

**VEP - Neubau C & A-Haus, Brandenburg****1. Begründung****1.1 Rechtsgrundlage**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Einigungsvertrag vom 31. August 1990, Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 (BGBl. II S. 889, 1122).

Weitere Rechtsgrundlage bildet das Wohnungsbauerleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**1.2 Verhältnis des Vorhaben- und Erschließungsplans zum Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Brandenburg besteht noch kein Flächennutzungsplan. Auf Grundlage des § 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB handelt es sich bei dieser Planung um einen Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt wird.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der vorliegenden Fassung wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes Brandenburg und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen.

**1.3 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan umfaßt die Grundstücke am Standort Jakobstraße (ehem. Otto-Nuschke-Straße) Nr. 2 und 3 im Innenstadtbereich.

Innerhalb des Plangebietes liegen folgende Flurstücke:  
Gemarkung Brandenburg, Flur 25  
Flurstücke 37/1, 37/2, 38/1 teilweise, 38/3 teilweise, 38/5, 38/6.

Innerhalb des Plangebietes lassen sich die aufgeführten Planungsziele verwirklichen.  
Das Grundstück hat eine Größe von ca 3.845 qm.

#### 1.4 Bestand und bisherige Nutzung

Die zu bebauende Fläche des zukünftigen Kaufhauses wurde bislang durch ein Möbelkaufhaus, ein Wohngebäude und Einzelgaragen genutzt.

#### 1.5 Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans ist erforderlich, um die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung (Kaufhaus) zu schaffen.

Diese Investitionsmaßnahme dient der Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt Brandenburgs und soll zugleich die Funktion der Stadt als Oberzentrum stärken.

Gleichzeitig dient dieses Vorhaben der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung, insbesondere mit Waren der Textilbranche sowie der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Gleichzeitig soll dieses derzeit brachliegende Quartier reaktiviert und städtebaulich aufgewertet werden.

Auf dem ca 3.845 qm großen Grundstück soll ein Textil-Einzelhandelskaufhaus für die Fa. C & A Mode & Co. entstehen.

Die Verkaufsraumflächen von insgesamt ca 3.500 qm sind im Erdgeschoß, 1. und 2. Obergeschoß im Endzustand realisiert.

In einer 1. Ausbaustufe ist vorgesehen, ca 2.400 qm Verkaufsraumfläche im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß zu errichten.

In einem 2. Bauabschnitt werden im 2. Obergeschoß (Dachgeschoß) weitere ca 1.100 qm Verkaufsraumfläche errichtet.

Die einzelnen Verkaufsebenen sind durch Fahrtreppen, Aufzüge und Treppenanlagen miteinander verbunden. Der Haupteingang des Kaufhauses liegt an der Jakobstr. Die Warenanlieferung erfolgt ebenfalls über die Jakobstr. auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich.

## 1.6 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für dieses Vorhaben sind am 20.04.93 mit dem Minister für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung abgestimmt worden.

Ein Raumordnungsverfahren ist nicht erforderlich.  
Die Planungsanzeige ist durch die Stadt Brandenburg mit Datum vom 31.05.93 erfolgt.

## 2. Begründung der Festsetzung

### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung wird der ausgewiesene Planbereich als Kerngebiet (MK) entsprechend § 7 BauNVO Geschossigkeit III festgesetzt.

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird sichergestellt, daß sich das Vorhaben in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen einfügt.

### 2.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Grundstücks ist gesichert über die Jakobstraße.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich entsteht ein Parkplatz für ca 42 PKW. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Jakobstraße. Weitere erforderliche Stellplätze werden bei der Stadt abgelöst

Mit Rücksicht auf die vorhandenen Wohnbebauungen wurde für die Fahrzeugfrequentierungen ein Schall- und Immissionsschutzgutachten erstellt durch den staatlich anerkannten Sachverständigen A. Funke.

Die sich hieraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen werden berücksichtigt.

Die Warenanlieferung befindet sich ebenfalls auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Anlieferung erfolgt per LKW in der Regel ein bis zwei Mal pro Tag.

### 2.3 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bereits geführten Gespräche mit den Versorgungsträgern ist die Ver- und Entsorgung wie folgt gesichert:

Aufgrund des benötigten Strom-Leistungsbedarfes von ca 300 KW ist eine Versorgung über eine kundeneigene Transformatorstation aus dem Mittelspannungsnetz der MEWAG vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Netz.

Die Hausentwässerung erfolgt innerhalb des C & A-Hauses im Trennsystem und wird an den vorhandenen Mischwasserstraßensammler Jakobstraße (ehem. Otto-Nuschke-Straße) angeschlossen.

Eine spätere Umrüstung auf ein evtl. geplantes städtisches Trennsystem ist somit jederzeit möglich.

Es ist geplant, das C & A-Haus an die Gasversorgung der EMB anzuschließen. Die Zuleitung erfolgt aus der vorhandenen Gasleitung Jakobstr. (ehem. Otto-Nuschke-Straße).

Seitens der Deutschen Bundespost (Telefon) erhält das Gebäude einen Anschluß.

Die Hausmüllentsorgung erfolgt über den Warenanlieferungsbereich. In einem gesonderten Raum wird ein Müllbehälter vorgehalten. Hauspack- und Papiermaterial werden gesondert gepreßt durch ein Privatunternehmen entsorgt.

### 2.4 Grünordnungsplan

Ein Grünordnungsplan mit notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurde durch das Ingenieurbüro für Ökologie Petrick + Partner erstellt (siehe Anlage).

### 2.5 Belange des Denkmalschutzes

Den berechtigten denkmalpflegerischen Belangen bezüglich Fassadengliederung wird im Rahmen des Baugenehmi-

gungsverfahrens durch Abstimmung der Fassadengestaltung mit den Anforderungen der zu beteiligenden Unteren Denkmalschutzbehörde unter Einbeziehung des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege Rechnung getragen.

#### 2.6 Altlasten

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt sind auf dem Grundstück keine Altlasten vorhanden.

#### 3. Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung innerhalb einer bestimmten Frist, Kosten

Der Vorhabenträger ist aufgrund des von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage.

Er verpflichtet sich zur Durchführen dieses Vorhabens innerhalb einer Frist von 2 Jahren.

Weiterhin übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten.

Diese vorgenannten Verpflichtungen werden im Rahmen eines im weiteren Verfahren abzuschließenden Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Brandenburg geregelt.

#### 4. Weiterer Verfahrensverlauf

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Stadtverordnetenversammlung Brandenburg über die Einleitung des Satzungsverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 BauGB sind die Entwürfe des Vorhaben- und Erschließungsplanes nach Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung für die Dauer 1 Monats öffentlich auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Essen, 03.06.93/20.09.93/23.09.93  
eilf-hen

