite eine einheitliche Gebäudeflucht. Diese Flucht wird durch die Festsetzung der Baugrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Hier gilt § 6 Abs. 1 BbgBO, wonach eine Abstandsfläche vor Außenwänden, die an die Grundstücksgrenzen errichtet werden, nicht erforderlich ist, wenn der Bebauungsplan bestimmt, dass an die Grenze gebaut werden darf.

Im Bereich des geplanten Marktgebäudes wurde die Baugrenze gegenüber der Neuendorfer Straße hingegen um 6,00 m zurückgenommen. Da es sich hierbei um ein A-typisches Gebäude handelt, welches sich nicht ohne weiteres in die vorhandene Bebauungsstruktur einfügt, soll es einen größeren Abstand zur Straße einhalten. Damit ist es in diesem Bereich möglich, straßenbegleitende Begrünung in Form von Straßenbäumen zur Gestaltung des Straßenraums vorzusehen. Aktuell befinden sich lediglich zwei alte Kastanienbäume im Bereich des Marktgebäudes auf dem öffentlichen Gehweg der Neuendorfer Straße. Einer der beiden Bäume muss gefällt werden, um die Sichertverhältnisse aus der geplanten Zulieferzufahrt zu gewährleisten. Bei dem zweiten Baum sind Eingriffe in den Wurzelbereich im Zuge der Bauarbeiten wahrscheinlich. Letztendlich sollen alle vier Kastanien im Gehwegbereich gefällt werden; auch, um die Verkehrssicherheit auf dem bestehenden Gehweg zu erhöhen und einen durchgängigen Radfahrer-Angebotsstreifen herstellen zu können. Mit Bescheid vom 25.08.2017 hat die untere Naturschutzbehörde die Fällung der Straßenbäume bereits in Aussicht gestellt. Der Ausgleich für die Baumverluste wird im Rahmen der zu diesem Bebauungsplan gehörenden Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung berechnet und im dazugehörigen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die genaue Form oder Lage der Baukörper in den Baugebieten ist bewusst nicht festgesetzt. Innerhalb der großzügigen Baufenster können sich die baulichen Anlagen bewegen; es wird somit eine gewisse Flexibilität für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken gewährleistet.

#### **9.4.2 Bauweise**

Für die ufernahen Teilflächen des Wohngebiets WA 3 und WA 4 ist in der Planschablone der Planzeichnung die offene Bauweise festgesetzt.

##### Begründung:

Die offene Bauweise zeichnet sich gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch aus, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind und die Länge dieser Hausformen höchstens 50,00 m betragen darf.

Da bei der Entwicklung des Wohngebiets das Ziel verfolgt wird, hochwertigen Wohnungsbau - abgestimmt auf die Lage des Plangebiets am Wasser - zu errichten, erfolgt die Festsetzung der offenen Bauweise für die Teilflächen WA 3 und WA 4. Hier soll die Nutzungsdichte geringer sein als im übrigen Teil des geplanten Wohngebiets, um einen zum Wasser hin offenen Charakter des Wohngebiets zu erhalten.

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 wurden bewusst keine weitergehenden Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Hier soll sowohl die offene, geschlossene als auch abweichende Bauweise möglich sein. Dies ergibt sich auch aus der Umgebung der Teilgebiet WA 1 und WA 2. Die Bestandsbebauung ist mehrheitlich durch die geschlossene Bauweise geprägt, während die geplante Bebauung im benachbarten Sondergebiet in der abweichenden Bauweise errichtet werden darf und in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 die offene Bauweise festgesetzt ist. Dementsprechend sollen im WA 1 und WA 2 sämtliche Bauweisen zulässig sein. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die abstandsflächenrechtliche Grundregel zur Anwendung kommt, dass vor den Außenwänden der Gebäude bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

Für das festgesetzte Sondergebiet wird die folgende textliche Festsetzung zur Bauweise getroffen:

##### **TF 6 Festsetzung der abweichenden Bauweise**

Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf bis zu 85,00 m betragen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO 1990/2017)*

##### Begründung:

Die Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten und kombinierten Einzelhandelsimmobilien passen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise. Es handelt sich in der Regel um freistehende Baukörper, die zwar Grenzabstände einhalten jedoch die in der offenen Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50,00 m überschreiten. Diesem Umstand soll mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise Rechnung getragen werden. Die Lage des Baukörpers (oder aber auch der Baukörper) wird durch festgesetzte Baugrenzen bestimmt. Mit der Festsetzung in TF 6 wird klargestellt, dass die Gebäudelänge bis zu 85,00 m betragen darf. Die Festsetzung einer Mindestlänge der Bebauung ist aufgrund der umgebenden Bebauungsstrukturen nicht erforderlich. Das im Zeitpunkt der Planaufstellung vorbereitete Bauvorhaben bewegt sich im Rahmen dieser Festsetzung.



## **TF 7 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen**

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind die für die zulässigen Betriebe erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen sowie freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Anbauverbotszone zur Bundesstraße sind aufstehende Nebenanlagen und Werbeanlagen unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 1990/2017)*

Der Stellplatzbereich ist in der Planzeichnung mittels Planzeichen 15.3. PlanZV im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zeichnerisch festgesetzt.

### Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzt werden. Neben einer zeichnerisch, eingegrenzten Verortung der Stellplatzflächen im Westen des geplanten Marktgebäudes; ist eine textliche Regelung hier in Ergänzung geeignet:

Im vorliegenden Fall sollen Stellplätze und Nebenanlagen im gesamten Sondergebiet - und zwar auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen - zulässig sein, um auch für die Zukunft eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll in erster Linie der Standort der neu zu errichtenden Gebäude räumlich verortet werden, nämlich im östlichen Bereich des Sondergebietes, der zum abgegrenzten Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße gehört. Die Stellplätze und Nebenanlagen sollen flexibel neben der Bebauung angeordnet werden können. Deren Verortung innerhalb der Grenzen des Nahversorgungszentrums ist nicht erforderlich.

Diese Regelungsabsicht ergibt sich indirekt auch aus den zuvor erläuterten Festsetzungen zur Überschreitung der Haupt-GRZ durch Nebenanlagen. Die maximal zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,95 für Haupt- und Nebenanlagen, einschließlich von Stellplätzen, kann innerhalb des rund 7.274 m<sup>2</sup> großen Baufensters nicht untergebracht werden. Es soll an dieser Stelle ermöglicht werden, dass möglichst die gesamte Fläche des Baugrundstückes baulich ausgenutzt werden kann; Deshalb ist es erforderlich, dass die Baugrenzen durch Nebenanlagen, Stellplätze und freistehende Werbeanlagen überschritten werden dürfen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit der genannten Anlagen außerhalb der Baugrenzen auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist vor dem Hintergrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.06.2001, Az.: 4 C 1.01 erforderlich und üblich. In dem Urteil hat das Gericht folgendes ausgeführt (Amtlicher Leitsatz):

*„(...) Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgestellt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen (hier: Werbeanlagen) diese grundsätzlich nicht überschreiten.“*

Mit der textlichen Festsetzung TF 7 wird in Anlehnung an die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO ausdrücklich klargestellt, dass Stellplätze, Nebenanlagen und freistehende Werbeanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Mittels der zeichnerischen Festsetzung des Stellplatzbereichs wird zudem klargestellt, wo die Stellplätze anzuordnen sind. Die

Regelung steht auch mit der städtebaulichen Zielstellung, die mit der Festsetzung des Bauformfaktors verfolgt wird, im Einklang.

Durch die Anordnung der Stellplätze im äußersten Westen des Plangebiets an der stark befahrenen Otto-Sidow-Straße, werden zudem negative Lärmauswirkungen auf die östlich angrenzende Wohnbebauung durch den Publikumsverkehr auf dem Kundenparkplatz des geplanten Einzelhandelsstandortes vermieden.

Der westliche Rand des Stellplatzbereichs und des Plangebiets befindet sich innerhalb der Anbauverbotszone der benachbarten Bundesstraße B 1. Gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20,00 m längst der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Um den Belangen der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Bundesstraße ausreichend Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass im Bereich der Anbauverbotszone keine aufstehenden Nebenanlagen und Werbeanlagen zulässig sind. Diese Regelung ist erforderlich, da § 23 Absatz 5 BauNVO bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Damit soll eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse oder Ablenkung der Kraftwagenfahrer durch heranrückende Bebauung oder Werbeanlagen verhindert werden. Die ebenerdigen Stellplätze sind im Bereich der Anbauverbotszone hingegen zulässig und können innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche errichtet werden.<sup>30</sup>

#### **TF 8 Ausschluss von Anlagen gemäß § 12 und § 14 BauGB sowie von Aufschüttungen im Hochwasserrisikogebiet**

Im Teilgebiet WA 3 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind im Bereich des in der Planzeichnung vermerkten Hochwasserrisikogebiets gemäß § 73 Abs. 1 WHG Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 BauNVO 1990/2017, Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO 1990/2017 und Aufschüttungen unzulässig. Aufschüttungen, die aus bautechnischen Gründen erforderlich sind (z. B. im Zuge der Uferinstandsetzung) sind ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können auch Erschließungsflächen.

*(Rechtsgrundlage: 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO 1990/2017, § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)*

*Hinweis ohne Normcharakter: Für zugelassene Aufschüttungen dürfen ausschließlich Bodenmaterialien und aufbereitete mineralische Bauersatzstoffe eingesetzt werden, die der Einbauklasse 0 (Z 0) nach LAGA M 20 entsprechen.*

---

<sup>30</sup> Regelung gemäß Stellungnahmen Landesbetrieb Straßenwesen vom 20.03.2017 und anschließender Abstimmung mit dem Planverfasser.

Begründung:

Einige Randbereiche der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in Ufernähe als Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 WHG einzustufen. Das betrifft Teile des öffentlichen Grünstreifens mit dem uferbegleitenden Fuß- und Radweg aber auch Randbereiche des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets WA 3.

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden in dem Baugebiet wird - neben der Rücknahme der Baugrenzen aus dem Bereich des Hochwasserrisikogebiets heraus - zudem die textliche Festsetzung TF 8 getroffen. Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Hochwasserrisikogebiets HQ100 sind keine Bebauung oder anderweitige Maßnahme (Aufschüttung, etc.) zugelassen, die zu einem Verlust an Retentionsraum des Hochwasserrisikogebiets führen könnten. Damit wird den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Zuwegungen für Rettungsfahrzeuge vornehmlich im überschwemmungsfreien Bereich vorzusehen sind.

Für die Ausweisung von Teilen des Baugebiets innerhalb der Hochwasserrisikogebiete - mit Blick auf die förmliche Festsetzung der Flächen als Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG - liegen alle Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 78 Abs. 2 WHG vor. Dies wird durch die nachfolgende Untersuchung belegt.

**Prüfung der Ausnahmetatbestände zur Ausweisung von Baugebieten innerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 WHG**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet und Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ befinden sich Flächen, die gemäß § 73 Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)<sup>31</sup> als Hochwasserrisikogebiet gelten, jedoch noch nicht förmlich als Überschwemmungsgebiet festgesetzt sind. Im Interesse des Hochwasserschutzes gelten für zukünftig festgesetzte Überschwemmungsgebiete besondere Schutzvorschriften. Diese sind in § 78 WHG verankert. Dort heißt es:

*(1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:*

- 1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,*
- 2. [...]*

Nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ragt die neu festzusetzende Grenzlinie des Hochwasserrisikogebiets HQ 100 in Teilabschnitten in ein durch den Bebauungsplan festzusetzendes Baugebiet hinein. Betroffen sind Randbereiche des Allgemeinen Wohngebiets WA 3. Damit besteht zukünftig ein Widerspruch zu den Vorgaben des § 78 Absatz 1 Nr. 1 des WHG.

---

<sup>31</sup> Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.

Nach § 78 Abs. 2 WHG sind jedoch Ausnahmen von den Verboten des Abs. 1 Nr. 1 möglich. § 78 Abs. 2 WHG lautet:

- (2) *Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn*
1. *keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
  2. *das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
  3. *eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
  4. *der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
  5. *die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
  6. *der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
  7. *keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*
  8. *die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und*
  9. *die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Nach Absatz 2 des § 78 WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb von Überschwemmungsgebieten also ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die unter den Nummern 1 bis 9 aufgezählten einzelnen Ausnahmevoraussetzungen kumulativ erfüllt sind. Die im Bereich des Bemessungshochwassers liegende Teilfläche des WA 3 hat eine Größe von rund 330 m<sup>2</sup>. Der größte Teil dieser Flächen ist bislang unversiegelt. Im östlichen Bereich befinden sich jedoch Versiegelungen durch ehemalige Becken und alte Gleisanlagen.

Im Folgenden soll für die betroffene Teilfläche geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt sind.

	Abweichungstatbestand	Erläuterung der Ausnahmevoraussetzungen für die im Bereich des Bemessungshochwassers gelegene Teilfläche des WA 3	Voraussetzung erfüllt
1.	<b>Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder können geschaffen werden.</b>	Auf der Fläche soll ein hochwertiges Wohngebiet in Wassernähe in Kombination mit einem attraktiven Nahversorgungsstandort in der Brandenburger Altstadt entwickelt werden. Damit soll dem städtischen Ziel, Industriebrachen in exponierten Lagen zu beseitigen, folge geleistet werden. Das Plangebiet wird somit wieder in das städtische Gefüge eingebunden und der Uferbereich für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Damit wird die Attraktivität des gesamten Quartiers um die Neuendorfer Straße gesteigert. Zur Erfüllung der genannten Zielsetzungen bestehen insoweit keine Alternativen bzw. insbesondere keine Standort-	✓

		ternativen, da die Reaktivierung der Brachfläche im Zentrum steht.	
2.	<b>Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an.</b>	Das Plangebiet liegt inmitten der Kernstadt von Brandenburg a. d. H. in der Neuendorfer Vorstadt und ist in östliche und nördliche Richtung von Wohnbebauung umgeben. Damit erfüllt das Planvorhaben den Ausnahmetatbestand der Nummer 2.	✓
3.	<b>Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten.</b>	Mit der Ausweisung des südlichen Randstreifens des WA 3 als Baugebiet, welches teilweise innerhalb des neu festzusetzenden Hochwasserrisikogebiets HQ 100 liegt, geht keine Gefährdung von Leben oder Gesundheit einher. Auch erhebliche Sachschäden sind nicht zu erwarten. Gefährdungen oder Sachschäden können ausgeschlossen werden, da sämtliche Haupt- und Nebenanlagen sowie Aufschüttungen innerhalb des Bereichs des Bemessungshochwassers HQ 100 im Baugebiet unzulässig sind. Aufschüttungen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn Sie aus bautechnischen Gründen z. B. im Zuge der Uferinstandsetzung erforderlich sind und damit zur bautechnischen Sicherheit beitragen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die notwendigen Aufschüttungen den Hochwasserabfluss nicht behindern. Zudem wird mit der Festsetzung zur Einhaltung einer Mindesthöhe der Fußbodenoberkante der Schutz der Hauptanlagen sichergestellt und mittels Hinweis ohne Normcharakter auf weitere hochwasserangepasste Ausführung der Gebäude hingewiesen.	✓
4.	<b>Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst.</b>	Mit der Ausweisung der ufernahen Flächen als Baugebiet werden weder der Hochwasserabfluss noch die Höhe des Wasserstandes nachteilig beeinflusst. Bei dem in Rede stehenden Randstreifen des Baugebietes handelt es sich bereits um eine anthropogen überformte Fläche mit teilweise vorhandenen Bodenbefestigungen. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Aufschüttungen im hochwassergefährdeten Bereich wird sichergestellt, dass der Abfluss gegenüber der Bestandssituation nicht erheblich verändert und damit negativ beeinflusst wird. Straßen und Wege werden so angelegt, dass sie den Hochwasserabfluss entsprechend den Regelungen im § 78 WHG nicht behindern.	✓
5.	<b>Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalte- raum wird umfang-</b>	Die Überlagerung von Baugebiet und festzusetzendem Hochwasserrisikogebiet auf einer Randfläche von rund 330 m <sup>2</sup> beeinträchtigt die Hochwasserrückhaltung nicht. In dem betroffenen Bereich sind keine künstlich geschaffenen Anlagen oder Areale zur Aufnahme von Hochwasser (z.B.	✓

	<b>funktions- und zeitgleich ausgeglichen.</b>	Hochwasserrückhaltebecken, Deiche, Polder, ufernahe tieferliegende Wiesen oder Weideflächen) vorhanden. Infolge der langjährigen Nutzung und der topographischen Gegebenheiten ist das Baugebiet WA 3 insgesamt kein natürlicher oder naturnaher Raum, der dazu dient, den Hochwasserabfluss wirksam zu verlangsamen.  Da kein Rückhalteraum verloren geht, ist auch kein Ausgleich erforderlich.	
6.	<b>Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.</b>	Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Vorsorgemaßnahmen - Rücknahme der Baugrenze mindestens bis zum Grenzverlauf des Extremereignisses und der textlichen Festsetzungen zum Hochwasserschutz - ist davon auszugehen, dass der Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird.  Durch die Ausweisung der 330 m <sup>2</sup> großen Teilfläche des Baugebietes im Bereich des Bemessungshochwassers HQ 100 wird der Schutz vor hochwasserbedingten Beeinträchtigungen im Vergleich zum bisherigen Schutz insgesamt nicht abgesenkt.	✓
7.	<b>Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.</b>	Infolge der Ausweisung des Randstreifens als Baugebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger zu erwarten. Durch die Ausweisung der Teilfläche als Baugebiet kann kein Rückstau von Hochwasser auf oberliegende Grundstücke entstehen. Auch ist es nicht wahrscheinlich, dass in Folge der Ausweisung die Auswirkungen eines Hochwassers bei benachbarten Unterliegern (tieferliegenden Grundstücken) verstärkt werden.	✓
8.	<b>Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet.</b>	Die Festsetzungen des Bebauungsplans beachten die Belange der Hochwasservorsorge: Für die Wohnbevölkerung des WA 3 werden hinreichende Schutzmaßnahmen vorgesehen.  Auch für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen werden bauplanungsrechtlich hinreichende Anforderungen festgesetzt, um die Bebauung vor Überschwemmungsfolgen zu schützen. Zur Eliminierung von Hochwassergefahren und Minimierung von Hochwasserschäden werden die folgenden Festsetzungen im B-Plan getroffen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rücknahme der Baugrenze mindestens auf den Grenzverlauf des HQ 100,</li> <li>• Ausschluss von baulichen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Aufschüttungen außerhalb der Baugrenzen,</li> <li>• Festsetzung einer Mindestoberkante für den Rohfußboden der Hauptanlagen</li> <li>• Hinweise ohne Normcharakter zur hochwasserangepassten Bauweise.</li> </ul> Damit wird den Belangen der Hochwasservorsorge hinreichend Rechnung getragen.	✓

9.	<b>Die Bauvorhaben werden so errichtet, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.</b>	Ziel der Regelung des § 78 Abs. 2 Nr. 9 WHG ist die Verhinderung baulicher Schäden im hochwassergefährdeten Teil des Baugebietes (Bereich des Bemessungshochwassers HQ 100). Die unter Nr. 8 aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplans tragen dazu bei, dass Hochwasserschäden vorgebeugt wird und somit auch diese Ausnahmevoraussetzung erfüllt ist.	✓
----	--	--	---

Begründung zum Hinweis ohne Normcharakter:

Aufgrund der Lage des Uferbereichs im faktischen Überschwemmungsgebiet und des Gewässerschutzes sollen notwendige Aufschüttungen nur mit mineralischen Baustoffen der Einbauklasse Z0 zulässig sein. Das bedeutet, dass es sich hierbei um schadstofffreies Aufschüttungsmaterial handeln muss.

**TF 9 Zulässigkeit einer geschlossenen Einfriedung**

Entlang der Baugebietsgrenze zwischen dem festgesetzten Sondergebiet und dem Teilgebiet WA 1 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets ist zwischen den Punkten A und B die Errichtung einer geschlossenen Einfriedung mit bis zu 3,00 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14, 23 BauNVO 1990/2017)*

Begründung:

Die getroffene Festsetzung sichert die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Sichtschutzwand ab. Da der rückwärtige Bereich eines Einzelhandelsmarktes zumeist eher funktionsorientiert gestaltet ist und damit die Wirkung des geplanten hochwertigen Wohngebiets optisch beeinträchtigen kann, soll ein wirksamer Sichtschutz zulässig sein.

Mit einem definierten Höchstmaß von 3,00 m Höhe wird sichergestellt, dass erheblich negative Auswirkungen auf das Ortsbild im Bereich der Neuendorfer Straße von dieser Wand nicht zu erwarten sind.

Hinweis: Die geschlossene Einfriedung kann zudem für die unteren Geschosse der geplanten Wohnbebauung zu einer signifikanten Verbesserung der Lärmsituation führen. Sie verhindert jedoch nicht die Belastungen der oberen Geschosse der Wohngebäude. Die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass die möglichen Lärmkonflikte zwischen der geplanten Einzelhandelsnutzung und dem geplanten Wohngebiet auf der Baugenehmigungsebene durch

anderweitige Maßnahmen (u.a. Einhausung, Betriebszeitenregelungen) gelöst werden können und sollen<sup>32</sup>.

### 9.4.3 Anbauverbotszone

Im westlichen Teil des Plangebiets ist entlang der Bundesstraße B1 (Otto-Sidow-Straße) eine Anbauverbotszone zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind Hauptanlagen sowie aufstehende Nebenlagen und Werbeanlagen gemäß TF 7 unzulässig.

#### Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 FStrG dürfen in einer Entfernung bis zu 20,00 m längs zur Bundesstraße Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Dem wird mit Aufnahme der zeichnerischen Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung TF 7 Rechnung getragen.

## 9.5 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

### **TF 10 Abstände von Einfriedungen und Pflanzungen zur privaten Verkehrsfläche in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA), bestehend aus den Teilgebieten WA 1 bis WA 4**

Entlang der privaten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Einfriedungen sowie Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern erst ab einem Mindestabstand von 1,00 m zu der Verkehrsfläche zulässig.

*(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)*

#### Begründung:

Mittels der Festsetzung TF 10 wird sichergestellt, dass der Straßenraum durch zu eng gefasste Einfriedungen nicht unnötig optisch eingeengt wird. Insbesondere durch die Lage des Wohngebiets am Havelufer und des geplanten öffentlichen Uferwegs, soll ein Gebiet entstehen, welches auf Besucher offen wirkt.

---

<sup>32</sup> em plan (2017): Schalltechnische Untersuchung. Neubau Gewerbe und Wohnpark Neuendorfer Straße Brandenburg an der Havel, Stand 04/2017, S. 16f.



## **TF 11 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen darf straßen- und fußwegseitig 1,50 m – gemessen ab der Oberkante der anliegenden Verkehrsfläche – nicht überschreiten. Dies gilt gleichermaßen für Einfriedungen zu privaten und öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Fuß- und Radwegen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)*

### Begründung:

Die Höhe und die Gestalt von Einfriedungen sind für den fußläufigen Betrachter eines Baugebiets von Bedeutung, da sie einerseits als Straßenbegleitung selbst das Ortsbild prägen und zum anderen die Sichtbarkeit von Vorgärten und Häusern beeinflussen. Sie sollen nicht abweisend wirken, zugleich aber die privaten Bereiche der Grundstückseigentümer kennzeichnen und auch schützen. Daher ergibt sich das folgende Regelungserfordernis: Die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,50 m begrenzt, um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden. Es wird die Entwicklung eines urbanen, aber zugleich locker strukturierten Wohngebiets angestrebt. Die Sicht auf die Bebauungsstruktur soll nicht durch bspw. zu hohe Zaunanlagen versperrt werden. Dies dient auch der Integration der geplanten Bebauung in die bestehende Bebauungsstruktur, indem die Sichtverhältnisse über die Grenzen des Baugebiets hinweg gewahrt bleiben.

## **TF 12 Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

- (1) Werbung und Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Zusammenhang mit den im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ angebotenen Leistungen und den dort vorhandenen Betriebsstätten zulässig.
- (2) Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die die Oberkante des Daches der jeweiligen baulichen Anlage überragen, sind unzulässig.
- (3) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8,00 m über der Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche nicht überschreiten, Fahnenmaste für Werbefahnen sind mit einer Höhe von bis zu 9,00 m zulässig. Bei Werbetafeln darf zudem die Ansichtsfläche der Tafel 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 87 BbgBO)*

### Begründung:

Für die am geplanten Einzelhandelsstandort zukünftig ansässigen Anbieter soll die Möglichkeit eröffnet werden, eigennützige Werbeanlagen in gewissem Umfang im Sondergebiet zu präsentieren. Da die Werbeanlagen jedoch nicht das Erscheinungsbild des Sondergebiets dominieren sollen und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht negativ beeinflusst werden soll, dürfen sie die Oberkante des Daches nicht überragen.

Die Verkehrssicherheit auf den benachbarten Straßen störende, überdimensionierte Werbeanlagen sollen insbesondere mit den getroffenen Festsetzungen TF 12 Absatz 3 verhindert werden. Gleichzeitig werden die marktüblichen Höhen dieser Anlagen berücksichtigt.

## **9.6 Verkehrsflächen, Führung von Versorgungsleitungen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

### **9.6.1 Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich**

In der Planzeichnung ist die Verkehrsfläche zur generellen Erschließung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

#### Begründung:

Um eine Mischnutzung der Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr als auch durch Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen, wird die Fläche als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer wird damit gefördert und eine übermäßige Versiegelung durch die Anlage eines gesonderten Fußweges vermieden. Die Verkehrsfläche soll privat gewidmet werden.

### **9.6.2 Anbindung des festgesetzten Sondergebietes**

#### **TF 13 Flächen für den Anschluss der Sondergebietsflächen an die Verkehrsflächen**

Ein- und/oder Ausfahrten zu der als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzten Fläche sind entlang der Neuendorfer Straße nur innerhalb der mit Planzeichen 6.4 der PlanZV eigens dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)*

#### Begründung:

Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche dient der Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit. Im Rahmen der Verkehrstechnischen Untersuchung vom 26.09.2016 wurde festgestellt, dass bei der geplanten Lage der Zufahrten keine weiteren Maßnahmen, wie bspw. zusätzliche Lichtsignalanlagen oder gesonderte Abbiegespuren notwendig sind, um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer und die Stabilität des Verkehrsflusses zu gewährleisten. Mit der Festsetzung der Zufahrtsbereiche wird zudem sichergestellt, dass die notwendigen Abstände zum stark frequentierten Konten Otto-Sidow-Straße/Neuendorfer Straße eingehalten werden.

### **9.6.3 Öffentlicher Fuß- und Radweg**

#### **TF 14 Zulässige Abweichungen vom zeichnerisch festgesetzten Verlauf des öffentlichen Fuß- und Radweges, Aufbau des öffentlichen Fuß- und Radweges**

Der in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg entlang des Have-lufers kann in seinem Verlauf abweichend von der zeichnerisch festgesetzten Lage angelegt werden, wobei der Weg innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten

Grünfläche verlaufen muss und die Breite des Weges von 2,50 m nicht über- oder unterschritten werden darf.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Begründung:

Der geplante öffentliche Fuß- und Radweg entlang des Havelufers soll möglichst naturnah gestaltet werden. Mit der TF 14 wird es ermöglicht, den Verlauf des Weges entsprechend der natürlichen Gegebenheiten anzupassen, so kann unnötiger Baumverlust vermieden werden. Die festgelegte Breite des Fuß- und Radweges beruht auf der Mindestbreite, die für die Verkehrssicherheit auf einer solchen gemischt-genutzten Fläche erforderlich ist. Diese Breite soll, mit Rücksicht auf den vorhandenen Gehölzbestand, auch nicht überschritten werden.

#### **9.6.4 Ergänzende Bestimmungen zur Erschließung**

##### **TF 15 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)*

Begründung:

Die TF 15 dient der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung. Das Erscheinungsbild des Gesamtvorhabens soll nicht durch überirdisch geführte Ver- und Entsorgungsleitungen beeinträchtigt werden.

##### **TF 16 Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ist durchgängig mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Begründung:

Da die festgesetzte private Verkehrsfläche u. a. als Zugang zu dem geplanten öffentlichen Fuß- und Radweg dient, werden die privaten Verkehrsflächen mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit belastet. Zudem soll der gesamte neu anzulegende Straßenraum der Privatstraße künftig für die Verlegung der für die einzelnen Nutzungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden können. Durch die textliche Festsetzung TF 16 wird die erforderliche Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Baulastenverzeichnis vorbereitet.

Grundsätzlich gilt: Die Einteilung der öffentlichen und der privaten Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

## 9.7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### TF 17.1 Schutz vor Verkehrslärm

- (1) In den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen diejenige bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) je nach Raumart für die in der Planzeichnung - Nebenzeichnung 1 - vermerkten Lärmpegelbereiche erforderlich sind.
- Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße erfolgen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird.
- (2) Zum Schlafen dienende Räume von Wohnungen, in Beherbergungsbetrieben oder anderen Einrichtungen müssen entweder
- an einer lärmabgewandten Fassadenseite mit Beurteilungspegeln nachts von  $\leq 49$  dB(A) über mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder
  - mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sein oder
  - im Wirkungsbereich von zentralen Raumluftanlagen liegen.
- Alternativ können auch baulich-konstruktive Maßnahmen vor der Fassade getroffen werden, die gewährleisten, dass an dem/den dahinterliegenden zum Lüften geeigneten Fenstern die Beurteilungspegel nachts von  $\leq 49$  dB(A) nicht überschritten werden.
- (3) In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone, mit Beurteilungspegel - tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)  $> 59$  dB(A) lärmabgewandt, im WA 1 nach Süden, im WA 3 und WA 4 nach Osten zu orientieren. Alternativ können konstruktive Lösungen, wie verglaste Loggien oder Wintergärten, vorgesehen werden.

*Hinweis: Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt nach den „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90“, bekanntgemacht im Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr der Bundesrepublik Deutschland (VkB1.) Nr. 7 vom 14. April 1990 unter lfd. Nr. 79 und nach der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03, Ausgabe 2012“, bekanntgemacht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2014, Teil 1, Nr. 61, Berechnung des Beurteilungspegels für Schienenwege (Schall 03), Anlage 2 zur 16. BImSchV vom 18.12.14, ausgegeben am 23.12.14.*

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

#### Begründung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Planverfahren ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen ist die Frage der Lärmbelastung und des ggf. erforderlichen Lärmschutzes für die beabsichtigte schutzwürdige Nutzung zu prüfen und in die Abwägung einzustellen.

Lärmimmissionskonflikte ergeben sich bei der vorliegenden Planung insbesondere aus der bestehenden Verkehrsbelastung der Neuendorfer Straße, die sich durch den zukünftigen Kundenverkehr des geplanten Einzelhandelsmarktes leicht erhöhen wird und dem Verkehrslärm auf der anliegenden Bundesstraße (B1, Otto-Sidow-Straße) sowie dem nahegelegenen Schienenverkehr. Im Rahmen der Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens<sup>33</sup> wurde die bestehende und zukünftige Lärmbelastung für das Allgemeine Wohngebiet prognostiziert. Die Beurteilung des Schallschutzes erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1. Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für den Lärm öffentlicher Verkehrswege, 40 dB(A) für die übrigen Lärmquellen (z. B. Gewerbe).

Die für die schalltechnische Untersuchung zugrunde gelegten Verkehrsmengen stammen aus dem Verkehrsgutachten des Büros Schlothauer & Wauer vom 16.09.2016 und aus der Verkehrsprognose für das Jahr 2025 für die Bahnstrecke Brandenburg Stadt nach Premnitz.

Die gutachterlichen Lärmberechnungen ergeben, dass die Schallimmissionen am nördlichen Rand des Teilgebietes WA 1 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes tagsüber bei bis zu 64 dB(A) liegen. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete wird damit um 9 dB(A) überschritten. Unter Annahme einer freien Schallausbreitung liegen die Pegel im Teilgebiet WA 2 zwischen 56 dB(A) bis 57 dB(A), so dass dort eine Überschreitung von bis zu 2 dB(A) gegeben ist. Im WA 3 ergeben sich bei ungehinderter Schallausbreitung Beurteilungspegel von 56 dB(A) bis 60 dB(A), im WA 4 von bis zu 61 dB(A). Die Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 liegt damit bei bis zu 6 dB(A). Dieser Sachverhalt ist nachfolgend grafisch dargestellt:

---

<sup>33</sup> em plan (2017): Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet Neuendorfer Straße“, Stand 04/2017

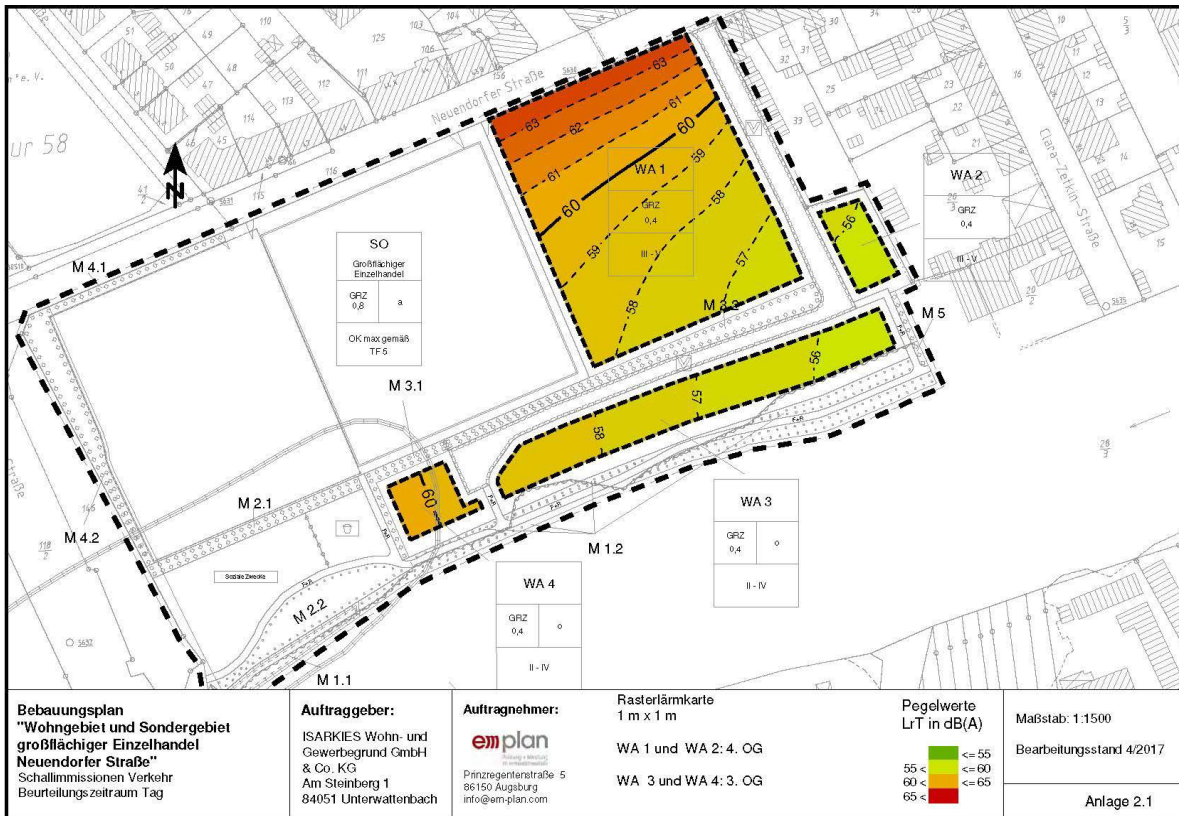
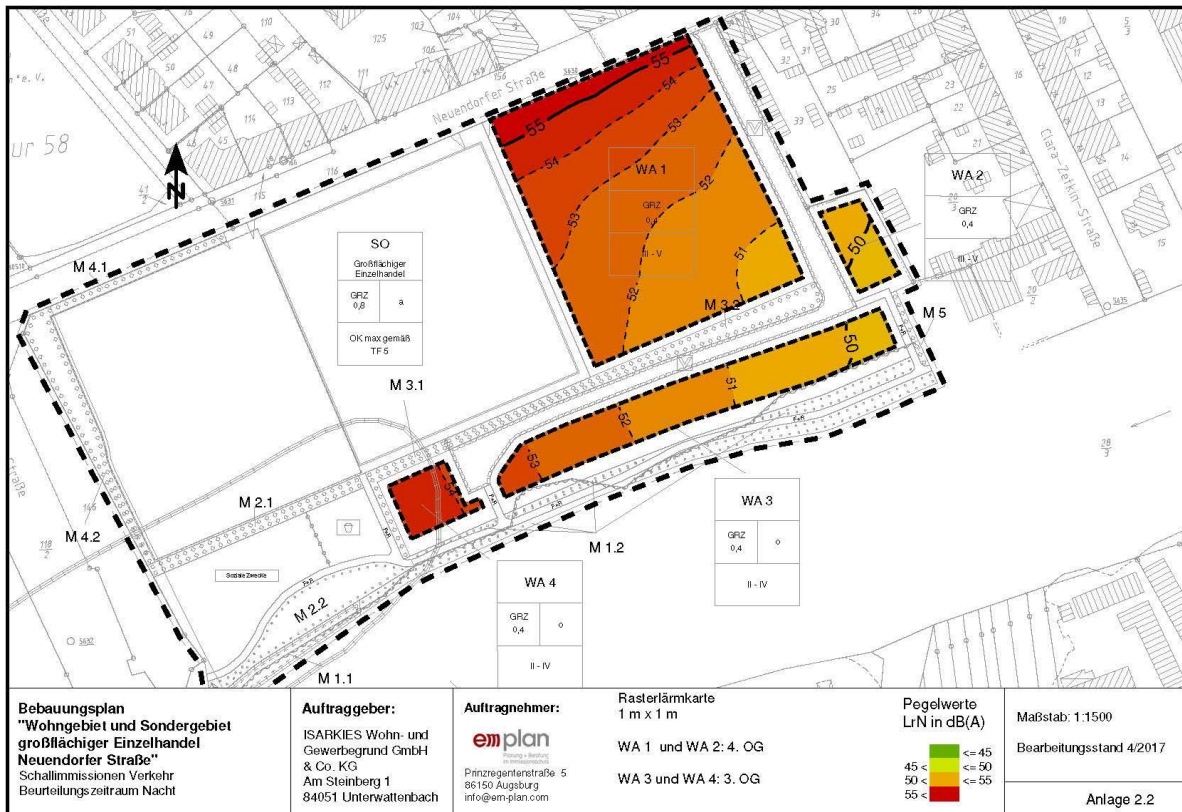


Abbildung 7: Schallmissionen Verkehr, Tag

Quelle: em plan: Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet Neuendorfer Straße“, Stand 04/2017

In der Nacht wird der Orientierungswert der DIN18005 von 45 dB(A) bei freier Schallausbreitung um bis zu 11 dB(A) im WA 1 und WA 4 überschritten. Die geringsten Beurteilungspegel ergeben sich im WA 2. Sie liegen bei rund 50 dB(A).



**Abbildung 8: Schallimmissionen Verkehr, Nacht**

Quelle: em plan: Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet Neuendorfer Straße“, Stand 04/2017

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG kann bei der vorliegenden Planung nicht Rechnung getragen werden, da sich der Konflikt mit dem Verkehrslärm von den benachbarten Verkehrsflächen nicht durch ausreichende Abstände lösen lässt. Gleichzeitig ist auch kein Ausweichen auf andere Flächen möglich, da es das Ziel ist, diese innerstädtische Brachfläche u. a. für die Wohnnutzung zu eröffnen und somit die bereits vorhandene Nutzungsstruktur in der Neuendorfer Straße zu ergänzen bzw. fortzuführen und so das Areal in das städtische Gefüge einzubinden.

Um dennoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Nr. 35 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche sich auf die Anforderungen an Außenbauteile für die Wohnbebauung und auf die Anordnung der Schlafräume und Außenwohnbereiche beziehen.

Gemäß Absatz 1, Satz 1 der TF 17.1 müssen in den Teilgebieten WA 1 bis WA 4 die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen diejenigen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) je nach Raumart für die in der Planzeichnung - Nebenzeichnung 1 - vermerkten Lärmpegelbereiche erforderlich sind. Die Darstellung in Nebenzeichnung 1 basiert auf der nachstehenden gutachterlichen Abbildung.



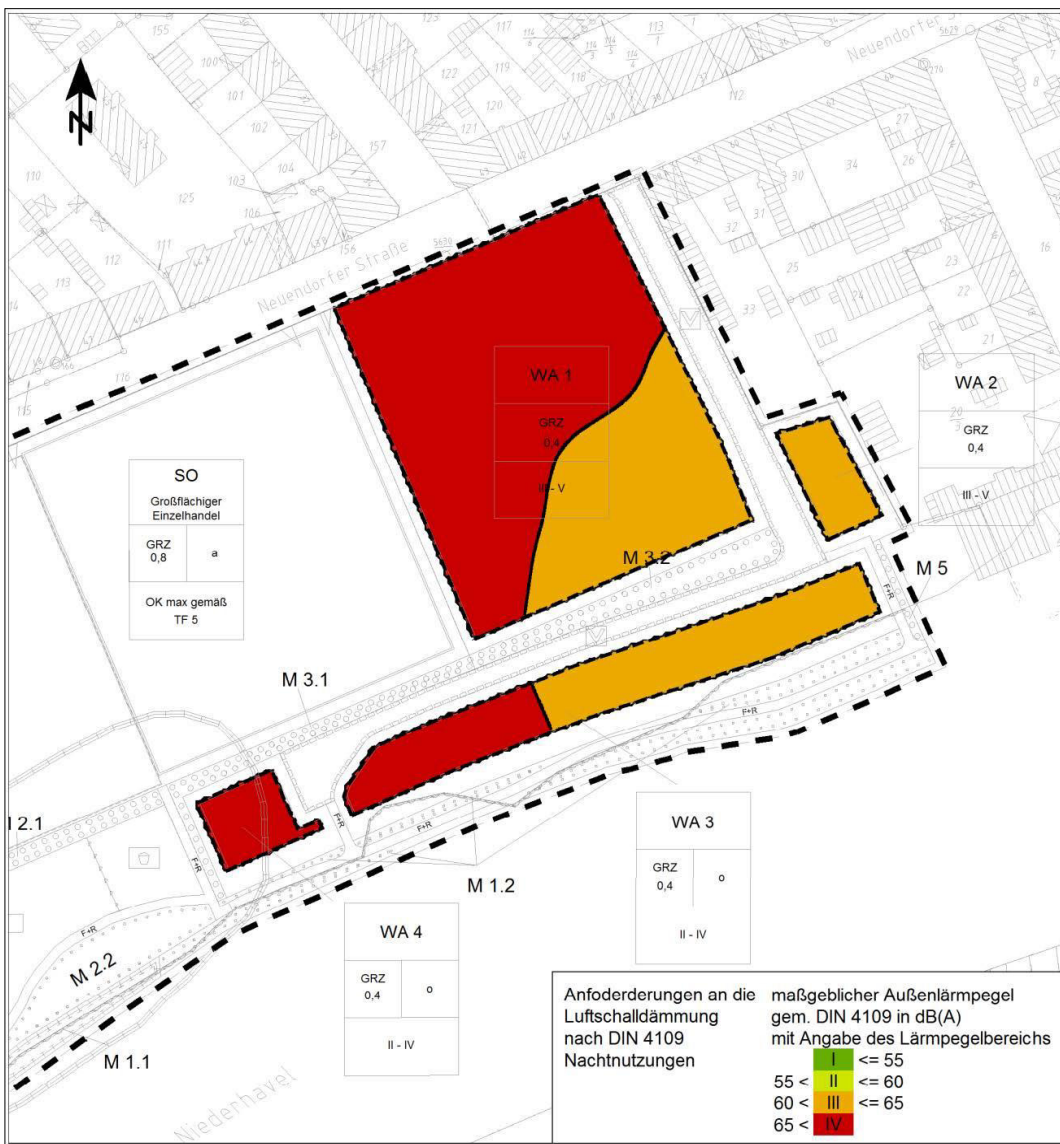


Abbildung 9: Luftschalldämmung nach DIN 4109 für Nachtnutzungen

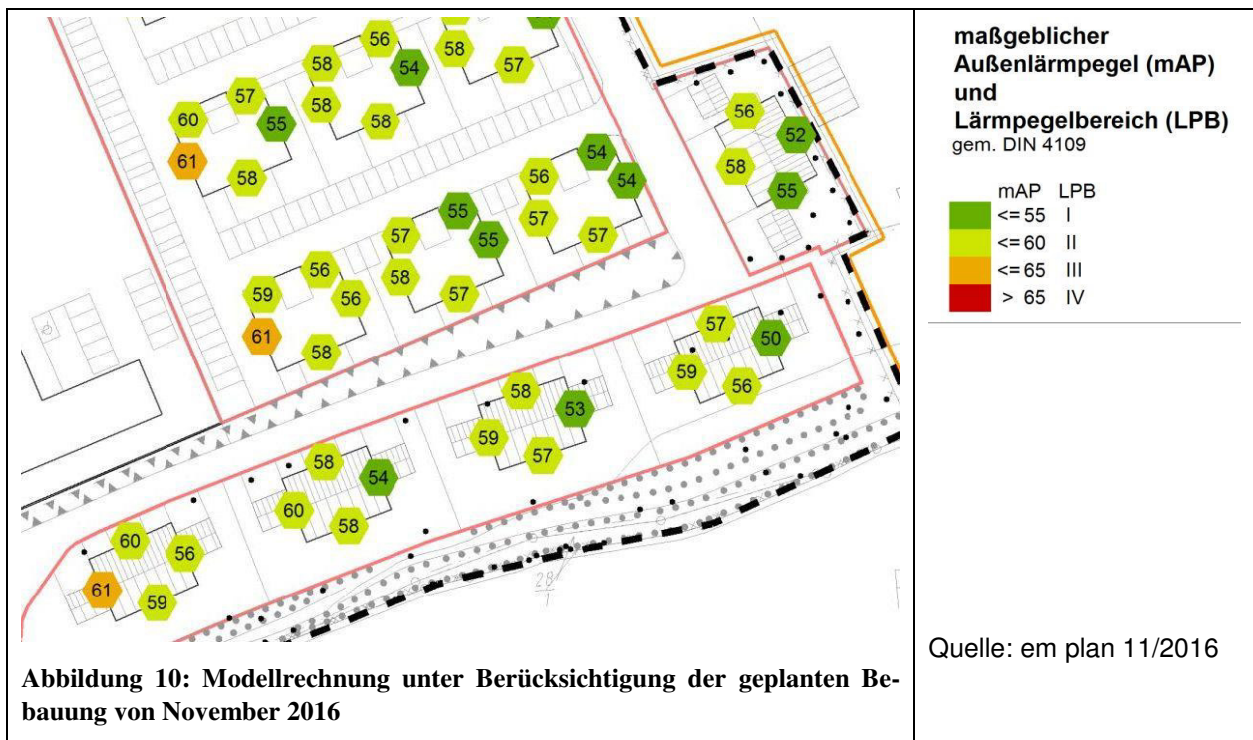
Quelle: em plan: Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet Neuendorfer Straße“, Stand 04/2017

Ausgehend von den errechneten Beurteilungspegeln für den Nachtzeitraum wurden gemäß den Vorschriften der DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Juli 2016) die maßgeblichen Lärmpegelbereiche ermittelt und schließlich in den Bebauungsplan übernommen. Es sei darauf hingewiesen, dass die hier angewendete Ausgabe Juli 2016 der DIN 4109 im Land Brandenburg noch nicht formell eingeführt worden ist. Da die neue DIN 4109 bislang noch nicht bauaufsichtlich eingeführt ist, entfaltet sie noch keine öffentlich-rechtlichen Auswirkungen. Erst mit ihrer Einführung ist die neue DIN 4109 aus öffentlich-rechtlicher Sicht bindend. Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt soll jedoch die neuere Fassung für das Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden. Die Fassung 2016 erhält höhere Lärmpegelbereiche als die alte Fassung der DIN 4109 aus dem Jahr 1989. Damit sichert der Bebauungsplan im Interesse der



künftigen Bewohner grundsätzlich das höchstmögliche Maß an Lärmschutz. Zur Vermeidung von einer überschießenden Regelung, sieht Satz 2 des Absatzes 1 der TF 17.1 eine Ausnahme vor.

Die oben dargestellten Berechnungen bzw. Modellierungen berücksichtigen zunächst eine freie Schallausbreitung innerhalb der Teilflächen des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets. An den lärmabgewandten Fassaden der zukünftigen Gebäude sind jedoch deutlich geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Hier kann in den unteren Geschossen sogar von einer Einhaltung der Orientierungswerte ausgegangen werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt eine beispielhafte Modellierung der Lärmausbreitung bei einer vorhandenen Bebauung; sie veranschaulicht die Lärminderungseffekte durch Gebäude<sup>34</sup>:



**Abbildung 10: Modellrechnung unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung von November 2016**

Aufgrund der nachweislich stark lärmabschirmenden Wirkung einer Bebauung, wurde in Absatz 1 Satz 2 die Regelung getroffen, dass ausnahmsweise eine Minderung der festgesetzten Luftschalldämmmaße erfolgen kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird. Um den Vorteil dieser Ausnahmeregelung nutzen zu können, ist zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein schalltechnisches Gutachten zum jeweiligen Baukonzept vorzulegen. Ohne diesen Nachweis sind gemäß Absatz 1 jedoch die Luftschalldämmmaße zu verwenden, die den in der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan vermerkten Lärmpegelbereichen entsprechen.

<sup>34</sup> Das ausschnittsweise Baukonzept und die Modellierung sind nur beispielhaft abgebildet, um die Lärminderungseffekte einer Bebauung zu veranschaulichen; sie geben nicht den tatsächlichen aktuellen Planungs- und Gutachtenstand wieder. Daher sind Abweichungen zu den vorhergehenden Abbildungen der Schallausbreitung möglich.

Da die Festsetzung in Absatz 1 auf einer zukünftigen Prognose beruht, ist der angefügte Hinweis zur Berechnung der Beurteilungspegel erforderlich.

Die Regelung des Absatzes 1 zu den ggf. erforderlichen Luftschalldämmmaße von Außenbauteilen der Gebäude mit schutzwürdigen Aufenthaltsräumen wird durch Absatz 2 ergänzt, womit Grundrissregelungen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. Raumlufthanlagen für Schlafräume vorgeschrieben werden.

Die dem Schlafen dienenden Räume sollen - soweit möglich - an der lärmabgewandten Fassadenseite über mindestens ein Fenster zum Lüften verfügen. Nach Abwägung wird als lärmabgewandt ein Beurteilungspegel von  $\leq 49$  dB(A) festgesetzt. Der Wert von  $\leq 49$  dB(A) entspricht dem Immissionsgrenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 um 4 dB(A) überschritten. Dies ist aus den folgenden Gründen abwägungsgerecht:

- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Reaktivierung einer innerstädtisch gelegenen Brachfläche zu Wohn- und Gewerbebezwecken, womit dem Ziel der Innenentwicklung Rechnung getragen wird.
- Das geplante Vorhaben muss sich in ein bestehendes Nutzungsgefüge, welches sich als Gemengelage darstellt, eingliedern, von welchem bereits ein gewisser Lärmpegel ausgeht.
- In Mischgebieten, in denen ebenfalls gewohnt wird, liegt der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärm bei 50 dB(A) in der Nacht. Damit ist nicht davon auszugehen, dass aus der Definition eines Pegels von maximal 49 dB(A), nachteilige gesundheitliche Auswirkungen resultieren.

Eine weitere Möglichkeit die Lärmsituation in Schlafräumen zu regeln besteht darin, technische Belüftungsanlagen vorzusehen, durch die der festgesetzte Lärmschutz gewährleistet wird. Darüber hinaus eröffnet Absatz 2 die Alternative, den Lärmschutz durch baulich-konstruktive Maßnahmen an der Fassade sicherzustellen.

Absatz 3 regelt den Lärmschutz für die Außenwohnbereiche im WA1, WA3 und WA4. Für WA 2 sind aufgrund der prognostizierten Tagwerte keine Festsetzungen erforderlich. Auch hier wird, aus den bereits erörterten Gründen, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV angesetzt. Die nachstehende Abbildung veranschaulicht die Bereiche mit dem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß Absatz 3.

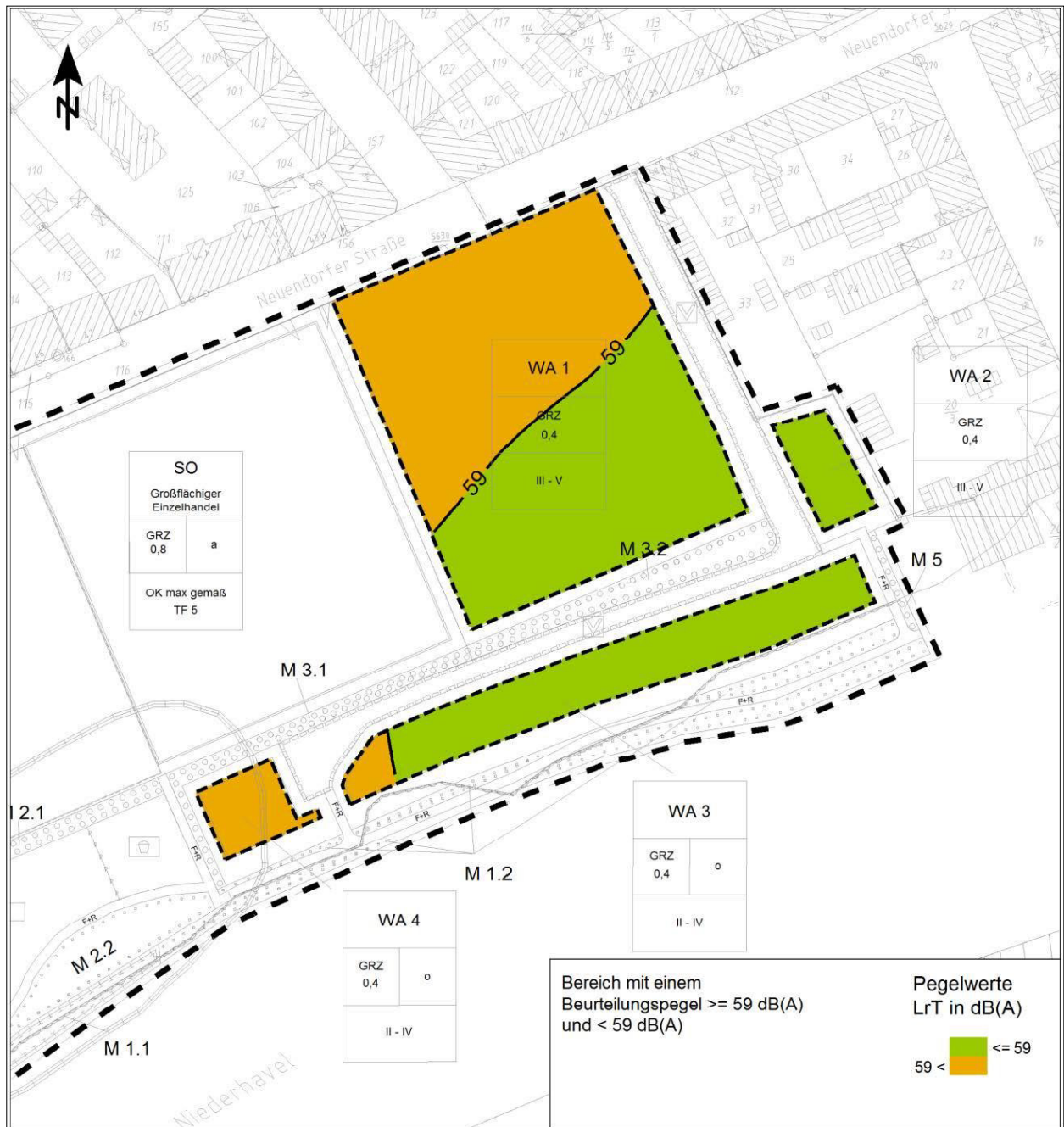


Abbildung 11: Außenlärmpegel für Außenwohnbereiche, Tag

Quelle: em plan: Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet Neuendorfer Straße“, Stand 04/2017

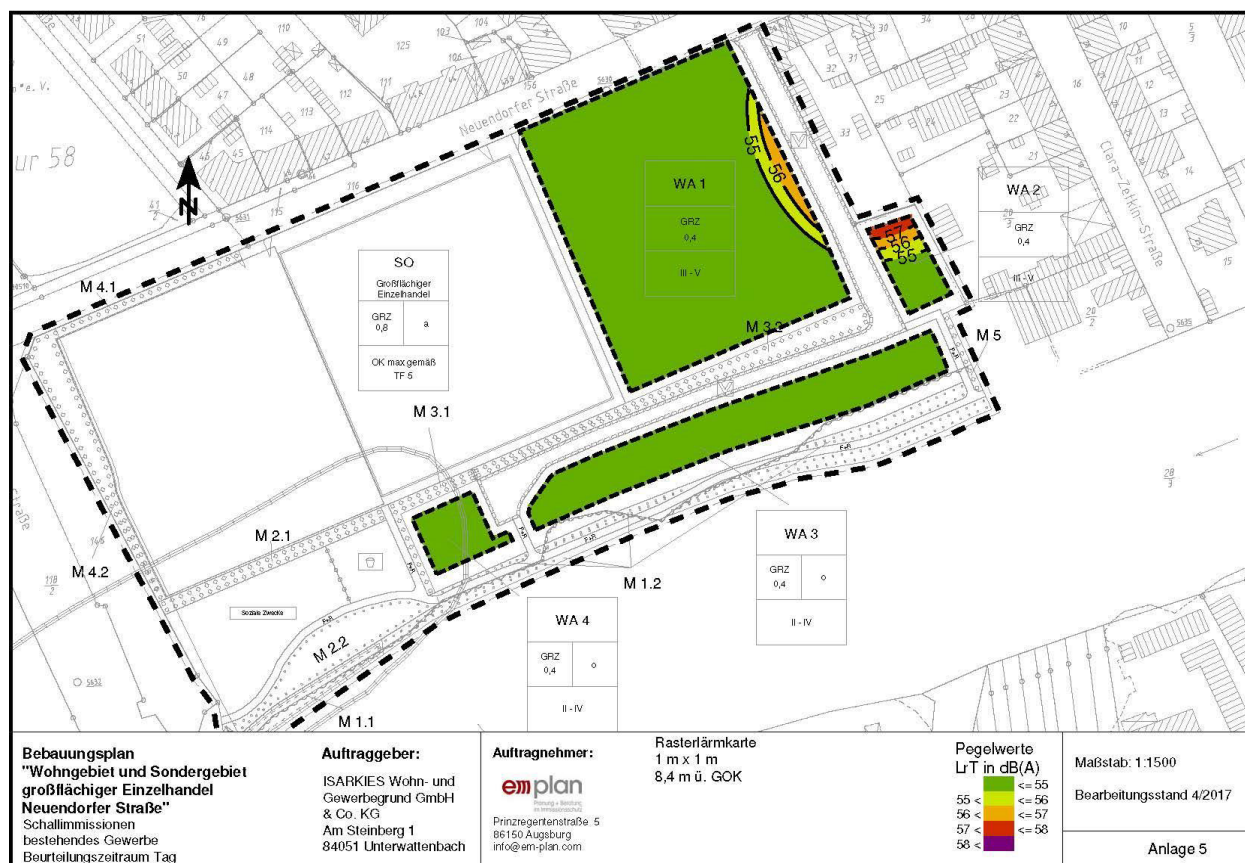
**TF 17.2 Schutz vor Geräuschmissionen aus Gewerbe**

- (1) Im Teilgebiet WA 2 des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind die tagsüber genutzten schutzwürdigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 in den Bereichen mit Beurteilungspegel > 57 dB(A) – berechnet auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) - lärmabgewandt nach Süden oder Westen zu orientieren.
- (2) Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, kann an den betroffenen Fassaden der erforderliche Schutzanspruch auch durch vorgehängte Fassaden, Wintergärten oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Begründung:**

Von den nordöstlich angrenzenden Gewerbebetrieben (Tischlerei, Fuhrbetrieb, Bootshaus mit Schank- und Speisewirtschaft) gehen ebenfalls Lärmeinwirkungen auf die Teilgebiete WA 1 und WA 2 des geplanten Allgemeinen Wohngebiets aus (resultierende Lärmpegelwerte siehe nachstehende Abbildung).



**Abbildung 12: Schallmissionen Gewerbe, Tag**

Quelle: em plan: Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet Neuendorfer Straße“, Stand 04/2017

Zur Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der von diesen ausgehenden Lärmmissionen wird in Absatz 1 festgelegt, dass die schutzwürdigen Aufenthaltsräume in dem stärker vom Lärm betroffenen WA 2 auf den lärmabgewandten Seiten der Wohngebäude



anzuordnen sind. Die lärmabgewandten Seiten befinden sich im Süden oder Westen der zukünftigen Bebauung. Hier wird ein Beurteilungspegel von 57 dB(A) festgesetzt, welcher um 2 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegt. Damit wird berücksichtigt, dass das Teilgebiet WA 2 angrenzend an eine bestehende Gemengelage geplant werden. In Mischgebieten, in denen ebenfalls gewohnt wird, liegt der Orientierungswert der DIN 18005 bei 60 dB(A) am Tag. Aufgrund der Integration der vorliegenden Planung in ein bestehendes Nutzungsgefüge, welches dem Umgang mit bereits vorhandenen Lärmquellen erfordert, ist die Festsetzung dieses geringfügig höheren Beurteilungspegels sachgerecht. Negative Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner resultieren daraus nicht, insbesondere da diese Erhöhung kaum vom menschlichen Ohr wahrnehmbar ist.

Als weitere passive Schallschutzmaßnahme ermöglicht Absatz 2 die Installation von technischen Konstruktionen an der Fassade, um den erforderlichen Schutzanspruch in den schutzwürdigen Räumen zu erreichen. Die Konstruktionen müssen einen Mindestabstand zum jeweiligen Fenster der dahinterliegenden Aufenthaltsräume von mehr als 0,50 m aufweisen. Diese „konstruktive“ Alternative soll jedoch nur genutzt werden, wenn eine entsprechende Grundrisorientierung nicht möglich ist.

Die Umsetzung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **Anmerkung zur Lösung von Immissionskonflikten durch die im festgesetzten Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zulässigen Nutzungen**

Gemäß dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, müssen durch die Planung hervorgerufene Lärmkonflikte auch durch die Planung selbst gelöst werden. Durch die Festsetzung des Sondergebiets unmittelbar neben dem Wohngebiet können ebenfalls Lärmkonflikte hervorgerufen werden, die es aufzuklären und zu lösen gilt. Allerdings müssen Lärmkonflikte, die sachgerecht auf der Vollzugsebene gelöst werden können, nicht bereits auf der planerischen Ebene abschließend geklärt werden.<sup>35</sup> So können aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen auch in Genehmigungsverfahren beauftragt werden. Das ist hier möglich und zweckmäßig, um die Einhaltung der TA Lärm durch die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen zu gewährleisten. Daher werden keine Festsetzungen zum Schutz des Wohngebiets vor Lärmauswirkungen aus dem festgesetzten Sondergebiet getroffen.

Für die beabsichtigte Ansiedlung des großflächigen Lebensmittelvollsortimenters im Sondergebiet wurde eine Lärmimmissionsprognose<sup>36</sup> nach den Vorschriften der TA Lärm<sup>37</sup> erarbeitet. Das Gutachten betrachtet den Planfall: Auswirkungen des Lebensmittelmarktes auf das geplante Allgemeine Wohngebiet sowie auf die umliegende bereits vorhandenen Wohngebäude. Aus dem Gutachten ergibt sich, dass es bei der Genehmigung des Einzelhandelsmarktes vielfältige Mög-

---

<sup>35</sup> Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Lärmschutz in der Bauleitplanung, 123. EL August 2016, 361c.

<sup>36</sup> em plan (2017): Schalltechnische Untersuchung. Neubau Gewerbe und Wohnpark Neuendorfer Straße Brandenburg an der Havel, Stand 04/2017.

<sup>37</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

lichkeiten gibt, die Lärmimmissionen für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu reduzieren. Die geeigneten Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das betrifft zum Beispiel Betriebszeitenregelungen und zeitliche sowie praktische Regelungen für die Anlieferung. Weiterhin können im Genehmigungsverfahren maßgeschneidert Einhausungen von Aggregaten oder Schalldämmungseinrichtungen beauftragt werden, die zur Lärminderung beitragen.

Aufgrund dieser vielfältigen Möglichkeiten zur Lärminderung und der Tatsache, dass das Sondergebiet durch verschiedenste Nahversorgungsbetriebe genutzt werden kann, die sich in ihrer bautechnischen Ausformung stark unterscheiden, wird die Lösung evtl. auftretender Lärmkonflikte, die von Vorhaben im Sondergebiet ausgehen könnten, auf die Genehmigungsebene verlagert. Für die Umsetzung der Planung bedeutet dies, dass zusammen mit den Bauantragsunterlagen ein vorhabenbezogenes Gutachten nach TA Lärm vorzulegen ist. Dieses Vorgehen ist von den Immissionsschutzbehörden und der Rechtsprechung anerkannt. Es entspricht dem eingangs beschriebenen Gebot der planerischen Zurückhaltung, wonach Lärmkonflikte, die sachgerecht auf der Vollzugsebene gelöst werden können, nicht schon auf der planerischen Ebene einer abschließenden Lösung zugeführt werden müssen.

#### **Anmerkung zur Lärmbelastung der festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ und „Spielplatz“**

Auf Anregung der Immissionsschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde die Lärmbelastung der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen betrachtet. Ausgehend von dem hohen Verkehrslärm auf der Otto-Sidow-Straße ergeben sich für den Bereich der Fläche für „Soziale Zwecke“ Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A); Für den angrenzenden Spielplatz konnte ermittelt werden, dass die Lärmbelastung ausgehend vom Verkehrslärm der Otto-Sidow-Straße bei etwa 60 bis 62 dB(A) liegt. Die DIN 18005 enthält keine Orientierungswerte für Spielplätze oder Anlagen sozialer Zwecke. Daher kann hilfsweise auf den Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) abgestellt werden; beide Nutzungen wären in dieser Baugebietskategorie zulässig. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Parkanlagen, Kleingärten von 55 dB(A) wäre hier weniger passend, da die Grünflächen im Plangebiet weniger dem Erholungszweck dienen sollen; es handelt sich vielmehr um eine Ergänzung und Aufwertung der geplanten gemischten Nutzungen (Wohnen und Gewerbe).

Insoweit der Orientierungswert von maximal 60 dB(A) erreicht werden sollte, wäre entlang der Baugebietsgrenze des Sondergebiets zur öffentlichen Straße eine Schallschutzwand von 5 m Höhe ü. GOK auf einer Länge von rd. 95 m erforderlich. Diese Wand hätte allerdings keinen signifikanten Einfluss auf die geplanten Wohnquartiere; sie würde also lediglich der Abschirmung der beiden Grünflächen dienen; die Maßnahme wäre daher unverhältnismäßig. Auch aus städtebaulich-optischen Gründen ist die Errichtung einer solch massiven Schallschutzwand nicht zu erwägen und daher nicht festgesetzt. Dafür spricht auch, dass die von der Rechtsprechung benannte Grenze zur Gesundheitsgefahr, die für Wohngebiete definiert ist, tags bei etwa 70 dB(A) liegt, nicht erreicht wird. Weiterhin ist zu festzustellen, dass die Orientierungswerte für die Spielplatzfläche im Wesentlichen eingehalten werden. Im Zuge der Spielplatzplanung ist zu prüfen, inwieweit Spiel- und Kletterelemente (wie Wände) auf der Fläche selbst platziert werden können, um die Spielflächen abzuschirmen.

Für den angestrebten öffentlichen Fuß- und Radweg ist einzustellen, dass es sich nicht um eine Fläche zum dauerhaften Verweilen handelt. In den lautesten Abschnitten müssen sich Fußgänger, die sich vom Verkehrslärm gestört fühlen, nicht länger aufhalten, als zum Passieren des Abschnitts erforderlich ist. Die am stärksten verlärmten Abschnitte des Fußweges befinden sich in Nähe der Brücke oder die Havel; hier ist die Aufenthaltsqualität bereits durch das technische Bauwerk selbst eingeschränkt. Im attraktiveren Bereich der Wohnbebauung ist von einer Einhaltung bzw. Unterschreitung des Orientierungswertes auszugehen.

## **9.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Entlang des Havelufers ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser verläuft ein ebenfalls zeichnerisch festgesetzter öffentlicher Fuß- und Radweg. Weiterhin befinden sich im südwestlichen Bereich zwei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (ca. 600 m<sup>2</sup>) und soziale Zwecke (ca. 1.800 m<sup>2</sup>).

Unmittelbar nördlich und südlich angrenzend an die private Grünflächen erstrecken sich die ebenfalls privaten Grünflächen, M1.1, M 2.1 und M 2.2.

### **TF 18 Landschaftspflegerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

#### Maßnahme M 1.1: Naturschutzfachliche Ausschlussfläche - Biotopverbund entlang der Havel (naturnaher Uferbereich)

Auf der Maßnahmenfläche M 1.1 sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Abgängige Bäume sind zur Erhaltung des Bestandes durch Nachpflanzungen von standortgerechten Arten aus den Artenlisten 1 und 3 zu ersetzen.

#### Maßnahme M 1.2: Fläche zur Erhaltung und zur Entwicklung von Gehölzstrukturen - Biotopverbund entlang der Havel (restlicher Uferbereich)

Auf der Maßnahmenfläche M 1.2 sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Arten aus den Artenlisten 1 bis 3 nachzupflanzen.

Darüber hinaus ist je 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 2 oder 3 und je 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens eine Strauchgruppe mit 7-9 Sträuchern der Artenliste 1 mit einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bepflanzungen einzurechnen.

Innerhalb der Fläche M 1.2 sind Zuwegungen zum Havelufer ausnahmsweise zulässig.

#### Maßnahme M 2.1: Südliche Randeingrünung „Sondergebiet“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M 2.1 sind Laubbäume der Artenliste 3 einreihig in einem Pflanzabstand von 15,00 m zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens fünf solcher Bäume zu pflanzen.

Mindestens 60 %, höchstens aber 70 % der Gesamtfläche der Maßnahmenfläche M 2.1 sind als Gehölzriegel und Gehölzgruppen aus Sträuchern der Artenliste 1 mit einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m anzulegen. Es sind mindesten 220 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die nach der Baum- und Strauchpflanzung verbleibenden Flächen (ca. 75 m<sup>2</sup>) sind mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

Innerhalb der Fläche M 2.1 sind Zuwegungen zu den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig.

#### Maßnahme M 2.2: Naturnahe Gestaltung und natürliche Vegetationsentwicklung

Auf der Maßnahmenfläche M 2.2 sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Arten aus den Artenlisten 1 bis 3 nachzupflanzen.

#### Maßnahme M 3.1: Westliche und nördliche Randeingrünung „WA 4“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M 3.1 sind Laubbäume der Artenliste 3 einreihig in einem Pflanzabstand von 15,00 m zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens zwei solcher Bäume zu pflanzen.

Mindestens 40 %, höchstens aber 50 % der Gesamtfläche der Maßnahmenfläche M 3.1 sind als Gehölzriegel und Gehölzgruppen aus Sträuchern der Artenliste 1 mit einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m anzulegen. Es sind mindesten 85 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die nach der Baum- und Strauchpflanzung verbleibenden Flächen (ca. 120 m<sup>2</sup>) sind mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

#### Maßnahme M 3.2: Südliche Randeingrünung „WA 1“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M 3.2 sind Laubbäume der Artenliste 3 einreihig in einem Pflanzabstand von 15,00 m zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens zehn solcher Bäume zu pflanzen.

Mindestens 20 %, höchstens aber 30 % der Gesamtfläche der Maßnahmenfläche M 3.2 sind als Gehölzriegel und Gehölzgruppen aus Sträuchern der Artenliste 1 mit einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m anzulegen. Es sind mindesten 150 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

Die nach der Baum- und Strauchpflanzung verbleibenden Flächen (ca. 605 m<sup>2</sup>) sind mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

#### Maßnahme M 4.1: Nördliche Randeingrünung „Sondergebiet“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M 4.1 sind Laubbäume der Artenliste 2 einreihig in einem Pflanzabstand von 10,00 m zu pflanzen. Beträgt der Pflanzabstand zu Gebäuden ≤ 5,00 m, ist die Verwendung pyramidaler oder säulenförmiger Sorten zu bevorzugen. Insgesamt sind im Bereich der Maßnahme mindestens zwölf solcher Bäume zu pflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind mit einer mindestens einreihigen Strauchpflanzung mit Arten der Artenliste 1 in einem Pflanzabstand von maximal 2,00 m sowie mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.



#### Maßnahme M 4.2: Westliche Randeingrünung „Sondergebiet“

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M 4.2 ist je 75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Artenliste 2 oder 3 zu pflanzen. Die Bäume sind einzeln oder in Gruppen von maximal 3 Bäumen zu setzen. Dabei ist ein Pflanzabstand von mindestens 5,00 m einzuhalten. Zudem ist je 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens eine Strauchgruppe mit 5-7 Sträuchern der Artenliste 1 mit einer Pflanzdichte von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind die vorhandenen Bepflanzungen einzurechnen.

#### Maßnahme M 5: Gestaltung Begleitgrün Fuß- und Radweg

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Maßnahmenfläche M 5 sind in voller Länge mindestens einreihige Strauchpflanzungen mit Arten der Artenliste 1 im Pflanzabstand von maximal 2,00 m zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

#### Durchgrünung der Stellplätze

Im Sondergebiet ist im Bereich der Stellplatzflächen je 10 Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste 2 zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 25 solcher Bäume zu pflanzen. Für die Baumscheiben ist eine Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m vorzusehen. Die verbleibenden Grünbereiche zwischen den Stellflächen sind mit Stauden bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

#### Begrünung WA1

Zur allgemeinen Begrünung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind mindestens fünf Kleinbäume der Artenliste 3 oder Obstbäume der Artenliste 4 zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 8,50 m einzuhalten. Beträgt der Pflanzabstand zu Gebäuden ≤ 5,00 m, ist die Verwendung pyramidalen oder säulenförmiger Sorten zu bevorzugen.

Mindestens 8 %, höchstens aber 10 % der Gesamtfläche des Wohngebietes sind Pflanzungen von Sträuchern der Artenliste 1 bzw. Bodendeckern anzulegen. Die Pflanzdichte beträgt 1,50 m x 1,50 m. Es sind mindestens 700 m<sup>2</sup> der Fläche mit Sträuchern bzw. Bodendeckern zu bepflanzen.

Über die in Satz 1 benannten Baumpflanzungen hinaus ist zur Begrünung der Stellplatzflächen im WA 1 je 10 Stellplätze ein Laubbaum der Artenliste 3 oder Obstbäume der Artenliste 4 zu pflanzen, mindestens jedoch sieben Stück. Für die Baumscheiben ist jeweils eine Fläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m vorzusehen.

#### Randbegrünung der privaten Grünflächen mit sozialer Zweckbestimmung

Entlang der nördlichen Grenze des Fuß- und Radweges sind in den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und soziale Zwecke arrondierend Sträucher der Artenliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung hat mindestens einreihig zu erfolgen. Es ist ein Pflanzabstand von maximal 2,00 m einzuhalten.

**Fertigstellungs- und Entwicklungspflege**

Für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt fünf Jahren vorzusehen. Im ersten Jahr erfolgt die Fertigstellungspflege nach DIN 18916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten). Anschließend ist eine zweijährige Entwicklungspflege, gefolgt von einer ebenfalls zweijährigen Unterhaltungspflege nach DIN 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) durchzuführen.

**Artenlisten**

**Artenliste 1 – Gehölze für Hecken und Gebüsche**

<b>Art wissenschaftlich</b>	<b>Art deutsch</b>	<b>Pflanzqualität</b>
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	vStr, mind 4 Tr., 40-80
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	vStr, mind 4 Tr., 40-80

\* vStr = verpflanzte Sträucher; mind. 4 Tr. = mindestens vier Triebe, 40-80 = Höhe in cm

**Artenliste 2 – Bäume für Stellplatzflächen**

<b>Art wissenschaftlich</b>	<b>Art deutsch</b>	<b>Pflanzqualität</b>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	H, 3xv, STU 18-20
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	H, 3xv, STU 18-20
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H, 3xv, STU 18-20
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel	H, 3xv, STU 18-20
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	H, 3xv, STU 18-20
<i>Tilia-Arten</i>	Linden	H, 3xv, STU 18-20

\* H = Hochstamm; 3xv = dreimal verpflanzt; STU 18-20 = Stammumfang 18 bis 20 cm

Artenliste 3 – Bäume

Art wissenschaftlich	Art deutsch	Pflanzqualität
<b>Großbäume</b>		
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	H, 3xv, STU 18-20
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	H, 3xv, STU 18-20
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme	H, 3xv, STU 18-20
<b>Kleinbäume</b>		
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	H, 3xv, STU 18-20
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	H, 3xv, STU 18-20

\* H = Hochstamm; 3xv = dreimal verpflanzt; STU 18-20 = Stammumfang 18 bis 20 cm

Artenliste 4 – Obstbäume

Art wissenschaftlich	Art deutsch	Pflanzqualität
<i>Pyrus communis</i>	Birne	H, 3xv, STU 12-14
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	H, 3xv, STU 12-14

\* H = Hochstamm; 3xv = dreimal verpflanzt; STU 12-14 = Stammumfang 12 bis 14 cm

Begründung:

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag entnommen.

Durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben Gehölze erhalten und Anpflanzungen werden sichergestellt, die u. a. zum Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet dienen. So sollen im gesamten Plangebiet insgesamt 83 Bäume als Ausgleich zur Kompensierung des Verlustes von 220 verloren gehenden Bäumen gepflanzt werden.<sup>38</sup> Die Anpflanzungen in den Randbereichen tragen außerdem wesentlich zur Eingrünung der Baugrundstücke und zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Darüber hinaus dienen die Festsetzungen zur Begrünung des Stellplatzbereichs und des WA 1 dazu, das Kleinklima in den zukünftigen versiegelten Bereichen zu stabilisieren.

Durch die Erhaltung und Pflege der Gehölzbestände entlang des Uferwegs wird eine naturnahe Gestaltung des Uferbereichs gefördert. Die Erhaltung des Grünstreifens entlang der Havel trägt

---

<sup>38</sup> Stadt Brandenburg a. d. H., Naturschutzrechtliche Genehmigung zum Vorhaben Schornsteinsprengung und zur Baufeldfreimachung des Geländes ehemalige Stärkefabrik Neuendorfer Straße im Bereich Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“, Gemarkung Brandenburg Flur, 58, Flurstücke 158, 159, 160, 161, 162, Bescheid vom 25.08.2017.

dabei nicht nur zur Steigerung der Attraktivität dieses Bereichs bei, sondern dient auch dem Artenschutz. Diese Funktion kann durch eine extensive Begrünung der ufernahen Grünfläche für „Soziale Zwecke“ weiter unterstützt werden. Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurde festgestellt, dass dieser Bereich eine hohe Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse, für Gebüsch- und Baumbrüter und für den Biber und Fischotter hat. Weiterhin gibt es im Uferbereich nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope („Standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern“ und „Flüsse und Ströme, naturnah, teilweise steilufig“). Mit der Erhaltung und Förderung des Gehölzbestandes werden Eingriffe in dieses bedeutende Habitat und die Biotope vermieden.<sup>39</sup>

Im Allgemeinen dienen die grünordnerische Festsetzungen in vielfältiger Weise dazu, negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden und übernehmen Funktionen im Sinne des besonderen Artenschutzes.

#### Begründung zur privaten Grünfläche „Soziale Zwecke“ und „Spielplatz“:

Im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ und „Spielplatz“ zeichnerisch festgesetzt. Zunächst wurde die Idee verfolgt, einen Schulgarten auf der Fläche für „Soziale Zwecke“ einzurichten. Die Lärmbelastung und Bodensituation in dem Bereich des Grundstücks sprachen jedoch gegen eine so sensible Nutzung. Anliegen der Stadt ist es, dass die Fläche dennoch durch den Eigentümer für soziale Zwecke bereitgehalten wird. Die genaue zukünftige Nutzung kann je nach Bedarf entschieden werden - vorstellbar sind beispielsweise ein Lehrpfad, ein Gesundheitsparcours oder die Nutzung der Fläche für Open-Air-Ausstellungen. Der Spielplatz soll den jüngeren Kindern im geplanten Allgemeinen Wohngebiet als auch den Kindern aus der Nachbarschaft zur Verfügung stehen.

Um zu gewährleisten, dass die Flächen für die Öffentlichkeit zugänglich sind, wird eine entsprechende Regelung in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### **9.9 Festsetzung der Sortimentsliste**

**gemäß „Brandenburger Liste“ der Stadt Brandenburg an der Havel (SVV-Beschluss Nr. 264/2014)**

<b>Sortiment (Bezeichnung nach LEP B-B)</b>
<b>Nahversorgungsrelevante/ zentrenrelevante Sortimente</b>
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
Apotheke, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
<b>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</b>
Textilien (ausgenommen Heim- und Haushaltstextilien)
Bekleidung

---

<sup>39</sup> IUS Weibel und Ness GmbH: Artenschutzfachbeitrag für den Bebauungsplan Neuendorfer Straße in Brandenburg an der Havel, Stand vom 12.05.2017.

Schuhe und Lederwaren
Beleuchtungsartikel
Haushaltsgegenstände
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Spielwaren
Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
Augenoptik
Hörgeräte/-akustik
Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
Antiquitäten und Gebrauchtwaren
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
Heimtextilien
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Kraftwagen
Kraftwagenteile und Zubehör
Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
Wohnmöbel
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
Anstrichmittel
Bau- und Heimwerkerbedarf
Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
Mineralölerzeugnisse

Begründung:

In der textlichen Festsetzung TF 2.1 wird geregelt, dass nur Einzelhandelsangebote der Nahversorgung zulässig sind. Zur Erläuterung, unter welchen Umständen ein Betrieb der Nahversorgung dient, wird auf die angebotenen Warensortimente abgestellt. Dabei wird zwischen den Kategorien „nahversorgungsrelevante Sortimente“, „sonstige zentrenrelevante Sortimente“ und „nicht zentrenrelevante Sortimente“ unterschieden. Die Festsetzung der Sortimentsliste ist erforderlich, um klarzustellen, welche Warensortimente im Einzelnen in die vorgenannten Kategorien einzuordnen sind.

Die aufgeführten Sortimente entsprechen der Einteilung der ortspezifischen Sortimentsliste der Stadt Brandenburg a. d. H. aus der Fortschreibung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, welches am 26.11.2014 beschlossen wurde.

### **9.10 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke**

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, sowie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung notwendig oder zweckmäßig sind.

Dem wird im vorliegenden Fall Rechnung getragen, indem die Flächen, die dem Denkmalschutz unterliegen (hier: Bodendenkmal-Nr. 4198, Brandenburg Altstadt 31 „Siedlung Slawisches Mittelalter“) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wurden.

Weiterhin bestimmt § 9 Absatz 6a Satz 2 BauGB, dass Hochwasserrisikogebiete gemäß § 73 Abs. 1 WHG im Bebauungsplan vermerkt werden sollen. Folglich wurden die Grenzen des Risikogebiets (HQ 100) gemäß § 73 Abs. 1 WHG im Bebauungsplan als Vermerk aufgenommen.

### **9.11 Darstellungen und Hinweise ohne Normcharakter**

#### **Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Begründung:

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden.

### **Hinweis 2: Hochwasserschutz**

Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind hochwasserangepasst auszuführen. In diesem Zusammenhang ist Folgendes zu beachten:

- Kellergeschosse, Lichtschächte und außen liegende Kellerabgänge sind bis mindestens über die Höhe der Hochwasserlinie (29,81 m ü NHN) wasserundurchlässig auszubilden,
- sämtliche Zentralen für die Elektroinstallation und sonstige Haustechnik sind grundsätzlich oberhalb der Hochwasserlinie (29,81 m ü NHN) anzubringen,
- in die Abwasserleitungen sind Rückstaeinrichtungen einzubauen.

#### Begründung:

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 erstreckt sich entlang des Havelufers und wird in Teilbereichen vom Hochwasserrisikogebiet HQ 100 erfasst. Um Sach- und Gesundheitsschäden im Falle eines Hochwasserereignisses auszuschließen, wird im Bebauungsplan auf die genannten bautechnischen Sicherungsmaßnahmen hingewiesen.

### **Hinweis 3: Bodendenkmale**

Im Südwestteil des Plangebietes und entlang des ehemaligen Havelufers ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215) wird hingewiesen. Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§§ 9, 19 und 20 BbgDSchG). Die Bodeneingriffe sind bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden und nur unter Aufsicht der Denkmalschutzbehörde auszuführen (§ 8 und 14 BbgDSchG). Die bauausführenden Firmen sind grundsätzlich über die vorgenannten Auflagen und Denkmalschutzbestimmungen zu unterrichten und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Wird ein Bodendenkmal angeschnitten, hat der Veranlasser des Eingriffs gemäß § 7 Abs. 3 BbgDSchG im Rahmen des Zumutbaren die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung oder Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. Er hat einen Facharchäologen zu beauftragen, der die Archäologische Dokumentation gemäß der "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" im Land Brandenburg in der zuletzt gültigen Fassung und entsprechend der Maßgabe der Unteren Denkmalschutzbehörde durchführt.

Bei Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen können Eingriffe in das Bodendenkmal erfolgen, die ebenso antrags-, begleitungs- und ggf. dokumentationspflichtig sind.

#### Begründung:

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen, da im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Bodendenkmal registriert ist. Weitere Ausführungen zum eingetragenen Bodendenkmal sind dem Kapitel B.6.8 zu entnehmen.

### **Hinweis 4: Altlasten, Boden, Grundwasser**

Im Plangebiet sind Boden- und Grundwasserbelastungen vorhanden.

Der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans bei Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub unterliegt den abfallrechtlichen Bestimmungen (Haufwerksuntersu-

chung für eine ordnungsgemäße Abfallklassifizierung). Bei geplantem Wiedereinbau des Bodenaushubs innerhalb des Plangebietes hat dies erst nach Freigabe durch die untere Bodenschutzbehörde zu erfolgen, wenn das Bodenmaterial bautechnisch geeignet ist. Die vorliegenden Grundwasserbelastungen machen ein Grundwassermonitoring erforderlich. Aus Gesundheitsvorsorgegründen wird die Nutzung der öffentlichen Trinkwasserversorgung für eine Gartenbewässerung empfohlen.

Begründung:

Im Rahmen der jüngsten Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung für Boden und Grundwasser<sup>40</sup> wurde erneut eine erhebliche Ammoniumverunreinigung des Grundwassers nachgewiesen. Aus diesem Grund empfehlen die Gutachter die Weiterführung des im Jahr 2011 begonnen Grundwassermonitorings.

Obwohl im Bereich der privaten Grünflächen aufgrund der Analyseergebnisse keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch abgeleitet werden kann, ist im Bereich des geplanten Spielplatz nach Flächenentsiegelung von einer oberflächennahen Beprobung des Bodens nach der Flächenentsiegelung auszugehen, da weiterführende Maßnahmen wie Bodenaustausch oder Bodenüberdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial nicht ausgeschlossen werden können. Zudem sind rückbaubegleitenden Untersuchungen des Bodenmaterials und die Sanierung von lokalen Verunreinigungen im Bereich der Gebäude wahrscheinlich. Darauf wird mit Hinweis Nr. 4 aufmerksam gemacht.

Der Wiedereinbau von Bodenmaterial soll dem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen dienen.

**Hinweis 5: Kampfmittel**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher kann für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich sein.

Begründung:

Der Hinweis dient der Information des zukünftigen Bauherren. Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet schließlich, auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte, ob eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist.

---

<sup>40</sup> Ingenieurbüro Döring GmbH, Ehem. Stärkefabrik Brandenburg, Fortschreibung der Gefährdungsabschätzung vom 28.09.2009, Boden und Grundwasser, Stand 20.03.2017.



### **Hinweis 6: Baumschutzsatzung**

Es gilt die Baumschutzverordnung Brandenburg an der Havel (BaumSchVO BRB) vom 13.01.2005 (ABl. Nr. 1 vom 18.01.2005). Im Vorfeld von Baumfällungen ist zu klären, ob die beabsichtigte Fällung genehmigungs- und ausgleichspflichtig ist.

Der zu erhaltende Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn jeglicher Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“) in der aktuell geltenden Fassung durchzuführen.

#### Begründung:

Im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan ist der voraussichtliche Baumverlust, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht wird, prognostiziert und nach Baumschutzverordnung bilanziert. Der zukünftige Baumverlust im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann jedoch nicht genau bestimmt werden, da dieser wesentlich von der Lage der zukünftigen Gebäude innerhalb der Baufenster abhängt. In jedem Fall ist der Verlust nach Baumschutzverordnung der Stadt zu bilanzieren und auszugleichen. Da ein Teil der vorhandenen Vegetation im Plangebiet durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert wird, ist es erforderlich, dies auch im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

### **Hinweis 7: Städtebaulicher Vertrag**

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag.

#### Begründung:

Der Hinweis dient der Information, dass zur Absicherung der Planung vertragliche Regelungen getroffen werden. Diese behandeln u. a. die folgenden Punkte:

- Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Regelungen zur zeitlichen Umsetzung der Ausgleichspflanzungen,
- Zeitliche Abfolge der verschiedenen Maßnahmen,
- Verkehrssicherheit während der Bauarbeiten,
- Erschließungsfragen,
- Erneuerung der Spundwand am Havelufer,
- Anlegen und Übergabe des Uferweges und
- Übernahme der Kosten für die verschiedenen Maßnahmen.

### **Hinweis 8: DIN Normen, technische Regelwerke**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften, VDI-Richtlinien und ähnliche Regelungen) können bei der Stadtverwaltung Brandenburg, Fachbereich VI / Stadtplanung, Fachgruppe Bauleitplanung, Klosterstraße 14 in 14770 Brandenburg an der Havel während der Dienststunden eingesehen werden.

### Begründung:

Die rechtsstaatlichen Anforderungen an einen Bebauungsplan verlangen, dass auf der Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hingewiesen wird, bei der eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift eingesehen werden kann, wenn - wie hier - in den textlichen Festsetzungen auf eine DIN-Vorschrift Bezug genommen wird.<sup>41</sup> Dem wird mit dem Hinweis Nr. 8 Rechnung getragen.

---

<sup>41</sup> BVerwG, B. v. 18.08. 2016 – 4 BN 24.16 – ZfBR 2016, 791’.

## D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS, FLÄCHENBILANZ

### 10. Auswirkungen des Bebauungsplans

#### 10.1 Arbeitsplatzentwicklung

Mit der Umsetzung der Planung sind positive Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Zum einen sind während der Baumaßnahmen Arbeitskräfte im Gebiet beschäftigt. Zum anderen werden die geplanten gewerblichen Nutzungen im Gebiet zur positiven Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen beitragen.

#### 10.2 Bevölkerungsentwicklung

Das geplante Vorhaben ist aufgrund der Erweiterung des Wohnungsmarktes im Bereich des hochwertigen Segments dazu geeignet, das Bevölkerungswachstum in der Neuendorfer Vorstadt zu unterstützen und die Stadtteilattraktivität weiter zu steigern.

Darüber hinaus verbessert der geplante Lebensmittelmarkt das Nahversorgungsangebot für die Bevölkerung und trägt damit zur Attraktivität der Stadt und insbesondere der Kernstadt bei. Nicht zuletzt trägt auch die Reaktivierung dieser innerörtlichen Brachfläche dazu bei, das Ortsbild aufzuwerten und damit die Attraktivität für potenzielle Neubürger zu erhöhen und positive Entwicklungspulse für die Neuendorfer Vorstadt zu setzen.

#### 10.3 Verkehrsentwicklung

Da das Grundstück bislang brach lag und eine aktive Nutzung seit langem nicht stattfand, erhöht sich mit Umsetzung des Vorhabens das Verkehrsaufkommen im Vergleich zur Vornutzung zwangsläufig.

Um zu ermitteln, ob das erhöhte Verkehrsaufkommen von der verkehrstechnischen Infrastruktur bewältigt werden kann, wurde eine Verkehrsplanerische Untersuchung<sup>42</sup> für das Planvorhaben erarbeitet.

Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- *Die unsignalisierten Bereiche der zentralen Ein- und Ausfahrt des SB-Marktes (Neuendorfer Str./Kundenparkplatz), der Lieferzufahrt und der Anbindung des neuen Wohngebietes sind ausreichend leistungsfähig. Es besteht keine Notwendigkeit zur Errichtung einer Lichtsignalanlage (LSA). Zusätzliche Abbiegespuren sind nicht erforderlich. Für eine Freihaltung der Sichtfelder ist im unmittelbaren Ausfahrtsbereich zu sorgen.*
- *Der LSA-Knoten Otto-Sidow-Str./Neuendorfer Str. ist ohne Anpassungen nur knapp rechnerisch (mögliche Kapazität >= erforderliche Kapazität) leistungsfähig. Wegen der*

---

<sup>42</sup> Schlothauer & Wauer (2016): Verkehrstechnische Untersuchung, SB-Markt + Wohnbebauung Ecke Neuendorfer Straße / Otto-Sidow-Straße, Stand 26.09.2016.

*Erhöhung der Rückstaulängen und der Verschlechterung der Qualitätsstufen sind jedoch signaltechnische Verbesserungen notwendig. Nach Ergänzung der Ausrüstung, Optimierung und Umverteilung der Freigabezeiten kann eine gute Verkehrsqualität gewährleistet werden. Umbaumaßnahmen (Spurverlängerungen) sind nicht erforderlich, die Installation einer Stauschleife bzw. eines Räumsignalgebers jedoch empfehlenswert, womit Schwankungen des Verkehrs erkannt und ausgeglichen werden können. Es kann keine Notwendigkeit für eine aktive ÖV-Bevorrechtigung im Zuge der Hauptrichtung aus der Veränderung des Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung abgeleitet werden. Der ÖV ist hingegen in der Zufahrt Neuendorfer Straße aktiv zu bevorzugen, da durch die Lage der Haltestelle und Zunahme des Verkehrs der Spurwechsel nach links und die Abfertigung an der Haltelinie sonst beeinträchtigt wird.*

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass es mit der Umsetzung des Bebauungsplans zwar zu einer Erhöhung der Verkehrsströme im und um das Plangebiet kommt; der zusätzliche Verkehr kann jedoch von der verkehrstechnischen Infrastruktur bei Umsetzung der im Verkehrsgutachten vorgegebenen Maßnahmen zur Ertüchtigung der LSA-Ausstattung und Optimierung des Steuerprogramms unter Beachtung der Auswirkungen auf die Koordination auf dem Zentrumsring B1/B102 problemlos bewältigt werden.

#### **10.4 Lärmentwicklung, sonstige Immissionen**

Mit der Umsetzung der Planung werden Lärmimmissionen für die schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets und im benachbarten geplanten Wohngebiet zunehmen. Laut den Aussagen des schalltechnischen Gutachtens führen die durch das Einzelhandels-Vorhaben und die neue Wohnbebauung verursachten zusätzlichen Verkehre auf der Neuendorfer Straße zu keiner wesentlichen Pegelerhöhung. Mit Umsetzung der Planung erhöht sich das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Neuendorfer Straße um rund 2.300 Fahrten (PKW und LKW zusammen)<sup>43</sup>. Daraus ist eine Pegelzunahme von 1,3 dB(A) an der betroffenen Wohnbebauung zu erwarten<sup>44</sup>.

Relevante Lärmauswirkungen könnten aber aus dem Betrieb des geplanten Einzelhandelsmarkts zu prognostizieren sein. Um die Lärmemissionen des geplanten großflächigen Lebensmittelmarktes einschätzen zu können, wurde bereits im Zeitpunkt der Planaufstellung eine schalltechnische Untersuchung nach den Maßgaben der TA Lärm durchgeführt<sup>45</sup>. In dem Gutachten wurde die Einhaltung der Anforderungen im Sinne der einschlägigen TA Lärm an sieben Immissionsorten überprüft. Die nachstehende Abbildung veranschaulicht die betrachteten Immissionsorte.

---

<sup>43</sup> Schlotauer & Wauer (2016): Verkehrstechnische Untersuchung. Neuverkehrsermittlung.

<sup>44</sup> em plan (2017): Schalltechnische Untersuchung. Bebauungsplan „Wohngebiet und Sondergebiet Neuendorfer Straße“, Stand 04/2017.

<sup>45</sup> em plan (2017): Schalltechnische Untersuchung. Neubau Gewerbe und Wohnpark Neuendorfer Straße Brandenburg an der Havel, Stand 04/2017.



<b>Zeichenerklärung</b> 	Übersichtslageplan	
	Maßstab: 1:2000 Bearbeitungsstand: 04/2017 Projekt: 2017 775-BA-1	<b>Anlage 1.1</b>
<b>Auftraggeber:</b> ISARKIES Wohn- und Gewerbegrund GmbH & Co. KG Am Steinberg 1 84051 Unterwattenbach	<b>Auftragnehmer:</b>  Planung + Beratung im Immissionsschutz Prinzregentenstraße 5 86150 Augsburg 0821/455 179 0 info@em-plan.com	

Vorschriftenkonform betrachtet das Lärmgutachten für die einschlägigen Beurteilungs- und Betriebszeiten (im vorliegenden Fall werktags zwischen 06.00 Uhr und 22:00 Uhr) die Schallemissionen aus der Anlieferung, den technischen Anlagen für Kühlung und Raumluftechnik, die Parkverkehre der Kunden und Mitarbeiter sowie die Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Verkehrswegen. Ausgehend von den im Gutachten getroffenen Ansätzen ergeben sich die nachstehend in der Tabelle aufgeführten Beurteilungspegel  $L_r$ ; dargestellt sind nur die jeweils lautesten Geschosse je Gebäude. Diese werden den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt. Aus der Darstellung wird ersichtlich, dass der geplante großflächige Lebensmittelvollsortimenter an allen Immissionsorten die zulässigen Immissionsrichtwerte einhält.

**Tabelle 1: Pegelvergleich Immissionskontingente Lik – Beurteilungspegel Lr (dB(A))**

Immissionsort	Pegel und Differenzen					
	Immissionsrichtwert		Beurteilungspegel		Differenz	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1, Neuendorfer Straße 49	55	40	52,5	25,9	-2,5	-14,1
IO 2, Neuendorfer Straße 44			46,8	28,8	-8,2	-11,2
IO 3, BP, Baufeld WA 1			54,6	28,8	-0,4	-11,2
IO 4, BP, Baufeld WA 1			51,6	30,0	-3,4	-10,0
IO 5, BP, Baufeld WA 1			49,5	24,3	-5,5	-15,7
IO 6, BP, Baufeld WA 3			43,2	21,6	-11,8	-18,4
IO 7, BP, Baufeld WA 4			51,6	21,5	-3,4	-18,5

Quelle: em plan (2017): Schalltechnische Untersuchung. Neubau Gewerbe und Wohnpark Neuendorfer Straße Brandenburg an der Havel, Stand 04/2017, Tabelle 6-1.

Die nachstehende Tabelle gibt die berechneten Spitzenpegel an den maßgeblichen Immissionsorten wieder.

**Tabelle 2: Pegelvergleich Immissionsrichtwerte IRW – Spitzenpegel Lmax (dB(A))**

IO-Nr.	Pegel und Differenzen					
	Immissionsrichtwert		Spitzenpegel		Differenz	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1, Neuendorfer Straße 49	85	60	63,0	--	-22,0	--
IO 2, Neuendorfer Straße 44			74,0	--	-11,0	--
IO 3, BP, Baufeld WA 1			81,4	--	-3,6	--
IO 4, BP, Baufeld WA 1			70,1	--	-14,9	--
IO 5, BP, Baufeld WA 1			75,8	--	-9,2	--
IO 6, BP, Baufeld WA 3			61,3	--	-23,7	--
IO 7, BP, Baufeld WA 4			68,8	--	-16,2	--

Quelle: em plan (2017): Schalltechnische Untersuchung. Neubau Gewerbe und Wohnpark Neuendorfer Straße Brandenburg an der Havel, Stand 04/2017, Tabelle 6-2.

Auch der zweiten Übersicht ist zu entnehmen, dass die Anforderungen an den Spitzenpegel für den Tageszeitraum zum Teil deutlich eingehalten werden. Allerdings ergibt sich aus den umfangreichen tabellarischen Anlagen zum Gutachten, dass der Kundenparkplatz für die Allgemeinheit, insbesondere jedoch die Stellplätze für die Mitarbeiter im Osten/rückwärtig des Marktgebäudes in der Spanne von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht genutzt werden können. Die Mitarbeiter müssten vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auf dem Kundenparkplatz parken, um Lärmkonflikte zu vermeiden.

In der Zusammenfassung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass auf Basis der rechtlichen Grundlagen und der angesetzten Randbedingungen eine bestimmungsgemäße Nutzung des Le-

bensmittelmarktes möglich ist. Die durch das Vorhaben induzierten Verkehre im öffentlichen Straßenraum führen nicht dazu, dass für dieses Vorhaben die Bedingungen der TA Lärm für verkehrslenkende Maßnahmen erfüllt sind. Eine Prüfung organisatorischer Maßnahmen war nicht notwendig.

Zur Gewährleistung der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm unterbreitet die Gutachterin nachfolgende Planungsempfehlungen:

- Eine Nutzung des Parkplatzes im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist zu unterbinden, ausgenommen sind Parkvorgänge für Mitarbeiter, jedoch nicht im Osten. Die Mitarbeiter-Parkplätze sollten nicht an den südlichen und nördlichen Rändern des Kundenparkplatzes angeordnet werden.
- Sämtliche Fahrgassen sind asphaltiert auszuführen.
- Die Lkw-Anlieferung darf nur zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr stattfinden.
- Lkw mit Kühlaggregaten sind beim Verladen an eine entsprechende Andockstation anzuschließen.
- Der eingehauste Verladebereich ist mit einem Rolltor auszustatten. Die Einfügungsdämpfung (R'W) des Rolltors muss  $\geq 20$  dB aufweisen.
- Das Rolltor im Ladebereich ist beim Verladen stets geschlossen zu halten.
- Aggregate auf dem Dach des Lebensmittelmarktes sollen eine Schallleistung von LWA = 78 dB(A) insgesamt nicht überschreiten.

Im Hinblick auf die Abwägung der Inhalte des Bebauungsplans müssen die gutachterlichen Ergebnisse für das konkrete Vorhaben auf die Bauleitplanung übertragen werden, denn die dem Gutachten zugrunde liegende TA Lärm dient der schalltechnischen Erfassung von (gewerblichen) Anlagen, die dem Immissionsschutzrecht (§§ 5 und 22 BImSchG) unterliegen. Für die hier vorliegende „klassische“ (Angebots-) Bauleitplanung ist die TA Lärm somit nur mittelbar, als Orientierungshilfe, einschlägig.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Gewerbelärm nach der DIN 18005 („*Schallschutz im Städtebau*“) beurteilt, die sich – als einziges technisches Regelwerk - unmittelbar auf die Planung bezieht und der Abschätzung von (Verkehrs- und) Gewerbelärm in der Bauleitplanung dient. Neben einem Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Beurteilungspegels enthält die DIN 18005 (in Beiblatt 1) schalltechnische Orientierungswerte, die nach der Schutzwürdigkeit des Baugebietes abgestuft sind. Da die Zahlenwerte der DIN 18005 mit den Richtwerten der TA Lärm – soweit sie die gewerblichen Anlagen betreffen – übereinstimmen, können die folgenden Schlussfolgerungen für die Abwägung der allgemeinen Planungsinhalte des Bebauungsplans getroffen werden:

Gemäß dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, müssen durch die Planung hervorgerufene Lärmkonflikte auch durch die Planung selbst gelöst werden. Allerdings müssen Lärmkonflikte, die sachgerecht auf der Vollzugsebene gelöst werden können, nicht bereits auf der

planerischen Ebene abschließend geklärt werden.<sup>46</sup> So können aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen auch in Genehmigungsverfahren beauftragt werden. Das ist hier der Fall:

Bei der Genehmigung des Einzelhandelsmarktes gibt es die oben benannten Möglichkeiten, die Lärmbelastungen für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Die von der Gutachterin vorgeschlagenen Maßnahmen können dabei nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Das betrifft zum Beispiel Betriebszeitenregelungen sowie zeitliche und praktische Regelungen für die Anlieferung. Denn: Nutzungs- oder Betriebszeiten können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden; das ist durch die Rechtsprechung geklärt (so ausdrücklich VGH Kassel in seinem Urteil vom 12.11.2012 - 4 C 2052/11). Weiterhin können Einhausungen von Lüftungsanlagen oder Schalldämmeinrichtungen in der konkreten Vorhabengenehmigung maßgeschneidert beauftragt werden, die zur Lärminderung beitragen. Aufgrund dieser Umstände und der Tatsache, dass das Sondergebiet theoretisch durch verschiedenste Nahversorgungsbetriebe genutzt werden kann, die sich in ihrer bautechnischen Ausformung unterscheiden können, wird die Lösung evtl. auftretender Lärmkonflikte auf die Genehmigungsebene verlagert.

Mit den im Genehmigungsverfahren zu beauftragenden Maßnahmen wird der Schutz der umliegenden sensiblen Nutzungen sichergestellt. Einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im B-Plan bedarf es zur Lösung der Lärmproblematik für die umliegenden Nutzungen im vorliegenden Fall nicht.

#### Lärmbelastung während der Bauphase:

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme der Lärmemissionen zu rechnen. Diese zusätzlichen Emissionen sind allerdings zeitlich begrenzt und können darüber hinaus auf die normalen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber), in denen ein geringeres Ruhebedürfnis herrscht, eingegrenzt werden.

Baulärm lässt sich durch lärmarme Baumaschinen, eine günstige Aufstellung der Maschinen und durch Abschirmmaßnahmen spürbar verringern. Auch durch eine vorsorgende „Lärmplanung“ kann der Baulärm vermindert werden. Es gilt die AVV Baulärm, diese enthält ebenfalls Hinweise zur Minderung von Lärmbelästigung. Grundsätzlich aber handelt es sich um vorübergehende Belastungen, die keine erheblich nachteiligen Auswirkungen haben werden.

#### Lufthygienische Auswirkungen

Die Auswirkungen der Realisierung eines Einzelhandels- und Wohnstandortes im Plangebiet auf die lufthygienische Situation wurden bereits im Rahmen einer lufthygienischen Untersuchung<sup>47</sup> im Jahr 2013 ermittelt. Als maßgebliche Luftschadstoffe wurden Partikel (PM<sub>10</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) untersucht. Das Gutachten ergab, dass die anzuwendenden Grenzwerte der hier einschlägigen 39. BImSchV bezüglich Stunden- Tages- und Jahresmittelwerte der Leitschadstoffe PM<sub>10</sub> bzw. NO<sub>2</sub> in allen Bereichen eingehalten und deutlich unterschritten werden. Damit ge-

---

<sup>46</sup> Simon/Busse, Bayerische Bauordnung, Lärmschutz in der Bauleitplanung, 123. EL August 2016, 361c.

<sup>47</sup> em plan, Schalltechnische und lufthygienische Untersuchung von Dezember 2013.



hen von der Planung keine negativen Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und die menschliche Gesundheit in der Folge aus.

### **10.5 Stadtplanerische Auswirkungen**

Die Umsetzung der Planung trägt zur Beseitigung städtebaulicher Missstände bei. Es entsteht ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet an einer innerstädtischen Wasserlage kombiniert mit einem attraktiven, zeitgemäßen Einzelhandelsmarkt in exponierter Lage. Mit dem geplanten Bau von rund 140 Wohneinheiten wird eine Bedarfsnische im hochwertigen Wohnungsbausegment bedient. Aus langfristiger Perspektive besteht kein Konflikt zu den Zielen des Stadtumbaus. Kurzfristig wird mit Erweiterung des Wohnungsangebotes die anvisierte Reduzierung der Leerstandsquote erschwert. Mittel- bis langfristig aber wird die Neuendorfer Vorstadt für neue Bewohner attraktiver, sodass nicht nur bereits ansässige Bewohner gehalten werden sondern ggf. auch eine positive Einwohnerentwicklung erreicht werden könnte.

Mit Umsetzung der Planung wird das brachgefallene Areal der ehemaligen Stärkefabrik wieder nachhaltig in das Stadtgefüge eingebunden und der Uferbereich für die Allgemeinheit erlebbar gemacht. Das entspricht den Zielen des Masterplans der Stadt Brandenburg a. d. H. Außerdem wird das Angebot für Kinder und Jugendliche mit den geplanten Nutzungen auf der Freifläche im südwestlichen Teil des Plangebiets – soziale Zwecke und Spielplatz - im Quartier erweitert. Damit trägt das Planvorhaben insgesamt zur Aufwertung des Stadtteils bei.

Wie bereits in Kapitel 6.7.1 dargestellt wurde, ist das Einzelhandelsvorhaben mit den Zielen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg a. d. H. vereinbar. Die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsangebote im zentralen Versorgungsbereich „Neuendorfer Straße“ trägt zur Qualifizierung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Brandenburg an der Havel bei. Vor allem unterstützt die Planung die Stärkung des zum Teil auch außerhalb des Plangebiets von städtebaulichen Missständen betroffenen zentralen Versorgungsbereichs. Während in Richtung des bestehenden REWE-Marktes generell ein guter Zustand der Gebäudesubstanz zu konstatieren ist, dünnt sich der Bestand gewerblicher Nutzungen in Richtung Otto-Sidow-Straße aus. Sanierungsbedürftige Gebäude, Leerstände und Mindernutzungen sind in der Nähe des Plangebiets zu verzeichnen. Durch das geplante Gesamtvorhaben erfährt der ZVB Neuendorfer Straße eine städtebauliche Aufwertung, die sich langfristig auch auf die in der Neuendorfer Straße derzeit untergenutzten Flächen positiv auswirken kann.

Wie die Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG (September 2016) und die ergänzende Stellungnahme vom 10.04.2017 belegen, konnten durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche festgestellt werden. Die Gutachter sind aufgrund folgender maßgeblicher Faktoren zu diesem Ergebnis gekommen:

- Die Pro-Kopf-Ausgaben haben sich erhöht.
- Die Stadt verzeichnet aktuell eine positive Bevölkerungsentwicklung.
- Durch die vorgenannten Trends steigt das Gesamtnachfragevolumen an.
- Durch die Schließung eines REAL-Marktes und eines Aldi-Marktes ist Kaufkraft in die Nachbargemeinden abgewandert, die mit dem neuen Vorhaben zurückgebunden werden kann.

Im Ergebnis sind keine schädigenden Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Nicht gänzlich auszuschließen sind negative Effekte durch Umsatzverteilungen

auf den bereits im zentralen Versorgungsbereich „Neuendorfer Straße“ ansässigen REWE-Markt. Selbst bei einer möglichen Geschäftsaufgabe wäre jedoch die Funktionserfüllung des zentralen Versorgungsbereichs nicht gefährdet - das Marktgebäude könnte durch einen anderen Nahversorgungsbetrieb nachgenutzt werden. Leerstände sind folglich nicht zu erwarten.

## **10.6 Auswirkungen auf die Umwelt**

- siehe Umweltbericht -

## **10.7 Klimaschutz, Bodenschutz**

Durch die Umsetzung der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Mit der Nachnutzung von brachliegenden, bereits anthropogen überformten Flächen wird ein Beitrag zur Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie -versiegelung geleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung und die Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind grundsätzlich als im Sinne des Klima- und Bodenschutzes zu werten.

Als Ergebnis der Planumsetzung ist mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Dies wirkt sich auf das Kleinklima aus. Im Wesentlichen tragen die grünordnerischen Festsetzungen jedoch zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Kleinklima bei. Insbesondere die Festsetzung zur Durchgrünung der Stellplatzflächen im Sondergebiet soll neben einer optischen Aufwertung des Stellplatzbereichs auch eine regulierende Funktion für das Kleinklima erfüllen, indem die Pflanzungen zur Beschattung der versiegelten Bereiche dienen sollen. Einer Überhitzung der Stellplätze in den Sommermonaten wird somit vorgebeugt. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der angestrebten Nutzung sind keine klimatisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

Daneben ist im städtebaulichen Konzept des Vorhabenträgers vorgesehen, die geplanten Gebäude so zu gestalten, dass eine Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaik oder Solarthermie grundsätzlich möglich ist. Mittels textlicher Festsetzung TF 5 Absatz 2 wird zudem durch den Bebauungsplan ermöglicht, dass die zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen im Sondergebiet zugunsten von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie ausnahmsweise überschritten werden kann. Einer ausgedehnten Dachanlage auf dem Marktgebäude stehen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung damit nicht im Wege.

Obwohl das Plangebiet nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt Brandenburg a. d. H. liegt, beabsichtigt der Vorhabenträger voraussichtlich die Versorgung des Plangebiets mittels Fernwärme zu realisieren. Mit der Nutzung dieser effizienten Energiequelle kann ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

## **10.8 Kosten**

Für die Erschließung des Sondergebiets und des Wohngebietes ist die Anlage privater Erschließungsanlagen im Plangebiet erforderlich. Da es sich jedoch ausschließlich um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind die Erschließungskosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ entstehen für die Stadt Brandenburg a. d. H. keine Kosten. Konkrete Regelungen in diesem Zusammenhang werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

### **10.9 Nachbarschutz**

Mit der Festsetzung zum Lärmschutz werden nachteilige Auswirkungen durch Lärmimmissionen für die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet selbst ausgeschlossen.

Mit der Verortung der Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet sollen nachteilige Auswirkungen für die Nachbarschaft vermieden werden. Die Lage der Ein- und Ausfahrt berücksichtigt die Anforderungen des ungestörten Verkehrsflusses.

Über die unmittelbaren Grenzen des Plangebiets hinweg, ist die Begrenzung der im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsangebote als nachbarschützend zu werten. Indem das zulässige Warensortiment auf die Nahversorgung beschränkt und die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt wird, wird nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Brandenburg an der Havel oder in benachbarten Gemeinden vorgebeugt.

Probleme des Nachbarschutzes sind im Ergebnis nicht erkennbar.

### **11. Flächenbilanz**

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet dar.

<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Von Hundert (rund)</b>
Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	16.927,87	43
Allgemeines Wohngebiet - WA1	8.951,39	23
Allgemeines Wohngebiet - WA2	787,02	2
Allgemeines Wohngebiet - WA3	3.540,17	9
Allgemeines Wohngebiet - WA4	1.077,61	3
Private Grünfläche	3.747,98	9
Öffentliche Grünfläche	1.322,70	4
Straßenverkehrsflächen: öffentlicher Fuß- und Radweg	927,99	2
Private Verkehrsfläche besonderer Zweck- bestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	1.895,41	5
<b>SUMME</b>	<b>39.178,14</b>	<b>100</b>

## **E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG**

### **12. Beteiligungsschritte im Planverfahren**

#### **12.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Technologie- und Gründerzentrum Brandenburg a. d. H. am 24.01.2017 um 17 Uhr statt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Brandenburg a. d. H. vom 09.01.2017.

An der Informationsveranstaltung nahmen rund 32 interessierte Bürger und 3 Pressevertreter teil. Die Ziele und Zwecke der Planung wurden vom Planungsbüro Plan und Recht GmbH erläutert, von welchem zwei Vertreter anwesend waren. Das Planungsbüro, zwei Vertreter der Stadtverwaltung und die Vorhabenträger standen anschließend für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

Nachfragen und Diskussionen erfolgten vornehmlich zu den folgenden Sachpunkten:

- Verkehr und Lärm:
  - aktuelle und zukünftige Verkehrsbelastung in der Neuendorfer Straße
  - Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung
  - Lage der Anlieferungszone des Marktgebäudes
  - Nutzung der privaten Verkehrsfläche durch die Öffentlichkeit
  - Parkplatzsituation in der Umgebung des Plangebiets
  - Berücksichtigung des zusätzlichen Lärms in der Ferdinand-Lassalle-Straße
  
- Uferbereich/ Uferweg:
  - weiterer Verlauf des Uferwegs in Richtung Westen
  - Gestaltung des Uferwegs
  - Nutzbarkeit des Uferwegs für Radfahrer
  - Installation einer Bootsanlegestelle
  - Ansiedlung gastronomischer Betriebe am Uferweg
  - vorgesehene Nutzungen auf der Grünfläche im südwestlichen Teil des Plangebiets
  
- Allgemeines Wohngebiet:
  - Eigentumsverhältnisse der geplanten Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (Miet- oder Eigentumswohnungen)
  - Errichtung von Einfamilienhäusern im Allgemeinen Wohngebiet
  
- Sonstiges:
  - Entwicklungsabsichten für das Gelände westlich des Plangebiets
  - Zeitplan für die Umsetzung des Projekts
  - zukünftiger Betreiber des Marktstandortes
  - Erhaltung der Mauer am nördlichen Rand des Plangebiets

Im Ergebnis bestanden keine grundsätzlichen Einwendungen zur Entwicklung der Brachfläche als Einzelhandelsstandort und als Allgemeines Wohngebiet von den anwesenden Bürgern.

Die Inhalte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in einem Protokoll dokumentiert, welches Bestandteil der Verfahrensakte ist. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit gaben keinen Anlass den Vorentwurf in seinen Grundzügen zu überarbeiten.

## **12.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.01.2017. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde damit bis zum 06.03.2017 die Möglichkeit gegeben, zum Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlage der Beteiligung bildeten der Vorentwurf der Planzeichnung, der textlichen Festsetzungen und der Begründung sowie die Verträglichkeitsanalyse für den geplanten Lebensmittelmarkt und die verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhaben. Die Unterlagen wurden den Behörden, Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden digital auf dem Downloadbereich des Planungsbüros Plan und Recht GmbH zur Verfügung gestellt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergaben sich eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung und den Entwurf.

Welche Änderungen im Einzelnen an den Bebauungsplanunterlagen vorgenommen wurden, ist im Kapitel 13 Schlussabwägung dokumentiert und der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen. Die Tabelle ist Bestandteil der Verfahrensakte.

Folgenden Hinweisen oder Anregungen wurde bzw. konnte nicht Rechnung getragen werden:

*Die Industrie- und Handelskammer (IHK) hält die geplante Dimensionierung des Verbrauchermarktes mit 3.200 m<sup>2</sup> VKF für zu hoch. Sie sieht die Nahversorgungsstruktur mittelfristig als gefährdet an; der Anpassungsdruck der in benachbarten zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Unternehmen würde sich erhöhen. So würde die durch die Verkaufsflächengröße bedingte Marktführerschaft eines Betreibers dazu führen, dass andere Betreiber flächenmäßig nachziehen müssen. Ein weiteres Hochschaukeln der Verkaufsflächen würde dazu führen, dass mittelfristig nicht alle ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche mit wirtschaftlich tragfähigen Betriebskonzepten moderner Nahversorger ausgestattet sein können. In der Folge wird die bestehende Nahversorgungsstruktur als gefährdet erachtet. Daher wird angeregt, die angedachte Verkaufsfläche zu überdenken. Es sollte abgewogen werden zwischen den wettbewerbsbedingten Bedürfnissen moderner Nahversorgungsunternehmen einerseits und den Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche andererseits. Um dies zu erreichen, sollte ein gegenseitiges „Hochschaukeln“ der Verkaufsflächen vermieden werden.*

Die Ergebnisse der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung belegen, dass die von der IHK prognostizierten Beeinträchtigungen der Nahversorgungs- und Zentrenstruktur nicht zu erwarten sind. Dies wird in der Stellungnahme von bulwiengesa vom 10. April 2017 zum Schreiben der IHK erneut bekräftigt.

Weiterhin wird erst durch die geplante Verkaufsflächengröße die Rückholung von bisher vor der Stadt – insbesondere in den Hauptkonkurrenzstandorten Beetzsee-Center und EKZ Wust – gebundenen Umsätzen ermöglicht; damit wird die Kaufkraft zurück in die Innenstadt geholt.

Ein kleinerer Markt könnte keine ebenbürtige Konkurrenz zu den Pkw-orientierten Lagen Beetzsee-Center und dem EKZ Wust darstellen und so zur Verkehrsvermeidung und Stärkung der Innenstadt beitragen.

Das befürchtete „Hochschaukeln“ der Verkaufsflächenzahlen ist ein aktueller Trend im Einzelhandel und wird allein von der Verkleinerung der Verkaufsfläche am Standort Neuendorfer Straße nicht gebremst. Im Rahmen der Anträge zur Vergrößerung von Märkten sind die daraus resultierenden Auswirkungen gutachterlich zu überprüfen.

Schließlich ist zu beachten, dass Bauleitplanung keine Eingriffe in den freien und Wettbewerb vornehmen darf. Das hat der Europäische Gerichtshof ausdrücklich entschieden; die Reduzierung der Verkaufsfläche wäre nur aus städtebaulichen Gründen zu rechtfertigen. Diese liegen hier nicht vor. Eine Beeinflussung des Marktverhaltens anderer Wettbewerbsteilnehmer ist nicht Gegenstand der Stadtplanung.

*Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) empfiehlt der Stadtverwaltung in Rückkopplung mit der Handwerkskammer das Potential an Bäckereien, Fleischereien rein vorsorglich zu prüfen, um realitätsbezogene Versorgungsangebote benennen zu können. Die Empfehlung bezieht sich auf die Erläuterungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von den der Versorgung des Gebietes dienenden Läden im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.*

Der Empfehlung muss nicht gefolgt werden, da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebots-Bebauungsplan handelt. Die Prüfung der Realisierung sämtlicher zulässiger Nutzungen ist nicht erforderlich. Insofern genügt die beispielhafte Benennung zulässiger Nutzungen – unabhängig vom aktuellen tatsächlichen Nachfragepotenzial.

Von den beteiligten Nachbargemeinden wurden keine der Planung entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

### **12.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 statt.

Die Öffentlichkeit wurde ortsüblich durch die Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Brandenburg an der Havel, Jg. 27, Nr. 15 vom 19.07.2017 von der Auslegung unterrichtet.

Es gingen insgesamt sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit insbesondere zu folgenden Themenschwerpunkten ein:

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Neuendorfer Straße,
- Ausbau des Kreuzungsbereichs,
- Ausbau des kombinierten Rad- und Fußweges,
- Verlegung der Bushaltestelle in der Neuendorfer Straße,
- Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Brandenburg a. d. H.,

- Beeinträchtigung der Betriebe im Nahversorgungszentrum in der Neuendorfer Straße selbst,
- Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

Wie der Plangeber mit den vorgetragenen Punkten umgegangen ist, kann im Einzelnen der Tabelle zum Abwägungsbeschluss, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, entnommen werden. Zudem sind die Abwägungsgedanken und -gründe dem Kapitel 13 Schlussabwägung der Begründung in zusammengefasster Form zu entnehmen.

#### **12.4 Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.07.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme bis zum 14.08.2017 gebeten. Es wurden insgesamt 45 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Verbände sowie die Nachbargemeinden angeschrieben. Der nachstehenden Tabelle ist zu entnehmen, welche Institutionen beteiligt wurden und Stellung genommen haben:

Lfd.-Nr.	Behörde/ Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinde	Schreiben vom
1	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Abteilung GL	25.07.2017
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming, Regionale Planungsstelle	27.07.2017
3	Landesamt für Umwelt Brandenburg, Immissionsschutz, Wasser-, Arten- und Naturschutz	08.08.2017
4	Landesbetrieb Forst, Untere Forstbehörde	19.07.2017
5	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR	–
6	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit	03.08.2017
7	Wasser- und Bodenverband Untere Havel – Brandenburg	19.07.2017
8	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg	26.07.2017
9	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege	18.07.2017
10	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Baudenkmalpflege	01.08.2017
11	Landesbetrieb Straßenwesen	02.08.2017
12	Landesamt für Bauen und Verkehr, Außenstelle Cottbus	01.08.2017
13	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	–
14	Polizeipräsidium Potsdam, Polizeidirektion West	–
15	Verkehrsbetriebe Brandenburg an der Havel GmbH	22.08.2017
16	ADAC Berlin – Brandenburg e.V. Verkehrsforum	–
17	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Ortsgruppe Brandenburg an der Havel	–

18	Deutscher Wetterdienst	02.08.2017
19	E.DIS AG	18.07.2017
20	Uniper Kraftwerke GmbH	–
21	GDMcom mbH	09.08.2017
22	50Hertz Transmission GmbH, TG Netzbetrieb	18.07.2017
23	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG	20.07.2017
24	RFT Kabel Brandenburg GmbH	–
25	Stadtwerke Brandenburg an der Havel GmbH & Co.KG	17.08.2017
26	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost	02.08.2017
27	BRAWAG GmbH	03.08.2017
28	Industrie- und Handelskammer	11.08.2017
29	Kreishandwerkerschaft Brandenburg / Belzig	17.07.2017
30	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V., Abt. Landesplanung	02.08.2017
31	Erzbischöfliches Ordinariat Berlin, Dez. III Finanzen + Bau	–
32	Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz	–
33	Landesverband der Jüdischen Gemeinden Land Brandenburg K.d.ö.R.	–
34	Märkische Entsorgungsgesellschaft Brandenburg mbH	–
35	Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg	25.07.2017
36	Landkreis Havelland, Der Landrat, Amt für Kreisentwicklung und Wirtschaft	24.07.2017
37	Landkreis Potsdam Mittelmark FB IV / Recht, Bauen, Kataster- und Vermessung	20.07.2017
38	Amt Beetzsee	–
39	Amt Wusterwitz	20.07.2017
40	Gemeinde Kloster Lehnin	–
41	Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	18.07.2017
42	Gemeinde Milower Land	20.07.2017
43	Amt Ziesar	18.07.2017
44	Stadt Nauen	25.07.2017
45	Stadt Premnitz	24.08.2017

[-] keine Stellungnahme eingegangen.

Die Stellungnahmen, mit denen Einwendungen erhoben oder Belange geltend gemacht wurden, wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Aufgrund der eingegangenen Hinweise und Anregungen sowie aufgrund von Hinweisen aus eigener Sachkenntnis, wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einzelnen Punkten ergänzt und eine redaktionelle Änderung in den textlichen Festsetzungen und an der Legende zur Planzeichnung vorgenommen. Materielle Änderungen an der Planurkunde oder den textlichen Festsetzungen waren jedoch nicht erforderlich.



Die Industrie- und Handelskammer hielt inhaltlich an der Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung fest. Die Position des Plangebers zu den vorgetragenen Einwendungen wurde bereits in Kapitel 12.2 erläutert.

Die vollständige Abwägung der einzelnen Punkte ist der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist, zu entnehmen.

### **13. Schlussabwägung**

Das zentral gelegene, rund vier Hektar große Areal der ehemaligen Kartoffelstärkefabrik liegt seit mehr als 25 Jahren brach. Die vorhandenen baulichen Anlagen sind von Vandalismus gezeichnet und teilweise einsturzgefährdet. Das Ziel der Stadt ist es daher, diesen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und auf dem Gelände attraktive und zukunftsfähige Nutzungen zu entwickeln, um das Stadtbild der Neuendorfer Vorstadt insgesamt aufzuwerten.

Der Eigentümer der gewerblichen Konversionsfläche strebt die Entwicklung von hochwertiger Wohnbebauung und Erholungsflächen an der Havel in Kombination mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt an. Das Baukonzept sieht im Einzelnen vor, die großflächige Einzelhandelsimmobilie mit der dazugehörigen Stellplatzanlage in der Nähe des stark frequentierten Zentrumsrings zu errichten, während die Wohnbebauung - mit rund 140 Wohnungen - im östlichen und damit ruhigeren Bereich des Plangebiets errichtet werden soll. Mit der vorgesehenen Anordnung der baulichen Anlagen wird die rückwärtige geplante Wohnbebauung effektiv vor Lärmbelastungen von der Otto-Sidow-Straße geschützt. An der Havel ist ein öffentlich zugänglicher Grünzug mit darin einem eingebetteten Fuß- und Radweg vorgesehen.

Die Stadt Brandenburg a. d. H. unterstützt dieses Vorhaben und beschloss daher am 28.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“, mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und eines Wohngebiets zu schaffen sowie eine geordnete Erschließung der Flächen sicherzustellen.

#### Das angestrebte städtebauliche Konzept wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wie folgt gesichert:

Entsprechend dem Baukonzept wurde im westlichen Teil des Plangebiets - auf einer knapp 17.000 m<sup>2</sup> großen Fläche - ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel der Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Mittels der zeichnerischen Festsetzung eines Baufensters wird das zukünftige Marktgebäude im Osten des Sondergebiets verortet während der Stellplatzbereich in unmittelbarer Nähe zum Zentrumsring festgesetzt wurde. Auf Grundlage der Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung wurden für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ zwei Zufahrten an der Neuendorfer Straße festgesetzt, um eine verkehrstechnisch geordnete Erschließung sicherzustellen.

Im östlichen Teil des Plangebiets entschied sich der Plangeber, in Anlehnung an die Nutzungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets, zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Das Wohngebiet selbst ist durch innergebietliche Erschließungsflächen in vier Teilgebiete WA 1 bis WA 4 gegliedert. Im Unterschied zu § 4 BauNVO sind in allen festgesetzten Teilgebieten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen. Innerhalb der großzügig festgesetzten Baugrenzen, die in der Regel mindes-

tens 3,00 m zu den Nachbargrundstücken einhalten, können sich schließlich die Wohngebäude bewegen. Lediglich entlang der Neuendorfer Straße verläuft die Baugrenze an dem bestehenden Gehweg entlang, um die Positionierung der geplanten Gebäude in einer einheitlichen Bauflucht mit der bestehenden Wohnbebauung zu ermöglichen. Die vier Teilgebiete des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets werden durch eine private Erschließungsstraße, welche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger versehen ist, erschlossen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl im Sondergebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet dienen der Integration der geplanten Gebäude in die umgebende Bebauungsstruktur. Zugleich berücksichtigen die Festsetzungen die notwendigen Flächendimensionen für die jeweiligen geplanten Nutzungen. Während im WA 1 bis WA 4 die übliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausreichend ist, wurde im Sondergebiet eröffnet, die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 durch den Bau von Nebenanlagen zu überschreiten. Dies dient einer optimalen Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks, welches bereits im Bestand zu großen Teilen versiegelt ist. Die in § 17 Absatz 2 BauNVO genannten Voraussetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen werden im vorliegenden Fall erfüllt; sowohl die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt als auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung wurden in den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebiets Vollgeschosse mit einer Mindestanzahl von zwei bis maximal fünf Vollgeschossen festgesetzt. In den Teilgebieten nahe der Neuendorfer Straße sind mit Blick auf die benachbarte Bebauung bis zu fünf Vollgeschosse zulässig während in Havelnähe höchstens vier Vollgeschosse festgesetzt wurden, um das Wohngebiet Richtung Wasser aufzulockern. Das Gleiche gilt hinsichtlich der festgesetzten Bauweise in den Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebiets. Entlang der Neuendorfer Straße ist sowohl die offene, geschlossene als auch abweichende Bebauung zulässig. Hingegen soll am Havelufer ausschließlich in offener Bauweise gebaut werden.

Bei Handelsimmobilien ist die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse weniger sinnvoll, hier kommt es vor allem auf die Steuerung der Höhenentwicklung der Markthalle insgesamt an. Im Bebauungsplan wurde daher eine Höhe für die maximale Oberkante der baulichen Anlagen von ca. 10 m über der Erdoberfläche gewählt. Mit der Möglichkeit, zu Gunsten der Nutzung erneuerbarer Energien, diese festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise zu überschreiten, soll die Installation von derartigen Anlagen nicht an einer starren Maßfestsetzung scheitern. Auch für technisch erforderliche Aufbauten soll die festgesetzte Höhe im Einzelfall überschritten werden können. Um Maß und Umfang individuell regeln zu können, ist die Überschreitung als Ausnahme festgesetzt. Damit für die baulichen Anlagen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ klargestellt ist, dass die marktüblichen Bauformen derartiger Einzelhandelsimmobilien ausdrücklich zugelassen werden sollen, wurde für das zukünftige Marktgebäude festgesetzt, dass die Gebäudelänge bis zu 85,00 m betragen darf (abweichende Bauweise).

Randbereiche im Südosten des Plangebiets befinden sich im Hochwasserrisikogebiet nach § 73 Abs. 1 WHG, welches in der Planzeichnung vermerkt wurde. Davon sind insbesondere der festgesetzte öffentliche Fuß- und Radweg mit den angrenzenden öffentlichen Grünflächen und Teile des WA 3 (rund 300 m<sup>2</sup>) betroffen. In den betroffenen Teilflächen des WA 3 sind aus diesem Grund Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Aufschüttungen in diesem Be-

reich sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie aus bautechnischen Gründen erforderlich sind. Das betrifft insbesondere die Instandsetzung der maroden Ufersicherung, die gemäß TF 1 Abs. 4 vor der Errichtung der Gebäude im WA 3 zu erfolgen hat, um die Standsicherheit der baulichen Anlagen im WA 3 zu gewährleisten. Um die Wohnbebauung im WA 3 und den übrigen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebiets darüber hinaus vor Hochwasserschäden zu schützen, wurde eine Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens festgesetzt. Mit der zusätzlichen Festsetzung einer Maximalhöhe soll zudem den Belangen der Stadtgestaltung Rechnung getragen werden.

Weitere gestalterische Festsetzungen zugunsten des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Vorhabenstandortes wurden in TF 10 bis TF 12 getroffen und betreffen die Anordnung von Einfriedungen und Pflanzungen, die Höhe von Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet und die Zulässigkeit von Werbeanlagen im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“. Gestalterischen Charakter hat weiterhin die Festsetzung in TF 15, wonach Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind.

Um das geplante Wohngebiet effektiv vor schädlichen Lärmemissionen, die vom Verkehrslärm der Neuendorfer Straße, vom Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes und von bestehenden Gewerbebetrieben ausgehen, zu schützen, wurden auf Grundlage einer Lärmimmissionsprognose verschiedene Festsetzungen getroffen und mit dem Landesamt für Umwelt abgestimmt. Die Behörde stimmte den Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Rahmen der förmlichen Beteiligung zu. Der Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Entlang des Havelufers wurde ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt, welcher von öffentlichen und privaten Grünflächen umschlossen ist, um den Uferbereich für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar zu machen. Dieser Erholungsraum wird durch private Grünflächen, die für soziale Zwecke und als Spielplatz genutzt werden sollen, im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets ergänzt. Zur Eingrünung des Plangebiets, zum Ausgleich von Eingriffen und zur Schaffung von Habitaten für verschiedene Tierarten wurden zudem Baum- und Strauchpflanzungen sowie eine Pflanzliste mit einheimischen Arten festgesetzt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen für die besonders geschützten Arten im Plangebiet werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abgesichert.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Errichtung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes ermöglicht wird, galt es, insbesondere die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu berücksichtigen. Das städtische Konzept weist im Bereich der Neuendorfer Straße ein Nahversorgungszentrum aus und definiert den östlichen Teil des hier festgesetzten Sondergebietes und des allgemeinen Wohngebiets als Potenzialfläche. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von ergänzenden und qualifizierenden Angeboten ist daher im Sinne der gebilligten Zielstellungen des Konzepts. Entgegen der Empfehlung des Gutachters des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, der am Standort lediglich die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters für verträglich beurteilte, eröffnet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von bis zu 3.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Nahversorgungsbetriebe aller Art. Dies ist abwägungsrecht möglich, da im Bauplanungsrecht keine Betreiberformate festgesetzt werden können und die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche aufgrund veränderter Rahmenbedingungen

erweitert werden konnte. Eine aktuelle, für den geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt erarbeitete Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse bestätigte, dass

- mit der Ansiedlung eines bis zu 3.300 m<sup>2</sup> großen Lebensmittelmarktes keine städtebaulich nachteiligen Entwicklungen für die Versorgungsstrukturen in der Stadt und insbesondere für andere zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind;
- eine Umsatzverteilungsquote von mehr als 10 % lediglich im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße selbst zu erwarten ist,
- aufgrund der ermittelten Umsatzverteilungsquote weder ein Funktionsverlust des Nahversorgungszentrums noch städtebauliche Missstände im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich zu befürchten sind;
- das Vorhaben in Übereinstimmung zu den landes-, regional- und kommunalplanerischen Vorgaben steht;
- das Vorhaben damit insgesamt als verträglich im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten ist.

Unter Berücksichtigung der Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sowie der Ergebnisse der aktuellen Auswirkungsanalyse trifft der Bebauungsplan detaillierte Regelungen zu den im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsangeboten:

- Für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wurde als allgemeine Zweckbestimmung festgesetzt, dass das Sondergebiet insbesondere der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung dient. Die zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätzen und Nebenanlagen sind ebenfalls zulässig.
- Weiterhin wurde festgesetzt, dass nur solche Einzelhandelsbetriebe, deren Kernsortiment (auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche) aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht, der Nahversorgung dienen. Die Verkaufsfläche für sonstige zentrenrelevante Sortimente wurde auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Nicht zentrenrelevante Sortimente mussten nicht geregelt werden, da deren Umfang nicht von Bedeutung ist.
- Um zweifelsfrei festzulegen, welche Sortimente als nahversorgungsrelevant und als zentrenrelevant gelten, wurde die „Brandenburger Liste“ der Stadt Brandenburg a. d. H. (SVV-Beschluss Nr. 264/2014) im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die im Sondergebiet maximal zulässige Verkaufsfläche wurde durch Festsetzung eines Verkaufsflächenfaktors „VKF 0,195“ - begrenzt. Damit wird nachteiligen Auswirkungen für die übrigen Versorgungsstrukturen in der Stadt Brandenburg a. d. H. und die umliegenden Nachbargemeinden durch ein überdimensioniertes Einzelhandelsangebot am Vorhabenstandort vorgebeugt.
- Zusätzlich wurden weitere allgemein zulässige Nutzungsarten festgesetzt, wie z. B. Sozialräume für Betriebe. Diese Nutzungsarten entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebiets und dienen der Funktionserfüllung. Weiterhin sind in Ergänzung der Einzelhandelsnutzung auch kleinteilige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote zulässig. Dies dient der Abrundung des Angebotsspektrums an diesem Standort.
- Klarstellend wurde zudem festgesetzt, dass auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig sind, die dem Nutzungszweck des Sondergebiets dienen und dessen Eigenart nicht widersprechen. Mithilfe dieser Festsetzung soll möglichen Unklarheiten über die Zulässigkeit derartiger Anlagen begegnet werden.

Neben den Festsetzungen im Sondergebiet trifft der Bebauungsplan auch im allgemeinen Wohngebiet Regelungen zur Zulässigkeit von Läden, um hier im Sinne der Zentrenentwicklung Ein-

fluss auf die Ansiedlung nehmen zu können. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur ausnahmeweise zulässig, damit sich hier Lebensmittelmärkte mit bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht ansiedeln können. Als Funktionsunterlagerung in den Wohngebäuden aber sollen kleinteilige Läden zulässig sein, um eine Nutzungsmischung im Nahversorgungszentrum zu ermöglichen.

Fazit: Mit der verbindlichen Definition der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und ihrer Verkaufsflächengrößen sowie der Regelung im allgemeinen Wohngebiet zur eingeschränkten Zulässigkeit der der Versorgung des Gebiets dienenden Läden wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Brandenburg a. d. H. sowie mit weiteren städtischen Planungen im Einklang steht.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass alle getroffenen Festsetzungen einzeln begründet wurden. Dabei wurde immer wieder auf bestehende Zusammenhänge hingewiesen und der Abwägungsprozess dokumentiert.

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4c BauGB und § 10 BauGB mit Erarbeitung einer formalisierten Umweltprüfung in Form eines Umweltberichts durchgeführt. Aufgrund der angestrebten unterschiedlichen Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Stärkefabrik - Wohnen und Einzelhandel - konnte die Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Brandenburg a. d. H., der in dem betreffenden Bereich eine gemischte Baufläche darstellt, entwickelt werden. Dies wurde durch ein juristisches Kurzgutachten bestätigt.

Um den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden frühzeitig die Möglichkeit zu geben, zum vorliegenden Bebauungsplan Stellung zu nehmen, wurde im Frühjahr 2017 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 24. Januar 2017 über die beabsichtigte Entwicklung der Brachfläche zu einem Wohngebiet und einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel informiert und konnte sich zur Planung äußern. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise flossen in die weitere Entwurfsbearbeitung ein. Aufgrund von Hinweisen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche „Schulgarten“ in „soziale Zwecke“ geändert und die öffentlichen Grünflächen in diesem Bereich neu als private Grünflächen festgesetzt. Es wurden textliche Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen. Weiterhin wurde mittels textlicher Festsetzung bestimmt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Anbauverbotszone keine aufstehenden Nebenanlagen und Werbeanlagen zulässig sind. Zudem wurde eine Vielzahl an Hinweisen in die Begründung aufgenommen.

In der Zeit vom 27.07.2017 bis einschließlich 28.08.2017 fand die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt. In dieser Zeit gingen insgesamt sechs Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Einigen Anregungen und Hinweisen, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung vorgetragen wurden, wurde nach Abwägung nicht oder nicht in vollem Umfang Folge geleistet. Die genannten Hauptthemen sind im Folgenden sinngemäß zusammengefasst und wurden wie folgt abgewogen:

- 1. Es wurde vorgetragen, dass es mit der Umsetzung des Vorhabens zu einer übermäßigen Belastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur in der Neuendorfer Straße, am Zentrumsring und damit insbesondere am Knoten Neuendorfer Straße / Otto-Sidow-Straße komme. Vor diesem Hintergrund wurden aus der Öffentlichkeit verschiedene Vorschläge vorgebracht, wie die technische Infrastruktur angepasst werden könnte: z. B. Erweiterung der Neuendorfer Straße im Kreuzungsbereich um zwei weitere Fahrstreifen; 2-spuriges Linksabbiegen aus der Neuendorfer Straße; Verbreiterung des Fuß- und Radweges; Verlegung der Bushaltestelle.*

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde untersucht, welche Auswirkungen aus dem zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen in der Neuendorfer Straße selbst und am Knoten Neuendorfer Straße/ Otto-Sidow-Straße zu erwarten sind. Es wurde festgestellt, dass sich insbesondere die Anzahl der Linksabbieger aus der Neuendorfer Straße erhöhen wird. Um eine Überstauung des Linksabbiegestreifens zu verhindern, werden seitens des Verkehrsgutachters signaltechnische Maßnahmen an der Lichtsignalanlage des Knotenpunktes vorgeschlagen. Zur Optimierung der Lichtsignalanlage sind neben der Umprogrammierung der Software, die Verlegung der Stauschleife und die Installation eines Räumsignalgebers notwendig. Weitere bauliche Maßnahmen am Knoten sind zur Bewältigung des durch das Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

Im städtebaulichen Vertrag wird zudem zwischen Stadt und Vorhabenträger vereinbart, dass im Rahmen einer ergänzenden verkehrstechnischen Untersuchung, nicht nur die Auswirkungen der Umprogrammierung der Lichtsignalanlage auf den Zentrumsring sondern auch weitergehende verkehrstechnische Optimierungsmöglichkeiten am Knoten Bundesstraße B1 (Otto-Sidow-Str.) / Neuendorfer Straße untersucht werden. Soweit sich aus den Untersuchungen zur Optimierung ergibt, dass auch eine Verlegung der Bushaltestelle erforderlich ist, wird diese Maßnahme auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt. Sollte sich ergeben, dass weitergehende Optimierungen (z. B. ein Ausbau der verkehrstechnischen Infrastruktur, Veränderung der Fahrstreifen) sinnvoll wären, ist dies unabhängig vom Planvorhaben umzusetzen. Die Fachgruppe Straßen und Brücken bestätigte, dass ein Ausbau des Knotenpunktes auch ohne Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 möglich wäre.

- 2. Es wurde vorgetragen, dass das Vorhaben aufgrund folgender Faktoren im Widerspruch zur aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Brandenburg an der Havel vom 26.11.2014 stehen würde: Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Brandenburg a. d. H.; Dimensionierung des geplanten Einzelhandelsmarktes (bzw. Empfehlung der Ansiedlung eines Discounters); Entstehung städtebaulicher Missstände im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße selbst; Lage des Stellplatzbereichs außerhalb des Nahversorgungszentrums; Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung; Berücksichtigung der Verkaufsfläche des leergezogenen real-Marktes in der Alten Potsdamer Straße.*

Das Planvorhaben steht in Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellungen zur Erhaltung und Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der

Stadt Brandenburg a. d. H. Die Verträglichkeit des Ansiedlungsvorhabens wurde gutachterlich untersucht und bestätigt.

Eine Beeinträchtigung anderer zentraler Versorgungsbereiche ist laut der gutachterlichen Ergebnisse nicht zu erwarten. Die durch das Vorhaben verursachte Umsatzlenkung liegt fast in allen anderen zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Einzelhandelslagen z. T. deutlich unter 4 %. Im Ergebnis der Prognose ergeben sich lediglich im Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße selbst Umverteilungswerte, die die Schwelle der Verträglichkeit von etwa 10 % übersteigen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten resultieren daraus jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen: Im Worst-Case-Szenario – Schließung des bestehenden Vollsortimenters nach Markteintritt des Planvorhabens – wäre nach Aussagen der bulwiengesa mindestens die Nachnutzung der bestehenden Einzelhandelsimmobilie durch einen Discounter tragfähig. Damit können städtebauliche Missstände ausgeschlossen werden; Leerstände oder Verschlechterung der Versorgungsfunktion sind auch im Worst-Case Szenario nicht zu sehen. Allein dieser Sachverhalt ist für die vorliegende Abwägung der Planinhalte maßgeblich. Im Übrigen herrscht in einem zentralen Versorgungsbereich freier Wettbewerb unter den Marktteilnehmern. Im Sinne der zentralen Ausstrahlung sind dort sich ergänzende und auch konkurrierende Angebote vielmehr erforderlich. Die vorgenannten Einschätzungen wurden durch eine schriftliche Aussage der Firma REWE mit Schreiben vom 15.08.2017 ausdrücklich bestätigt. REWE teilte mit, dass auch mit der Eröffnung des neuen REWE-Marktes im westlichen Teilbereich des Zentrums der bestehende östliche Standort in jedem Falle langfristig weiter betrieben werden soll.

Von einer Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche ist also in jedem Fall nicht auszugehen. Der zentralen Maßgabe der gebilligten Entwicklungsleitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – nämlich Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche – wird mit der hier planungsrechtlich eröffneten Qualifizierung des Nahversorgungszentrums Neuendorfer Straße Rechnung getragen.

Bei der Abwägung der Bebauungsplaninhalte wurde ebenfalls beachtet, dass der Verfasser des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts von 2014 lediglich die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters empfahl. Angesichts der abweichenden Ermittlung der Umsatzverteilungswerte in der im Jahr 2013 erarbeiteten Wirkungsanalyse von Dr. Jansen, geänderter Rahmen- und Marktbedingungen sowie vor dem Hintergrund des aktuellen Planungskonzepts wurde diese Empfehlung hinterfragt und gutachterlich überprüft. Die Gutachter der bulwiengesa AG sind u. a. zu dem Ergebnis gekommen, dass die Einwohnerentwicklung sich positiver als noch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2014 angenommen wurde, gestaltet. Weiterhin sind seit geraumer Zeit steigende Pro-Kopf-Ausgaben für Produkte des periodischen Bedarfs zu verzeichnen. Die Gutachter stellten folglich fest, dass der jährliche Bevölkerungsverlust von ca. 0,5 % durch die Pro-Kopf-Ausgabensteigerung im periodischen Bedarf ausgeglichen werden können. Auch kann nicht davon ausgegangen werden, dass es mit der Realisierung des Vorhabens zu einem Überangebot im periodischen Bedarf kommt. Die Verkaufsfläche nur für Nahrungs- und Genussmittel liegt aktuell deutlich unter dem Wert, der noch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2014 erhoben wurde.

Im Ergebnis der Untersuchung der bulwiengesa AG wurde deutlich, dass mit der geplanten Ansiedlung von rund 3.200 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche im Segment der Grund- und Nahversorgung keine städtebaulich nachteiligen Entwicklungen für die Versorgungsstrukturen in der Stadt

Brandenburg an der Havel und die ebenso schützenswerten zentralen Versorgungsbereich des Nachbargemeinden zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Tatsache, dass sich ein Teil des festgesetzten Sondergebiets außerhalb des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Neuendorfer Straße befindet, sei darauf hingewiesen, dass die Errichtung von Hauptgebäuden nur innerhalb des festgesetzten Baufensters im Sondergebiet zulässig ist. Das Baufenster liegt im zeichnerisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich. Die Flächen außerhalb des Baufensters - und außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs - sind lediglich als Stellplatzflächen festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben nicht möglich. Eine Verschiebung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgt damit nicht. Insgesamt ist die Überschreitung der zeichnerischen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs durch den Stellplatz im vorliegenden Fall schlüssig zu begründen. Die gesamtstädtischen Zielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden auch in diesem Punkt ausreichend berücksichtigt.

Dem Einwand, dass eine erneute Einzelhandelsnutzung in der Handelsimmobilie des ehemaligen real-Marktes in der Alten Potsdamer Straße nicht versagt werden könne und dementsprechend im Gutachten der bulwiengesa AG hätte berücksichtigt werden müssen, kann der Plangeber nicht zustimmen. Eine Nachnutzung der leerstehenden Bestandsimmobilie ohne baugenehmigungspflichtige Änderungen ist wenig wahrscheinlich. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens müsste auch die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit geprüft und durch die Stadt bestätigt werden. Das Gebäude des ehemaligen real-Markts befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7 SB-Warenhaus allkauf der Stadt Brandenburg a. d. H nach § 12 BauGB. Gemäß § 12 Abs. 5 BauGB bedarf der Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde.

In der Zusammenschau aller Einwände, Tatsachen und Planungsziele ist festzustellen, dass die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt wurden.

*3. Es wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung angezweifelt.*

Die Vereinbarkeit des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Plankonzepts mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wurde bereits im Rahmen der Markt-, Standort- und Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 22.09.2016 untersucht. Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass die am Standort geplante Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarkts den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Schließlich bestätigte auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowohl im Rahmen der frühzeitigen als auch der förmlichen Beteiligung (mit Schreiben vom 09.03.2017 und 25.07.017), dass der Bebauungsplan mit seinen Inhalten an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und den Grundsätzen der Raumordnung entsprochen wird. Damit bestehen aus Sicht des Plangebers keine Zweifel an der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.



Weitergehende Einwände oder Hinweise folgten nicht aus der Öffentlichkeit. Die Abwägung zu jeder einzelnen Stellungnahme und zu jedem vorgebrachten Unterpunkt kann der Abwägungstabelle, welche Bestandteil der Verfahrensakte ist, entnommen werden.

Die Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.07.2017 über die öffentliche Auslegung informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und aus eigener Sachkenntnis war es lediglich erforderlich, redaktionelle Ergänzungen am Entwurf vorzunehmen. Die Ergänzungen betreffen im Wesentlichen den Begründungstext, in den sachdienliche Hinweise von Behörden und TöBs aufgenommen wurden. Auf der Planurkunde wurde lediglich die in TF 8 bislang verwendete Bezeichnung „faktisches Überschwemmungsgebiet“ durch „Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 WHG“ ersetzt. Im Übrigen wurde der B-Planentwurf an den fortgeschrittenen Verfahrensstand angepasst.

Die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gab im Übrigen keinen Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans materiell zu ändern. Damit konnte die Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorbereitet werden. Der Satzungsbeschluss bestätigt die Abwägung.

## **Wesentliche Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist. Gemäß §§ 245c, 233 BauGB wurde das Aufstellungsverfahren auf der Grundlage der am Tage der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 14.11.2016 geltenden Fassung des BauGB zu Ende geführt, also in Anwendung des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden war. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 30.01.2017, also vor dem 16.05.2017, eingeleitet.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215).

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

Hauptsatzung der Stadt Brandenburg an der Havel vom 27.03.2009 (ABl. Nr. 07 vom 27.03.2009), geändert durch Satzung vom 31.05.2011 (ABl. Nr. 13 vom 31.05.2011), geändert durch Satzung vom 02.07.2012 (ABl. Nr. 14 vom 06.07.2012), geändert durch Satzung vom 12.04.2017 (ABl. Nr. 10 vom 19.04.2017).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

# **Zusammenfassende Erklärung**

nach § 10a Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 35

„Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Stand: 16. Oktober 2017

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ war erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Nachnutzung der großflächigen Brache der ehemaligen Kartoffelstärkefabrik zu schaffen. Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, ein Allgemeines Wohngebiet mit den erforderlichen Erschließungsflächen und private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.
2. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg a. d. H. gilt in seiner vorliegenden Form fort. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Brandenburg a. d. H. war nicht erforderlich.
3. Für den Planstandort setzte sich, nach Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten, die Alternative durch, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung hochwertigen Wohnraums in Kombination mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot zu schaffen. Das seit Jahren brachliegende Gelände der ehemaligen Kartoffelstärkefabrik eignet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen und integrierten Lage - am Zentrumsring der Stadt Brandenburg a. d. H. - sowie der Lage im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Neuendorfer Straße“ insbesondere für die Entwicklung derartiger Nutzungen.  
Zuvor in Betracht gezogene Planungsmöglichkeiten, die u. a. die Entwicklung größerer Einzelhandelsflächen und z. T. Gewerbeflächen im Plangebiet vorsahen, stellten aus städtebaulicher Sicht keine geeignete Entwicklungsvariante für diesen attraktiven Standort in Wassernähe und in der Nähe zum Zentrum dar. Daher wurde letztendlich ein Mix aus Wohnen, Einzelhandel und Erholung favorisiert.  
Somit kann eine bereits anthropogen überformte Fläche einer zukunftsfähigen Nachnutzung zugeführt werden und ein großflächiger städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Darüber hinaus wird der Nutzung von bislang ungenutzten Flächen im Außenbereich vorgebeugt.
4. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter nicht oder nur unerheblich berührt. Positive Auswirkungen sind insbesondere auf das Landschaftsbild, den Boden, das Grundwasser und den Menschen zu erwarten, indem eine großflächige Brache beseitigt, der Boden in Teilen entsiegelt und ein Grünzug als Erholungsfläche am Havelufer geschaffen werden. Mit Auswirkungen auf das in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Bodendenkmal ist nicht zu rechnen. Beeinträchtigungen können sich allerdings für Pflanzen (Gehölzbestände) und Tiere (Fledermäuse, Avifauna) ergeben.
5. Die Eingriffe durch die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Stärkefabrik zu einem Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und einem „Allgemeinen Wohngebiet“ entstehen insbesondere durch die Baufeldfreimachung (Abriss der Gebäude und Gehölzbe-

seitigung). Dadurch werden Lebensräume von Pflanzen und Tieren beeinträchtigt bzw. zerstört. Hierbei handelt es sich vor allem um Gebäude- und Gehölzstrukturen, die als Habitate für besonders geschützte Fledermäuse (Quartiere) und Vögel (Brutreviere) dienen.

6. Der Bebauungsplan Nr. 35 „Wohngebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Neuendorfer Straße“ Brandenburg a. d. H. regelt die Eingriffe in Natur- und Landschaft. Zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation von Eingriffen, insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden verschiedene Festsetzungen, wie z. B. die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen am Havelufer, getroffen. Die in den festgesetzten Grünflächen und weiteren Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung festgesetzten Maßnahmen dienen insbesondere der Erhaltung von Gehölzen und Lebensräumen sowie dem Ausgleich von Gehölzverlusten. Durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen sowie die Ausbringung von Ersatzquartieren und Nisthilfen kann eine Beeinträchtigung der streng geschützten Arten weitgehend vermieden bzw. vorgezogen ausgeglichen werden. Für die Zwergfledermaus können die Vorgaben des § 44 BNatSchG dennoch nicht eingehalten werden. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, welche am 25.08.2017 durch die Stadt Brandenburg erteilt wurde.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden weiterhin mithilfe von Festsetzungen zum Lärmschutz verhindert. Da der zulässige Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß begrenzt wird und der Boden im Plangebiet im Teilen sogar entsiegelt wird, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Boden, und Grundwasser nicht zu erwarten.

7. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, Regelungen im dazugehörigen städtebaulichen Vertrag und ggf. durch Nebenbestimmungen in Verwaltungsakten (Ausnahmen bzw. Befreiungen, Baugenehmigungen) werden die Anforderungen des besonderen Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfüllt und berücksichtigt. Der erforderliche Ausgleich für verloren gehende geschützte Bäume wird durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet und Ausgleichzahlungen kompensiert.

8. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachte insbesondere Erkenntnisse über den erforderlichen Untersuchungsumfang bei der Erarbeitung der verschiedenen Fachgutachten, wie dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag, dem Artenschutzfachbeitrag, der verkehrstechnischen Untersuchung oder der Schallimmissionsprognose. Die Ergebnisse der Gutachten flossen in den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35 ein.

Auf die vorgenannten Sachverhalte wurde damit im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den bereitgestellten Entwurfsunterlagen und umweltbezogenen Gutachten ausführlich hingewiesen. Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ergab

sich lediglich der Bedarf, die Bebauungsplandokumente in wenigen Sachpunkten redaktionell zu ergänzen. Ergänzungsbedarf in Bezug auf die Umweltbelange ergab sich nicht.

Einzelheiten sind den Abwägungstabellen zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte sind.