

### Planzeichenerklärung (PlanZV)

Nutzungs- und Abgrenzungssymbole und ihre Bedeutung

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textl. Festsetzungen

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

- MS** Grundflächenzahl
- HO** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- FK** Flächenkennzeichnung A-B-C-D-E-F Optionsbereich 5-Geschossigkeit
- KB** Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen, öffentlich

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch
- Elektrizität (Nieder-/ Mittel-/ Hochspannung)
- Gas
- Telekom

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- zu erhaltender Baum

**Sonstige Planzeichen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB), hier:
  - ST Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB); Begünstigte:
  - Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung ggf. zusätzliche bauliche Vorkehrungen bzw. Aufwendungen auf Grund von Altbebauung (Kellern, Fundamenten) erforderlich werden können (Bezug: Planzeichen nach 15.12 PlanZV)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Bezug: Planzeichen nach 15.14 PlanZV)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

**Informelle Darstellungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 53
- Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 53 außerhalb des Änderungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung, tags; Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Umgebungslärmkartierung Stufe II, Straßenverkehrsamt Brandenburg 2012 - Tag, hier: Abgrenzung Lärmpegelbereiche I und II, siehe textl. Festsetzungen
- zu erhaltender Baum, in Abhängigkeit von den städtebaulichen Rahmenbedingungen, hier: Verlauf von Hauptversorgungsleitungen

### TEIL B

#### Textliche Festsetzungen

#### I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

**Art der baulichen Nutzung**

- Die gem. § 4 (3) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Bezug die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 1 (6) Nr. 2 BauNVO, allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen sind die gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO, diese sind unzulässig.
- Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Für die Errichtung von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** wird im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien durch Fotovoltaik gem. § 9 (1) Nr. 23b i. V. m. § 1a (5) BauGB festgesetzt, dass Hauptgebäude maximal 8° abweichend von der Nord-Süd-Ausrichtung, bezogen auf die Gebäudeachse in Ost-West-Ausrichtung, zulässig sind.

**Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Höhe baulicher Anlagen**

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen ist gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** durch Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ-Obergrenze von 0,6, sofern die Decke der Tiefgarage mit einer für Bepflanzungen ausreichenden Mutterbodenauflage versehen wird.
- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ist im Bereich des 4. Geschosses die Überbaubarkeit zu zwei Dritteln der Gesamtfläche des 3. Geschosses, maximal jedoch bis zu 85 % der Grundfläche des selben zuflüssig (Staffelgeschoss). Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist hierbei einzuhalten, jedoch ist diese im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Flächenkennzeichnung A-B-C-D-E-F für das optional nur hier zulässige 5. Geschoss bis zu einer Gebäudehöhe von 19,50 m überschreibbar.
- Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA**: Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" darf nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe), Hiervon abweichend ist bei der Errichtung von Tiefgaragen die Höhenlage der Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss "OKFF EG" bis zu 1,50 m über Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten Verkehrsfläche.
- Höhe baulicher Anlagen: Der Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als Haupterschließung zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche.
- Die in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen über Bezugspunkt dürfen gem. § 16 (6) BauNVO durch folgende Anlagen auf den Baukörpern rechteckig zur Dachoberfläche bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden: Heizungs- und Klimaanlage Anlagen, elektrotechnische Anlagen, technische Aggregate und Nebenanlagen. Von Vorstehendem ausgenommen sind Gebäudeteile in Form von Aufzugsüberfahrten, bei welchen die festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,50 m überschritten werden dürfen.

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- Abweichend von der offenen Bauweise werden für das Allgemeine Wohngebiet **WA** Gebäudelängen bis 85 m als zulässig festgesetzt.
- Die Baugrenzen dürfen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** durch Gebäudeteile gem. textlicher Festsetzung Ziff. 11, um bis zu 2 m überschritten werden (§23 (3) BauNVO).
- Die festgesetzten Baulinien in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** dürfen gem. § 23 (2) Satz 2 BauNVO durch das Vortreten von Kellerlichtschächten, Treppen, Vordächern, sowie Erkern und Balkonen oberhalb von Erdgeschoss, ausnahmsweise bis zu 1,5 m überschritten werden.

**Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

- Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA** allgemein zulässig, sofern sie soweit eingegründet sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind. Ein Hervortreten der v. g. Nebenanlagen vor die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen der Hauptgebäude ist zulässig. Fassadenflächen der Hauptgebäude gelten bei einem Winkel < 90° zu den öffentlichen Verkehrsflächen als diesen zugewandt.
- Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangebungsbereich, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 (2) Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Fassaden- und Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

#### II Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

**Art der baulichen Nutzung**

- Die vorhandenen Gehölzbestände sind durch Auslichtung und Pflegemaßnahmen in ihrer Vitalität zu verbessern und dauerhaft zu erhalten. Gehölze mit starken Schäden, standortfremde Arten und insbesondere Koniferen sind sukzessive zu entfernen. Hecken sind durch Pflegeschnitt und Ergänzungspflanzung aufzuwerten.
- Ergänzungspflanzungen im Randbereich der Gehölzstände können aus gestalterischen Gründen auch mit Sonderformen durchgeführt werden, ebenfalls zulässig ist die Anlage von Schmuckpflanzungen, Beeten oder Rabatten mit repräsentativem Charakter.
- Neupflanzungen sind mit standortgerechten Arten gem. Artenliste durchzuführen. Die Artenwahl und der Pflanzort sind, sofern nicht durch Pflanzgebot festgesetzt, unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse und des Raumangebotes zu treffen.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA** gilt:

- Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ist ein baumartiges Gehölz gemäß Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Ergänzung sind vorzugsweise umlaufende, mindestens jedoch als Abgrenzung zwischen den Grundstücken, durchgängige Hecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen. Die Hecken können alternativ auch als Schnitthecke ausgebildet werden. Vorhandene Hecken sind zu erhalten und in die Neubepflanzung zu integrieren.
- Vorhandene vitale Gehölze, insbesondere Laubbäume, sind zu erhalten und in die Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren.

**Artenliste**

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	Sorbus intermedia	Mehlbeere
Acer platanoides	Spitzahorn	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sommerlinde
Carpinus betulus	Säulen-Hainbuche	Krimlinde
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	

Gehölzgruppen, Hecken, Flächenbepflanzung	Euonymus europaeus	Pfaffenhücheln
Carpinus betulus	Hainbuche	Liguster
Corylus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Düffelhimbeere
Corylus avellana	Hazel	Rosa canina
Comus mas	Hartriegel	Malus, Prunus, Pyrus
Comus sanguineum	Roter Hartriegel	Malus, Prunus, Pyrus

Weitere Arten zur besonderen Verwendung für Zieranlagen, bzw. Flächen mit Repräsentationscharakter

Bäume	Zierapfel - Sorten	Mahonia aquifolia	Mahonie
Malus floribunda	Platane	Deutzia/Schneeflockenstraud	Spierstrauch
Platanus acerifolia	Weißer Zierkirsche	Chionodoxa	Symphoricarpos
Prunus serrulata	Blutbuche	Euonymus fortunei	Schneebeere
Fagus sylvatica purpurea		Kerria japonica	Immergrün

**Sträucher**

Chionodoxa japonica	Zierquille	Mahonia aquifolia	Mahonie
Deutzia scabra	Deutzia/Schneeflockenstraud	Chionodoxa	Spierstrauch
Euonymus fortunei	Kriechspindel	chenuaulti	Schneebeere
Kerria japonica	Ranunkelstrauch	Vinca major	Immergrün

**Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten**

Für Strauchgruppen sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben, für Gehölzgruppen und flächige Bepflanzungen sind verpflanzte Sträucher ab 30 cm Höhe und Heister ab 60 cm Höhe zu verwenden.

Strauchhecken sind als mindestens 2-zeilige Pflanzungen in versetztem Stand mit Pflanzabständen von ca. 0,75 - 1,25 m (variiert nach Wuchsgröße) auszuführen. Bei gemischten Hecken (Artenmix) sind Sträucher derselben Art zu max. 10 Stück zu gruppieren.

Baumgruppen auf Grünflächen in Gruppen oder Einzelstand sowie im Stellplatzbereich sind mit 3 x verpflanzten Hochstämmen ab 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab 18-20 cm Stammumfang oder größer zu verwenden.

Obstgehölze sind als Hoch- oder Halbstämme zu verwenden. Regionaltypische Sorten sind zu bevorzugen.

Für alle Bepflanzungen soll vorzugsweise autochthones Material heimischer Baumchumen verwendet werden. Nach Ende der Herstellungs- und Entwicklungsphase ist der dauerhafte Erhalt durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Abhängige Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen.

**Hinweis:** Von den Solarmodulen dürfen keine Blendwirkungen, die den zivilen Luftverkehr bzw. den Verkehr auf den angrenzenden Straßen gefährden können, ausgehen.

14. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen gem. § 12 (6) BauNVO im gesamten Plangebungsbereich, mit Ausnahme einer gebäudeintegrierten Bauweise, unzulässig.

15. Offene und überdachte Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbewegungs von mindestens 10 l/m<sup>2</sup> zulässig. Abweichend von Satz 1 sind offene und durch Hauptgebäudeteile überdachte Stellplätze bzw. deren Zufahrten, unmittelbar angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen, auch in gebundener Bauweise zulässig.

16. Stellplatzanlagen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **WA** sind einzugrün. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein Baum gemäß Artenliste, hier vorzugsweise Platane, Gemeine Esche oder Mehlbeere zu pflanzen. Die Baumscheiben sind jeweils in der Größe eines Stellplatzes groß vorzusetzen und als Mulden zu gestalten. Die Baumscheiben sind mindestens durchgängig mit Landschaftsrasen oder Bodendecken einzugrün. Intensiver gestaltete Pflanzungen mit Kleinsträuchern, Stauden und dekorativen Elementen sind zulässig.

**Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- In den Allgemeinen Wohngebieten **WA** ist das von den Dach- und Wegflächen anfallende Niederschlagswasser auf den angrenzenden Flächen der Baugrundstücke zu versickern.
- Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt:
  - Die vorhandenen Gehölzbestände sind durch Auslichtung und Pflegemaßnahmen in ihrer Vitalität zu verbessern und dauerhaft zu erhalten. Gehölze mit starken Schäden, standortfremde Arten und insbesondere Koniferen sind sukzessive zu entfernen. Hecken sind durch Pflegeschnitt und Ergänzungspflanzung aufzuwerten.
  - Ergänzungspflanzungen im Randbereich der Gehölzstände können aus gestalterischen Gründen auch mit Sonderformen durchgeführt werden, ebenfalls zulässig ist die Anlage von Schmuckpflanzungen, Beeten oder Rabatten mit repräsentativem Charakter.
  - Neupflanzungen sind mit standortgerechten Arten gem. Artenliste durchzuführen. Die Artenwahl und der Pflanzort sind, sofern nicht durch Pflanzgebot festgesetzt, unter Berücksichtigung der Lichtverhältnisse und des Raumangebotes zu treffen.
- Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete **WA** gilt:
  - Je angefangene 50 m<sup>2</sup> Neuversiegelung ist ein baumartiges Gehölz gemäß Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Zur Ergänzung sind vorzugsweise umlaufende, mindestens jedoch als Abgrenzung zwischen den Grundstücken, durchgängige Hecken aus standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste anzulegen. Die Hecken können alternativ auch als Schnitthecke ausgebildet werden. Vorhandene Hecken sind zu erhalten und in die Neubepflanzung zu integrieren.
  - Vorhandene vitale Gehölze, insbesondere Laubbäume, sind zu erhalten und in die Neugestaltung der Freiflächen zu integrieren.

**Hinweis:** Die als zu pflanzen und zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher, Hecken sowie die sonstigen Bepflanzungen sind gegen Schadeinwirkungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und in ihrer Vitalität dauerhaft zu erhalten. Für Gehölzverluste ist nach Maßgabe der GehölzSchVO LK OSL Ersatz zu schaffen. Die festgesetzten Flächenbegrünungen sind durch mindestens extensive Pflege dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.

**Artenliste**

Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen	Sorbus intermedia	Mehlbeere
Acer platanoides	Spitzahorn	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Sommerlinde
Carpinus betulus	Säulen-Hainbuche	Krimlinde
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	

Gehölzgruppen, Hecken, Flächenbepflanzung	Euonymus europaeus	Pfaffenhücheln
Carpinus betulus	Hainbuche	Liguster
Corylus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Düffelhimbeere
Corylus avellana	Hazel	Rosa canina
Comus mas	Hartriegel	Malus, Prunus, Pyrus
Comus sanguineum	Roter Hartriegel	Malus, Prunus, Pyrus

Weitere Arten zur besonderen Verwendung für Zieranlagen, bzw. Flächen mit Repräsentationscharakter

Bäume	Zierapfel - Sorten	Mahonia aquifolia	Mahonie
Malus floribunda	Platane	Deutzia/Schneeflockenstraud	Spierstrauch
Platanus acerifolia	Weißer Zierkirsche	Chionodoxa	Symphoricarpos
Prunus serrulata	Blutbuche	Euonymus fortunei	Schneebeere
Fagus sylvatica purpurea		Kerria japonica	Immergrün

**Sträucher**

Chionodoxa japonica	Zierquille	Mahonia aquifolia	Mahonie
Deutzia scabra	Deutzia/Schneeflockenstraud	Chionodoxa	Spierstrauch
Euonymus fortunei	Kriechspindel	chenuaulti	Schneebeere
Kerria japonica	Ranunkelstrauch	Vinca major	Immergrün

**Hinweise zu Pflanzgrößen und Qualitäten**

Für Strauchgruppen sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben, für Gehölzgruppen und flächige Bepflanzungen sind verpflanzte Sträucher ab 30 cm Höhe und Heister ab 60 cm Höhe zu verwenden.

Strauchhecken sind als mindestens 2-zeilige Pflanzungen in versetztem Stand mit Pflanzabständen von ca. 0,75 - 1,25 m (variiert nach Wuchsgröße) auszuführen. Bei gemischten Hecken (Artenmix) sind Sträucher derselben Art zu max. 10 Stück zu gruppieren.

Baumgruppen auf Grünflächen in Gruppen oder Einzelstand sowie im Stellplatzbereich sind mit 3 x verpflanzten Hochstämmen ab 14-16 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) durchzuführen. Für Baumreihen und Straßenbäume sind Qualitäten ab 18-20 cm Stammumfang oder größer zu verwenden.

Obstgehölze sind als Hoch- oder Halbstämme zu verwenden. Regionaltypische Sorten sind zu bevorzugen.

Für alle Bepflanzungen soll vorzugsweise autochthones Material heimischer Baumchumen verwendet werden. Nach Ende der Herstellungs- und Entwicklungsphase ist der dauerhafte Erhalt durch entsprechende Maßnahmen zu sichern. Abhängige Exemplare sind gleichwertig zu ersetzen.

### Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

20. Durch die mit der Verkehrsbelastung auf der Adolf-Hennecke-Straße, Bergbaustraße und Steindamm verbundenen Geräusche können Immissionsbelastungen auftreten, die die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete WA nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in der Tagzeit bis zu 10 dB (A) überschreiten. Aus diesem Grund werden für die betroffenen Gebäudeteile bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm für das Gesamtaußenbauteil i. S. von Abschnitt 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt:

Auf Grund des § 1 (6) Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden für die der Adolf-Hennecke-Straße, dem Steindamm und der Bergbaustraße zugewandten Gebäudeteile der Baugebiete **WA**, auf der Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm festgesetzt. Bei der Bemessung des baulichen Schallschutzes ist vom Lärmpegelbereich III auszugehen. Zugewandt sind solche Gebäudeteile, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand weniger als 100° beträgt.

Gemäß DIN 4109\* "Schallschutz im Hochbau" sind in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** in Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen die folgenden, resultierenden Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils in dB(A)	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Auszug aus Tab. 8 DIN 4109\*)

\* Beuth- Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin

21. Soweit z. B. durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwarten werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (VDI-2719\*, 24. BImSchV) zulässig.

**II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (BbgBO)**

**Hinweis:** Der räumliche und sachliche Geltungsbereich der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entspricht dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße" mit den hier definierten Allgemeinen Wohngebieten **WA** und Mischgebieten **MI** in der Planfassung für die Bekanntmachung vom 30.09.2015 und gilt unverändert sinngemäß für die von der hiesigen 1. Änderung betroffenen Teilflächen des Bebauungsplanes. Unter Verweis auf die auf Dauer einsehbare Bebauungsplanungsw. v. wird auf einen erneuten Abdruck der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen verzichtet.

**Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung**

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerklärung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - **WHG**) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Gesetz für den Ausbau Erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - **EEG2017**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.11.2019 (BGBl. I S. 1719)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - **BbgNatSchAG**) vom 21.01.2013, (GVBl. I/13, [Nr. 03], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Wassergesetz (**BbgWG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (**BbgBO**) vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])
- Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - **GehölzSchVO LK OSL**) vom 12.09.2013 (ABl. LK OSL Nr. 11/2013 S. 12)

### SATZUNG DER STADT SENFTENBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES DER INNENENTWICKLUNG NR. 53 "BERGBAUSTRASSE / ADOLF-HENNECKE-STRASSE"

**Preamble**

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung, i. V. m. § 35 (2) Nr. 10 der Brandenburgischen Gemeindeordnung (BGO), wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg vom 08.04.2020, folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße / Adolf-Hennecke-Straße" für das Gebiet des Geltungsbereichs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung Maßstab 1:1000  
- Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Teil B - Textliche Festsetzungen Ziff. 1. bis 21.  
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
- Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt auf Grund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße / Adolf-Hennecke-Straße" vom 10.04.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 1/2019 am 04.05.2019 erfolgt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt  
Töpferstraße 15  
01968 Senftenberg  
Senftenberg, den 22.04.2020  
Planverfasser
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Senftenberg/Getau, den 01.04.2020  
ObV/Katasteramt
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg hat am 04.09.2019 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße / Adolf-Hennecke-Straße" mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.  
Senftenberg, den 24.04.2020  
Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße / Adolf-Hennecke-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung hierzu, haben in der Zeit vom 14.10.2019 bis zum 15.11.2019 während der Dienstzeiten gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 28.09.2019 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 2/2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 10.10.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Senftenberg, den 24.04.2020  
Bürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg hat die vorgebrachten Anregungen gem. § 3 (2) BauGB der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am 08.04.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Senftenberg, den 24.04.2020  
Bürgermeister
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße / Adolf-Hennecke-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 08.04.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung hierzu wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg vom 08.04.2020 gebilligt.  
Senftenberg, den 24.04.2020  
Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung Senftenberg am 08.04.2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.  
Senftenberg, den 24.04.2020  
Bürgermeister
- Die Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße / Adolf-Hennecke-Straße" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 08.05.2020 im Amtsblatt für die Stadt Senftenberg Nr. 04/2020 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit Begründung ist gem. § 10 a (2) BauGB auf Dauer auch für jedermann im Internet einsehbar. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 08.05.2020 in Kraft getreten.  
Senftenberg, den 09.05.2020  
Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Senftenberg, den 12.05.2021  
Bürgermeister
- Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.  
Senftenberg, den 12.05.2021  
Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 53 "BERGBAUSTRASSE / ADOLF-HENNECKE-STRASSE" 1. ÄNDERUNG AUSFERTIGUNG**

Top. Karte 1:10.000 Land Brandenburg, ohne Maßstab

M 1:1.000

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt  
Töpferstraße 15, 01968 Senftenberg  
www.dr-schwerdt.de

E-mail: bfs-senftenberg@dr-schwerdt.de

22.04.2020



**Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße" der Stadt Senftenberg

Stand: 22.04.2020

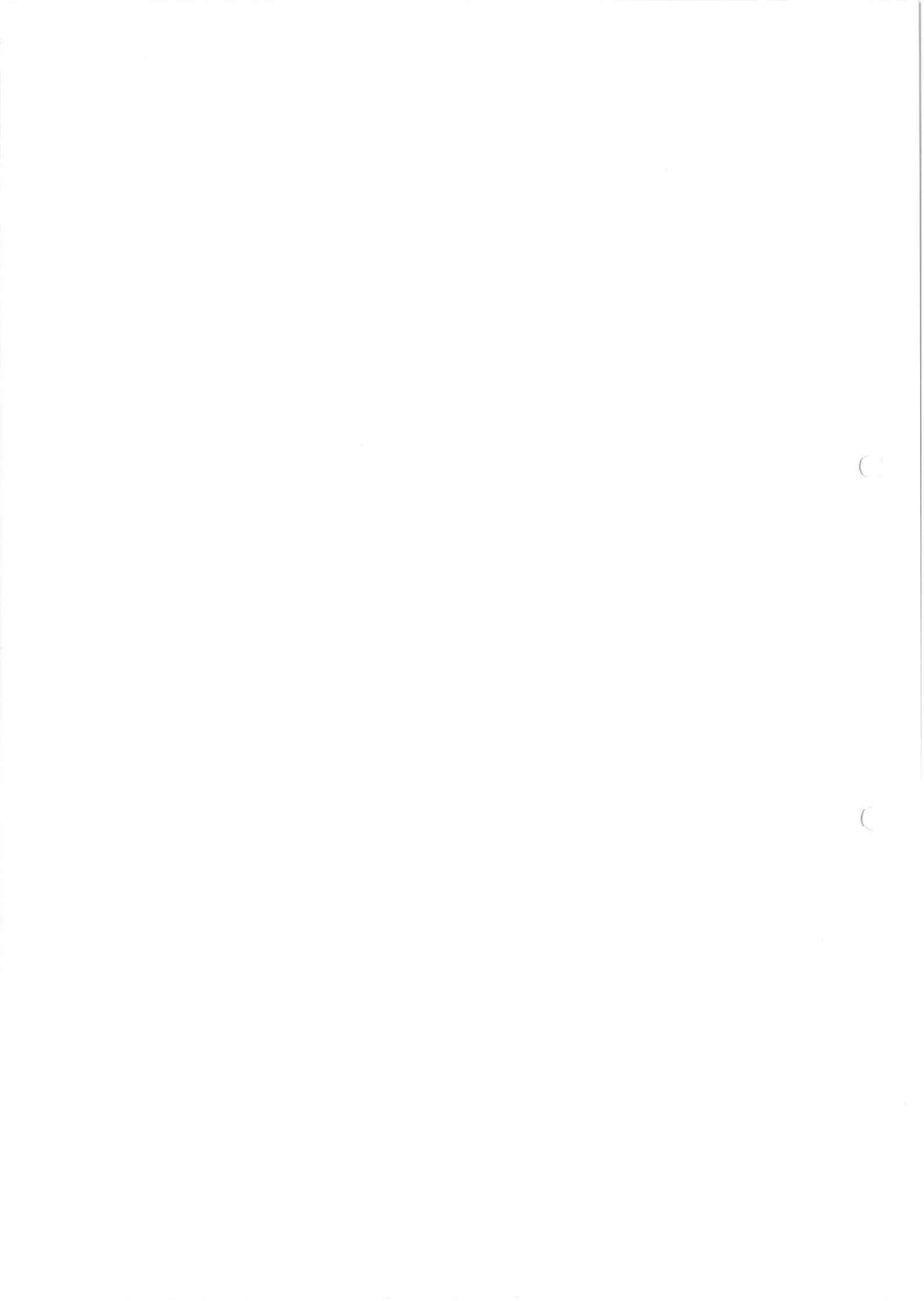
---

**BERGBAUSTR./ADOLF-HENNECKE-STR.  
STADT SENFTENBERG  
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 53  
1. ÄNDERUNG  
AUSFERTIGUNG**

---

**22.04.2020**

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Töpferstraße 15, 01968 Senftenberg



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Lage im Stadtgebiet</b>	<b>5</b>
<b>2.2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>8</b>
<b>3.3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
<b>3.4</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
<b>4.1</b>	<b>Planungsgegenstände</b>	<b>11</b>
<b>4.2</b>	<b>Festsetzungsgegenstände</b>	<b>14</b>
4.2.1	Baugebiete	14
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.2.3	Bauweise	17
4.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
4.2.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
<b>4.3</b>	<b>Verkehrsflächen/Leistungsrechte</b>	<b>19</b>
<b>4.4</b>	<b>Alllasten/Ablagerungen</b>	<b>20</b>
<b>4.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>4.6</b>	<b>Baugrund</b>	<b>21</b>
<b>4.7</b>	<b>Bergbau</b>	<b>22</b>
<b>4.8</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>22</b>
<b>4.9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>UMWELTBELANGE (LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNORDNUNG)</b>	<b>23</b>
<b>5.1</b>	<b>Bestand – aktueller Umweltzustand</b>	<b>23</b>
<b>5.2</b>	<b>Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>28</b>

<b>9.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>28</b>
<b>9.1</b>	<b>Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes</b>	<b>28</b>
<b>9.2</b>	<b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes</b>	<b>28</b>
<b>9.3</b>	<b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>	<b>28</b>
<b>10.</b>	<b>FINAZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>28</b>
<b>11.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGS- PLANES</b>	<b>29</b>
<b>12.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>29</b>

## 1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes basiert auf der Grundlage der von der Stadtverordnetenversammlung Senftenberg beschlossenen und am 30.09.2015 in Kraft gesetzten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die Anpassung von Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, im Hinblick auf die bislang festgesetzten Mischgebiete sowie damit im Zusammenhang stehende Änderungen im Hinblick auf Bauweise und Geschosigkeiten. Ferner wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Straßenzuges "Am Schlosspark" erweitert, ein hier gesichertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung wird somit auf die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes Bezug genommen, welche neben dem Wohnen im nördlichen Teilbereich der Planung auch Angebote vorsahen, um strukturelle Defizite, bspw. im Dienstleistungs- und Einzelhandelsbereich ausgleichen zu können. Es sollte ein Beitrag geleistet werden, eine genauso nachfragegerechte wie maßstäbliche Fortentwicklung des Siedlungsbereiches der südlichen Innenstadt in Richtung Stadthafen zu ermöglichen.

Der Festsetzungsgegenstand der Entwicklung zweier Mischgebiete entlang der Südseite der Adolf-Hennecke-Straße, insbesondere im Sinne der Etablierung ergänzender gewerblicher Nutzungen für die Innenstadt, hat sich aber durch die Marktnachfrage bislang nicht untersetzen lassen. Dagegen stellt sich die Nachfrage bezüglich des innenstadtbezogenen Wohnens unvermindert groß dar. Hierauf möchte die Stadt Senftenberg nunmehr mit vorliegender Änderung reagieren und für den zu ändernden Teilbereich des Bebauungsplanes, welcher sich gegenwärtig als stadträumliche Fehlstelle südlich der Altstadt zeigt, im Sinne einer "Stadtreparatur" eine neue Adresse für das Wohnen ausbilden.

Dieser Anspruch basiert, unverändert zur Ursprungsbebauungsplanung auf dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Senftenberg 2030 (INSEK). So besteht in der Senftenberger Innenstadt weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach attraktiven Flächen für den Wohnungsneubau durch private Investoren. Mit der vorliegenden 1. Änderung soll das Ziel der Schaffung bedarfsgerechter Wohnformen mit dem Ziel einer Verbesserung der bestehenden städtebaulichen Struktur verbunden werden. Damit orientiert die Stadt Senftenberg auch im Rahmen der 1. Änderung weiterhin auf die Schließung stadtbildprägender Raumkanten und eine quartiersbezogen hohe Aufenthaltsqualität.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist schlussendlich Ausdruck der planungsrechtlichen Sicherung für die Ausgestaltung eines differenzierten Wohnungsangebotes mit unterschiedlichen Wohnformen, mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des innenstadttypischen Wohn- und Dienstleistungsstandortes, wie im Ursprungsbebauungsplan deklariert.

Die Stadt Senftenberg hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße" beschlossen, um eine nachfragegerechte städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der Stadtumbauziele in diesem Bereich einzuleiten. Damit strebt die Stadt Senftenberg die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung an, berücksichtigt neu hinzugekommene (Markt-) Erfordernisse und gibt sich für den vorliegenden Teilbereich des Bebauungsplanes eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planfassung. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist dabei integrativer Bestandteil des Gesamtbebauungsplanes und hinsichtlich der Festsetzungsdichte mit diesem korrespondierend.

Des Weiteren orientiert sich die vorliegende Planung mit ihrer geänderten städtebaulichen Zielstellung an den bestehend raumordnerischen Anforderungen, an der Investitionsnachfrage, den Bedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere der Familien, der Jungen, Alten und behinderten Menschen und den Grundsätzen des Gender-Mainstreamings allgemein im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB. In diesem Sinne wird der Wohnstandort Senftenberg als Wohnstadt der Region weiter attraktiviert.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich südlich der Adolf-Hennecke-Straße, westlich und östlich eingeengt durch Bergbaustraße und Steindamm, anteilig auf dem Standort eines ehemaligen 11-geschossigen Plattenbaus gelegen. Es handelt sich um einen ungenutzten, im Wesentlichen mit Rasen begrüntem und durch anteilige Stellplätze beanspruchten Stadtraum, ohne besondere stadträumliche Ausstrahlung. Des Weiteren wird über die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Endbereich der Zufahrtsstraße "Am Schlosspark" in das Plangebiet, ausgehend vom Steindamm, erfasst.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,44 ha.

Das vorliegende Plangebiet der 1. Änderung wird im nördlichen Teil begrenzt:

- *im Norden* durch den Verlauf der Adolf-Hennecke-Straße;
- *im Osten* durch den Verlauf des Straßenzuges Steindamm;
- *im Süden* durch ein hier befindliches Wohngrundstück (Steindamm Nr. 33) sowie weitere, durch den Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiete und
- *im Westen* durch den Straßenzug der Bergbaustraße

sowie im südlich gelegenen Teil begrenzt:

- *im Norden, Süden und Westen* durch die als Allgemeines Wohngebiet mit den anteilig bereits hergestellten baulichen Anlagen/Gebäuden festgesetzten Grundstücke und
- *im Osten* durch die als öffentliche Verkehrsfläche im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Straße "Am Schlosspark".

Die genaue grundstücksbezogene Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes ersichtlich.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

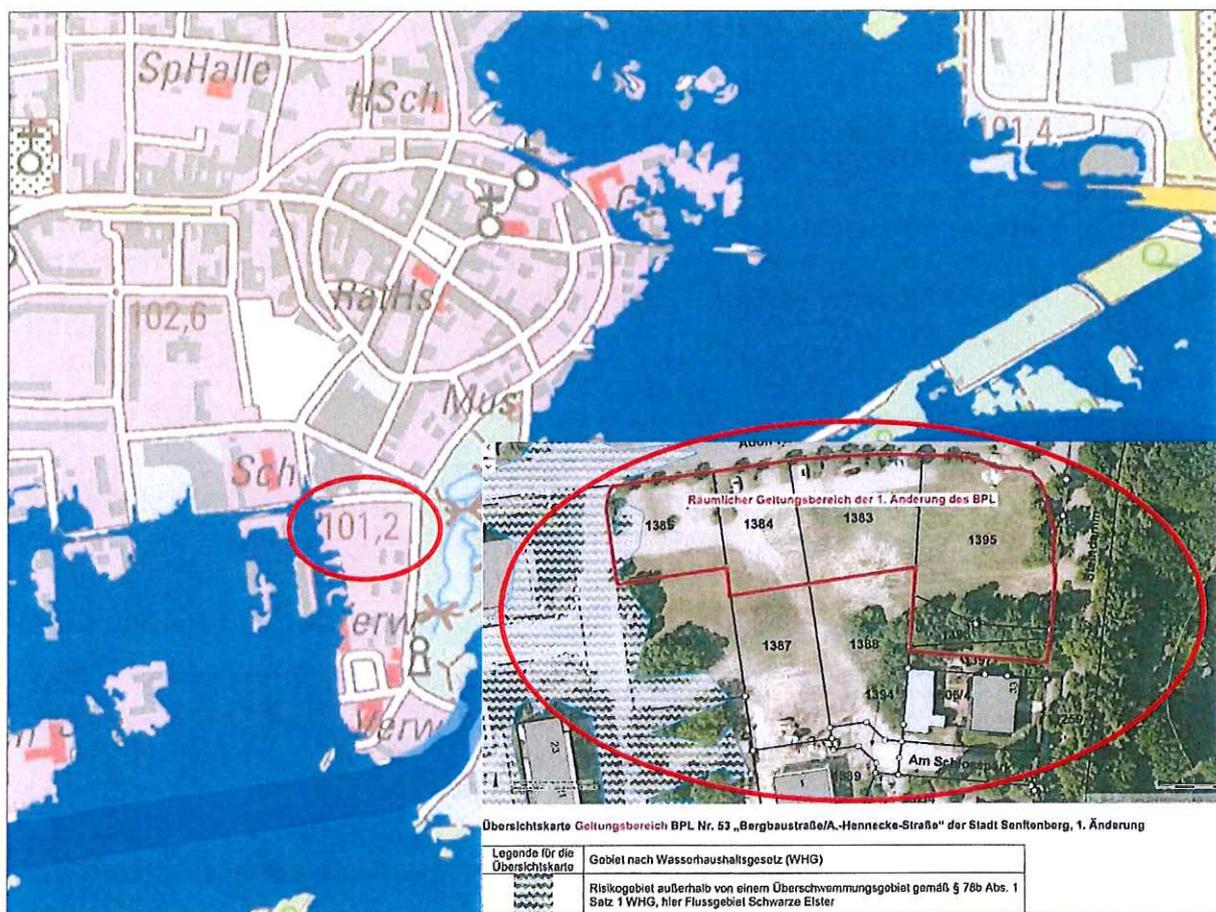
Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgende Planwerke sind hinsichtlich der Erfordernisse der Raumordnung zur Steuerung einer nachhaltigen Siedlungs- und Freiraumentwicklung maßgeblich:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR vom 13.05.2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35)

Gemäß dem im § 5 LEP HR formulierten Grundsatz G (1) soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß Ziel 1.1 LEP HR gehört Senftenberg zu den die Hauptstadtregion ergänzenden Strukturräumen. Die Stadt Senftenberg ist nach Ziel 3.6. LEP HR zusammen mit der Stadt Großräschen als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum in Funktionsteilung festgelegt. Nach § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Entsprechend Ziel 5.2. (1) LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Mittelzentren, wie unter Ziel Z 3.6 definiert, bilden einen Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Ziel 5.6. (2)). Gemäß Ziel 3.6. (3) ist dabei auch die Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus möglich. Dabei steht die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb oder angrenzend an vorhandene Siedlungsgebiete, unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, vor der extensiven Erweiterung bestehender Bebauungszusammenhänge im Vordergrund. Letzteres ist durch die bereits bestehende Verkehrs- und medientechnische Erschließung bereits gewährleistet.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist vom Freiraumverbund (Z 6.2.), ausgenommen. Gemäß der vorliegenden Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarten nach § 73 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) liegen Teilflächen des Bebauungsplangebietes in einem Risikogebiet "Hochwasser". Die zu erwartenden Wassertiefen bei einem HQ<sub>200</sub> liegen bei 0,00 – 0,50 m. Dieser Sachverhalt stellt sich für die vorliegende städtebauliche Planung nur mittelbar als basisgebend für eventuelle Maßnahmenanfordernisse dar, da entsprechend § 78b WHG bauliche Anlagen in Hochwasserrisikogebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollen. Es wird im vorliegenden Bebauungsplan demgemäß, hinsichtlich der Höhenlage baulicher Anlagen, auf den Sachverhalt Bezug genommen.



Quellen: Karte Wasserwirtschaft Risikogebiet: Datenlizenz Deutschland – Landesamt für Umwelt – Version 2.0, TG10; ©GeoBasis-DE/LGB 2015, LVE 02/09

Luftbild: aus Stellungnahme des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 53 vom 14.11.2019

### Legende

- Überflutungsfläche HQextrem
- Lage der 1. Änderung

Mit der Änderung vorliegenden Bebauungsplanes sieht sich die Stadt Senftenberg im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Der integrierte Regionalplan für die Region Lausitz-Spreewald liegt als Entwurf aus dem Jahr 1999 vor, dessen Inhalte mittlerweile überholt sind. Resultierend wurde am 20.11.2014 der Aufstellungsbeschluss für einen Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald gefasst. Der Teilregionalplan "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" ist in der vorliegenden Planung zu beachten, wird aber vom Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes nicht berührt. Der Sachliche Teilplan "Windenergienutzung" wurde am 16.06.2016 im Amtsblatt Nr. 24 für Brandenburg veröffentlicht. Auch die Ziele dieses Teilregionalplanes stellen sich für die vorliegende Planung als nicht relevant dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg ist mit Bekanntmachung vom 10.05.2006 wirksam geworden und liegt mittlerweile in der Fassung der 5. Änderung vor. Der Flächennutzungsplan stellt im Ergebnis der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes im Geltungsbereich der 1. Änderung Gemischte Bauflächen dar (Gegenstand der 2. Änderung – Flächennutzungsplan). Damit kann die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht vollständig zur Anwendung kommen, da die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, wie vor, mit Bekanntmachung vom 14.07.2018 wirksam geworden ist.

Für den Änderungsbereich ist der Flächennutzungsplan im Ergebnis des Änderungsverfahrens entsprechend zu berichtigen. Anstelle der Gemischten Bauflächendarstellung erfolgt für den gesamten Teil des vorliegenden Plangeltungsbereiches die Darstellung von Wohnbauflächen.

### **3.2 Sonstige Planungen**

Der Landschaftsplan wurde parallel zum Flächennutzungsplan der Stadt Senftenberg erarbeitet und zu den Änderungsgegenständen fortgeschrieben. Er fungiert als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten gründerischen Festsetzungen im Bebauungsplankontext.

Die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung werden somit in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere mit Blick auf die Entwicklung geordneter städtebaulicher Rahmenbedingungen, angrenzend an bestehende Wohn- und Handelsnutzungen gesehen. Sie berücksichtigen im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den in angrenzenden Gebieten grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten. Weitere Planungen der Stadt Senftenberg, die schützenswerte Belange der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 betreffen könnten, bestehen nicht.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich der vorliegenden 1. Änderung nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Senftenberg ist für den vorliegenden Änderungsgegenstand im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. BauGB). Die Berichtigung nach Abschluss des vorliegenden Planverfahrens bezieht sich auf die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete innerhalb des hiesigen Plangeltungsbereiches. Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege werden durch entsprechende Festsetzungen ausreichend, im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips (§ 1 Abs. 5 BauGB) beachtet.

In den bisher seitens der Stadt Senftenberg durchgeführten Recherchen ergaben sich keine grundsätzlichen, das vorliegend modifizierte Planungsziel generell in Frage stellenden Anregungen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße" ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Die Stadt Senftenberg stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße", wie den Ursprungsbebauungsplan ehemals auch, als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf. Im Detail handelt es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sowie um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" mit einer Gesamtgrundfläche von < 20.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt. Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Senftenberg selbst als

auch die bevorstehenden Investitionen. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Senftenberg konkret gegenüber der Kommunalen Wohnungsgesellschaft zum Ausdruck, das durchaus berechtignte Interesse von Vorhabenträgern an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Wie vorstehend bereits ausgeführt, handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte Flächen, deren Nutzungen inzwischen aber aufgegeben wurden und an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar sind. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen maßgeblich.

Die Gehölze innerhalb des Plangebietes unterliegen den Regelungen der Verordnung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz zum Schutz von Bäumen, Hecken, Sträuchern und Feldgehölzen (GehölzSchVO/LK OSL). Gemäß § 4 GehölzSchVO/LK OSL ist es verboten, geschützte Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Von diesen Verboten können Ausnahmen zugelassen werden (§ 6 GehölzSchVO/LK OSL). Da mit dem Bebauungsplan Eingriffe in den Gehölzbestand vorbereitet werden, wurde von der Stadt Senftenberg zum Ursprungsbebauungsplan ein Antrag auf die Zusicherung der Ausnahmegenehmigung vom Gehölzschutz an die untere Naturschutzbehörde gestellt. Der hierauf erlassene Bescheid ist als Anlage dieser Begründung beigegeben.

### **3.4 Planungsalternativen**

Auf Grund der integrierten städtebaulichen Lage des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße" und der im Grunde konsensualen Sicht der städtischen Behörden, im Hinblick auf die wohnbaulichen Entwicklungsziele sowie die beabsichtigte vollständige Widmung des Straßenzuges "Am Schlosspark" als öffentliche Verkehrsfläche im vorliegenden Plangeltungsbereich, stellen sich Planungsalternativen, etwa im Hinblick auf eine grundsätzliche Neunutzung des Standortes nicht. Das begründet sich auch dadurch, dass im Vorfeld die Stadtverwaltung Senftenberg mehrere Versuche unternahm, gewerbliche Nutzungen für den Standort zu interessieren, jedoch im Stadtgebiet attraktivere Lagen für derartige Nutzungen zur Verfügung stehen.

Somit ist die Frage der Nutzungsartenverteilung entsprechend Art und Maß der baulichen Nutzung bereits prinzipiell durch das bestehende Erfordernis der Planungsänderung, im Hinblick auf den Gesamtkontext des Bebauungsplanes Nr. 53, mit seiner vorgegebenen städtebaulichen Struktur und Charakteristik beantwortet. Der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung stellt sich hierzu nicht in Widerspruch.

Die Chance, eine wichtige Fehlstelle im Zusammenhang mit der bereits im Gesamtbebauungsplankontext vorangeschrittenen Wohnbebauung am Standort für die Entwicklung eines siedlungsräumlich abgerundeten Erscheinungsbildes aufzugreifen und anzupassen, wird aus Sicht der Stadt Senftenberg als in dieser Weise imagefördernd für das Gesamtquartier und als ein klarstellendes Eingreifen zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der festgesetzten Form angesehen. Damit stellt sich eine Planungsalternative für die vorliegende 1. Änderung, mit Blick auf die gewollte städtebauliche Zielstellung, nicht.

#### 4. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

##### 4.1 Planungsgegenstände

Der Festsetzungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße" soll dem kurzfristigen Wohnbedarf marktanangepasst und nachfragegerecht entsprechen. Für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung bietet sich eine Fortführung der bereits festgesetzten Bebauungsoptionen in Form Allgemeiner Wohngebiete auf den weiteren Flächenteilen des Ursprungsbebauungsplanes an. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen werden durch die geänderten Festsetzungsinhalte nicht gesehen. Die Änderung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu einer öffentlichen Verkehrsfläche wird mit Blick auf den weiteren Vollzug des Bebauungsplanes als sinnvoll erachtet.

Änderungsübersicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße", Stadt Senftenberg

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand in der Fassung der 1. Änderung
------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

Planzeichnung:

Mischgebiete

Allgemeine Wohngebiete, i. T. mit abweichender Bauweise

Zahl der Vollgeschosse in den Mischgebieten als Mindest- und Höchstmaß III - IV

III – V, i. V. m. Flächenkennzeichnung für Optionsbereich 5-Geschossigkeit

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand in der Fassung der 1. Änderung
Allgemeines Wohngebiet mit gesichertem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger WA/0,4/II-III/o/OK +12 m, Versorgungsträger, Feuerwehr, Rettungsdienste	Verkehrsfläche, öffentlich
zu erhaltender Baum (2x)	Entfall
<u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u>	
Ziff. 1.	Entfall
Ziff. 2	kein Gegenstand vorliegenden Änderungsverfahrens
Ziff. 3.	redaktionelle Anpassung hinsichtlich der Zulässigkeit ausnahmsweise zulässiger Nutzungen
Ziff. 4.	geändert durch Entfall der MI Festsetzungsgegenstände
Ziff. 5.	neu als Ziff. 3., geändert durch Entfall der MI-Festsetzungsinhalte
Ziff. 6.	geändert durch Entfall der MI Festsetzungsinhalte
Ziff. 7. – 8.	Zusammenführung zu einer Festsetzung, Ergänzung dieser und Entfall der MI Festsetzungsinhalte
Ziff. 9.	geändert durch Entfall der MI Festsetzungsinhalte
Ziff. 10.	ohne Änderung
Ziff. 11.	geändert durch Entfall der MI-Festsetzungsinhalte
Ziff. 12.	kein Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand in der Fassung der 1. Änderung
Ziff. 13.	geändert durch Entfall der MI Festsetzungsinhalte
Ziff. 14.	geändert im Hinblick auf die neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete
Ziff. 15.	geändert durch Entfall der MI Festsetzungsinhalte
Ziff. 16.	redaktionell geändert
Ziff. 17.	Entfall
Ziff. 18	Ohne Änderung
Ziff. 19.	redaktionell geändert
Ziff. 20.	geändert durch Entfall der MI Festsetzungsinhalte
Ziff. 21.	kein Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens
Ziff. 24.	geändert durch Entfall der MI Festsetzungsinhalte
Ziff. 25./26.	neu gefasst im Hinblick auf die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete, redaktionell zusammengefasst, Lärmpegelbereich II wird zu Lärmpegelbereich III

neue bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis 85 m

optional zulässiges 5. Geschoss auf begrenzter Teilfläche

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Einfügung eines Hinweises zur Gültigkeit der Inhalte im Zusammenhang mit der rechtswirksamen Bebauungsplanung der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße", d. h. die damit im Zusammenhang zu sehende uneingeschränkte Fortgeltung der Festsetzungsinhalte

Hinsichtlich der Rahmenbedingungen zur demografischen Entwicklung und der sich daraus ergebenden Anforderungen an eine zukunftsweisende Stadtentwicklung muss die Schaffung von Barrierefreiheit, zur Teilhabe alter und behinderter Menschen am gesamtgesellschaftlichen Leben, oberste Priorität haben. Daher ist im Planungs- und im Genehmigungsverfahren gemeinsam mit den Trägern der Standortentwicklung zu prüfen, inwieweit über die Mindestanforderungen gemäß § 45 Brandenburgische Bauordnung hinaus weitere barrierefreie Wohnangebote geschaffen werden können. Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden sollte auf diese bedarfsgerechte Ausrichtung, verbunden mit wirtschaftlichen Vorteilen, keinesfalls verzichtet werden.

## 4.2 Festsetzungsgegenstände

### 4.2.1 Baugebiete

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Im Änderungsbereich, für den ursprünglich beabsichtigt war, auf der Südseite der Adolf-Hennecke-Straße, im Anschluss an das Schlossparkcenter und in Fortführung der im weiteren Verlauf der Adolf-Hennecke-Straße bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen, eine gemischte Nutzungsstruktur entstehen lassen zu können, werden Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Dies entspricht der Nachfrage im in Rede stehenden Bereich. So werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Bezug auf Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dagegen, und dies erfolgt in klarer Ausrichtung auf die Festsetzungsinhalte zu Allgemeinen Wohngebieten im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes, ist es ein Grundanliegen der städtebaulichen Neuausrichtung für die perspektivisch hier gewollte Wohnnutzung, eine verstärkte Nutzungsmischung zur qualitativen Aufwertung des gesamten, über den Bebauungsplan erfassten innerstädtischen Wohnquartiers im Übergang zwischen Altstadt und See durch entsprechende Festsetzungen zu begünstigen.

Dies schlägt sich nieder in der Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit ausnahmsweiser zulässiger Nutzungen, womit eine Möglichkeit des Hinzufügens ergänzender Bau- und Nutzungsstrukturen, im Hinblick auf eine verträgliche Nutzungsmischung mit dem Wohnen, in standortadäquater Weise aufgezeigt wird. Die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt.

Die Stadt Senftenberg möchte mit der allgemeinen Zulässigkeit, wie vorstehend genannt, den erlangten Status eines staatlich anerkannten Erholungsortes weiter festigen und keine Härten für Grundstückseigentümer entstehen lassen, welche bspw. Wohnen und gewerbliche Tätigkeiten in gebietsverträglicher Weise am Standort kombinieren möchten.

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe werden in der Regel Kleinstunternehmen sein und entsprechend ihres

Störgrades sich mit den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar zeigen müssen. Gleiches gilt für Verwaltungsnutzungen im bauplanungsrechtlichen Kontext. Ausgenommen von den sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, um nachbarschaftlichen Spannungen durch diese Form des Aufenthaltes in ansonsten überwiegend dem dauerhaften Wohnen unterliegenden Bereichen zu begegnen. Ansonsten ist zu den vorgenannten allgemein zulässigen Nutzungen insbesondere auf die bauordnungsrechtlichen Einzelfallgenehmigungstatbestände zu verweisen, welche erst in Abhängigkeit von konkreten Vorhaben eine abschließende Bewertung widergeben werden.

Andererseits soll das Wohnen Hauptgegenstand in den Allgemeinen Wohngebieten bleiben, seiner Entwicklung zu zukünftig städtisch wirkenden Gebäuden und Grundrisslösungen soll so viel Flexibilität eingeräumt werden, dass eine adäquate Neuausrichtung des Standortes in Baugebieten möglich ist. Gleichzeitig soll aber auch eine Quartiersabgrenzung im Sinne städtebaulicher Geschlossenheit, insbesondere hin zum Straßenzug Bergbaustraße erreicht werden.

Hierzu zählt u. a. die Festsetzung zur Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf eine möglichst umfangreiche Nutzung erneuerbarer Energien im Zusammenhang mit Neubauvorhaben im Rahmen der Quartiersentwicklung. Die räumlichen Verhältnisse bieten hierzu nahezu idealtypische Voraussetzungen, so dass die Stadt Senftenberg, mit Blick auf ihr kommunales Energiekonzept, auch im Rahmen der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sehr bewusst einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung, unter Bezugnahme auf die Klimaschutzklausel des BauGB, im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße" als umzusetzen vorgibt. Die diesbezügliche Festsetzung entspricht der gewachsenen Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel innerhalb der Bauleitplanung, hier konkret in Bezug auf die Ausgestaltung der Klimaschutzziele der Stadt Senftenberg im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels Fotovoltaikanlagen.

Damit stellt sich dieser Festsetzungskontext explizit als klares Bekenntnis zur Energiewende dar und wird als Maßnahme zur planungsrechtlichen Absicherung im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Bebauungsplankontext festgesetzt.

Die Zustimmung der Grundstückseigentümer zur Änderung der Art der baulichen Nutzung liegt der Stadt Senftenberg vor.

#### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden aus der vormaligen Mischgebietsfestsetzung übernommen und lediglich kleinräumig weiter ausge-

staltet. Die über die Grundflächenzahlen mit 0,5 bzw. 0,6 vorgegebenen Ausnutzbarkeiten der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke, respektive ihres Grund und Bodens, stellen auch weiterhin für die Stadt Senftenberg das gewollte Maß der Grundstücksnutzung in dieser Hinsicht dar. Somit macht sie vorliegend Gebrauch von der Ermächtigungsgrundlage gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, da es hier städtebauliche Gründe gewünschter baulicher Dichte entlang der Adolf-Hennecke-Straße, im Übergang zwischen Stadtzentrum und den weiter südlich anschließenden Wohnbebauungen sind, welche die erhöhte Maßfestsetzung in Bezug auf die Grundflächenzahl, wie vormals im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung gewollt, auch fernerhin städtebaulich sinnvoll und wünschenswert erscheinen lassen.

Die ebenfalls unveränderte Beibehaltung der Höchstmaßfestsetzung in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen stellt sicher, dass zum einen der städtebaulich gewollte Maßstab erreicht werden kann und gleichzeitig, wie vormals im Rahmen der festgesetzten Mischgebiete ebenso sichergestellt, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sich nicht als beeinträchtigt zeigen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt stellen sich somit als nicht erwartbar dar. Die punktuell zulässige Eckbetonung im Bereich Adolph-Hennecke-Straße/Steindamm mit einem 5. (Staffel-)Geschoss ist als Entwicklungsoption für diese exponierte Bausituation städtebaulich gewollt. Die baulich-räumliche Fassung der Ecksituation bekommt über eine entsprechende Festsetzung so zusätzlich die Chance, eine mit einer gewissen Individualität ausgeprägte Übergangssituation zwischen Innenstadt, Schlosspark (Festungsanlage mit Park) und anschließendem Hafenaereal entstehen zu lassen.

Von den vorstehend städtebaulich begründeten Maßfestsetzungen abgesehen, haben seit dem Erlass der Bebauungsplansatzung Grundstücksverkehre stattgefunden, im Vertrauen auf eine Bebaubarkeit, entsprechend der über die Mischgebiete vorgegebenen baulichen Maßfestsetzungen. Die neuen Eigentümer haben im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits Vorbereitungen für die Verwirklichung dieser Nutzungsmöglichkeiten im vorgegebenen Maßstab getroffen. Die Stadt Senftenberg möchte diese, die vorliegende Änderungsplanung begleitenden Planungen gern zum Vollzug kommen lassen und ist dabei der festen Überzeugung, dass unter Ausnutzung der Maßfestsetzungen den Prinzipien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vollständig entsprochen werden kann.

Insofern beugt sie mit der Beibehaltung der Maßfestsetzungen, hier insbesondere im Hinblick auf die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit, etwaigen Ansprüchen wegen vertrauensschädigendem Verhalten vor (§ 39 BauGB i. V. m. § 42 BauGB), möchte aber andererseits auch der beabsichtigten und von ihr im Rahmen der Ursprungsplanung bereits für die Stadtentwicklung positiv beurteilten zukünftigen Grundstücksnutzung zur Umsetzung verhelfen. Insofern strebt sie Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern - auch hinsichtlich der abweichend zur Ursprungsplanung getroffenen Maßfestsetzungen - an.

In der Gesamtsicht tritt mit der Wahrung geordneter städtebaulicher Verhältnisse, im Ergebnis der Änderung der zulässigen Grundstücksnutzung im vorliegenden Fall kein entschädigungsrelevanter Sachverhalt zu Tage, die Werthaltigkeit des Grundstücks verringert sich nicht in signifikanter Weise. Somit sind vermögensrechtliche Nachteile der Grundstückseigentümer durch die Beibehaltung bzw. Ausgestaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Damit wird die städtebauliche Leitidee für die bisher nicht bebauten Flächenanteile entlang der Adolf-Hennecke-Straße mit der gewünschten, etwas aufgelockerteren Baustruktur im Nahbereich des Schlossparks, mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 beibehalten.

Etwas anders verhält es sich im Eckbereich von Adolf-Hennecke-Straße und Bergbaustraße, bei welchem die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt bleibt. Dies resultierte, wie in der Ursprungsbebauungsplanung ersichtlich, u. a. auf Grund einer hier vorhandenen Leitungstrasse. Nach Umverlegung der Leitungstrasse sind die zu erwartenden Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Baugrundstückes nicht mehr gegeben. Auf Grund der Rahmenbedingungen des Baugrundstückes (Eckgrundstück) und der resultierenden restriktiven Ausnutzbarkeit, ist die Beibehaltung der GRZ von 0,6 auch weiterhin erforderlich.

Somit macht für beide vorgenannten Konstellationen die Stadt Senftenberg von der Ermächtigungsgrundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO, unter Verweis auf die Wahrung geordneter städtebaulicher Verhältnisse, Gebrauch. Die Festsetzungen zur 3- bis 4-Geschossigkeit, in Verbindung mit einer absoluten Höhe baulicher Anlagen, greifen den von der Stadt Senftenberg, mit Blick auf die in der Nachbarschaft bestehenden Baukörper, gewünschten städtebaulichen Maßstab für die Höhenentwicklung neuer Gebäude auf und berücksichtigen so insbesondere die umgebende städtebauliche Situation (5-bis 6-geschossige Bebauung) in diesem Zusammenhang.

#### 4.2.3 Bauweise

##### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die gleichen Intentionen, wie vorstehend zum Maß der baulichen Nutzung erläutert, hinsichtlich einer gegliederten Bauweise im Quartiersbereich zwischen Steindamm und Bergbaustraße, respektive entlang der Adolf-Hennecke-Straße, kommen auch über die Festsetzungen der offenen und abweichenden Bauweise für die Allgemeinen Wohngebiete zum Ausdruck. Die Überschreitung des Höchstmaßes für Baukörperlängen im Rahmen der offenen Bauweise um 35 m ist dabei Ausdruck der parallel zur vorliegenden Änderungsplanung bereits aufgelegten Objektplanung zur Standortentwicklung. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Mit der Zulässigkeit der v. g. Baukörperlängen kann darüber hinaus auch ein Beitrag zu zusätzlicher Wohnruhe in den südlich hiervon gelegenen Allgemeinen Wohngebieten gegenüber dem Verkehrslärm der Adolph-Hennecke-Straße geleistet werden (s. a. Kap. 4.5). In jedem Fall ist mit diesen Festsetzungsinhalten ausreichend Flexibilität für die Neubebauung/-nutzung auf den bestehenden/zubildenden Grundstücken gegeben.

#### 4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

##### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf das erwünschte Neuentstehen baulicher Anlagen, Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien beziehen sich dabei auf die Sicherung der Bauflucht im südlichen Teil der Adolf-Hennecke-Straße, welche im Übergang zum Straßenzug Steindamm als wesentlich für eine klare städtebauliche Orientierung angesehen wird. Vorstehendes wird umso mehr bedeutsam, wenn man sich die sehr unruhige und im Maßstab stark differierende Bebauungssituation auf der Nordseite der Adolf-Hennecke-Straße vor Augen führt. Insofern gelingt es, mit der festgesetzten Baulinie zukünftig für diesen Straßenraum einerseits der nach innen (zur Straße) gerichtete Geschlossenheit der Bebauung und andererseits der Öffnung der Grundstücke zu den aneinandergrenzenden Gartenzonen hin, unter siedlungsstruktureller Sicht das Primat zu geben.

Darüber hinaus wird die zentrale Erschließungsachse für die Allgemeinen Wohngebiete, die Adolf-Hennecke-Straße, mit ihrer angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung, siedlungsbildprägend hervorgehoben. Über textliche Festsetzungen wird ergänzend das Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen geregelt, welche die Gesamtintegration aller zukünftigen baulichen Anlagen, mit Blick auf ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild, wiedergeben. Dabei korrespondieren die Baulinienfestsetzungen auch mit den baugestalterischen Festsetzungen, welche zum vorliegenden Bebauungsplan erlassen und in der festgesetzten Form als charakterbildend für das Wohnquartier sein werden.

Darüber hinaus wurde mit der Festsetzung der Baugrenzen neben der Bezugnahme auf die Gebietscharakteristik mit notwendigen Spielräumen für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen bewusst eine großzügige Festsetzung des Verlaufs gewählt. Gerade im Bereich der Einmündungssituation Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße soll es ermöglicht werden, mit einer individuellen Baukörperausformung eine Eckbetonung zu erzielen. Somit gilt auch hier der Zusammenhang hinsichtlich der angestrebten Flexibilität im Zusammenspiel mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, in Abhängigkeit von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche.

#### 4.2.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches, wie im Ursprungsbebauungsplan für sämtliche Baugebiete zugeordnet, festgesetzt. Hierdurch soll den städtebaulich gewünschten Anordnungen der Anlagen des wohngebietsbezogenen ruhenden Verkehrs entsprochen werden. Abgesehen davon, dass hierdurch in den Baugebieten der Möglichkeit des Parkens auf den privaten Grundstücksflächen Rechnung getragen wird, ist es durch die zuordnende Festsetzung entsprechender Bereiche für Stellplätze möglich, ein ungeordnetes Abstellen auf den jeweiligen Grundstücksflächen in

hierfür städtebaulich nicht gewünschten Bereichen zu unterbinden. Somit soll bewirkt werden, dass Stellplätze ggf. baukörperimmanent bzw. in Bauflucht oder vorgelagert zum öffentlichen Verkehrsraum ausgeführt werden, um die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive die Geschlossenheit der Straßenräume nicht durch derartige selbstständige oder in den Straßenraum hinein vortretende Nutzungen zu beeinträchtigen.

Die gleiche Intention gilt auch für Nebenanlagen, so dass mit Blick auf die hierzu getroffenen textlichen Festsetzungen zusätzlich erläuternde Ausführungen unterbleiben können. Darüber hinaus ist es auch zulässig, Tiefgaragenstellplätze alternativ oder im Zusammenhang mit offenen Stellplätzen zu errichten.

Die über die grundsätzlichen, vorstehend genannten städtebaulichen Intentionen hinausgehende Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Senftenberg das adäquate Maß, hinsichtlich der baulichen Entwicklung für diese, der Nutzungskulisse der jeweiligen Baugebiete dienenden Anlagen dar. Neben den zugeordnet festgesetzten Stellplatzflächenbereichen ist es auch möglich, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu errichten.

Für die Anlage offener Stellplätze wird darüber hinaus festgesetzt, dass diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden, (z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwaben oder breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster, respektive Ökopflaster). Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangeltungsbereich.

### **4.3 Verkehrsflächen/Leistungsrechte**

Hierzu ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan anteilig geänderte Sachverhalte. Im Rahmen des bisherigen Vollzuges des Bebauungsplanes wurde durch die Stadt Senftenberg erkannt, dass sich das öffentliche Verkehrsbedürfnis im Bereich der Plangebietserschließung durch den Straßenzug "Am Schlosspark" auch für den letzten Teilabschnitt, mit seiner grundstückerschließenden Verteilerfunktion als überwiegend gegeben zeigt. Für die hieraus resultierende Sinnfälligkeit der öffentlichen Widmung des gesamten Straßenzuges bietet der bisherige Bebauungsplan, im westlichen Teilbereich des Straßenverlaufes, nicht die erforderliche materiell-rechtliche Grundlage.

Die öffentliche Widmung, wie vor, ist das städtebaulich-verkehrliche Entwicklungsziel der Stadt Senftenberg für den in Rede stehenden Bereich. Insofern erfolgt unabhängig von späteren verkehrsrechtlichen Anordnungen auf Basis der vorliegenden 1. Änderung, der Entfall des bislang für die Erschließungserfordernisse als ausreichend angesehenen und dementsprechend gesicherten Geh-, Fahr- und Leistungsrechtes Nr. 1 und der Ersatz desselben durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der in Rede stehende Bereich wurde im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes separat ausparzelliert und stellt sich damit im Eigentum der Stadt Senftenberg frei von Rechten Dritter dar.

Zu den weiteren Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes zum Themenkreis Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung wird auf die Ausführungen in der Begründung in den Kapiteln 3.2 (Verkehrsflächen) und 3.4 (Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte) und die hierzu entsprechenden Unterkapitel 3.4.1 bis 3.4.9 des Bebauungsplanes in der Fassung für die Bekanntmachung vom 30.09.2015 verwiesen. Auf die Ausführungen des Kapitels 4.4 (Niederschlagswasser) wird hinsichtlich der Gültigkeit der Inhalte auch für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes besonders hingewiesen.

#### **4.4 Altlasten/Ablagerungen**

Hierzu ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine geänderten Sachverhalte, so dass auf das Kapitel 3.5 des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.09.2015 verwiesen werden kann.

#### **4.5 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, befinden sich im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend nicht.

Von den angrenzenden Straßenverbindungen sind aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus in Teilbereichen negativ wirkende Immissionsbelastungen für das Plangebiet zu erwarten, die zu einer Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht führen können. Nachfolgendes ist hierzu auszuführen.

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Verkehrswegen Steindamm und Adolf-Hennecke-Straße handelt es sich um Hauptverkehrsachsen der Stadt Senftenberg, die Gegenstand der Erfassungen zur Lärmkartierung gemäß Umgebungslärmrichtlinie der EU waren (Stufe II). Auch wenn der für die vorliegende Änderungsplanung relevante nördliche Teilbereich nicht zu den sogenannten Lärmbrennpunkten im Stadtgebiet<sup>1</sup> gehört, ist nach den ermittelten und dargestellten Beurteilungspegeln zur Tag- bzw. Nachtbelastung (Isophonen-Bänder) im Nahbereich der Verkehrstrassen durchaus von Überschreitungen der nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" vorgegebenen Orientierungswerten auszugehen. Entsprechend der erarbeiteten strategischen Lärmkarten ist von Überschreitungen tags bis zu 10 dB (A) auszugehen.

---

<sup>1</sup> gem. Stufe III der Strategischen Lärmkartierung

Für die bauordnungsrechtlichen Einzelfallprüfungen stehen jeweils aktuelle Daten straßenabschnittsbezogen zur Verfügung. Die Integrierte Verkehrsentwicklungs- und Lärmaktionsplanung ist in der Stadtverwaltung Senftenberg einsehbar. Die Stadt Senftenberg hat das Verkehrsaufkommen auf der Adolf-Hennecke-Straße für die Festsetzungen der 1. Änderung erneut überprüft. Im Ergebnis einer aktuell durchgeführten Verkehrszählung zeigt sich keine signifikant veränderte Geräuschsituation im Hinblick auf die Einwirkungen auf schutzwürdige Bereiche durch Straßenverkehrslärm. Im Gegenteil. Der LKW-Verkehr als pegelbestimmende Verkehrsart hat sich gegenüber den Messungen aus dem Jahr 2011 sogar um rd. ein Drittel verringert. Somit setzt die Stadt in planerischer Vorsorge für die entsprechenden schützenswerten Nutzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III fest.

Der Bebauungsplan greift damit den vorstehend genannten Sachverhalt der Verkehrslärmimmissionen auf und erlässt, mit Blick auf gesunde Wohnverhältnisse, für die betroffenen Teile des Plangebietes entsprechende Festsetzungen zur Bemessung des baulichen Schallschutzes. Der Änderungsgegenstand im Bereich des Straßenzuges "Am Schlosspark" besitzt unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten keine Relevanz.

Hinweis:

Die Umsetzung notwendiger passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt nach der in Brandenburg eingeführten DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018.

Hinsichtlich luftrechtlicher Belange weist das Landesamt für Bauen und Verkehr darauf hin, dass sich das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes im Randbereich unterhalb des südlichen An- und Abflugsektors des Verkehrslandeplatzes Spremberg-Welzow befindet. Lärmbelästigungen infolge Flugverkehrs können daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

#### **4.6 Baugrund**

Hierzu ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine geänderten Sachverhalte, so dass auf das Kapitel 3.7 des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung für die Bekanntmachung vom 30.09.2015 verwiesen werden kann.

Im Sinne einer ordnungsgemäßen, schadlosen Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers hat die Stadt Senftenberg darüber hinaus sich vorsorgend noch einmal aktuell über die Baugrundverhältnisse informiert. Demzufolge liegen im Änderungsbereich Erdstoffkennwerte vor, welche mit Blick auf die Niederschlagswasserversickerung Kf-Werte mit  $1,00 \times 10^{-4}$  bis  $1,00 \times 10^{-5}$  m/s ausweisen. Einzelbaugrundgutachten, bspw. im Einmündungsbereich Bergbaustr./Adolf-Hennecke-Straße, zeigen dieses Bild mit dem Ergebnis der gutachterlichen Einschätzung, dass das Regenwasser auf dem Grundstück versickert.

Hinweis:

Der in Bezug auf die Erdstoffkennwerte zitierte Geotechnische Bericht wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

#### **4.7 Bergbau**

Hierzu ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan so gut wie keine geänderten Sachverhalte, so dass auf das Kapitel 3.8 des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung für die Bekanntmachung vom 30.09.2015 verwiesen werden kann. Im Sinne einer Aktualisierung der bergbaulichen Informationen, wie vor, teilt die LMBV mbH Nachfolgendes mit:

Das Areal liegt außerhalb einer noch aktuell wirkenden bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussung. Die Fläche (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) liegt im Wirkungsbereich der Grundwasserabsenkung Horizontalfilterbrunnen (HBr) Laugfeld (HBr. 3, 4, 6) und Vogelsiedlung (HBr. 7). Der Istwasserstand beträgt ca. +98,0...+98,5 m NHN, Stand Hydroisohypsenplan 2018.

Prognostisch gilt für den Grundwasserstand im Haupthangendgrundwasserleiter auf der Vorhabenfläche Folgendes zu beachten: Der Grundwasserstand beträgt

- mit Betrieb der Horizontalfilterbrunnen +98,0...+98,5 m NHN (nach Erreichen der optimierten Fahrweise)
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen ca. +99,5...+100,0 m NHN.

Bezogen auf den Haupthangendgrundwasserleiter beträgt unter Zugrundelegung einer Geländehöhe von ca. +101,3 m NHN der Grundwasserflurabstand

- bei Betrieb der Horizontalfilterbrunnen (nach Erreichen der optimierten Fahrweise) > 2 m.
- ohne Betrieb der Horizontalfilterbrunnen 1...2 m (Ansatz mittlere hydrologische Verhältnisse).

#### **4.8 Kampfmittel**

Hierzu ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine geänderten Sachverhalte, so dass auf das Kapitel 3.9 des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung für die Bekanntmachung vom 30.09.2015 verwiesen werden kann.

#### **4.9 Denkmalschutz**

Hierzu ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine geänderten Sachverhalte, so dass auf das Kapitel 3.10 des Ursprungsbebauungsplanes

in der Fassung für die Bekanntmachung vom 30.09.2015 verwiesen werden kann.

## **5. UMWELTBELANGE (LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNORDNUNG)**

Gemäß § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von lediglich rd. 0,44 ha (rd. 4.459 m<sup>2</sup>). Er beschränkt sich auf den nördlichen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 53, wo bisher ein Mischgebiet, respektive ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt bzw. gesichert war. Für die beiden neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 beibehalten. Die Erschließung erfolgt über die umliegenden Straßen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

FFH-Gebiete oder andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden; Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse (s.o.) sind nicht gegeben, so dass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Durch die Planung werden erkennbar auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Die Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG findet im vorliegenden Fall keine Anwendung, hier kommen die Regelungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zum Tragen, so dass auf die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich verzichtet werden kann. Trotzdem hält es die Stadt Senftenberg für erforderlich, aus ökologischen und insbesondere städtebaulich gliedernden Gründen ein Mindestmaß an Durchgrünung für das Plangebiet sicher zu stellen und vor allem vorhandene Grünstrukturen in die neue Planung mit einzubeziehen. Weiterhin soll die Anbindung an den Grünbestand am Steindamm und damit die Verbindung zum Schlosspark erhalten werden.

### **5.1 Bestand – aktueller Umweltzustand**

Freie, offene oder besonders charakteristische Landschaft ist im Plangebiet aufgrund seiner Nutzung und räumlichen Lage nicht mehr vorhanden. Die Flächen befinden sich in der Kernstadt, sie gehört zum Plattenbau-Wohngebiet, das sich südlich und westlich unmittelbar an die historische Altstadt anschließt. Nach Abriss des 11-geschossigen Wohngebäudes (Hochhaus am Schlosspark) wurde die Fläche beräumt und mit Rasen begrünt. Südlich der Adolf-Hennecke-Straße und östlich der Bergbaustraße wurden Stellplatzflächen angelegt. Entlang der Adolf-Hennecke-Straße wurden in jüngerer Zeit v. a. Mehlbeeren gepflanzt, entlang der Bergbaustraße sind Eschen vorhanden.

Im Umfeld der bestehenden Einzelhausbebauung am Steindamm (nicht Teil des hiesigen Plangeltungsbereiches) sind Gruppen aus Bäumen und Sträuchern vorhanden, die z. T. auch große, alte Bäume aufweisen. Im Wesentlichen handelt es sich um standortgerechte, bzw. heimische Laubgehölze, Koniferen sind nur wenige vorhanden. Besonders markant wirkt der riegelartige Gehölzbestand, des sich vom Steindamm ausgehend als Umrahmung der Einzelhausbebauung bis in das Plangebiet erstreckt. Die Bäume und Strauchanpflanzungen an der Bergbaustraße und an der Adolf-Hennecke-Straße wirken im städtischen Gefüge als "grüne" Raumkanten, da gegenwärtig eine bauliche Fassung des Stadtraumes hier fehlt.

Als faunistischer Lebensraum kommt das Gebiet bedingt durch die intensive Pflege und das wenig differenzierte Nahrungs- und Habitatangebot sowie die verschiedensten Störeinflüsse durch Nutzungen und Verkehr der umliegenden Straßen im Wesentlichen für Ubiquisten und Kulturfolger in Frage. Hinweise auf streng geschützte Arten sind bisher nicht erfolgt.

Im Geltungsbereich sind keine historischen Bauten, Kirchen o. ä., die gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Brandenburg als Baudenkmal gelten, vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder sonstige Schutzkategorien anderer Rechtsbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gegenwärtig erkennbar werden keine bestehenden Umweltnormen in relevanter Weise überschritten.

## **5.2 Auswirkungen – zukünftiger Umweltzustand**

Mit den Festsetzungen der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 53 erfolgt im Wesentlichen die Änderung der angestrebten bzw. am Standort nachgefragten Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet sowie die rechtliche Absicherung der (vorhandenen) Erschließung des Geländes, um für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die nach Abriss des 11-Geschossers begrünte und teilweise für Stellplätze hergerichtete Fläche südlich der Adolf-Hennecke-Straße wird wieder bebaut und soll nunmehr in der Hauptsache von zeitgemäßen Wohnnutzungen in Anspruch genommen werden. Die Erschließungsanlagen "Am Schlosspark" zeigen sich bereits vollständig hergestellt.

Mit der Durchführung der 1. Änderung werden für die beiden Allgemeinen Wohngebiete anhand der GRZ von 0,5 für das eine WA (Gesamtfläche rd. 3.570 m<sup>2</sup>) und 0,6 für das andere (Gesamtfläche 755 m<sup>2</sup>) in der Summe Grundflächenversiegelungen von rd. 2.240 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Hinsichtlich der Umweltsituation werden insgesamt keine erheblichen negativen Folgen erwartet. Der Standort ist seit langem Teil der Siedlungsstruktur und wurde durch großmaßstäbliche Wohnbebauung intensiv genutzt, was zu einer dauerhaften Überprägung der natürlichen Funktionen des Naturhaushaltes

und damit auch irreversiblen Veränderungen führte. Teilflächen sind noch versiegelt, bzw. stark verdichtet, die Freiflächen sind intensiv gestaltet und gepflegt. Mit der Realisierung des Bebauungsplans kommt es zum Verlust von öffentlich zugänglichen Freiflächen und zur (Wieder-)Inanspruchnahme von (temporär) Boden. Die Versiegelungsrate steigt, erreicht aber nicht dasselbe Niveau wie vor Beräumung der Fläche. Der mit der Neubebauung verbundene Gehölzverlust betrifft nur wenige junge Gehölze im Stellplatzbereich, südlich der Adolf-Hennecke-Straße und teilweise den Strauch-Baum-Bestand im östlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der bestehenden Einzelhäuser am Steindamm.

Zur Aufrechterhaltung und qualitätsvollen Weiterführung der Durchgrünung des Gesamtbebauungsplangebietes werden neben der Erhaltung und Ergänzung bestehender Anpflanzungen auch einzelne Baumstandorte explizit als zu erhalten festgesetzt. Mit flächigem Erhaltungsgebot werden die Gehölze nördlich der Bebauung am Steindamm gesichert, die hier sowohl den Baubestand als auch die zukünftigen Wohnbaugrundstücke grüngestalterische fassen.

Die Stellplätze sind i. S. d. Minimierungsgebotes wasserdurchlässig zu befestigen und mit Baumpflanzungen zu gestalten – 1 Baum pro 5 angefangene neue Stellplätze.

Weiterhin werden Anpflanzungen in Abhängigkeit von der Inanspruchnahme von Grundfläche – je angefangene 50 m<sup>2</sup> Versiegelung ein Baum/Obstbaum – und als Eingrünung mit Hecken – umlaufend, mindestens entlang der Grundstücksgrenzen – festgesetzt.

Aus dem Verkehrslärm der umliegenden Straßen ergeben sich Immissionsbelastungen, die in Bezug auf die angestrebte Wohnnutzung zu Überschreitungen der entsprechenden Orientierungswerte der einschlägigen technischen Regelwerke (hier DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1) führen. Um Beeinträchtigungen und gesundheitsschädliche Auswirkungen i. S. d. vorbeugenden Umweltschutzes zu vermeiden, nimmt der Bebauungsplan daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz vor. Für schützenswerte Nutzungen entlang der der Adolf-Hennecke-Straße, der Bergbaustraße und des Steindamms zugewandten Gebäudeseiten müssen geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (gem. DIN 4109) ergriffen werden. Im Baugenehmigungsverfahren erfolgen dann die zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendigen bauordnungsrechtliche Regelungen/Auflagen.

Hinsichtlich der Nutzung vorhandener Infrastruktur und bzgl. der Erhaltung von Ortslagen (Verhinderung der Zersplitterung, Stärkung im Bestand) wird die Standortwahl positiv bewertet. Als nachhaltig und ökologisch vorteilhaft ist grundsätzlich die hier gebotene Möglichkeit der Nutzung bestehender Erschließungen und Nutzung vorgeprägter integrierter Standorte anzusehen. Dieses entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Positiv zu werten ist auch die Beabsichtigte Förderung der Nutzung regenerativer Energien, hier insbesondere der Fotovoltaik, für den Klimaschutz.

## 6. FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 53 in der Fassung der 1. Änderung</b>	<b>0,44 ha</b>	<b>100 %</b>
- <u>Baugebiete</u>		
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,43 ha	97,73 %
Verkehrsfläche, öffentlich	0,01 ha	2,27 %

## 7. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde teilt im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Planverfahren Nachfolgendes mit:

Die folgenden abfall- und bodenschutzrechtlichen Hinweise sind im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen zu beachten:

- Alle im Zusammenhang mit den Arbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen. Hierfür sind sie einer Abfallschlüsselnummer gemäß § 2 Abfallverzeichnisverordnung (AW) zuzuordnen und, sofern sie nicht verwertet werden, entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beseitigen.
- Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
- Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB) Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden sauber abzuschleppen und während der Baumaßnahme ordnungsgemäß und fachgerecht zu lagern.
- Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Die WAL Betriebsführungs GmbH, Senftenberg, teilt im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum Planverfahren Nachfolgendes mit:

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung der Flurstücke 1385, 1384, 1383 und 1395 kann grundsätzlich über die öffentlichen Anlagen des WAL gesichert werden. Die Grundstücksanschlüsse für Trink- und Schmutzwasser sind für die Flurstücke 1385, 1384, 1383 und 1395 im Bereich der Adolf-Hennecke-Straße

bereits bis auf die Parzellen verlegt. Die betriebsfertige Herstellung der Anschlüsse ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer beim Wasserverband Lausitz (WAL) zu beantragen. Bei der Antragstellung ist der Eigentümernachweis zu erbringen. Anfallende Herstellungskosten gemäß Kostenerstattungsatzung Wasser und Abwasser des WAL sind vom Anschlussnehmer zu tragen.

Im Grenzbereich des Flurstücks 1395 endet der Trinkwasserleitung 200 GGG am Unterflurhydranten. Die Anlagen des WAL liegen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 unterliegen diese nachfolgend aufgeführten Nutzungsbeschränkungen. Die Duldungspflicht erstreckt sich auf einen erforderlichen Schutzstreifen wie folgt:

Nennweite	Schutzstreifenbreite
bis DN 150	4 m (je 2 m ab Leitungssachse)
über DN 150 bis DN 400	6 m (je 3 m ab Leitungssachse)
über DN 400 bis DN 600	8 m (je 4 m ab Leitungssachse)
über DN 600	10 m (je 5 m ab Leitungssachse)

- Innerhalb der Schutzstreifen dürfen keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden, die den Betrieb, die Funktion und die Instandhaltung der wasserwirtschaftlichen Anlagen behindern oder gefährden können.
- Ebenfalls sind die Schutzstreifen von Anpflanzungen freizuhalten, welche die Sicherheit und Wartung der Rohrleitungen beeinträchtigen. Das trifft insbesondere das Pflanzen von Bäumen sowie tiefwurzelnde Gehölze und Sträucher.
- Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden, die Nutzung als Parkfläche ist möglich.
- Das Lagern von Schüttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
- Baumaßnahmen im Schutzbereich der Anlagen des WAL sind anzuzeigen und genehmigen zu lassen.
- Bei Befahrbarkeit (Baustraßen etc.) des Schutzstreifens sind die Belastungsklassen zu beachten.
- Geländeänderungen, insbesondere Niveauveränderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.
- Bestehende Zufahrten sind unbedingt zu erhalten.

Im Bereich der Flurstücke 582/4 und 1394 befinden Trink- Schmutz und Regenwasseranlagen. Die Schächte und Armaturen die sich auf diesen Flurstücken befinden, sind auf Geländehöhe zu halten. Die vorhandenen Regenwasserkä-näle sind Eigentum der Stadt Senftenberg, sodass die in den Bestandsunterlagen enthaltenen Angaben unverbindlich sind. Für diesbezügliche Fragen wenden Sie sich bitte an das Bauamt Senftenberg.

## **8. BEGRÜNDUNG DER BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN**

Hierzu ergeben sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine geänderten Sachverhalte, so dass auf das Kapitel 6 und die hierzu entsprechenden Unterkapitel 6.1 bis 6.14 des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung für die Bekanntmachung vom 30.09.2015 in sinngemäßer Lesart verwiesen werden kann.

## **9. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

### **9.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **9.3 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>2</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht. Für den vorliegenden Fall dürften mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse Teilungsvermessungen ausreichend sein.

## **10. FINAZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN**

Erschließungsbeitragsfähige Maßnahmen werden bis auf Ausnahmen nicht erforderlich werden. Für den Anschluss an das vorhandene Kanalisationssystem gilt die Abgabensatzung der Wasserverband Lausitz Betriebsführung GmbH, Senftenberg (WAL) in der jeweils geltenden Fassung. Für Erweiterung dieser Anschlüsse im Zusammenhang mit der Neubebauung dieses Gebietes erfolgt eine Veranlagung des Schmutzwasseranschlussbeitrages in satzungsgemäßem Umfang.

---

<sup>2</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

## 11. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Erschließung der Baugrundstücke wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Senftenberg nicht erforderlich.

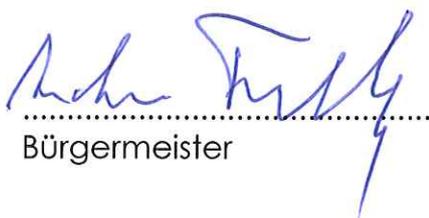
Die Stadt Senftenberg verfügt durch den WAL über ein verbandseigenes Abwasserentsorgungssystem, einschließlich Kläranlage in Brieske. Diese Anlagen sind bedarfsgerecht ausgelegt, so dass der Plangeltungsbereich ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Senftenberg im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## 12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 53 "Bergbaustraße/Adolf-Hennecke-Straße" hat in der Fassung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.10.2019 bis 15.11.2019 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 08.04.2020 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Senftenberg als Begründung gebilligt.

Senftenberg, den 08.05.2020

  
.....  
Bürgermeister

### Anlage:

Nutzungsbeispiel, Stand 07.02.2020

Flächennutzung und Biotoptypen, Stand 07.02.2020

Farbkonzept (siehe Ursprungsbebauungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.09.2015)

Bescheid zur Voranfrage (Inaussichtstellung gem. GehölzSchVO – LK OSL)

Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, 15926 Luckau, Stand 30.04.2019



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Land Brandenburg  
 Stadt Senftenberg  
 Gemarkung Senftenberg  
 Flur 19  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Stand der Planunterlage (Monat/Jahr) 02/2019  
 Quelle Orthophoto: Stadt Senftenberg

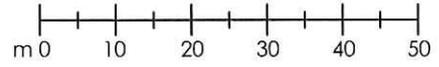
- Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 1220 FLUR 19 Bezeichnung vorh. Flurstücksgrenzen / Flure
- Gebäude - Neu
- Fahrbahn
- Grundstückszufahrten
- Fußwege
- PKW-Stellplätze
- Grünflächen
- Grünflächen - privat
- Bäume - Bestand
- Bäume - Neupflanzung
- Hecken / Sträucher, in Teilen Bestand
- Parzellierungsvorschlag
- Gebäudezugänge
- II / III / IV Geschossigkeit

**STADT SENFTENBERG**  
**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**  
**"BERGBAUSTRASSE/ADOLF-HENNECKE-STRASSE"**  
**1. ÄNDERUNG**

**NUTZUNGSBEISPIEL**



**M 1:1.000**



**07.02.2020**



# Flächennutzung und Biotypen

	BEXHA (0715311)	Baumgruppe (flächiger Bestand), heimische Arten, überw. Altbäume
	BHBB (071321)	Gebüschfläche: Hecken und hohe Sträucher, dichter Wuchs
	PPFK (101011)	Gebüschfläche: Boden-decker und niedrige Sträucher/Grünanlagen
	GZA (05162)	Zierrasen/Scherrasen
	OVVV (12654)	befestigte Flächen/ Stellplätze
	BEX (07150)	Einzelgehäuze/ Baumgruppe (Bestand), Erhaltung besonders wünschenswert/prüfen
		Erhaltung innerhalb der Stellplatzflächen/ Randbereich Verkehrsfläche wünschenswert/prüfen
		Erhaltung innerhalb der Stellplatzflächen/ Randbereich Verkehrsfläche wünschenswert/prüfen
		Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
		Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Vermessung: Maßstab: 1:1000  
 ERS: BR, UTM  
 NNN

Maßstab:  
 Lageplan:  
 Höhenystem:

Uwe Knispel  
 Hölflitzer Straße 34  
 01758 Senftenberg  
 Telefon: 0357/792541  
 Fax: 0357/792547

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Land Brandenburg  
 Senftenberg  
 Gemarkung: Senftenberg  
 Flur: 19  
 1000  
 Maßstab: 1:1000  
 Stand der Planunterlagen (Monat/Jahr): 02/2019



## BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 53 "BERGBAUSTRASSE/ADOLF-HENNECKE-STRASSE" 1. ÄNDERUNG

Flächennutzung und Biotypen

M 1:1.000



07.02.2020



