



Kennung:	öffentlich
Vorlagennummer:	DS-NR.: 5/2023
Federführendes Amt:	Bauamt Margit Nitschke
Datum:	11.09.2023

Beratungsfolge

Gremium	Termin	Beratungsaktion
Stadtverordnetenversammlung	28.09.2023	beschließend

Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk – Quartier Havelfabrik“ – frühzeitige Beteiligung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk – Quartier Havelfabrik“ zu billigen. Zudem wird empfohlen die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan ist am 25.11.2021 gefasst worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht einen Erhalt der bisher gewerblich genutzten stadtbildprägenden Hauptbaukörper des ehemaligen Kraftfuttermischwerks, d.h. der beiden wasserseitigen Werksgebäude und der dahinterliegenden Speichergebäude/Silos vor. Sie sollen sowohl Wohnungen im Miet- und Eigentumsbereich aufnehmen, als auch wohnverträgliche Ergänzungsnutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, Büroräume und Flächen für Freizeit- und Kulturnutzungen.

Zudem ist am Ufer des Röblinsees ein Ausbau der Liegeplätze für Sportboote und eine standortangepasste Nutzbarmachung als Marina mit angegliedertem Spa-Bereich geplant.

Weitere wichtige Planungsaspekte sind verkehrliche Belange, die neben der internen Gebietserschließung und der Abdeckung der Stellplatzbedarfe für die neu entstehenden Nutzungen ggf. auch die Förderung nachhaltiger Mobilitätsarten und eine verbesserte Anbindung zum Bahnhof umfassen.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Fürstenberg/Havel keine Kosten. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass Kosten für die Stadt entstehen, wird durch einen gemeinsam bestimmten Fachanwalt ein Entwurf einer städtebaulichen Vereinbarung erarbeitet. Der Vertragsentwurf soll vor der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit vorliegen. Die Baureifmachung der Grundstücke sowie die interne Gebietserschließung werden durch die Projektentwickler bzw. die Vorhabenträger finanziert.

Der Bauausschuss hat auf seiner Sitzung am 07.09.2023 die Beschlussfassung empfohlen.

Der Bürgermeister
Robert Philipp

Anlage(n):

1. BP 17_Kraftfuttermischwerk_Begründung fruehz Beteiligung_30-08-2023
2. BP 17_Kraftfuttermischwerk_Planzeichnung fruehz Beteiligung_30.08.2023

Stadt Fürstenberg/ Havel

Bebauungsplan Nr. 17
„Ehemaliges Krafftuttermischwerk – Quartier Havelfabrik“

Begründung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
3. Ausgangssituation	4
3.1 Gebietsentwicklung, Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung	4
3.2 Bebauung und Nutzung	5
3.3 Wohnfolgeeinrichtungen	6
3.4 Verkehr	7
3.5 Ver- und Entsorgung	7
3.6 Natur und Landschaft	8
3.7 Geltendes Planungsrecht	13
4. Planungsbindungen	14
4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	14
4.2 Flächennutzungsplan	16
4.3 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	17
4.4 Sonstige rechtliche Bindungen	17
5. Planungskonzept	22
5.1 Ausgangspunkte und Ziele der Planung	22
5.2 Städtebauliches Konzept	23
6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	26
6.1 Art der baulichen Nutzung	26
6.2 Maß der baulichen Nutzung	27
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	30
6.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	32
6.5 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)	32
6.6 Verkehrsflächen und weitere Festsetzungen zur Erschließung	33
6.7 Grünflächen	33
6.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen	34
6.9 Erhaltungsbindungen	34
6.9 Immissionsschutz	35
6.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	37
6.11 Flächenbilanz	38
7. Auswirkungen der Planung	39
7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	39
7.2 Verkehrliche Auswirkungen	41
7.3 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und Grünflächen	41
7.4 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb	42
7.5 Kosten und Finanzierung	42
8. Verfahren	43
8.1 Aufstellungsbeschluss	43
8.2 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	43

Anhang: Städtebauliches Konzept

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk – Quartier Havelfabrik“ der Stadt Fürstenberg/Havel umfasst etwa 2,3 ha im westlichen Stadtgebiet nördlich des Röblinsees.

Die Schützenstraße unterteilt das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich: Im Süden erstreckt sich der Geltungsbereich zwischen der Schützenstraße, der Bahntrasse, dem Röblinsee und der westlich angrenzenden Wohnbebauung und erfasst damit den Standort des ehemaligen Kraftfuttermischwerkes bzw. vormals der Behrnschen Mühle und kleinere Ergänzungsflächen. Mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden darüber hinaus ufernahe Wasserflächen des Röblinsees (Teilflächen des Flurstücks 2 in der Flur 19).

Nordöstlich der Schützenstraße schließt der Geltungsbereich außerdem eine brachliegende Dreiecksfläche entlang der Bahntrasse mit ein.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Flur 19 der Gemarkung Fürstenberg Teile des Flurstücks 2 sowie in der Flur 20 der Gemarkung Fürstenberg die Flurstücke 175 (anteilig), 542, 646/29, 646/31 (anteilig), 887, 909, 966, 1614 und 1615.

Als Plangrundlage dient ein durch einen öffentlich bestellten Vermesser angefertigter Lageplan im Maßstab 1: 1.000 (Stand: Juli 2019).

2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk – Quartier Havelfabrik“ der Stadt Fürstenberg/Havel ist die Absicht eines Investors, die erhaltenswerten Gebäude des ehemaligen Kraftfuttermischwerkes zu sanieren, die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und das gesamte Gelände neu zu gestalten. Durch einen bautechnischen Untersuchungsbericht wurde bestätigt, dass ein Großteil der Gebäude standsicher und sanierungsfähig ist und insgesamt ein guter Baugrund vorliegt.

Ein ca. 2,0 ha großes Gebiet wurde durch die Stadt Fürstenberg / Havel im Juli 2020 als förmliches Sanierungsgebiet „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk“ festgelegt, um im allgemeinen Interesse, diesen wesentlichen Baustein der Stadtgeschichte zu bewahren und als Element der künftigen Stadtentwicklung zu nutzen. Mit der Standortentwicklung soll ferner die Barrierewirkung der Bahntrasse gemindert und die funktionale Verbindung des westlichen Siedlungsbereichs mit dem Stadtzentrum von Fürstenberg/Havel gestärkt werden.

Durch die Festsetzung eines förmlichen Sanierungsgebietes bestehen rechtliche Möglichkeiten seitens der öffentlichen Hand, auf die Planungen Einfluss zu nehmen.

Die Planungskonzeption des Bebauungsplans greift die Zielgebung des Sanierungsgebietes auf. Demnach sollen hier eine Wohnnutzung in Miet- und Eigentumsbereich und nicht störende gewerbliche Einrichtungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Büroräume und Räume für freie Berufe verwirklicht werden. Zudem ist ein Ausbau und Wiedernutzbarmachung des Hafens als Marina vorgesehen.

Im Rahmen des Planverfahrens sind für das gesamte Plangebiet die bestehenden Restriktionen hinsichtlich des Denkmalwertes bestehender Gebäude, des Umweltschutzes (insbesondere Artenschutz) und der Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da bislang kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan in der Gemeinde Fürs-

tenberg/Havel vorliegt, handelt es sich um einen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Absatz 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan), der der Genehmigung des Landkreises Oberhavel bedarf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

3. Ausgangssituation

3.1 Gebietsentwicklung, stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Das ehemalige Kraftfuttermischwerk an der Schützenstraße in Fürstenberg / Havel ist aus einem Getreidemühlengebäude (Behrnsche Mühle) hervorgegangen und wurde vielfach umgebaut.

Die ursprüngliche Kubatur der 1912 bis 1925 errichteten Dampfmühle bestimmt mit ihren großen, weithin sichtbaren Hauptgebäuden – auch aufgrund ihrer exponierten Lage direkt an der Oberen-Havel-Wasserstraße – bereits seit 100 Jahren das Stadtbild von Fürstenberg/Havel entscheidend mit und die Gewerbebauten bilden eine markante Landmarke.

Der Standort mit direktem Wasseranschluss liegt zudem zentral im Stadtgebiet. Er befindet sich im Übergang vom historischen Stadtzentrum zum Naherholungsgebiet nördlich des Röblinsees mit Stadtbad, Festplatz und Freilichtbühne, liegt unmittelbar an der dortigen Haupteinfahrtsstraße und nur wenige Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Der fortschreitende Verfall der bereits seit langer Zeit leerstehenden Gebäude beeinträchtigt das Stadt- und Landschaftsbild nachhaltig negativ und die Nicht-Nutzung der Fläche ist auch für die städtebaulichen und funktionellen Beziehungen in der Stadt nachteilig.

Seit 2018 besteht die Absicht eines Investors, die erhaltenswerten Gebäude zu sanieren und das gesamte Gelände neu zu gestalten. Zu diesem Zweck hat er die betreffenden Grundstücke südlich der Schützenstraße sowie eine ergänzende bahnbegleitende Teilfläche nördlich der Schützenstraße (ehemaliger Güterbahnhof) erworben.

Im Bereich nördlich und nordöstlich der Schützenstraße (den nördlichen Teil des Plangebietes eingeschlossen) finden sich Brachflächen, welche seit der Aufgabe militärischer beziehungsweise eisenbahnerischer Nutzungen und dem weitgehenden Rückbau entsprechender baulicher Anlagen der natürlichen Sukzession unterliegen.

Der Bereich wurde nach 1945 von den sowjetischen Streitkräften als zentrales Lebensmittellager (Standort der 118. Versorgungs- und Nachschubbrigade - zuständig für die Versorgung aller sowjetischen Militärobjekte im Norden der ehemaligen DDR mit täglichem Armeebedarf und der Sicherung des Lebensmittelnachschubs) genutzt. Die Flächen waren seinerzeit geprägt durch eine offene Bebauung mit Lagerhallen; die unbebauten Flächen wurden als Schrottplatz genutzt. Nach Abzug der sowjetischen Streitkräfte wurden die Konversionsflächen ordnungsgemäß geräumt und saniert und liegen seitdem brach.

Im weiteren Verlauf der Schützenstraße Richtung Westen befinden sich beiderseits der Straße weit überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke, welche ein geringes Maß der baulichen Nutzung aufweisen und von starker Durchgrünung geprägt sind.

Südwestlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Röblinsee. Der See ist Teil der Oberen-Havel-Wasserstraße und im Osten fließt die Havel Richtung Baalensee / Stadtschleuse Fürstenberg ab.

Die hafenäbnliche Fläche hinter einer „Landzunge“ verfügt über ein mittels Spundwänden befestigtes Ufer und angrenzend versiegelte Landflächen. Im Bereich der Landzunge und der Havel ist das Ufer der Havel dagegen unbefestigt und weist eine abschnittsweise dichte Vegetation auf. Am gegenüberliegenden Ufer befinden sich baulich nicht genutzte, dicht und waldartig bewachsene Flächen.

Nach Osten hin wird das Plangebiet durch einen bewachsenen Grünstreifen sowie die Bahnstrecke Berlin-Rostock von dem inneren Stadtbereich von Fürstenberg/Havel getrennt. Die Schützenstraße verläuft unmittelbar östlich des Plangebietes unter einer Bahnüberführung. Eine Querung der Bahnlinie ist folglich problemlos möglich. Der Bahnhof von Fürstenberg, nordöstlich des Plangebietes gelegen, hat seinen Zugang an der östlichen Seite der Bahntrasse und ist über die Schützenstraße fußläufig zu erreichen.

Östlich der Bahntrasse liegt zunächst ein gemischt genutztes Gebiet von geringer städtebaulicher Dichte, bevor sich weiter östlich, auf einer Halbinsel von Schleusen- und Gänsehavel, eine lockere und stark durchgrünte Wohnbebauung findet, während nordöstlich der historische Stadtkern von Fürstenberg/Havel liegt. Zwischen dem Bahnhof und Altstadt, nördlich des gemischt genutzten Bereiches, liegt überdies eine Grünanlage.

3.2 Bebauung und Nutzung

Die Flächen im Plangebiet beiderseits der Schützenstraße, liegen derzeit vollständig brach. Landseitig findet keine aktive Nutzung der leerstehenden Gebäude und der angrenzenden Freiflächen statt.

Am Ufer des Röblinsees (mit zwei Kaianlagen und angrenzenden Wasserflächen von insgesamt ca. 125 m) sind jedoch einige aktiv genutzte Boots- und Liegeplätze vorhanden, für deren Gebrauch ein Nutzungsvertrag mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt vorliegt.

Ansonsten prägt der fortschreitende Verfall der überwiegend historischen Gebäudesubstanz und zunehmender Bewuchs mit Spontanvegetation das städtebauliche Erscheinungsbild. Auf den beiden durch die Schützenstraße getrennten Teilbereichen stellt sich die aktuelle Situation wie folgt dar:

Bereich südlich der Schützenstraße

Der Bereich wird geprägt durch die Bebauung des ehemaligen Kraftfuttermischwerks bzw. der historischen Behrnschen Mühle mit ihrer markanten großvolumigen Architektur. Vor allem die beiden Silos sind jeweils mehr als 30 m hoch und die Betriebsgebäude umfassen insgesamt ca. 65.000 m³ umbauten Raum.

Das unmittelbar an den Röblinsee (Teil der Oberen Havel-Wasserstraße) grenzende Werk wurde bis zu seiner Schließung im Jahr 1992 mit Schiffen und über einen Anschluss an das Schienennetz mit Getreide versorgt. Es beschäftigte bis zuletzt rund 120 Arbeitskräfte und war mit modernen technischen Anlagen ausgestattet.

Bis heute vorhanden sind die beiden ehemaligen Werksgebäude nahe des Seeufers und die beiden dahinterliegenden Silos. Die Gebäude sind in Nordwest-Südost-Richtung angeordnet und durch zwei Verbindungsbauwerke auf Höhe des ersten Obergeschosses (Werksgebäude) bzw. im Dachbereich (Silos) miteinander verbunden. Zwischen den Bestandsgebäuden verliefen Bahngleise, über die Transporte abgewickelt wurden.

Bei den Werksgebäuden handelt es sich um verputzte Ziegelbauten mit zahlreichen Fenstern, während die beiden Silos ihrer Zweckbestimmung entsprechend, fensterlose Außenfassaden aufweisen. Sowohl die Werksgebäude als auch die Silos sind unterkellert. Das östliche Werksgebäude war durch einen Glasbau mit dem dahinterliegenden Silo verbunden; dieser Verbindungsbaukörper wurde im Rahmen erster Rückbaumaßnahmen jedoch bereits entfernt.

Am östlichen Rand des Grundstücks – nahe des Bahndamms – befinden sich die ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Werkstätten, Wasch- und Umkleideräume...) in Form zweigeschossiger, aneinandergereihter Baukörper, die sich über eine Länge von ca. 90 Metern erstrecken.

An der südlichen Spitze des Grundstücks liegt ein kleiner, eingeschossiger, schuppenartiger Bau sowie ein ummauerter Lagerplatz.

Der nicht mit Gebäuden überbaute Teil des Grundstücks ist weitgehend versiegelt.

Bereich nördlich der Schützenstraße

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist mit Ausnahme eines leerstehenden Garagenkomplexes und eines 6 m hohen ehemaligen Lokschuppens (nahe des Bahndamms) unbebaut.

Es handelt sich um Konversionsflächen eines ehemaligen Lebensmittellagers der sowjetischen Streitkräfte, die nach deren Abzug ordnungsgemäß beräumt und saniert wurden und seitdem brachliegen.

Es existiert noch eine unbefestigte Zufahrt zu den ehemaligen Lagerflächen und Gebäuden, auf den übrigen Flächen wechseln sich Halboffenflächen mit ruderalen Gras- und Staudenfluren und baumbestandene Flächen ab. Die Vielzahl von Laub- und Nadelbäumen verschiedenen Alters lassen sich dabei abschnittsweise bereits als Vorwald charakterisieren (siehe auch Kap. 3.4 und 4.4).

Die Schützenstraße – als künftige Haupterschließung des Standortes – ist zwar ausgebaut und befindet sich in einem guten Erhaltungszustand, verfügt aber über ein sehr schmales gepflastertes Fahrprofil (3,5 – 4,0 m), das selbst den Begegnungsfall zweier Pkw nur eingeschränkt zulässt und die Mitnutzung des farblich abgegrenzten Gehwegbereichs erfordert (siehe auch Abschnitt 3.5). Ein Ausbau wäre unproblematisch möglich, da das zugehörige öffentliche Flurstück 175 im Bereich des Plangebietes eine Breite von rund 14 m aufweist und neben der eigentlichen Verkehrsfläche auch angrenzende Seitenbereiche, z.B. eine Versickerungsmulde nördlich der Fahrbahn umfasst.

3.3 Wohnfolgeeinrichtungen

Im Plangebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Wohnfolgeeinrichtungen. Das Stadtzentrum von Fürstenberg mit Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Mode...) und anderen Einrichtungen der Daseinsvorsorge (z.B. Gastronomie, Dienstleistungsangebote, Ärzte, Apotheken...) sowie mit verschiedenen Gemeinbedarfseinrichtungen ist aber fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Für zuziehende Familien mit Kindern besonders relevant ist die Ausstattung mit Kita- und Schulplätzen.

Die nächste Kindertagesstätte „Spatzennest“ liegt in etwa 1.500 m Entfernung in der Steinförder Straße. Die „Drei-Seen Grundschule“ (Klassen 1 bis 6) befindet sich in der Berliner Straße, etwa 1.800 m entfernt. Die vorhandenen Einrichtungen können den Bedarf aus dem Plangebiet mit abdecken. Die Entfernungen sind unter Berücksichtigung der räumlichen Verhältnisse Fürstenbergs zumutbar. Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen oder Gymnasien befinden sich in Gransee und Neustrelitz. Seit August 2019 steht zudem die "Freie Naturschule im Fürstenberger Seenland" als kleine Oberschule mit integrierter Grundschule in freier Trägerschaft zur Verfügung.

3.4 Verkehr

Straßenverkehr

Das Bebauungsplangebiet wird über die Schützenstraße erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die Park- beziehungsweise die Bahnhofstraße besteht eine Verbindung zur Innenstadt von Fürstenberg/Havel sowie an die Bundesstraße 96.

Die Fahrbahn der Schützenstraße hat eine Breite von 3,5 bis 4 m und ist mit Betonpflastersteinen befestigt, ebenso wie der farblich abgesetzte einseitige Gehweg, welcher baulich keine Trennung zur Fahrbahn aufweist. Die Straßenunterführung zur Innenstadt hat eine Gesamtbreite von etwa 3 m, davon entfallen etwa 0,5 m auf den einseitig vorhandenen Gehweg.

In westlicher Richtung behält die Schützenstraße diesen Ausbauzustand bis zum Strandbad Fürstenberg bei. Nach der Kreuzung mit dem Kiefernweg verringert sich die Fahrbahnbreite auf etwa 2,5 m und die befestigten Gehwege enden.

Öffentlicher Nahverkehr

Das ehemalige Kraftfuttermischwerk liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Fürstenberg/Havel. In wenigen Gehminuten ist dieser fußläufig über die Schützenstraße zu erreichen (etwa 400 m). Der Bahnhof wird im Stundentakt von Regionalexpress-Zügen in Richtung Rostock/Stralsund sowie Elsterwerda/Wünsdorf-Waldstadt über Berlin bedient. Die Fahrtzeit in die Kreisstadt Oranienburg beträgt 30 Minuten, in das Stadtzentrum Berlins etwa 60 Minuten.

Ab dem Bahnhof Fürstenberg/Havel verkehren mehrere Buslinien. So bestehen etwa Verbindungen in die Ortsteile der Stadt sowie nach Gransee, Neuglobsow, Zehdenick und Templin.

Fußgänger- und Radverkehr

Die nahegelegene Innenstadt von Fürstenberg sowie der Bahnhof sind über die Bahnunterführung im Zuge der Schützenstraße fußläufig zu erreichen. Im Bereich der Unterführung ist allerdings nur einseitig ein sehr schmaler Gehweg vorhanden (s. o.).

Große Teile der Kernstadt Fürstenberg/Havel, darunter auch die Drei-Seen-Grundschule, sind mit dem Fahrrad erreichbar. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens sind keine gesonderten Radwege erforderlich.

Die bisher nur unzureichende Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von und zu den Flächen südlich des Röblinsees soll perspektivisch über die Errichtung einer neuen Havelbrücke (parallel zur Bahnbrücke) verbessert werden. Damit würden auch die Wohngebiete südlich der Havel auf kurzem Weg mit dem Bahnhof und der Altstadt verbunden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Leitungen für die Energieversorgung, die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind im Zuge der Schützenstraße vorhanden.

Übergeordnete Leitungsverläufe auf den künftigen Baugebietsflächen sind nicht bekannt.

3.6 Natur und Landschaft

Naturräumliche Einbindung, Geologie und Topographie

Die Stadt Fürstenberg liegt nach der naturräumlichen Gliederung im Gebiet der norddeutschen Seenplatte – am südlichen Rand der Neustrelitzer Kleinseenplatte.

Geologisch ist dieser Raum durch Böden geprägt, die im Zuge der Bildung der Hochflächen während der Eiszeit entstanden. Die weichseleiszeitliche Bodenbildung ist durch Sande gekennzeichnet. Teilweise sind organische Schichten (i.d.R. Torf über Mudde) eingelagert. Der geologische Untergrund ist heute stark anthropogen überformt.

Das Planungsgebiet ist – mit Ausnahme der Böschung zur Bahnstrecke hin – weitgehend eben und das Geländeniveau liegt durchschnittlich bei rund 55,0 m über NHN (Normalhöhe Null). Der Seespiegel liegt im Mittel auf 52,6 m über NHN.

Die Flächen südlich der Schützenstraße fallen zum Ufer des Röblinsees leicht ab und die Geländehöhe bewegt sich hier zwischen 55,0 und 55,5 m über NHN im straßennahen Bereich und rund 54,0 m über NHN an der Kaimauer des ehemaligen Hafens bzw. etwa 53,5 m im Bereich der vorgelagerten Landzunge.

Der östlich angrenzende Bahndamm verläuft in etwa 4 m über Gelände und weist eine vegetationsbestandene Böschung auf.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist, von der Schützenstraße aus gesehen, zunächst durch einen leichten Geländeanstieg gekennzeichnet. Von der Höhe der Schützenstraße mit rund 55,5 m über NHN steigt das Gelände auf die Höhe der Bahnstrecke von etwa 60 m über NHN an. Im weiteren Verlauf nach Norden bleibt das Gelände auf dieser Höhe und ist weitgehend eben.

Boden und Versiegelung

Die Böden des Plangebietes bestehen voraussichtlich (nach den Erkenntnissen von Baugrunduntersuchungen auf Flächen in der näheren Umgebung) vorwiegend aus Mittel- und Feinsanden, welche einen leichten Mineralgehalt aufweisen. Die Sande liegen dort oberflächennah in einer mitteldichten bis dichten Lagerung vor.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist zu etwa 90 % (s. Wagenfeld, Horst 2008, „Fürstenberg Gelände Behrnsche Mühle – Bestandsbeschreibung des ehemaligen Kraftfuttermischwerkes in Fürstenberg an der Havel, S. 1) versiegelt. Dies entspricht etwa 10.500 m². Infolge der Nutzungsaufgabe ist ein Bewuchs entstanden, welcher die Versiegelung sukzessive aufrichtet.

Im nördlichen Teilbereich sind die ehemaligen baulichen Anlagen weitestgehend zurückgebaut worden. Das Gelände ist nur in geringem Maße, mit geschätzt 400 m² von den rund 6.100 m² des gesamten Teilbereichs, versiegelt.

In weiten Teilen des Plangebietes sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch (ehemalige) Bebauung, Versiegelung, Aufschüttung und Abgrabung gestört. Aufgrund der Nutzung der Teilbereiche als Flächen für industrielle und militärische Zwecke bzw. für die Eisenbahn sind Untersuchungen zu möglichen Altlasten erforderlich (siehe auch Kap. 4.4, Altlastenverdacht).

Grund- und Niederschlagswasser

Wiederum abgeleitet aus den Erkenntnissen von Bodenuntersuchungen in der näheren Umgebung des Plangebietes ist in einer Tiefe von etwa 3 bis 4 Metern unterhalb der Geländeoberfläche mit Grundwasser zu rechnen.

Aufgrund des geringen Anteils bindiger Bildungen in der Versickerungszone ist das Grundwasser gegen flächenhaft eintretende Schadstoffe vor allem im nördlichen Drittel des Plangebietes wenig geschützt.

Die Voraussetzung für eine Niederschlagsversickerung, d.h. versickerungsfähiger Boden und ein möglicher Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand, scheinen vorliegend gegeben.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Vegetationsbestand und Biotope

Im Rahmen des 2022 erstellten Artenschutzfachbeitrags erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch eine Biotoptypenkartierung und eine gesonderte Erfassung des (älteren) Baumbestandes. Demnach stellt sich die Biotopausstattung im Plangebiet wie folgt dar:

Im Süden lässt sich der Großteil der Fläche (ca. 6.670 m²) aufgrund der starken Versiegelung als Industrie- und Gewerbebrache mit geringem Grünflächenanteil (Biotopcode 12322) charakterisieren.

Einzelne Bereiche der Industrie- und Gewerbebrache, wie die Flächen zwischen den Hauptgebäuden im Zentrum des Standortes, der Bereich der Landzunge am Röblinsee und die Flächen am Böschungsfuß des Bahndamms besitzen dagegen einen hohen Grünflächenanteil (Biotopcode 12321), welcher sich hauptsächlich aus jungen Gehölzen (v.a. Birken, Robinien, Eschenahorn und Spitzahorn), einigen wenigen älteren Bäumen sowie Gräsern, Stauden und weiteren ruderalen krautigen Pflanzen zusammensetzt. Eine Baumreihe am Ufer und eine weitere südlich der Schützenstraße werden als Biototyp „Baumreihe, überwiegend Altbäume“ (Biotopcode 07142010) kartiert.

Das sich im Westen an die Fläche des ehemaligen Kraftfuttermischwerks anschließende brachliegende Wohngrundstück (2.628 m²) wird von einer ruderalen Gras- und Staudenflur mit anteiligem Gehölzbewuchs (v.a. junge Birken, Robinien und Silberweiden mit einer Deckung von ca. 30%) dominiert (Biotopcode 032002).

Das vorgelagerte Ufer zum Röblinsee ist in diesem Bereich und in Abschnitten der Landzunge naturhaft ausgeprägt, ansonsten ist das Seeufer im Plangebiet weitgehend mit Mauern und Spundwänden befestigt und landseitig versiegelt.

Die seit geraumer Zeit brach liegenden Flächen nördlich der Schützenstraße (ehemaliger Güterbahnhof, ehemaliges militärisches Lebensmittellager) sind hauptsächlich durch eine Vielzahl von Laub- und Nadelbäumen verschiedenen Alters bewachsen, wodurch sich die Flächen bereits als Vorwald charakterisieren lassen (Biotopcode 082828). Besonders auf der Fläche direkt nördlich der Schützenstraße befinden sich einige Birken, Kiefern, Linden, Pappeln und Eschenahorne im mittleren Alter. Insgesamt weisen die Vorwaldbestände – nach Einschätzung des Gutachters – aber eher den Charakter einer „ruderalen Gehölzbrache“ mit hohem Anteil nichtheimischer Baumarten (Robinie, Eschenahorn, Kanadische Pappel) auf und besitzen keine naturnahe Ausprägung.

Im zentralen Bereich der nördlichen Fläche befinden sich Halboffenflächen, welche ebenfalls als ruderaler Gras- und Staudenfluren mit wechselnder Gehölzdeckung (10-30 %) charakterisiert werden können. Ganz im Norden des Geltungsbereichs befindet sich ein kleiner Teil

(270 m²) eines Kiefernvorwaldes (Biotopcode 082819), welcher sich außerhalb des Plangebietes nach Norden fortsetzt. Entlang des Bahndamms wird eine Fläche als „Baumreihe, überwiegend Altbäume - Biotopcode 07142010“ kartiert.

Geschützte Biotope wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Mit Ausnahme der schützenswerten Altbäume (s.u.) weisen die Biotopstrukturen überwiegend nur eine geringe bis mittlere Wertigkeit auf.

Aufgrund fehlender Biotopstrukturen sind weiterhin keine Pflanzen der FFH-Richtlinie Anhang IV zu erwarten. Mit der Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) wurde eine nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art nachgewiesen.

Bäume

Bei der durchgeführten Baumkartierung konnten innerhalb des untersuchten Gebiets insgesamt 80 Bäume mit einem Mindeststammumfang von 60 cm eingemessen werden; überwiegend sind die auf dem Gelände anzutreffenden Gehölze jedoch noch jung und besitzen geringere Stammumfänge.

Ältere Bäume finden sich vor allem nahe dem Seeufer, im Nahbereich der Schützenstraße und entlang des Bahndamms im Bereich nördlich der Schützenstraße.

Elf Altbäume (fünf kanadische Pappeln, zwei Sommerlinden, ein Eschenahorn, eine Rotbuche, eine Schwarzerle und eine Silberweide) erreichen sogar Stammumfänge von mehr als 190 cm und sind damit besonders erhaltenswert. Sie konzentrieren sich in einer Baumgruppe ganz im Südwesten des Plangebiets entlang des Seeufers (den Werksgebäuden des ehemaligen Kraftfuttermischwerks vorgelagert), die beiden Linden stehen an der Schützenstraße.

Eine weitere, ebenfalls erhaltenswerte, Baumgruppe findet sich auf der kleinen Halbinsel an der Südspitze des Plangebietes. Auf einer Fläche von etwa 350 m² findet sich hier ein dichter Baumbewuchs primär mit Hängebirken sowie einigen Schwarzerlen und Sommerlinden, die meist Stammumfänge von 80 bis 120 cm aufweisen (insgesamt 23 Bäume).

Faunistische Erfassung und Artenschutz

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (FIB Forschungsinstitut für Bergbaufolgelandschaften e.V.: „Artenschutzfachbeitrag zur Planungskonzeption Ehemaliges Kraftfuttermischwerk - Quartier Havelfabrik“, Bericht vom 20. Januar 2023) wurden im Zeitraum von Februar bis Oktober 2022 zahlreiche faunistische Kartierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf unmittelbar angrenzenden Flächen durchgeführt.

Die Festlegung des prüfrelevanten Artenspektrums erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und die Untersuchungen betrafen vor allem Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien (Zauneidechsen). Außerdem wurde aufgrund der Gewässernähe auch auf Amphibien geachtet und der Bereich nahe des Ufers des Röblinsees nach Spuren von Bibern (Fraßspuren an Gehölzen, Bauten, Pfade) abgesucht.

Im Einzelnen wurden folgende Untersuchungen durchgeführt und im Ergebnis im Wesentlichen ein Vorkommen von Zauneidechsen sowie von 21 Brutvogelarten nachgewiesen.

Fledermäuse

Altbäume und verlassene, teilweise unterkellerte Gebäude im Plangebiet stellen ein Quartierpotenzial für Fledermäuse dar.

Deshalb wurde das Gebiet zwischen Januar und November 2022 im Rahmen von sieben Begehungen auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen überprüft. Die Untersuchungen wurden während des Tages, der Dämmerung und der

Nacht durchgeführt und erfolgten auch mithilfe eines Endoskops in Kombination mit weiteren bioakustischen, visuellen und videotechnischen Geräten (z.B. Fledermausdetektoren).

Im Rahmen der aktuellen Begehungen ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen am Standort und es konnten weder am Altbaumbestand noch in oder an den Gebäuden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen nachgewiesen werden.

Bei vorangegangenen Untersuchungen im Jahr 2014 wurden zumindest einzelne Tiere und Fledermausspuren gefunden, das Quartierspotenzial wurde aber ebenfalls als gering eingeschätzt.

Brutvögel

Im gesamten Plangebiet finden sich vielfältige Strukturen, welche Gebäude-, Gebüsch- und Baumbrütern ein potenzielles Nisthabitat bieten.

Zur Erfassung der Brutvögel erfolgten insgesamt 12 Begehungen im Zeitraum von Februar bis Juli, überwiegend in den frühen Morgenstunden, aber auch in den Dämmerungs- und Nachtstunden (im Hinblick auf Eulen) bei jeweils günstiger Witterung. Die gesichteten Vogelarten, für die nach einschlägigen Kriterien mindestens ein Brutverdacht bestand, wurden kartiert (Art, Standort und Verhalten) und bei der anschließenden Auswertung jeweils ein Reviermittelpunkt festgelegt.

Im Ergebnis wurden 21 Brutvogelarten mit insgesamt 40 Revieren nachgewiesen, davon 12 Arten mit 15 Revieren nördlich der Schützenstraße und 14 Arten mit 25 Revieren südlich der Straße. Eulenarten wurden dabei (wahrscheinlich aufgrund suboptimaler Brutbedingungen am Standort) nicht angetroffen.

Mit jeweils vier Brutrevieren sind die Amsel, der Hausrotschwanz und die Kohlmeise die häufigsten Brutvögel im Plangebiet, gefolgt vom Gartenrotschwanz, der Ringeltaube und dem Zilpzalp mit jeweils drei Brutrevieren.

Generell finden sich nördlich der Schützenstraße hauptsächlich Gebüsch- und Baumbrüter wie z. B. Zilpzalp, Ringeltaube und Mönchsgrasmücke, während südlich der Straße an den Gebäuden des ehemaligen Kraftfuttermischwerks Reviere der Gebäudebrüter Mauersegler, Turmfalke und Hausrotschwanz vorherrschen. Auch hier finden sich aber einige Gebüschbrüter (z. B. Amsel, Dorngrasmücke und Rotkehlchen) auf den Gehölzbrachen.

Außerdem wurden im Bereich des zukünftigen Hafens regelmäßig Haubentaucher, auch mit Jungvögeln, beobachtet.

Unter den nachgewiesenen Brutvogelarten befinden sich vier Arten mit einem Rote-Liste-Status. Dabei handelt es sich um den Star (RL D 3), den Girlitz (RL BB V), die Dorngrasmücke (RL BB V) und den Turmfalke (RL BB 3) mit jeweils einem Brutrevier. Bis auf den Girlitz haben diese Arten ihr Revier alle südlich der Schützenstraße.

Die nachgewiesenen Vogelarten sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Arten und unterliegen den in §§ 44 ff. des BNatSchG festgelegten Schutzanforderungen und -maßnahmen. Die weitergehenden Regelungen für streng geschützte Vogelarten sind im Plangebiet mangels entsprechender Vorkommen nicht einschlägig.

Zauneidechsen

Besonders die Halboffenlandschaft nördlich der Schützenstraße bietet Reptilien einen potenziellen Lebensraum. Die Untersuchungen zu möglichen Reptilienvorkommen erfolgten mit Fokus auf die Zauneidechse und es fanden fünf Begehungen bei sonniger und trockener Witterung von Ende April bis Ende Oktober 2022 statt.

Es wurden insgesamt 14 Zauneidechsen im Plangebiet gesichtet und weitere 20 Tiere auf angrenzenden Flächen. Andere Reptilienarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Bei der Zauneidechse handelt es sich um eine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie nach BNatSchG streng geschützte Art.

Als Zauneidechsenlebensraum ist vor allem der Norden des Plangebietes relevant. Die dort gefundenen Individuen, unter denen sich auch subadulte und Jungtiere befanden, sind Teil einer Population, die die gesamte (Halb-)Offenfläche westlich der Gleise im Bereich nördlich der Schützenstraße besiedelt. Hier finden Zauneidechsen mit den wechselnden offenen Flächen zum Sonnen und Strukturen, die Schutz bieten, optimale Bedingungen. Dabei liegt der Hauptlebensraum dieser Population nördlich des Plangebietes.

Bei den Flächen südlich der Schützenstraße (wo nur zwei Einzeltiere gesichtet wurden) ist nicht davon auszugehen, dass der Bereich als Zauneidechsen-Lebensraum relevant ist.

Amphibien

Im Plangebiet selbst konnten keine Amphibienarten nachgewiesen werden, im Umfeld (ca. 25 m nordwestlich) wurde im Oktober 2022 eine einzelne Erdkröte (*Bufo bufo*) gesichtet. Da sich – abgesehen vom Röblinsee – im Plangebiet keine Gewässer oder andere Feuchtlebensräume befinden, ist nach Einschätzung der Artenschutzsachverständigen auch zukünftig nicht davon auszugehen, dass das Gebiet von Amphibien besiedelt wird.

Großsäuger (Biber)

Ein Vorkommen des Bibers war aufgrund geeigneter Habitatstrukturen (junge Bäume im Uferbereich des Röblinsees) nicht auszuschließen. Innerhalb des zu untersuchenden Bereiches wurden jedoch keine Spuren von Bibern (Fraßspuren an Gehölzen, Bauten, Pfade u.ä.) oder anderer streng geschützter Großsäuger wie z.B. Fischotter gefunden.

Das Vorhandensein anderer (streng) geschützter Tierarten wie xylobionter Insekten (Eremit und Heldbock) oder Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) ist aufgrund mangelnder Habitatstrukturen nicht anzunehmen.

Landschaftsbild

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist zwischen den Bereichen südlich und nördlich der Schützenstraße zu unterscheiden.

Das Teilgebiet südlich der Schützenstraße wird von den Gebäuden des ehemaligen Kraffuttermischwerks dominiert, welche stark von Verfallserscheinungen gekennzeichnet sind. Dies betrifft auch die großflächig versiegelten Außenbereiche, die zusehends durch Ruderal- und Pioniervegetation durchbrochen werden. Die Entwicklung von Vegetation sowie die Einflüsse durch Wind und Wetter haben die Hoffläche aufgeraut. Entlang der Bahntrasse sowie hin zum Röblinsee sind Bäume und Baumgruppen vorhanden, während es sich im Übrigen um Gräser und Sträucher handelt.

Zusammenfassend kann von einem verlassenen und verfallenen Industriegelände gesprochen werden, bei dem die ‚Rückeroberung durch die Natur‘ begonnen hat. Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet zur Zeit keine Bedeutung, angesichts der Nähe von Wald und See jedoch erhebliche Potentiale.

Im nördlichen Teil des Plangebiets, jenseits der Schützenstraße, wird das Landschaftsbild durch vegetationsbestandene Freiflächen geprägt. Die Funktion der Flächen als ehemaliger Güterbahnhof und ehemaliges militärisches Lebensmittellager ist aufgrund der fortschreitenden natürlichen Sukzession kaum mehr ablesbar. Die brachliegenden Konversions-/ Bahnflächen sind weitgehend beräumt und entsiegelt und der Bereich unterliegt derzeit keinerlei Nutzung.

Während im westlichen und nördlichen Bereich Gräser und Sträucher als Pioniervegetation vorherrschen, finden sich entlang der Bahntrasse sowie hin zur Schützenstraße Baumgruppen. Die verbliebenen Baulichkeiten – ein ehemaliger Lockschuppen und ein leerstehender Garagenkomplex – treten inmitten der Vegetation stadtgestalterisch kaum in Erscheinung.

Immissionsbelastungen

Aufgrund seiner Lage an der Bahnstrecke 6088 Berlin – Stralsund ist das Plangebiet durch den Eisenbahnbetrieb und die Unterhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) ausgesetzt.

Vor allem die vom Bahnverkehr ausgehende Lärmbelastung erfordert Schutzmaßnahmen an lärmexponierten bestehenden und neuen Gebäudefassaden und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind im Sinne des Vorsorgeprinzips angemessene aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens erfolgte deshalb eine Schallimmissionsprognose für den auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrslärm (MFPA Leipzig GmbH, Untersuchungsbericht vom 18. Mai 2022). Zugrunde gelegt wurde dabei die Belegung der Bahnstrecke im Jahr 2020 und im Prognosehorizont 2030.

Zur Beurteilung der künftigen Lärmbelastung wurden (für das Prognosejahr 2030 als ungünstigere Variante) über 350 Immissionsorte an den künftigen Gebäudefassaden jeweils im Tages- und Nachtzeitraum betrachtet.

Im Ergebnis der Berechnungen wird an den zur Bahntrasse hin ausgerichteten Fassaden eine Lärmbelastung (= Beurteilungspegel) von bis zu 66 dB(A) tags/nachts prognostiziert, an den schallabgewandten Gebäuderückseiten liegen die Beurteilungspegel dagegen teilweise bei unter 40 dB(A). Die berechneten Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum unterscheiden sich kaum.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm großflächig und abschnittsweise ganz erheblich (bis zu 16 dB(A)) überschritten und es sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Differenzierte Aussagen zur schalltechnischen Berechnung des Schienenverkehrslärms, eine Beurteilung der Lärmbelastung und daraus resultierende Festsetzungen werden in Kapitel 6.9 der Begründung erläutert.

Erkenntnisse zu möglichen vom Bahnverkehr ausgehenden Erschütterungen im Plangebiet liegen bisher nicht vor.

3.7 Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk – Quartier Havelfabrik“ liegt in einem Gebiet, für das bislang kein verbindlicher Bauleitplan gilt und dessen Bebauung und Nutzung sich deutlich von der Umgebung unterscheidet, weshalb für die geplante Weiterentwicklung des ehemals gewerblich genutzten Standortes zu Wohnzwecken die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und umfasst südlich der Schützenstraße einen bebauten, aber seit rund 20 Jahren ungenutzten Gewerbestandort (Konversionsfläche) sowie angrenzend zwei brach liegende, derzeit unbebaute Grundstücke

(Schützenstraße 7 und 8). Insofern ist nicht eindeutig, ob die Zulässigkeit von Vorhaben hier derzeit nach § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich) zu beurteilen wäre. Davon unabhängig, dient der Bebauungsplan aber eindeutig der Innenentwicklung und hat die Wiedernutzbarmachung der vorhandenen, erhaltenswerten historischen Bausubstanz zum Ziel (vgl. Kapitel 8.2 „Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

Die in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans einbezogenen Flächen nördlich der Schützenstraße sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Für die dort westlich angrenzenden Grundstücke (nördlich der Schützenstraße - gegenüber der Hausnummern 6-8) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/ Havel am 14.12.2017 eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen, die die (unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen) bisherigen Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezieht. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich hier somit nach dem Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB, wobei zudem in der Ergänzungssatzung festgelegt wird, dass auf den Flächen max. eine Überbauung mit einer GRZ 0,2 zulässig ist.

Eine zu Beginn des Verfahrens geplante Einbeziehung auch von straßennahen Teilflächen der Flurstücke 909 und 887 (d.h. der Freiflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bis zum Bahndamm) in die Ergänzungssatzung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht weiterverfolgt und der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entsprechend korrigiert.

4. Planungsbindungen

4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Der zum 1. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR – GVBl. II 2019, Nr. 35) trifft für den Siedlungsbereich der Stadt Fürstenberg/Havel über die Darstellung der vorhandenen Siedlungsflächen hinaus keine Festlegungen. Somit sind für das Plangebiet die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung (§ 5 LEPro 2007 und G 5.1, Z 5.2, Z 5.5, Z 5.7 und G 5.10 LEP HR) relevant:

Gemäß § 5 LEPro 2007 (Siedlungsentwicklung) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben (mit Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und der Reaktivierung von Brachflächen) (Abs. 2).

Die Siedlungsentwicklung soll nach § 5 Abs. 1 S. 1 LEPro 2007 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Laut § 5 Abs. 3 LEPro 2007 sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Nach dem Grundsatz G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen Anforderungen, die sich durch klimabedingte Erwärmung insbesondere in den Innenstädten ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Gemäß Ziel Z 5.2 Abs. 1 des LEP HR sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden.

Gemäß Ziel Z 5.5 Abs. 1 LEP HR ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung, u.a. durch Innenentwicklung, möglich.

Nach Ziel Z 5.5 Abs. 2 S. 1 LEP HR ist die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption im Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsentwicklung möglich.

Gemäß Ziel Z 5.7 LEP HR stellen die gemäß Z 3.3 regionalplanerisch festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung über Z 5.6 hinaus dar. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Nach dem Grundsatz G 5.10 des LEP HR sollen militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsflächen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs der Stadt Fürstenberg/Havel. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gut erschlossene, bereits baulich in Anspruch genommene Fläche, eingebettet in den Siedlungszusammenhang entlang der Schützenstraße. Somit handelt es sich um eine Reaktivierung und Neunutzung einer Konversionsfläche im bestehenden Siedlungsgebiet der Stadt Fürstenberg/Havel. Eine Siedlungsentwicklung ist somit an dieser Stelle mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (RePFW) vom 21. November 2018 (im Juli 2019 in Teilen genehmigt)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP-GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. 2020 S. 1321)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung I Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und

Windenergie" wurde mit Bescheid vom 17. Juli 2019 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegungen zur Steuerung der raumbedeutsamen Windenergienutzung. Hiergegen hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel Rechtsmittel eingelegt. Die Festlegungen zum Freiraum und zu den Historisch bedeutsamen Kulturlandschaften wurden genehmigt.

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 19. November 2020 genehmigt.

Ziel Z 1 ReP-GSP legt den Ortsteil Fürstenberg/Havel als Grundfunktionalen Schwerpunkt fest.

Gemäß Grundsatz G 2 ReP-GSP soll die Bündelungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte gesichert, gestärkt und entwickelt werden. Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden. Publikums- und kundenintensive Einrichtungen sollen ihren Standort im Versorgungskern haben bzw. mit ihrem Standort zu einer Stärkung der Versorgungskerne beitragen.

Weiterhin legt Grundsatz G 3 S. 1 ReP-GSP fest, dass die Erreichbarkeit der Grundfunktionalen Schwerpunkte, insbesondere der Versorgungskerne, für alle Bevölkerungsgruppen gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden soll. Gemäß S. 3 soll die Anbindung an die Mittelzentren sowie die Metropole Berlin in guter Qualität abgesichert werden.

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Durch die regionalplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Die Teilpläne „Rohstoffsicherung“ (ReP-Rohstoffe) und „Freiraum und Windenergie“ (RePFW) treffen für den Geltungsbereich räumlich und sachlich keine Festlegungen. Der Planentwurf entspricht weiterhin den Zielen und Grundsätzen des Teilplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (ReP-GSP). Insofern stehen der Planung keine Erfordernisse der Regionalplanung entgegen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Ehemaliges Kraffttermischwerk – Quartier Havelfabrik“ ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan für das gesamte Stadtgebiet liegt in der Gemeinde Fürstenberg/Havel bisher nicht vor. Lediglich für die Ortsteile Himmelpfort und Bredereiche gibt es rechtskräftige Teilflächennutzungspläne. Die Ausarbeitung eines gesamtstädtischen Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, ein erster Entwurf von 2003 erlangte nie Rechtskraft.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich insofern um einen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan), da (noch) kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan besteht. Er erfüllt die materiellen Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan, da er einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht und mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar ist.

Auch die Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a handelt (siehe Kap. 8.2), schließt nach allgemeiner Rechtsauffassung die Aufstellung nach § 8 Abs. 4 BauGB nicht aus. Ein solcher Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, d.h. des Landkreises Oberhavel.

4.3 Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel hat am 28. Mai 2020 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk“ gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch beschlossen.

Das insgesamt ca. 2,0 ha große Sanierungsgebiet liegt westlich der Bahnstrecke Rostock – Berlin am Nordufer des Röblinsees und umfasst in der Flur 20 der Gemarkung Fürstenberg die Flurstücke 646/29, 542, 1615, 909, 887 sowie 175 und 646/31 anteilig.

In den vorangegangenen vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss vom 27.09.2018) wurde das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Gebiet bestätigt. Die geplanten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zielen darauf ab, den Bereich wesentlich zu verbessern und/oder umzugestalten. Als Zielsetzungen werden die Beseitigung des Leerstandes und Nutzbarmachung des sanierungswürdigen Gebäudebestandes, Abbruch und Ersatzneubau für nicht erhaltenswerte Gebäude und Bauteile, eine Neuordnung der Erschließung mit Lösung des ruhenden Verkehrs, die Gestaltung attraktiver Freianlagen sowie eine Aufwertung und öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs und Nutzung der vertraglich gesicherten Kaianlagen benannt.

Durch die Festlegung als Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB des Dritten Abschnittes über besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß § 142 Abs. 4 BauGB keine Anwendung und auch nicht die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge.

Das abgegrenzte Sanierungsgebiet entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (lediglich südwestlich der Schützenstraße wurden zwei zusätzliche Flurstücke in das Bebauungsplangebiet mit aufgenommen) und der Bebauungsplan greift die Sanierungsziele auf (siehe Kap. 5.1 und 5.2).

4.4 Sonstige rechtliche Bindungen

Bundeswasserstraße

Das Plangebiet umfasst ufernahe Teilflächen des Röblinsees. Geplant ist dort die Errichtung eines Sportboothafens.

Der Röblinsee ist Bestandteil der Bundeswasserstraße „Obere Havel-Wasserstraße“. Diese ist nach der Anlage 1 zum Bundeswasserstraßengesetz eine dem allgemeinen Verkehr dienende Binnenwasserstraße des Bundes. Sie wird von der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes verwaltet und unterhalten.

Maßnahmen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs beeinträchtigen können, bedürfen nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG). Außerdem ist für die Nutzung von bundeseigenen Flächen generell ein entsprechender Nutzungsvertrag abzuschließen. Für einen Teil der betreffenden Wasserflächen besteht bereits ein Nutzungsvertrag und öffentlich-rechtliche Genehmigungen (Wassergesetzliche Genehmigungen und wasserrechtliche Zustimmungen) sichern die bereits vorhandenen Liegeplätze für Sportboote ab.

Im Zusammenhang mit der geplanten Hafennutzung notwendige Baumaßnahmen und Anlagen im und am Gewässer (Steganlagen, Bootsrampe, neue Uferbefestigungen usw.) bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 87 BbgWG und erfordern weitergehende

Nutzungsverträge. Diesbezüglich fanden bereits erste Abstimmungsgespräche zwischen den Investoren und dem zuständigen Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt statt.

Ein Planfeststellungsverfahren ist für die geplante Marina dagegen nicht erforderlich. Das Landesamt für Umwelt hat in einem Schreiben vom 21. Juli 2023 mitgeteilt, dass die geplanten Pontons und Steganlagen keinen planfeststellungspflichtigen Gewässerausbau nach §§ 67, 68 Wasserhaushaltsgesetz darstellen.

Planfestgestellte Bahnanlagen

Bei den unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Grundstücken der DB AG handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Eisenbahnanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

Durch die geplanten Bauvorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

In einer Stellungnahme der Deutschen Bahn zum Sanierungsgebiet (Beteiligungsverfahren zur Vorbereitenden Untersuchung zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes für das Gelände des ehemaligen Kraftfuttermischwerks in Fürstenberg/Havel im Jahr 2019) wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen nach der Bauordnung sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen bei den weiteren Planungen einzuhalten sind.

Außerdem erfolgt ein Hinweis auf entstehende Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In diesem Zusammenhang wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Geplanter Ausbau der B 96 und Trassenvarianten der Ortsumgehung

Für den gesamten Streckenzug der B 96 vom Kreuz Oranienburg bis Neubrandenburg ist ein Ausbau mit Ortsumgehungen und dreistreifigen Überholabschnitten vorgesehen, um die Relation Berlin – Ostseeküste/mecklenburgische Ferienregionen zu verbessern und die Reisezeiten zu verkürzen.

Im Bereich Fürstenberg wurde die bestehende B 96 hinsichtlich der Ortsverträglichkeit als Schwachstelle identifiziert und festgestellt, dass eine leistungsfähige Verkehrsverbindung bei einem angebauten Querschnitt mit einer Breite unter 6,50 m hier zur Zeit nicht gegeben ist. Zur möglichen Trassenführung einer Ortsumgehung wurde im Rahmen des Raumordnungsverfahrens und der Linienbestimmung eine Vielzahl von Planungsalternativen untersucht.

Dabei hat sich die Stadt Fürstenberg/Havel in mehreren Beschlüssen und Stellungnahmen mehrheitlich für eine westlich um den Röblinsee herum verlaufende Straßenführung, d.h. für die sogenannte Westvariante positioniert. Im Ergebnis des 2004 durchgeführten Linienbestimmungsverfahrens wurde die Westvariante als neun Kilometer lange, zweispurige Strecke mit Überholstreifen in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen.

Im Mai 2021 wurde die Stadt Fürstenberg/Havel dann darüber informiert, dass nach den aktuellen Vorstellungen des Landes Brandenburg nunmehr eine innerstädtische „Ortsumgehung“ die bevorzugte Variante der weiteren Planungen darstellt und dem Bundesverkehrsministerium die sogenannte „Mittelvariante“ (Variante 14) zur Prüfung, Abwägung und Entscheidung vorgelegt wurde. Begründet wird die vom Land favorisierte Trassenführung

parallel zur Bahnlinie (und damit weiterhin mitten durch die Stadt und am Ostrand des Bebauungsplangebietes) damit, dass eine künftige Ortsumgehung im Zuge der B 96 nicht den Freiraumverbund westlich von Fürstenberg durchschneiden dürfe. Im Vergleich der innerstädtischen Varianten sei die Variante 14 die kürzeste mit der geringsten Lärmbetroffenheit, die Eingriffe in Natur und Landschaft seien am geringsten und mit der Anbindung der L15 im Norden werde die maximale Entlastung des Ortskerns erreicht.

Die Straße soll auf dem Höhenniveau der Bahn verlaufen und nur südlich des Wasserwerkes in Troglage. Vorgesehen ist ein zweistreifiger Ausbau mit bis zu 6 m hohen Lärmschutzwänden.

Eine abschnittsweise Führung in Tunnellage (zwischen Steinförder Straße und Schützenstraße auf mind. 420 m Länge) wurde ebenfalls geprüft, vom Land aber aus verschiedenen Gründen (vor allem schwierige Umsetzbarkeit aufgrund der angrenzenden Bahntrasse und der notwendigen Havelunterquerung, hohe Baukosten und langfristig notwendige Maßnahmen der Tunnelüberwachung) abgelehnt.

Aus Sicht der Stadt erfüllt die sogenannte Mittelvariante nicht die Kriterien einer Ortsumgehung, die die in der Stadt lebenden Menschen vom Fernverkehr mit einem großen Anteil an Schwerlastverkehr entlastet. Aufgrund ihrer Breite, der zulässigen Fahrgeschwindigkeit und der geplanten hohen Lärmschutzwände würde die Trassenführung vielmehr die Teilung der Stadt im Zusammenspiel mit der bestehenden Bahntrasse noch verstärken und auch die Stadtentwicklungs- und Sanierungsziele für die Flächen westlich der Bahntrasse – mithin für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans – konterkarieren.

Neben einer weiterhin erheblichen Belastung durch schädliche Emissionen (u.a. Lärm und Feinstaub) würde die aktuell verfolgte behutsame Stadtentwicklung nach Westen und die touristische Entwicklung der Stadt durch die Trasse entscheidend blockiert, ein Viertel der Stadt u. a. mit Wohnhäusern, Beherbergungseinrichtungen, Campingplatz, Jugendeinrichtung, Festwiese und Badestrand würde vom Stadtzentrum separiert und faktisch abgeschnitten werden.

Auch für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk - Quartier Havelfabrik“ würde die Umsetzung der Mittelvariante massive Auswirkungen haben. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes würde aufgrund der räumlichen Auswirkungen der Trassenführung und der Immissionsbelastung erheblich eingeschränkt, viele der Planungsziele (u.a. Anordnung der Wohnnutzung, Entwicklung einer Marina mit Nutzung der Außenflächen) könnten voraussichtlich nicht mehr gemäß der Planungskonzeption erreicht werden. Die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung des Plangebietes wäre somit grundsätzlich in Frage gestellt.

Auf Grund der zahlreichen negativen sowie massiv störenden Auswirkungen auf die Stadt und Ihre Menschen hat sich die Stadtverordnetenversammlung deshalb auf der Sitzung am 27. Mai 2021 mehrheitlich gegen eine Mittelvariante durch das Zentrum der Stadt ausgesprochen.

Baumschutz

Nach der Satzung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in der Stadt Fürstenberg/Havel (Baumschutzsatzung) vom 15.12.2010 sind Bäume im Stadtgebiet als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt, die einen Stammumfang von mindestens 60 cm besitzen (§ 1 Absatz 1 Baumschutzsatzung).

Bei der durchgeführten Baumkartierung konnten innerhalb des Plangebietes insgesamt 80 Bäume mit Umfang von 60 cm eingemessen werden, die jedoch nicht alle vom Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung erfasst werden.

Zum einen findet die Satzung nach § 2 keine Anwendung auf Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung.

Da der südliche Teilbereich des Bebauungsplangebietes eine substantielle Bebauung aufweist, stehen hier gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 der Baumschutzsatzung nur Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen unter Schutz, die in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen, einen Stammumfang von mehr als 190 cm besitzen.

Von den im südlichen Teil des Plangebietes insgesamt kartierten elf Altbäumen mit einem Stammumfang von 190 cm sind somit nach § 2 der Baumschutzsatzung nur eine Rotbuche und zwei Sommerlinden unter Schutz gestellt, während fünf Kanadische Pappeln, ein Eschenahorn, eine Schwarzerle und eine Silberweide auf dem Grundstück des ehemaligen Kraftfuttermischwerks nicht vom Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung erfasst werden. Die beiden geschützten Linden befinden sich direkt südlich der Schützenstraße, die Rotbuche nahe dem Seeufer.

Im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 17 finden sich verschiedene Bäume, die aufgrund ihres Stammumfangs (hier 60 cm) die Schutzanforderungen der Baumschutzverordnung der Stadt Fürstenberg/Havel vom 15.12.2010 erfüllen. Sie konzentrieren sich im straßennahen Bereich sowie entlang der Bahntrasse.

Da sich diese Flächen gemäß Biotoptypenkartierung aber überwiegend bereits als Vorwald charakterisieren lassen (s.u.), ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären, ob die betroffenen Baumbestände insgesamt als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen und als solche geschützt sind oder nur einzelne Bäume einen Schutzstatus nach Baumschutzsatzung besitzen.

Waldumwandlung

Wird Wald im Plangebiet in Anspruch genommen, bedarf es gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) der Genehmigung der unteren Forstbehörde. Dieser Genehmigung steht gleich, wenn nach § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG in einem rechtsgültigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die hierfür erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind (forstrechtliche Qualifizierung).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk – Quartier Havelfabrik“ befinden sich mehrere voneinander getrennte, unterschiedlich große Flächen mit teilweise dichtem Baumbewuchs, die im Rahmen der Biotopkartierung überwiegend als Vorwälder eingestuft wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu klären, ob die betreffenden Flächen oder einzelne Teilflächen davon als Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz einzustufen sind. Dabei handelt es sich um folgende Bereiche:

Nördlich der Schützenstraße

Ganz im Norden des Plangebietes reicht eine dicht mit Kiefern bewachsene Fläche von rund 270 m² Größe in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein. Der als Kiefernvorwald (Biotopcode 082819) charakterisierte Bereich setzt sich auf den Flächen nördlich des Plangebietes fort.

Eine südlich an den Kiefernvorwald angrenzende Fläche sowie ein Streifen an der westlichen Flurstücksgrenze und Flächen im Nahbereich der Schützenstraße werden als „sonstige Vorwälder frischer Standorte (Laub- und Nadelbäume)“ - Biotopcode 082828 eingestuft.

Gleichzeitig wird vom Gutachter darauf hingewiesen, dass diese Vorwaldflächen eher den Charakter einer „ruderalen Gehölzbrache“ mit hohem Anteil nichtheimischer Baumarten (Robinie, Eschenahorn, Kanadische Pappel) aufweisen und keine naturnahe Ausprägung besitzen.

Des Weiteren wurde eine Fläche entlang der Bahntrasse als „Baumreihe mit überwiegend Altbäumen“ (Biotopcode 07142010) angesprochen, bei der es sich ggf. ebenfalls um eine

Waldfläche handeln könnte. Die gesamte bewachsene Fläche ist etwa 600 m² groß, die im Plangebiet betroffene Fläche hat eine Größe von etwa 150 m².

Im weiteren Verfahren ist zu klären, für welche Teilflächen im Bereich nördlich der Schützenstraße eine Waldeigenschaft vorliegt. Für die betroffenen Flächen ist dann gegebenenfalls eine Waldumwandlung erforderlich oder es erfolgt eine Übernahme als Waldfläche in den Bebauungsplan.

Südlich der Schützenstraße

Im Teilbereich südlich der Schützenstraße finden sich mehrere Baumgruppen, bei denen jedoch nicht von einer Waldeigenschaft auszugehen ist und insofern – wie bereits dargelegt – die Schutzbestimmungen der Baumschutzverordnung der Stadt Fürstenberg/Havel greifen. Eine Baumgruppe befindet sich an der Westspitze des südlichen Plangebiets, entlang des Ufers zum Röblinsee und umfasst eine Fläche von etwa 250m² im Plangebiet (einschließlich der dem Flurstück 966 vorgelagerten bundeseigenen Fläche (landseitige Flächen des Flurstücks 2 = Röblinsee).

Die zweite Baumgruppe dominiert die kleine Landzunge an der Südspitze des ehemaligen Kraftfuttermischwerks (Flurstück 542, Flur 20, Gemarkung Fürstenberg/Havel). Auf einer Fläche von etwa 350m² findet sich hier ein dichter Baumbewuchs, primär mit Hängebirken sowie einigen Schwarzerlen und Sommerlinden.

Entlang der Bahntrasse Berlin-Stralsund besteht auf dem Flurstück 646/29 (Flur 20, Gemarkung Fürstenberg/Havel) auf etwa 1.000m² ebenfalls ein dichter Baumbewuchs, der sich auf dem angrenzenden bahneigenen Grundstück fortsetzt. Für diese Gehölzbestände ist im weiteren Verfahren zu klären, ob es sich um Wald im Sinne des Gesetzes handelt und ob ggf. für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen eine Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen und eine Kompensation für die Umwandlung abzusichern ist.

Denkmalschutz

Die historischen Bauwerke im Plangebiet, d.h. die ursprünglich 1912 bis 1925 errichtete Dampfmühle, bestimmt mit ihren großen, weithin sichtbaren Hauptgebäuden – auch aufgrund ihrer exponierten Lage direkt am Röblinsee – bereits seit 100 Jahren das Stadtbild von Fürstenberg/Havel entscheidend mit. Die großvolumigen Gewerbebauten bilden eine markante Landmarke und werden aufgrund ihrer Bedeutung für die Stadtgeschichte als erhaltenswert eingestuft.

Die stadtdenkmalschutzrechtlich und bauhistorisch wertvolle Bausubstanz unterliegt jedoch nicht den Regelungen des Denkmalschutzes.

Über Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk – Quartier Havelfabrik“ liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

Für Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zufällig entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Demnach besteht eine Anzeige- und Abgabepflicht für Bodenfunde und im Einzelfall kann eine kostenpflichtige archäologische Baubegleitung erforderlich werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich mit seinen Teilflächen südlich der Schützenstraße im Naturpark „Stechlin-Ruppiner-Land“. Es liegt jedoch außerhalb von Schutzgebieten nach den §§ 23 bis 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG sind ebenfalls nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in einer Entfernung von jeweils mehr als 2 km: Westlich des Plangebiets werden sowohl ein Vogelschutzgebiet, als auch ein Flora-Fauna-Habitat- sowie ein Naturschutzgebiet in ca. 2 km Entfernung ausgewiesen. Zwei weitere Flora-Fauna-Habitat-Gebiete finden sich ebenso in ca. 2,6 km Entfernung nordöstlicher Richtung und in über 3 km Richtung Osten.

Trinkwasserschutz und Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Altlastenverdacht

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich auf einer ehemaligen militärischen Liegenschaft und sind als altlastenverdächtige Fläche/Altstandort im Altlastenkataster des Landkreises geführt. In der Vergangenheit wurden Kontaminationen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen festgestellt. Aufgrund der historischen Nutzung sind weitere nutzungsbedingte Kontaminationen nicht auszuschließen.

Insofern besteht ein weitergehender Untersuchungsbedarf hinsichtlich möglicher Altlasten und insbesondere solcher, welche aus dem Betrieb des ehemaligen Kraftfuttermischwerkes resultieren.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA-TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

5. Planungskonzept

5.1 Ausgangspunkte und Ziele der Planung

Die Flächen des ehemaligen Kraftfuttermischwerkes und angrenzende Flächen (in der Flur 20 der Gemarkung Fürstenberg die Flurstücke 646/29, 542, 1615, 909, 887 sowie 175 und 646/31 anteilig), mithin ein insgesamt ca. 2,0 ha großes Gebiet wurde im Juli 2020 durch die Stadt Fürstenberg / Havel als förmliches Sanierungsgebiet „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk“ festgelegt. Dies erfolgte auch, um seitens der öffentlichen Hand auf die Planungen Einfluss nehmen zu können.

In der vorangegangenen vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB (Beschluss vom 27.09.2018) wurde das Vorliegen städtebauliche Missstände im Gebiet bestätigt und es wurden folgende städtebauliche Ziele formuliert, die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens aufgegriffen werden:

- Möglichst weitgehender Erhalt der historischen Gebäudesubstanz als wesentlicher Baustein der Stadtgeschichte und Einbindung als Element der künftigen Stadtentwicklung;
- Beseitigung des Leerstandes und Nutzbarmachung des sanierungswürdigen Gebäudebestandes,
- Abbruch der nicht mehr erhaltenswerten bzw. nicht sanierungsfähigen Gebäude und Bauteile,
- Ergänzender Ersatzneubau zur funktionellen und städtebaulichen Abrundung des Bereichs,
- Neuordnung der Erschließung mit Lösung des ruhenden Verkehrs,
- Gestaltung attraktiver Freianlagen,
- Aufwertung des Uferbereichs mit Nutzung der vertraglich gesicherten Kaianlagen

- Öffentliche Zugänglichkeit für den Uferbereich

Durch die Verwirklichung eines urbanen Nutzungsmixes ist eine gute Funktionsfähigkeit dieses Stadtbereiches zu gewährleisten. Außerdem sollen durch die Gebietsentwicklung die städtebaulichen und funktionalen Beziehungen zwischen dem historischen Stadtzentrum und den Naherholungsgebiet nördlich des Röblinsees mit Stadtbad, Festplatz und Freilichtbühne gestärkt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind neben Denkmalschutzaspekten vor allem die bestehenden Restriktionen hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes, möglicher Bodenbelastungen (Altlasten) und der Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehrslärm zu berücksichtigen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Entsprechend der vorgenannten städtebaulichen Zielstellungen sind im städtebaulichen Konzept, das den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt wird, Wohnnutzungen im Miet- und Eigentumsbereich sowie ergänzende wohnverträgliche Gewerbe- und Freizeitnutzungen (Gastronomie, Büros und Dienstleistungen, Kunst und Kultur) vorgesehen.

Zudem ist am Ufer des Röblinsees ein Ausbau der Liegeplätze für Sportboote und eine standortangepasste Nutzbarmachung als Marina mit angegliedertem Spa-Bereich geplant. Das städtebauliche Konzept ist der vorliegenden Begründung als Anhang beigefügt.

Weitere wichtige Planungsaspekte sind verkehrliche Belange, die neben der internen Gebietserschließung und der Abdeckung der Stellplatzbedarfe für die neu entstehenden Nutzungen ggf. auch die Förderung nachhaltiger Mobilitätsarten und eine verbesserte Anbindung zum Bahnhof umfassen.

Nicht zuletzt beinhaltet das Planungskonzept eine umfassende Neugestaltung der Freianlagen und berücksichtigt vorhandene Freiraumstrukturen und ihre Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet folgende Teilbereiche:

1. Die Flächen im Süden zwischen der Schützenstraße und dem Röblinsee (Betriebsgelände des ehemaligen „Kraftfuttermischwerks“),
2. einen ergänzenden Geländestreifen westlich des Betriebsgeländes (Grundstück Schützenstraße 7),
3. ufernahe Wasserflächen des Röblinsees (geplante Marina) und
4. die dreieckförmigen Flächen nordöstlich der Schützenstraße, die sich entlang der Bahntrasse erstrecken (brach liegende Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs).

1. Flächen des ehemaligen Kraftfuttermischwerks (zwischen Schützenstraße und Röblinsee)

Bebauung und Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht einen Erhalt der bisher gewerblich genutzten stadtbildprägenden Hauptbaukörper des ehemaligen Kraftfuttermischwerks, d.h. der beiden wasserseitigen Werksgebäude und der dahinterliegenden Speichergebäude/Silos vor. Sie sollen sowohl Wohnungen im Miet- und Eigentumsbereich aufnehmen, als auch wohnverträgliche Ergänzungsnutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungsbetriebe, Büroräume und Flächen für Freizeit- und Kulturnutzungen.

In Ergänzung der benannten Hauptbaukörper ist ein (höherer) Ersatzneubau für den fünfgeschossigen Anbau des nordwestlichen Silos (im Konzept als Speicher „Zeus“ benannt) und zwischen den südöstlichen Baukörpern ein halboffener Ergänzungsbau (das sog. „Regal“) geplant.

Die beiden Werksgebäude (Haus „Ceres“ und Haus „Demeter“) sollen großzügige Dachterrassen zur gemeinschaftlichen Nutzung erhalten.

Das „Regal“ ersetzt einen Gebäudeteil des Ensembles, der nicht mehr existent ist, bietet eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten – auch in Erweiterung des angrenzenden Speichergebäudes („Hera“), z.B. als Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche – und schafft zusätzliche Freiräume für die Begrünung. Über das „Regal“ soll außerdem die vertikale Erschließung der Nutzungen in den Obergeschossen der angrenzenden Gebäude organisiert werden.

Die Wohnnutzung wird sich auf die westlichen, am weitesten von der lärmemittierenden Bahntrasse entfernten Gebäude konzentrieren, während vor allem das nordöstliche Speichergebäude (der sog. „Speicher Hera“) für Freizeit- und Kulturnutzungen vorgesehen ist. Insgesamt könnten bis zu 100 Wohnungen und weitere rund 9.000 m² Geschossfläche für gewerbliche und Freizeitnutzungen entstehen.

Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude entlang des Bahndamms sollen durch eine zweigeschossige Neubebauung ersetzt werden, welche die bisherige Baustruktur (eine aus Einzelbaukörpern gebildeten Bauzeile mit variierender Bauflucht) aufgreifen. Genutzt werden sollen die Gebäude ausschließlich gewerblich, z.B. durch Büros, Dienstleistungsangebote und Gastronomiebetriebe. Letztere können die angrenzende Platzfläche (s.u.) für die Außengastronomie nutzen.

Da die historischen Bestandsgebäude für eine Tiefgaragennutzung nicht zur Verfügung stehen, ist deren Anordnung auf Flächen nordwestlich davon geplant. Zudem soll eine Tiefgarage im Bereich der südöstlich geplanten Neubebauung Platz für weitere Pkw bieten. Insgesamt sind derzeit rund 100 Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen.

Freiraum

Die komplette Neugestaltung der Freianlagen sieht überwiegend durch die Allgemeinheit nutzbare, teilweise gärtnerisch gestaltete Freiflächen vor, im Nordwesten (auf dem Flurstück 1615) aber auch den Wohnungen im Erdgeschoss unmittelbar zugeordnete Gärten.

Um den Wasserbezug des Standortes zu betonen wird zwischen den Haupthäusern ein flacher Wassergraben mit Anbindung zum Röblinsee verortet. Der Wasserlauf greift die frühere Struktur der Bahnanlieferung (mit einem vorhandenen Graben) auf und markiert zudem eine Barriere zwischen dem öffentlichem Außenraum und dem halböffentlichen Vorbereich der Wohngebäude („Haus Ceres“ und „Speicher Zeus“).

Südöstlich der Hauptbaukörper bleibt zur Bebauung entlang des Bahndamms hin eine großzügige Platzfläche erhalten, die Blickbeziehungen zur Havel und zum gegenüberliegenden Seeufer ermöglicht. Zum Wasser hin ist eine Treppenanlage vorgesehen. Die überwiegend befestigte Platzfläche soll mit Bäumen begrünt werden, einzelne Pflanzbeete erhalten und durch eine ergänzende Möblierung eine hohe Aufenthaltsqualität bieten.

Das Ufer der Havel, einschließlich der Landzunge, bleibt als baumbestander Grünstreifen erhalten, der sich nach Norden entlang des Bahndamms fortsetzt.

2. Ergänzender Geländestreifen westlich des ehemaligen Kraftfuttermischwerks

Für das Grundstück westlich des Kraftfuttermischwerks (Schützenstraße 7) ist eine Bebauung mit bis zu fünf Einfamilienhäusern vorgesehen. Der Bereich bildet den Übergang zwischen dem hochverdichteten Wohnstandort des historischen Gebäudeensembles und den in nur geringer Dichte mit Einfamilienhäusern bebauten westlich angrenzenden (See-) Grundstücken.

Dementsprechend sollen die Gebäude jeweils nur zwei Geschosse aufweisen und über zugeordnete Gärten zur Eigennutzung verfügen.

3. Geplante Marina

Die Wasserflächen nordwestlich der kleinen Landzunge sollen zu einer Marina entwickelt werden und über die Errichtung von Steganlagen im Wasser entsprechende Liegemöglichkeiten für Sportboote angeboten werden. Außerdem sind im Hafen eine öffentliche Slipanlage, eine Bootstankstelle und Räumlichkeiten für den Hafenmeister vorgesehen.

Ergänzt werden soll der Hafenstandort durch Wellnesseinrichtungen (Spa) in Form einer schwimmenden baulichen Anlage mit einem Indoor-Schwimmbecken und einem vorgelagerten Seebecken.

Außerdem ist ein öffentlich zugänglicher Aussichtspunkt vorgesehen, der einen guten Blick auf den Röblinsee ermöglicht.

Die Ein- und Ausfahrt zur Marina wird in Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt so angeordnet, dass sich keine Beeinträchtigungen für den Schifffahrtsbetrieb der Bundeswasserstraße ergeben (u.a. Zufahrt zur Schleuse Fürstenberg mit – saisonabhängig – vielen wartenden Booten).

4. Dreiecksfläche nördlich der Schützenstraße

Die Flächen nördlich der Schützenstraße sollen bestandsorientiert überwiegend als Grünflächen erhalten bleiben. Vorhandene Offenlandflächen im Norden könnten ggf. als Habitat für die vorgefundenen Zauneidechsenpopulationen weiterentwickelt werden.

Zugunsten einer verbesserten Durchwegung soll im weiteren Bebauungsplanverfahren auch die Möglichkeit der Schaffung eines direkten Zugangs zum Bahnhof Fürstenberg / Havel durch Untertunnelung der Gleisanlagen geprüft werden. Von Seiten der Projektentwickler bestehen in diesem Zusammenhang außerdem Überlegungen zur Errichtung einer Mobilitätsstation (Mobility Hub) in einem ehemaligen Lokschuppen, um für eine flexiblere und bequeme Anschlussmobilität am Bahnhof durch ein Angebot von Sharing-Fahrzeugen wie Fahrräder, E-Scooter u.ä. zu sorgen.

Die angedachte Mobilitätsstation ist bisher allerdings noch so vage, dass eine Einbeziehung in die Festsetzungen des Bebauungsplans zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll möglich ist. Hier besteht ggf. im weiteren Bebauungsplanverfahren noch Anpassungsbedarf; wobei der vorzuhaltende Flächenbedarf ohnehin nur sehr gering ist.

Die bereits 2018 in der städtebaulichen Zielplanung „Aktives Stadtteilzentrum Fürstenberg/Havel“ (ASZ) verankerte Errichtung von Pkw-Stellplätzen (P+R) auf der Westseite der Bahngleise wird zunächst nicht weiterverfolgt.

Auch Stellplätze, die einen Beitrag zur Abdeckung des erforderlichen Bedarfs am Standort des ehemaligen Krafftuttermischwerks leisten, d.h. eine zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens angedachte Stellplatzanlage im Nahbereich der Schützenstraße, sind nach derzeitigem Stand der Projektplanung nicht vorgesehen. Vielmehr soll der gesamte Stellplatzbedarf über die Errichtung von Tiefgaragen abgedeckt werden.

6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Die Flächen des ehemaligen Kraftfuttermischwerks südlich der Schützenstraße sollen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Diese Baugebietskategorie ermöglicht im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur und Freizeit in einer im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegten und differenzierter regelbaren Nutzungsmischung.

Unterstützt durch eine höhere Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung als im Mischgebiet, differenzierte Schallschutzanforderungen und besondere Festsetzungsmöglichkeiten zur Anordnung von Wohnnutzungen innerhalb eines Gebäudes sowie zum Verhältnis von Wohn- und gewerblichen Nutzungen im Baugebiet, wird die Entstehung lebendiger öffentlicher Räume gefördert.

Städtebauliche Zielsetzung am Standort des ehemaligen Kraftfuttermischwerks ist die Entwicklung einer solchen urbanen Nutzungsmischung in Verbindung mit einer durch die Bestandsbebauung vorgegebenen hohen baulichen Dichte. Angestrebt wird außerdem ein hoher Wohnanteil, der mit der geforderten gleichwertigen Nutzungsmischung im Mischgebiet (50:50) nicht vereinbar wäre.

Das nach Baunutzungsverordnung im urbanen Gebiet allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum wird vorliegend eingeschränkt, wobei – aufgrund von Restriktionen ausgehend vom Schienenverkehrslärm – auch eine Gebietsgliederung vorgenommen wird. Die Unterteilung in MU 1 und MU 2 erfolgt im Hinblick auf die Zulässigkeit einer Wohnnutzung und steht mit der vorliegenden Planungskonzeption im Einklang. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

In beiden Teilen des urbanen Gebietes werden auf der Grundlage von § 6a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ansonsten regelzulässige Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur im Ausnahmetatbestand ermöglicht (textliche Festsetzung Nr. 1). Aufgrund der potenziell von den benannten Nutzungen ausgehenden Störwirkungen soll eine Genehmigung nur erteilt werden, wenn im Zuge einer vorhabenbezogenen Einzelfallprüfung eine Gebietsverträglichkeit festgestellt wird. Hierbei spielen vor allem der Lärmschutz und verkehrliche Aspekte (ggf. hohes Kundenverkehrsaufkommen) eine Rolle. Im Hinblick auf das erhöhte Lärmschutzbedürfnis sensibler Wohnnutzungen werden Wohnungen im Nahbereich der Bahntrasse, d.h. in dem Teil des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU 2, generell ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Über die zum jetzigen Zeitpunkt vorgenommene Gebietsgliederung in MU 1 und MU 2 hinaus, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft, ob eine weitergehende Gliederung des MU 1 sinnvoll bzw. erforderlich ist. So könnte z.B. überlegt werden, die angedachte Nutzung des bahnseitigen Speichergebäudes für Kultur- und Freizeiteinrichtungen bereits auf der Bebauungsplanebene zu fixieren und lärmsensible Wohnnutzungen in diesem Bereich auszuschließen.

Hinsichtlich der in den §§ 13 und 13a der Baunutzungsverordnung geregelten Zulässigkeit von Räumlichkeiten für freie Berufe und von Ferienwohnungen wird kein zusätzlicher Regelungsbedarf im Bebauungsplan gesehen.

Die Nutzung einzelner Räume oder eines Gebäudes für Bürozwecke, Kanzleien, Arzt-/ Therapiepraxen o.ä. wird vorliegend als verträglich erachtet.

Ferienwohnungen, die nach § 13a BauNVO zu den im urbanen Gebiet regelzulässigen sonstigen Gewerbebetrieben gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zählen, werden vorliegend nur im Ausnahmetatbestand zugelassen. Ihre ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung wird als ausreichend angesehen, um alle Aspekte der Gebietscharakteristik und -verträglichkeit zu wahren.

Allgemeines Wohngebiet

Das zusätzlich in das Plangebiet einbezogene Flurstück 966 (Grundstück Schützenstraße 7) soll auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Hierdurch wird an die vorherrschende Nutzung der Umgebung westlich des Plangebietes angeknüpft. Die festgesetzte Gebietsart setzt sich außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans auf den angrenzenden Baugrundstücken fort.

Der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungskatalog wird vorliegend nur geringfügig (auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO) eingeschränkt, so dass neben Wohngebäuden grundsätzlich auch kleine, der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen dagegen nur ausnahmsweise auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung zugelassen werden können (textliche Festsetzung Nr. 1.3), da zur Unterbringung dieser Nutzungen im Plangebiet weitaus besser geeignete Flächen im festgesetzten urbanen Gebiet zur Verfügung stehen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (zu denen nach § 13a der Baunutzungsverordnung auch Ferienwohnungen gehören), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden wegen ihrer gestalterischen bzw. funktionalen Unverträglichkeit (Publikumsintensität, erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Störung der Wohnruhe) im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.3 sind deshalb die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Nutzung einzelner Räume eines Gebäudes für Bürozwecke, eine Kanzlei o.ä. wird auch in den geplanten Einfamilienhäusern als verträglich erachtet. Die in § 13 BauNVO geregelte Zulässigkeit von Räumlichkeiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger oder solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, schließt aus, dass im allgemeinen Wohngebiet ganze Gebäude für freie Berufe genutzt werden. Darüber hinausgehender Regelungsbedarf wird vorliegend nicht gesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder der überbaubare Grundstücksfläche und durch die Zahl der Vollgeschosse bzw. die maximale Gebäudehöhe bestimmt werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob abschnittsweise eine Begrenzung der höchstzulässigen Grund- oder Geschossfläche durch eine ergänzende numerische Festsetzung sinnvoll bzw. erforderlich ist.

Grund- und Geschossfläche

Urbanes Gebiet

Die Sicherung der erhaltenswerten, denkmalwürdigen Bebauung des ehemaligen Kraftfuttermischwerks bzw. der vorherigen Mühle, d.h. der beiden wasserseitigen Werksgebäude sowie der dahinterliegenden Speichergebäude/Silos und die Ermöglichung ergänzender Ersatzneubauten in diesem Bereich, erfolgt über eine Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO. Die Lage der Baugrenzen und die daraus resultierenden Gebäudeabmessungen orientieren sich am Bestand und am städtebaulichen Konzept, werden aber generell etwas großzügiger gefasst, um die bestehenden Fassaden ggf. mit einer energiesparenden Dämmung versehen und vor die Fassade tretende Balkone o.ä. anordnen zu können. Diesbezüglich verbleiben somit zum jetzigen Zeitpunkt noch ausreichende Entwurfsspielräume für die weitere Projektausarbeitung.

Die zulässige Grundfläche des jeweiligen Baukörpers ergibt sich in der derzeitigen Vorentwurfsfassung aus der im zeichnerischen Teil festgesetzten, durch Baugrenzen umfassten, überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Klarstellung dieses Sachverhaltes wird die textliche Festsetzung Nr. 2.1 aufgenommen.

Für den Teil des urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 1 errechnet sich dadurch bezogen auf die rund 7.740 m² große Grundstücksfläche eine Grundflächenzahl von 0,37.

Die Geschossfläche und die daraus resultierende Geschossflächenzahl sind abhängig von der Anzahl der Geschosse in den einzelnen Baukörpern. Diese steht derzeit noch nicht abschließend fest, da vor allem die Speichergebäude ihrer ehemaligen Nutzung entsprechend nicht in einzelne Geschosse unterteilt waren. Darüber hinaus ist anstelle eines nicht mehr vorhandenen Verbindungsbaus ein neuer halboffener Baukörper geplant, bei dem die Anrechnung auf die Geschossfläche noch klärungsbedürftig ist.

Nach den vorgelegten Projektplänen der Vorhabenträger wird im MU 1 voraussichtlich eine Geschossfläche von knapp 17.000 m² erreicht. Dies entspricht rechnerisch einer Geschossflächenzahl von 2,2 und der in der Baunutzungsverordnung für urbane Gebiete benannte Orientierungswert zum Maß der baulichen Nutzung von höchstens 3,0 wird sicher eingehalten.

In dem Teil des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU 2 wird anstelle der baufälligen ein- bis zweigeschossigen Wirtschaftsgebäude (ehemalige Büro- und Lagerflächen, Umkleide- und Sanitärräume) entlang der Bahnanlagen, eine maximal zweigeschossige Neubebauung ermöglicht und dafür eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,25 vorgegeben. Demzufolge liegt die höchstzulässige Geschossflächenzahl bei 0,5, was bezogen auf den knapp 6.150 m² großen Gebietsteil einer Geschossfläche von 3.074 m² entspricht. Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Bebauung erreicht einen Umfang von rund 2.775 m².

Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet wird im Bebauungsplan eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,25 vorgegeben. Dies entspricht bei einer Gebietsgröße von 2.254 m² knapp 564 m².

Die Festsetzung soll eine Bebauung mit mehreren Einfamilienhäusern ermöglichen und stadtgestalterisch einen verträglichen Übergang von der dichten, großvolumigen Bebauung am Standort des ehemaligen Kraftfuttermischwerks zur angrenzenden Eigenheimsiedlung mit ihrer charakteristischen sehr aufgelockerten Bebauung und hohem Grünanteil schaffen.

Überschreitungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist generell eine Überschreitung der planungsrechtlich ermöglichten Grundfläche für die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 (z.B. Nebengebäude für Fahrräder oder Müllentsorgung o.ä.) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bau-

grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), um bis zu 50 vom Hundert zulässig, sofern dadurch eine GRZ von 0,8 nicht überschritten wird.

Vorliegend ergäbe sich damit im WA und im MU 2 ein gebietsbezogener Versiegelungsgrad von maximal 37,5 % bei einer festgesetzten GRZ von 0,25.

Vor allem im urbanen Gebiet erscheint ein Freihalten von fast zwei Dritteln der Fläche von jeglicher Über- und Unterbauung angesichts des eher städtischen Charakters mit großzügigen Wege- und Platzflächen und des notwendigen Nachweises von Stellplätzen in Tiefgaragen nicht möglich. Deshalb wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anrechnungspflichtigen baulichen Anlagen im urbanen Gebiet eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,6 ermöglicht.

Damit wird einerseits die Bodenversiegelung im Sinne von Natur und Umwelt möglichst gering gehalten, gleichzeitig werden aber dem Gebietszweck entsprechende zeitgemäße Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten offengehalten.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO durch Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse und zu den höchstzulässigen Oberkanten bestimmt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die ehemaligen Speichergebäude des Kraffuttermischwerks ihrer früheren Nutzung entsprechend nicht in einzelne Geschosse unterteilt waren und außerdem gemäß Brandenburgischer Bauordnung alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, als Vollgeschosse gelten (ausgenommen sind lediglich Hohlräume unterhalb der Bedachung, die nicht als Aufenthaltsräume geeignet sind). Nach dieser Vollgeschossdefinition verfügen die hohen Satteldächer der ehemaligen Silos voraussichtlich über zwei zusätzliche (Voll-) Geschosse und die Zahl der zulässigen Geschosse kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret bestimmt werden.

Für die denkmalwürdigen, zu erhaltenden Gebäude und zu ergänzende Gebäudeteile des ehemaligen Kraffuttermischwerks im MU 1 erfolgt die Höhenbeschränkung deshalb durch die bestandsorientierte Festsetzung von Oberkanten baulichen Anlagen. Die voraussichtliche Anzahl der Geschosse wird nur ergänzend und zum jetzigen Zeitpunkt noch unverbindlich benannt.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den Meeresspiegel und werden in Metern über Normalhöhe Null (NHN) im deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) angegeben. Die ermöglichten Höhen von 80,0 m bis 93,0 m über NHN sind insofern in Relation mit der Geländehöhe vor Ort zu setzen; das Plangebiet liegt in einer Höhe von rund 55 m über NHN.

Eine Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 für technische Dachaufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen aber auch für Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie möglich.

Für die bahnahe Ersatzneubauung in jenem Teil des urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 wird die Bauhöhe in Anlehnung an die bisherige – aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes nicht erhaltungsfähige – Bebauung auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Eine ergänzende Höhenbegrenzung wird nicht für erforderlich gehalten.

Auch im allgemeinen Wohngebiet (Grundstück Schützenstraße 7) darf die künftige Bebauung nach Maßgabe des Bebauungsplans höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen, wobei offengehalten wird, ob das oberste Geschoss als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet wird oder ein Kubus mit zwei „Normalgeschossen“ und Flach- oder Pultdach bzw. mit flach geneigtem Dach (ohne eigene Geschossqualität im Sinne der Bauordnung) entsteht. Die

Festsetzung orientiert sich an der nordwestlich an das Plangebiet anschließenden Bebauung beiderseits der Schützenstraße, die ebenfalls durch eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit verschiedenen Dachformen geprägt ist, so dass sich die geplante Wohnbebauung stadtverträglich einfügt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Festsetzung von Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, an die herangebaut werden kann, aber nicht muss.

Im urbanen Gebiet orientiert sich die Festsetzung der Baugrenzen am Gebäudebestand und am vorliegenden städtebaulichen Konzept, belässt gegenüber der endgültigen Gebäudeplanung aber noch Spielräume zur Ausdifferenzierung.

Innerhalb der durch die hohen Verwaltungs- und Speichergebäude des ehemaligen Kraftfuttermischwerks vorgegebenen zweiflügligen „Grundfigur“ im MU 1 wird im Süden eine durchgehende Bebauung ermöglicht, während im Norden die bestehende Baustruktur mit einer Gebäudeunterbrechung planungsrechtlich festgeschrieben wird.

Die Lage der Baugrenzen und die daraus resultierenden Gebäudeabmessungen werden gegenüber dem Bestand auch deshalb etwas weiter gefasst, um die Fassaden ggf. mit einer energiesparenden Dämmung versehen zu können.

Im MU 2 ermöglicht das rund 20 m tiefe Baufeld die Errichtung zueinander in der Tiefe versetzter Einzelbaukörper, die sich in Anlehnung an die historische Bebauung zu einer durchgehenden Bauzeile addieren. Einer vollständigen Ausnutzung des Baufeldes steht die festgesetzte Grundflächenzahl entgegen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird ein großzügig bemessenes Baufeld festgesetzt, das im Rahmen der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ-Vorgabe 0,25) noch verschiedene Lösungen zur Anordnung der geplanten Einzelbaukörper zulässt. Zum nordwestlich angrenzenden Grundstücksnachbarn und zur Schützenstraße wird jedoch ein einzuhaltender Grenzabstand von jeweils 3,0 m vorgegeben.

Regelungen zur Bauweise

Im Urbanen Gebiet werden Festsetzungen zur Bauweise nicht für erforderlich gehalten, da es sich überwiegend um Bestandsgebäude handelt und die Anordnung ergänzender Baukörper bzw. einer Ersatzneubebauung entlang der Bahntrasse über die festgesetzten Baugrenzen weitgehend vorgegeben ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anordnung der künftigen Baukörper dagegen noch offengehalten und es bedarf ggf. ergänzender Vorgaben zur Bauweise im weiteren Verfahren, um ein Einfügen der Neubebauung in die angrenzend vorherrschende offene Einfamilienhausbebauung zu gewährleisten.

Vortretende Bauteile und bauliche Anlagen zur Erschließung

Die Hauptbaukörper des ehemaligen Kraftfuttermischwerks waren an einzelnen Stellen durch Übergangsbauwerke (geschlossene Erschließungsgänge) miteinander verbunden. Ein Aufrechterhalten dieser Verbindungsbauwerke soll planungsrechtlich ermöglicht werden. Deshalb sind nach Maßgabe der textlichen Festsetzung 3.1 bauliche Anlagen, die der Erschließung der angrenzenden Gebäude dienen, zwischen den Gebäuden zulässig. Von der Zulässigkeit erfasst werden neben den Verbindungsbauwerken z.B. auch Eingangsüberda-

chungen und -vorbauten sowie Aufzugsschächte, da die Organisation der Erschließung im Zusammenhang mit der (maroden) historischen Bausubstanz ggf. eine teilweise Auslagerung von Erschließungsfunktionen aus den Gebäuden erfordert.

Aufgrund der ohnehin geringen Abstände der Gebäude untereinander und der damit einhergehenden Unterschreitung der Abstandsflächen (s.u.) setzt die Zulassung ergänzender baulicher Anlagen in dem in der Planzeichnung mit Buchstaben gekennzeichneten Bereich voraus, dass wesentliche Beeinträchtigungen angrenzender oder gegenüberliegender Räume nicht zu befürchten sind. Dies ist im Zuge der Baugenehmigung (z.B. im Hinblick auf die Belichtung/Besonnung) zu prüfen und im jeweiligen Einzelfall zu bestätigen.

Darüber hinaus wird mit der textlichen Festsetzung 3.2 im Urbanen Gebiet ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen ermöglicht. Um eine adäquate Aufenthaltsqualität dieser Außenwohnbereiche zu gewährleisten, wird ein Vortreten bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen, sofern die vortretenden Bauteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Dadurch wird sichergestellt, dass die Hauptbauflucht der historischen Gebäudefassade weiterhin als solche erkennbar bleibt.

Abstandsflächenunterschreitungen

Aufgrund der Lage, Anordnung und Höhe der vorhandenen Gebäude des ehemaligen Kraftfuttermischwerks überlagern sich die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen der Bestandsgebäude teilweise erheblich. Dies betrifft vor allem den Abstand der beiden seeseitigen Werksgebäude untereinander sowie der beiden mehr als 30 m hohen Speichergebäude untereinander.

Die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) und beträgt vorliegend (MU) vor den Außenwänden von Gebäuden 0,4 der Wandhöhe, gemessen zwischen Geländehöhe und Oberkante der Wand, mindestens jedoch 3 m. Die Einhaltung des Abstandsflächenrechts dient neben der Sicherung des Brandschutzes der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Sinne des Wohnfriedens.

Größere oder geringere Tiefen der Abstandsflächen sind nach § 6 Abs. 5 BbgBO zulässig, sofern im Bebauungsplan Außenwände „zugelassen oder vorgeschrieben“ werden, „vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 bis 3 liegen müssten“; in diesem Fall hat es damit sein Bewenden.

Um einen entsprechenden Tatbestand herbeizuführen, wird im vorliegenden Bebauungsplan mit der textlichen Festsetzung 3.3 bestimmt, dass an die parallel zu den Bestandsfassaden festgesetzten Baugrenzen (zwischen den Punkten AC sowie zwischen den Punkten BD) trotz damit einhergehender Unterschreitung des in § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (Bbg BO) benannten Maßes der Tiefe der Abstandsflächen, herangebaut werden darf.

Die planungsrechtliche Ermöglichung von Abstandsflächenunterschreitungen setzt jedoch voraus, dass die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Schutzgüter des Abstandsflächenrechts umfassend geprüft und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung der Bebauungsplanfestsetzungen eingestellt werden.

Im Rahmen der weiteren Bebauungsplanaufstellung müssen deshalb die Auswirkungen der Abstandsflächenunterschreitungen auf die geplanten Nutzungen vor allem im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse untersucht werden.

Aus den Untersuchungsergebnissen könnten sich mögliche Nutzungsbeschränkungen für Teile des Plangebietes oder Auflagen für die Grundrissgestaltung von Wohnungen ergeben.

6.4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Interesse einer hohen Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Grundstücksfreiflächen und ihrer überwiegenden Nutzbarkeit durch die Allgemeinheit (Hafenpromenade, Platzflächen mit gastronomischen Angeboten...) sollen im Urbanen Gebiet oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können (textliche Festsetzung Nr. 4.1).

Ausnahmen sind z.B. für Stellplätze von Gehbehinderten und Rollstuhlnutzenden sowie für Kurzzeitparker und Anlieferungen denkbar. Auch für Kunden und Veranstaltungsbesucher erscheinen (temporär nutzbare) Stellplatzangebote – vorzugsweise im Nahbereich der Schützenstraße – sinnvoll und stadtgestalterisch verträglich. Ansonsten sollen Flächen für den ruhenden Verkehr – im Einklang mit der vorliegenden Projektplanung – ausschließlich in Tiefgaragen (s.u.) angeordnet werden.

Wertstoff- und Müllsammelplätze sowie Räumlichkeiten zur witterungs- und diebstahlgeschützten Unterbringung von Fahrrädern sollen vorzugsweise ebenfalls im Gebäude (EG oder UG) untergebracht werden.

Im Gegenzug zur Beschränkung von oberirdischen Stellplätzen und Garagen sowie unter stadtgestalterischen Aspekten werden auch größere Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet für die Anlage von Tiefgaragen privilegiert. Die Flächen, in denen die Anlage von Tiefgaragen allgemein zugelassen wird, sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Die Abgrenzung der Tiefgaragenfläche orientiert sich am städtebaulichen Konzept und ermöglicht die Anlage von bis zu 100 Stellplätzen. Für Tiefgaragen im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen bedarf es dabei keiner gesonderten Festsetzung, da diese Flächen regelmäßig auch unterbaut werden können. Dementsprechend ist z.B. im MU 2 eine Tiefgarage geplant, die sich teilweise unterhalb der Neubebauung befindet und sich teilweise auch auf Flächen außerhalb erstreckt.

Mit den getroffenen Regelungen zur ober- und unterirdischen Anordnung von Stellplätzen wird unnötiger Fahrverkehr auf den Grundstücken vermieden und damit die nötige Wohnruhe und eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen (z.B. für die Außengastronomie) gewährleistet.

Im allgemeinen Wohngebiet werden oberirdische Stellplätze und Garagen nicht beschränkt. Sie sind nach Maßgabe des § 12 der Baunutzungsverordnung nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (hier Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung) zulässig. Insofern wird kein zusätzlicher Regelungsbedarf im Bebauungsplan gesehen.

6.5 Gestaltungsregelungen (örtliche Bauvorschriften)

Zum jetzigen Planungsstand (Vorentwurf) enthält der Bebauungsplan keine Gestaltungsregelungen.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob entsprechende Vorgaben vorliegend erforderlich sind, um eine hohe Gestaltqualität des Standortes abzusichern und sein Einfügen in die vorhandene Stadtstruktur zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Gestaltungsregelungen im Bebauungsplan ist § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO).

6.6 Verkehrsflächen und weitere Festsetzungen zur Erschließung

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche der Schützenstraße – mithin die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen des Flurstücks 175 – als solche fest. Die Verkehrsfläche ist gegenüber anderen Nutzungen durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt und ihre Einteilung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die insgesamt in einer Breite von 14,5 m festgesetzte Verkehrsfläche ermöglicht im Bedarfsfall auch einen Straßenausbau, d.h. die Anlage einer breiteren Fahrbahn, ergänzender Parkstände, zusätzlicher Gehwegbereiche und/oder Alleebaumpflanzungen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ein wichtiges Planungsziel ist die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs. Dafür sollen im weiteren Bebauungsplanverfahren mit der Festsetzung von Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Auch für die (privaten) Grünflächen nördlich der Schützenstraße soll eine Durchwegung über die Festsetzung von Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit sichergestellt werden. Eine konkrete Abgrenzung dieser Flächen erfolgt ebenfalls im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Unternehmensträger sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche keine übergeordneten Leitungen verlaufen.

6.7 Grünflächen

Private Grünfläche – „naturnahe Parkanlage“

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine insgesamt rund 6.100 m² große Teilfläche nördlich der Schützenstraße als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Parkanlage“ fest. Die Fläche ist abschnittsweise dicht mit Laub- und Nadelbäumen bestockt und soll weitestgehend im derzeitigen Zustand erhalten bleiben.

Zur Sicherung einer fußläufigen Durchwegung sind vorhandene Wegebeziehungen zu verbessern/auszubauen und ihre öffentliche Nutzbarkeit über die Eintragung von Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit langfristig zu sichern.

Die grundsätzlich zu befürwortende Schaffung eines direkten Zugangs zum Bahnhof Fürstenberg / Havel aus Richtung Westen und die in diesem Zusammenhang angedachte Einrichtung einer Mobilitätsstation in einem erhalten gebliebenen ehemaligen Lokschuppen ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten.

Entsprechende Festsetzungen, die diese Planungsoption berücksichtigen, erscheinen insofern zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Diese Einschätzung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren aber nochmals überprüft.

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan wird von den Sachverständigen eine Habitatschaffung für Zauneidechsen empfohlen. Vorgeschlagen werden dafür die vorhandenen Offenlandflächen ganz im Norden des Geltungsbereichs (ca. 1.000 m²) und als geeignete Maßnahmen zur Entwicklung eines Zauneidechsenhabitats wird

die Integration von Strukturelementen wie Steinmauern oder -haufen, Totholzhaufen und Sandanhäufungen in die Grünflächengestaltung benannt.

Die Aufnahme entsprechender Maßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren geprüft, denkbar wären aber auch vertragliche Regelungen mit dem Grundstückseigentümer/Vorhabenträger.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Begrünung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern

Festsetzungen zur Begrünung der Baugebietsflächen (vor allem durch Pflanzung standortheimischer Laubbäume) werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt. Entsprechende Vorgaben zur Mindestbegrünung sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll und sichern eine dem Standort entsprechende Grünflächenausstattung.

Begrünung von Tiefgaragen

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Funktion des Naturhaushalts wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass Tiefgaragen(teile) außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen sind (textl. Festsetzung Nr. 7.2). Damit wird neben der Ansaat von Rasen auch die Pflanzung von Gehölzen und kleinwüchsigen Baumarten ermöglicht. Für größere Baumpflanzungen stehen ausreichende Flächen auf den übrigen Grundstücksteilen zur Verfügung. Um eine Überdeckung von Tiefgaragen durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Wege nicht auszuschließen, entfällt in diesen Fällen die Begrünungspflicht.

Begrünung des Straßenraums und von Stellplatzanlagen

Die Möglichkeiten zur Pflanzung von Alleebäumen in der Schützenstraße werden im weiteren Verfahren geprüft und dann ggf. eine entsprechende Pflanzbindung ergänzt.

Nach derzeitigem Planungsstand sind am Standort des ehemaligen Futtermittelwerks keine größeren oberirdischen Stellplatzanlagen vorgesehen, sondern die Unterbringung des erforderlichen Stellplatzbedarfs in zwei Tiefgaragen. Oberirdische Stellplätze können nach Maßgabe der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 im Urbanen Gebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden. Insofern ist davon auszugehen, dass oberirdisch allenfalls einzelne behindertengerechte Stellplätze im Urbanen Gebiet und jeweils ein bis zwei Stellplätze auf den Einfamilienhausgrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet angeordnet werden und im Bebauungsplan daher kein Regelungsbedarf zur Begrünung von Stellplatzanlagen besteht.

Erhaltungsbindungen

Um das durchgrünte Siedlungsbild zu erhalten und den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren, werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und für eine baumbestandene Fläche am Ufer des Röblinsees (auf der Landzunge) festgesetzt. Die „Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dient insofern dazu, den dortigen Bestand an Hängebirken, Schwarzerlen und Sommerlinden langfristig zu sichern. Gemäß textlicher Festsetzung 7.1 sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang ist innerhalb der Fläche Ersatz zu pflanzen.

Darüber hinaus werden einige für das Stadt- und Landschaftsbild besonders bedeutsame Baumstandorte als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine ufernahe Baumreihe aus fünf kanadischen Pappeln mit Stammumfängen über 2 m nordwest-

lich von den Werksgebäuden des ehemaligen Krafftuttermischwerks und eine angrenzende Rotbuche mit vergleichbarem Stammumfang. Eine ältere Sommerlinde steht an der Schützenstraße.

Die Altbäume sollen gestalterisch in das städtebauliche Konzept eingebunden werden und ihr Schutz bzw. ihr langfristiger Erhalt entspricht den Empfehlungen des Sachverständigen für Natur- und Artenschutz.

Die Festsetzung von Bindungen für den Erhalt von Bäumen im Bebauungsplan geht über den allgemeinen Baumschutz nach der Baumschutzverordnung hinaus, da es sich um einzelfallbezogene Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen handelt, was Baumfällungen auch beim Erbringen von Ersatzpflanzungen deutlich erschwert.

Niederschlagswasserversickerung

Das Brandenburgische Wassergesetz schreibt in § 54 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Das Wassergesetz lässt dabei aber offen, wo und wie die Versickerung zu erfolgen hat.

Um planungsrechtlich eine Rückhaltung und Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken selbst zu sichern, wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Die Verpflichtung zur Sammlung und Versickerung aller in den Baugebieten auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6.1 geregelt.

Die Festsetzungen zur über- und unterbaubaren Grundstücksfläche stehen mit den flächenmäßigen Anforderungen notwendiger Versickerungsanlagen im Einklang und es verbleiben ausreichende Flächen für die Anlage von Versickerungsmulden oder anderweitigen Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswässern.

6.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an das Betriebsgelände der Bahnstrecke 6088 Berlin – Stralsund.

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan deshalb eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für die künftige Bebauung. Bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Prognose für den Schienenverkehrslärm (MFPA Leipzig GmbH, Untersuchungsbericht vom 18. Mai 2022) erstellt.

Beurteilungsgrundlagen und Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen und benennt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Im Plangebiet sind in Bezug auf den Verkehrslärm die Orientierungswerte für urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts relevant.

Zur Beurteilung der künftigen Lärmbelastung wurde die Belegung der Bahnstrecke im Prognosehorizont 2030 (als gegenüber dem Bestand ungünstigere Variante) zugrunde gelegt und es wurden über 350 geschossweise festgelegte Immissionsorte an den künftigen Gebäudefassaden jeweils im Tages- und Nachtzeitraum betrachtet.

Im Ergebnis der Berechnungen wird an den zur Bahntrasse hin ausgerichteten Fassaden eine Lärmbelastung (= Beurteilungspegel) von bis zu 66 dB(A) tags/nachts prognostiziert, an den schallabgewandten Gebäuderückseiten liegen die Beurteilungspegel dagegen teilweise

bei unter 40 dB(A). Die berechneten Beurteilungspegel für den Tages- und Nachtzeitraum unterscheiden sich kaum.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm großflächig und abschnittsweise ganz erheblich überschritten und es sind geeignete Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten.

Im urbanen Gebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 16 dB(A) überschritten. Die höchsten Belastungen weisen die künftigen bahnzugewandten Fassaden im MU 2 und die jeweils bahn- bzw. straßenzugewandten Fassaden des nordöstlichen Speichergebäudes („Hera“) auf.

Im allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der dort um 5 dB(A) geringeren Orientierungswerte tags Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) und nachts abschnittsweise um bis zu 13 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. urbane Gebiete, in denen Wohnungen auch allgemein zulässig sind, können zumindest im Tageszeitraum eingehalten werden.

Maßnahmen zum Schutz gegenüber Verkehrslärmimmissionen

Bauschalldämmung

Grundlegender Schutz von Innenräumen vor Lärm entsteht durch entsprechende Dämmungen der Außenbauteile von Gebäuden. Zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und Nutzer durch Schienenverkehrslärm sind im Lärmeinzugsbereich der Bahntrasse entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen.

Die Anforderungen des Schallschutzes an Gebäuden ergeben sich aus der DIN 4109, die ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Luftschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen vorgibt. Dämmmaße gelten für alle Außenbauteile einschließlich der Türen und Fenster sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen erfolgte im Rahmen des oben benannten Gutachtens. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus den prognostizierten Schallpegeln zuzüglich eines Sicherheitsaufschlags von 3 dB(A). Beträgt – wie vorliegend – die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Der resultierende maßgebliche Außenlärmpegel beträgt für die unmittelbar der Bahntrasse zugewandten Fassaden im Gebietsteil MU 2 bis zu 71 dB(A), an einzelnen Immissionspunkten auch bis zu 74 dB(A).

Für die Bebauung im MU 1 ergeben sich die höchsten maßgebliche Außenlärmpegel am nordöstlichen Speichergebäude („Haus Hera“) mit bis zu 70 dB(A).

Dementsprechend wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in Gebäuden einschließlich der Fenster die Mindestanforderungen der DIN 4109 an die Bauschalldämmung erfüllen müssen und der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist (textliche Festsetzung Nr. 8.1).

Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt dabei auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst in Wohnungen Wohn- und Schlafräume, jedoch nicht Küchen, in denen nur Mahlzeiten zubereitet werden, Bäder, Hausarbeitsräume u.ä. Die gleichen Anforderungen gelten für Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben sowie für Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen.

Für die in den hochbelasteten Bereichen geplanten Büroräume und vergleichbare Raumnutzungen sind die Anforderungen an die erforderliche Bauschalldämmung dagegen um jeweils 5 dB geringer als für die benannten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und ggf. Grundrissaufgaben

Ergänzend zu den festgesetzten Lärmschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden, müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, die nicht über ein von der Bahnanlage abgewandtes zur Belüftung geeignetes Fenster verfügen, mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet werden (textliche Festsetzung 8.2). Dadurch soll eine ausreichende und dauerhafte Belüftung gewährleistet werden, ohne dass dazu Fenster geöffnet und damit auf den Lärmschutz in diesen Räumen verzichtet werden muss.

Die Schalldämmanforderungen an Außenbauteile müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden, d.h. die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend konstruiert sein.

Es können auch andere bauliche Maßnahmen durchgeführt werden, sofern eine gleichwertige Schalldämmung erreicht wird und eine ausreichende Frischluftzufuhr sichergestellt werden kann. Geeignete Maßnahmen können u.a. Doppelfassaden (z.B. Prallscheiben, d.h. vor die zu schützenden Fenster mit geringem Abstand montierte feststehende Glasscheiben) oder verglaste Vorbauten sein. Weiterhin stehen spezielle Schallschutzfenster zur Verfügung, die durch eine Kippbegrenzung und schallabsorbierende Laibungen sowohl einen erhöhten Schallschutz als auch eine ausreichende Frischluftzufuhr gewährleisten.

Ergänzende Auflagen zur Grundrissgestaltung (z.B. Vorgabe, dass mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung mit ihren Fenstern zur bahnabgewandten Seite orientiert sein müssen = durchgesteckte Wohnungen) werden im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft.

Sicherstellung von verträglichen Lärmpegeln in den Außenwohnbereichen

Während des Tagzeitraums sind neben den schutzbedürftigen Nutzungen im Inneren von Gebäuden auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind und insofern auch dem Wohnen dienen (Gärten, Balkone, Terrassen u.ä.) in Bezug auf Schallimmissionen zu beurteilen.

Eine angemessene Nutzung dieser Bereiche ist jedenfalls dann gewährleistet, wenn ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. Beurteilungspegel oberhalb von 60 dB(A) sind nur an den bahnzugewandten Fassaden im MU 2 und am nordöstlichen Speichergebäude zu erwarten, also in Bereichen in denen ohnehin keine Wohnnutzung vorgesehen ist. Schutzauflagen für baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen sind insofern entbehrlich.

6.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Geplante Marina, einbezogene Wasserflächen der Oberen-Havel-Wasserstraße

Entsprechend ihrer Widmung als Bundeswasserstraße werden die in den Geltungsbereich einbezogenen Wasser- und Uferböschungflächen der Oberen-Havel-Wasserstraße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. § 9 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 PlanzV).

Gleichzeitig erfolgt ein (nicht rechtsverbindlicher) Hinweis, dass auf den Flächen der Bau einer Marina in Form von schwimmenden Pontons und Steganlagen geplant ist. Die Marina ist Bestandteil des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und steht in unmittelbarem Zu-

sammenhang mit den landseitig geplanten Nutzungen. Das erforderliche Planungs- und Baurecht für die Marina kann jedoch nicht über den Bebauungsplan geschaffen werden, sondern erfordert entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen; ein Planfeststellungsverfahren ist nicht erforderlich.

6.11 Flächenbilanz

Gebiet	Größe	Grundfläche/ Grundflächenzahl	Zusätzlich unter- baubare Fläche	Geschossfläche/ Geschossflächenzahl
Urbanes Gebiet - MU 1	7.739 m ²	1.704 m ² /GRZ 0,37		
Urbanes Gebiet - MU 2	6.147 m ²	1.537 m ² /GRZ 0,25		3.074 m ² / GFZ 0,5
Allgemeines Wohn- gebiet (WA)	2.254 m ²	564 m ² / GRZ 0,25		1.128 m ² / GFZ 0,5
Straßenverkehrs- fläche	1.183 m ²			
Private Grünfläche	6.103 m ²			
Geltungsbereich	23.426 m²			

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bewertung des Eingriffs (Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts)

Das bisher ausschließlich gewerblich genutzte, bereits seit rund 20 Jahren brachliegende Grundstück des ehemaligen Kraftfuttermischwerks ist mit diversen Einzelgebäuden bebaut und auch außerhalb der Gebäude großflächig versiegelt. Im Bestand beläuft sich der Versiegelungsgrad ausweislich einer älteren Bestandsbeschreibung (Wagenfeld, Horst 2008, „Fürstenberg Gelände Behrnsche Mühle) auf rund 90%; dies entspricht etwa 10.500 m². Die einsetzende Sukzession infolge der Nutzungsaufgabe ließ mittlerweile allerdings einen Bewuchs entstehen, welcher die Versiegelung schrittweise aufbricht.

Nach Maßgabe des Bebauungsplans (textliche Festsetzung Nr. 2.2) ist im (gegenüber dem Werksgelände etwas größer gefassten) urbanen Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 0,6, d.h. ein Versiegelungsgrad von bis zu 60 Prozent zulässig; dies entspricht versiegelten Flächen im Umfang von maximal 8.330 m². Im Vergleich zur Bestandsituation wird die versiegelte Fläche damit im Bereich des urbanen Gebietes abnehmen. Dies bedingt eine erhöhte flächige Versickerung des Regenwassers sowie eine höhere aktive Verdunstung von Wasser durch Vegetation.

Auch auf den Flächen nördlich der Schützenstraße werden voraussichtlich nur kleinflächige Neuversiegelungen im Zusammenhang mit der geplanten Durchwegung und der Zufahrt zur Mobilitätsstation erfolgen.

Auf dem Flurstück 966 (Grundstück Schützenstraße 7) wird die Versiegelung dagegen zunehmen. Die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche ist im Bestand unbebaut und nahezu komplett unversiegelt. Der Bebauungsplan ermöglicht hier durch die festgesetzte GRZ von 0,25 unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO einen Versiegelungsgrad von bis zu 37,5% bzw. rechnerisch eine Neuversiegelung von rund 845 m².

Insgesamt gesehen wird sich der Anteil versiegelter Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 demzufolge voraussichtlich nicht erhöhen und es ergeben sich planungsbedingt keine negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden.

Planungsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Wasser können durch die verbindliche vorgegebene Versickerung von Niederschlagswässern im Plangebiet vermieden werden. Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer (hier Röblinsee) sind ebenfalls nicht absehbar.

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft zu minimieren, trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen, die den Erhalt vorhandener Vegetationsbestände sichern bzw. begünstigen und die künftigen Versiegelungen begrenzen. Durch diese Maßnahmen und die planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen nördlich der Schützenstraße ergeben sich voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Insgesamt gesehen, ergeben sich bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte voraussichtlich keine Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der benannten Schutzgüter des Naturhaushalts gegenüber der bestehenden Situation. Insofern erfolgt kein Eingriff im Sinne des § 1a BauGB.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können durch Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (s.u.) vermieden werden.

Baum- und Biotopschutz

Es ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte diverse Bäume mit unterschiedlichen Stammumfängen gefällt werden müssen. Bei den betroffenen Bäumen handelt es sich aber überwiegend um jüngere Baumbestände, während die – auch im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags als erhaltenswert eingestuft – Altbäume durch Festsetzungen im Bebauungsplan (Erhaltungsbindungen) in ihrem Bestand gesichert werden.

Im Rahmen der künftigen Freiflächengestaltung werden im Gegenzug zu erforderlichen Fällmaßnahmen aber auch neue Bäume gepflanzt und neue Grünflächen angelegt. Dabei sind nicht nur Rasenflächen, sondern auch artenreichere Bepflanzungen mit einheimischen Gehölzen und Blühpflanzen geplant. Eine konkrete Gegenüberstellung entfallender und neu zu schaffender Biotopflächen ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Im gesamten Plangebiet wurden keine schützenswerten Biotope nachgewiesen.

Abschnittsweise ist eine Waldeigenschaft einzelner baumbestandener Flächen nicht auszuschließen. Die im Rahmen der Biotopkartierung als Vorwald charakterisierten Flächen entsprechen nach Einschätzung des Gutachters jedoch eher dem Charakter einer „ruderalen Gehölzbrache“ mit hohem Anteil nichtheimischer Baumarten (Robinie, Eschenahorn, Kanadische Pappel) und besitzen keine naturnahe Ausprägung.

Belange des Artenschutzes

Der Umgang mit geschützten Tier- und Pflanzenarten wird nach § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Grundsätzlich ist es verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden.

Für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten diese Verbote nur eingeschränkt. § 44 Abs. 5 BNatSchG legt fest, dass bei nach EU-Recht geschützten Arten und europäischen Vogelarten ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten nicht vorliegt, wenn die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiter gewahrt bleibt. Für sonstige, nicht nach Europarecht geschützte Tier- und Pflanzenarten, gelten die Verbote des § 44 BNatSchG nicht.

Das Plangebiet weist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Wechsel zwischen ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren, offenen Sandflächen und trockenen Vorwäldern) abschnittsweise ein Lebensraumpotential für die nach BNatSchG streng geschützte Art Zauneidechse (*L. agilis*) auf. Außerdem bieten die teilweise bebauten Flächen Lebensraum für weitere geschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) wurden deshalb im Jahr 2022 flächendeckend für das gesamte Bebauungsplangebiet faunistische Untersuchungen durchgeführt (siehe Kap. 3.6).

Bei den faunistischen Kartierungen konnten 14 Zauneidechsensichtungen verortet und 21 Brutvogelarten mit insgesamt 40 Revieren nachgewiesen werden.

Nach Ermittlung der artspezifischen Betroffenheiten werden im AFB fünf Vermeidungs- und drei Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Der Artenschutzfachbeitrag kommt zum Ergebnis, dass bei Durchführung aller Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen die Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 ausgeschlossen werden können.

Dem Vermeidungsgebot nach § 15 Abs. 1 BNatSchG Rechnung tragend, sind folgende schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dazu geeignet, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erhebliche Einwirkung auf geschützte Arten erfolgt:

- ökologische Baubegleitung (Überwachung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen)
- Bauzeitenregelung (Bauarbeiten und Fällmaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit von Vögeln)
- Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen bei den Baumaßnahmen
- Kontrolle auf Individuen besonders und streng geschützter Tierarten (vor baulichen Eingriffen in nachgewiesene Habitat- und Quartierstrukturen von Brutvögeln und Reptilien)
- Reptilienschutz (Errichtung von Schutzzäunen und Verbringung aufgefunderter Individuen auf andere Habitatflächen)

Die aufgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können mangels bodenrechtlichen Bezugs nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, sondern müssen vertraglich geregelt werden.

Als Kompensationsmaßnahme für den dauerhaften Verlust an Niststätten müssen Ersatzquartiere für Gebäudebrüter und Gehölzbrüter geschaffen werden. Ihr erforderlicher Umfang ist im weiteren Verfahren festzulegen und die Durchführung der Maßnahmen vertraglich abzusichern. Die Nisthilfen sind entsprechend der artspezifischen Ansprüche anzubringen und regelmäßig zu warten und zu reinigen.

Eine weitere Kompensationsmaßnahme betrifft die im Plangebiet nachgewiesenen Zauneidechsen. Um die Habitatfunktion der Flächen nördlich der Schützenstraße zu stärken, sollen im Zuge der Grünflächengestaltung geeignete Strukturelemente wie Sandhügel, Stein- und Totholzhaufen eingebracht werden. Zur Absicherung der Maßnahme kommen entweder ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertragliche Regelungen in Betracht.

Als ergänzende artenschutzfachlich wirksame Maßnahmen werden die Anbringung von (künstlichen) Fledermausquartieren an bestehenden und künftigen Gebäuden, Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag bei Ausbildung großer Glas-/Fensterfronten und vogelfreundliche Gehölzpflanzungen benannt. Diesbezügliche vertragliche Regelungen werden ebenfalls geprüft.

7.2 Verkehrliche Auswirkungen

Infolge der Neubebauung ist mit zusätzlichem Verkehr, insbesondere auf der Schützenstraße zu rechnen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein Verkehrsgutachten erstellt, das das planungsbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen ermittelt und Aussagen zur möglichen Abwicklung des Verkehrs vor allem im Hinblick auf die sehr schmale Unterführung des Bahndamms trifft.

7.3 Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen und Grünflächen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen infolge der geplanten Wohnnutzung einen nicht unerheblichen Zuzug an Einwohnern.

Ausgehend von 60 bis 80 Wohnungen und einer Belegungsdichte von 2,5 Personen je Wohneinheit oder bis zu 100 kleineren Wohnungen (mit 1 bis 2 Personen), ergibt sich ein möglicher Bevölkerungszuwachs von 150 bis 200 Einwohnern.

Der daraus resultierende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Krippe, Kindergarten und Hort sowie der Bedarf an Grundschulplätzen kann voraussichtlich an vorhandenen Standorten flächenmäßig mit abgedeckt werden.

Der Einwohnerzuwachs bedingt auch zusätzliche Bedarfe an Spiel-, Sport- und Grünflächen. Im Plangebiet selbst werden Grünflächen mit einem Umfang von rund 6.000 m² planungsrechtlich gesichert, die die Grünflächenbedarfe abdecken können.

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich wenige 100 m weiter westlich am Ufer des Röblinsees und ist über die Schützenstraße gut zu erreichen.

Die bisherigen Spielangebote im Bereich der Festwiese mit Badestelle wurden 2022 um einen Wasserspielplatz erweitert.

7.4 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb

Die künftigen Baugrundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Vorhabenträger. Bodenordnende Maßnahmen sind insofern voraussichtlich nicht erforderlich.

7.5 Kosten und Finanzierung

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Fürstenberg/Havel keine Kosten. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass Kosten für die Stadt entstehen, wird durch einen gemeinsam bestimmten Fachanwalt ein Entwurf einer städtebaulichen Vereinbarung erarbeitet. Der Vertragsentwurf soll vor der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit vorliegen. Die Baureifmachung der Grundstücke sowie die interne Gebietserschließung werden durch die Projektentwickler bzw. die Vorhabenträger finanziert.

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 17 „Ehemaliges Kraftfuttermischwerk – Quartier Havelfabrik“ durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 25. November 2021 gefasst.

8.2 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Nach § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall soll die brachliegende Fläche des ehemaligen Kraftfuttermischwerkes unter Einbeziehung des erhaltenswerten Gebäudebestandes einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist u. a. dann zulässig, wenn eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Pläne, die im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind mitzurechnen. Darüber hinaus dürfen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig gemacht werden, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten oder für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen bestehen.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor: Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der vorhandenen, erhaltenswerten historischen Bausubstanz am Standort des ehemaligen Kraftfuttermischwerkes und einer ergänzenden (Ersatz-) Neubebauung. Der Planbereich ist in die vorhandene Stadtstruktur eingebettet und das Bebauungsplanverfahren zielt auf die nutzungsstrukturelle Weiterentwicklung des städtischen Gefüges ab.

Die vorliegende Nachnutzung bereits baulich in Anspruch genommener Flächen unterstützt den gesetzgeberischen Grundgedanken des § 13a BauGB, die gemeindliche Siedlungsentwicklung in Richtung einer Innen- statt einer Außenentwicklung zu lenken. Die mit der Neubebauung auch angestrebte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ebenfalls erklärtes Ziel von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Dass die Stadt Fürstenberg/Havel nicht über einen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan verfügt, stellt kein Hindernis zur Anwendung des § 13a BauGB dar. Hierzu heißt es im aktuellen BauGB-Kommentar von Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (§ 13a Randnummer 78 von 2019): „§ 13a Abs. 2 Nr. 2 setzt nicht notwendigerweise einen Flächennutzungsplan voraus, sondern regelt die Fälle eines Abweichens hiervon. Sofern kein Flächennutzungsplan besteht, kommt für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Anwendung von § 8 Abs. 2 Satz 2 oder Absatz 4, ggf. auch Abs. 3 Satz 2 über die Zulässigkeit einer Bebauungsplanung ohne Flächennutzungsplan in Betracht.“ Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17 wird auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt (siehe auch Kap. X).

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine überbaubare Grundfläche von insgesamt knapp 4.000 m² festgesetzt. Der Schwellenwert aus § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird damit deutlich unterschritten. Die Erforderlichkeit der Mitanrechnung von angrenzenden Bebauungsplänen, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehen, ist nicht gegeben.

Auch werden keine Vorhaben ermöglicht, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belan-

ge des Umweltschutzes und der menschlichen Gesundheit. Bei dem am nächsten gelegenen Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz handelt es sich um das Natura 2000 / FFH-Gebiet (Nr. DE 2844-301) bzw. Vogelschutzgebiet (SPA) „Stechlin“, welches sich in etwa 2,5 km Entfernung im Westen befindet. Aufgrund der Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie ebenfalls nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). So genannte „Störfallbetriebe“ sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden, so dass keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen demnach vor.

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend gelten, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Eingriffe, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorbereitet werden, gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 (d.h. für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder planungsrechtlich zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes vorliegend keine Anwendung findet.

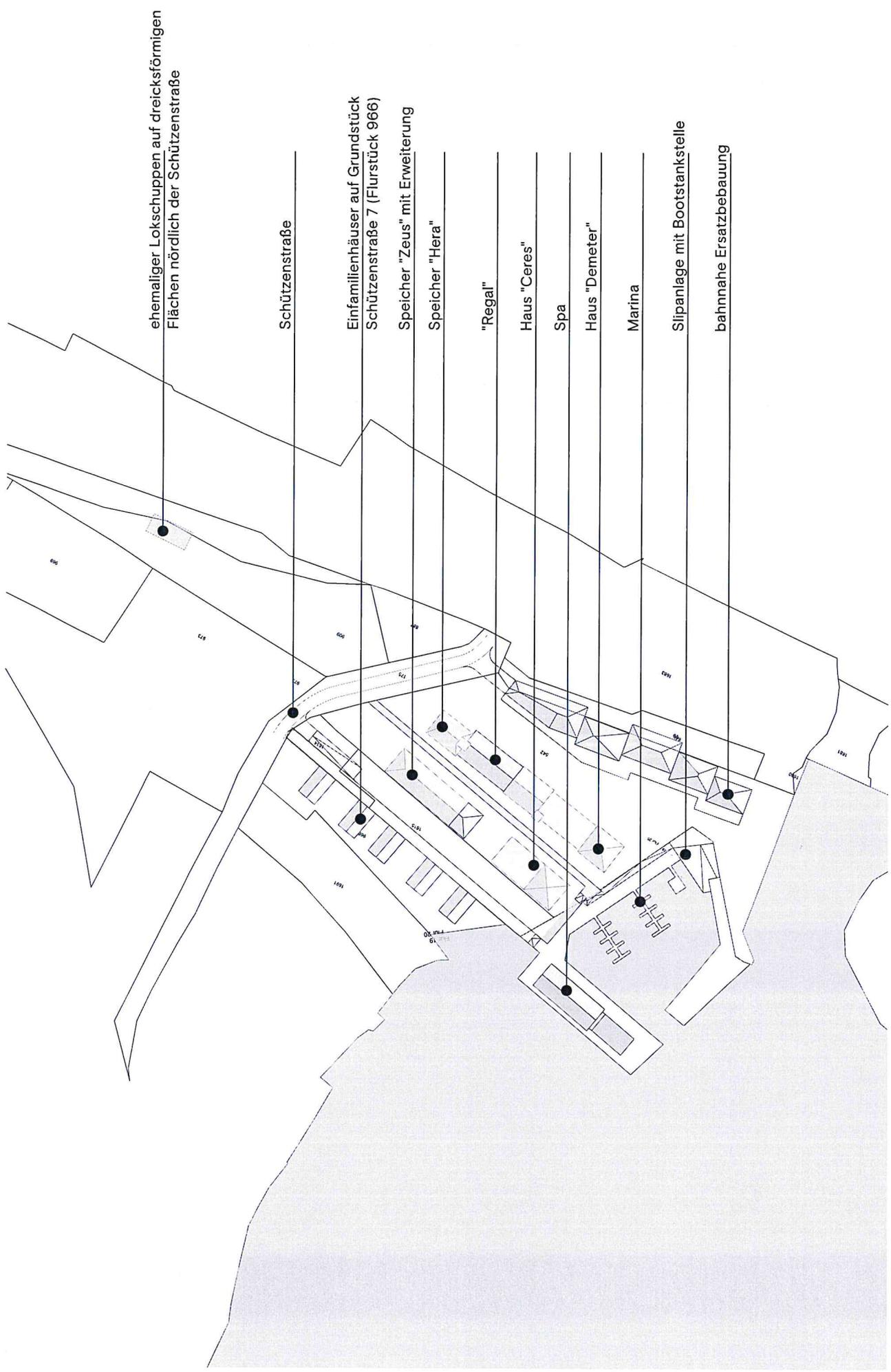
Unabhängig von der Tatsache, dass die Eingriffsregelung vorliegend nicht greift, erfolgt voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushalts und seiner Bestandteile.

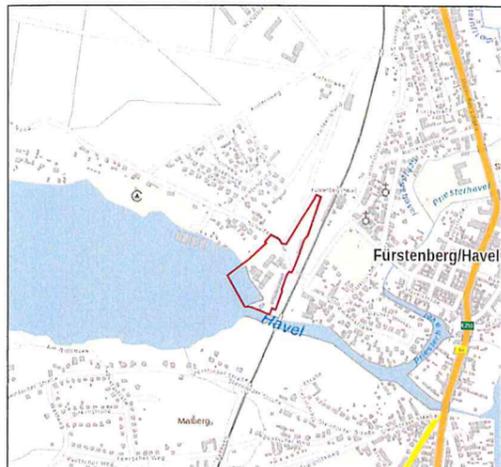
Der Verzicht auf die Umweltprüfung und das fehlende rechtliche Ausgleichserfordernis befreien aber nicht von der Pflicht, die Umweltbelange in der Abwägung zu berücksichtigen. Diesbezügliche vertiefende Aussagen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Von einem ebenfalls möglichen Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren dagegen kein Gebrauch gemacht.

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).





Übersichtskarte Maßstab 1:10.000

Textliche Festsetzungen

(und ergänzende Hinweise in grau)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Teilen des urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 1 und MU 2 sind die in den § 6a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO benannten Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zulässig.

Eine weitergehende Gliederung des MU 1 im weiteren Verfahren wird angestrebt.

1.2 In den Teilen des urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU 2 sind Wohnungen unzulässig.

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) können nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Es wird noch geklärt, ob der geplante Sportboothafen auch die planungsrechtliche Sicherung zugehöriger Landflächen in Form eines Sondergebietes "Wassersport" erfordert.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Soweit keine zulässige Grundfläche festgesetzt ist, ergibt sich diese aus der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche.

2.2 Im urbanen Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Wege- und Platzflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Baugrundstück lediglich unterbauen, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.3 Die festgesetzten Oberkanten dürfen durch technische Dachaufbauten wie Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie u.ä. überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)

3.1 Innerhalb der Fläche ABCDA sind bauliche Anlagen, die der Erschließung der angrenzenden Gebäude dienen (Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Verbindungsbauwerke u.ä.) zulässig.

3.2 Im urbanen Gebiet ist ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig, sofern die vortretenden Bauteile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

3.3 An die Baugrenzen zwischen den Punkten AC sowie zwischen den Punkten BD darf bis zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, trotz damit einhergehender Unterschreitung des in § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (Bbg BO) benannten Maßes der Tiefe der Abstandsflächen, herangebaut werden.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Im urbanen Gebiet können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen, die mit Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, werden im weiteren Verfahren festgelegt.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 In den Baugebieten ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs über die belebte Bodenschicht zu versickern. Versickerungsflächen sind zu begrünen.

Festsetzungen zum Natur- und Artenschutz (Zaunedecksenhabitat) werden im weiteren Verfahren festgelegt.

7. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Auf den Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Bei Abgang ist innerhalb der Fläche Ersatz zu pflanzen.

7.2 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Erdschicht von mindestens 60 cm zu überdecken und zu begrünen (Ansaat von Rasen, Pflanzung von Gehölzen). Die Pflanzbindung gilt nicht für Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, Zufahrten, Wege und Platzflächen.

Ergänzende Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Immissionsschutzregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtschallschutzmaßnahmen (R_{w,ges}) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1: 2018, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung $R_{w,ges} = La - K_{Raumart}$ mit $La =$ maßgeblicher Außenlärmpegel mit $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume.

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus dem Rahmen eines Schallgutachtens ermittelten Beurteilungspegel abzuleiten. Folgende Beurteilungspegel wurden im Plangebiet ermittelt:
 WA max. 55-60 dB(A)
 MU 1 max. 60-65 dB(A)
 MU 2 max. 65-70 dB(A)

8.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im urbanen Gebiet und im allgemeinen Wohngebiet Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Wohnheimen und Beherbergungsbetrieben, die nicht über ein von der Bahnanlage abgewandtes zur Belüftung geeignetes Fenster verfügen, mit schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Ergänzende Auflagen zur Grundrissgestaltung (= durch-gesteckte Wohnungen) werden noch geprüft

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

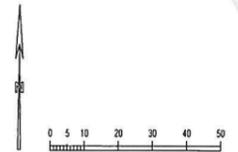
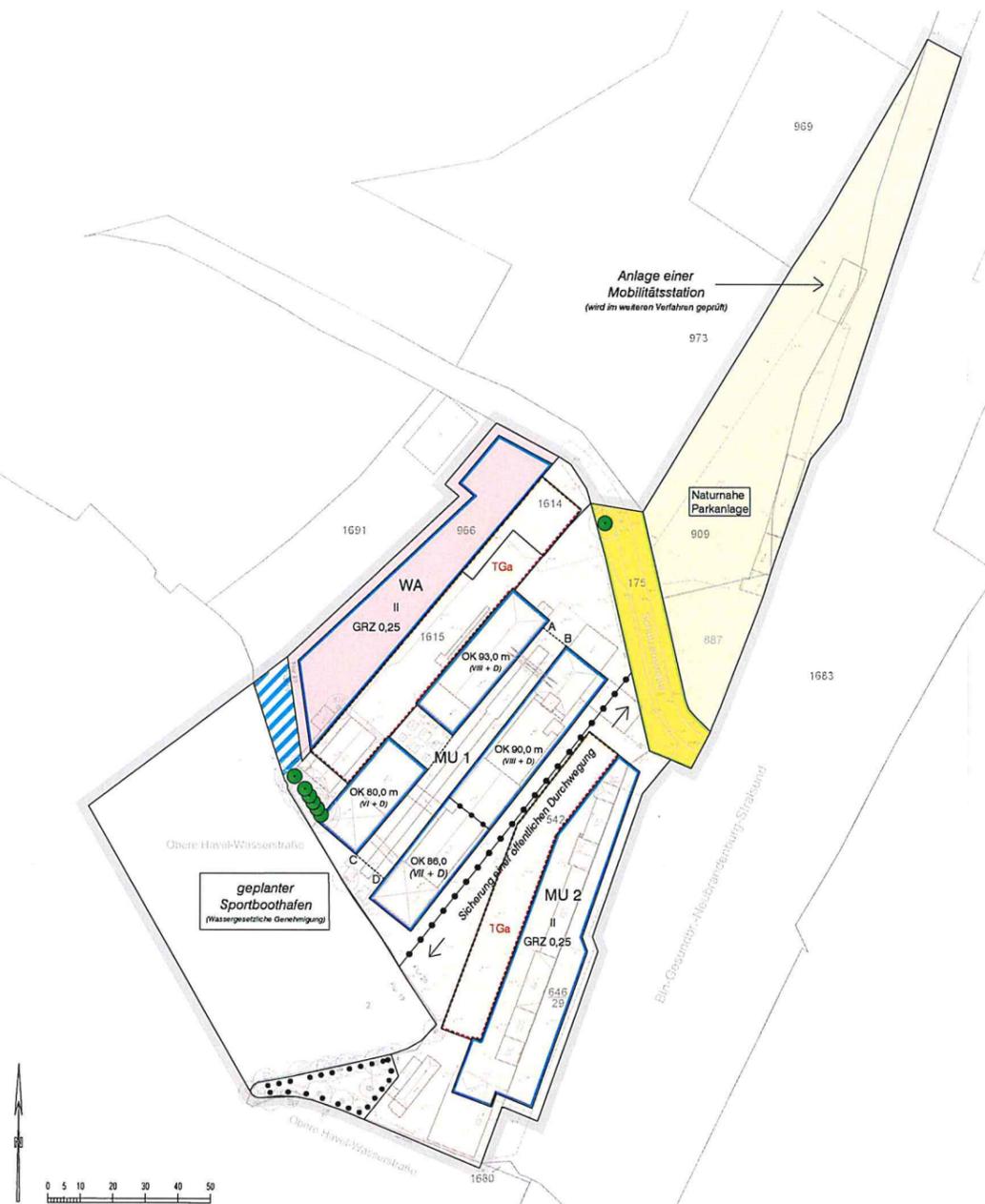
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
 In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21 Nr. 5).

Planzeichenverordnung (PlanZV)
 In der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

_____, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Siegel



Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss
 Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 17 "Ehemaliges Kraftfuttermischwerk - Quartier Havelfabrik" am mit Beschluss Nr. als Satzung beschlossen.

Fürstenberg/Havel, den _____ Bürgermeister Siegel

Genehmigung
 Der Bebauungsplan Nr. 17 "Ehemaliges Kraftfuttermischwerk - Quartier Havelfabrik" in der Fassung vom wurde mit Schreiben der höheren Verwaltungsbehörde vom genehmigt;
 Az. _____

Fürstenberg/Havel, den _____ Bürgermeister Siegel

Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenberg/Havel vom übereinstimmen.

Fürstenberg/Havel, den _____ Bürgermeister Siegel

Bekanntmachung
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Fürstenberg/Havel vom Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Enteignungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fürstenberg/Havel, den _____ Bürgermeister Siegel

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- MU Urbanes Gebiet (§6a BauNVO) - MU 1 bzw. MU 2
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- OK 90,0 m Oberkante in Metern über NHN im DHHN 2016 (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Angabe der Geschosse

Grünflächen

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Zweckbestimmung, hier Naturnahe Parkanlage

Naturschutz und Landschaftspflege

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltungsbindung für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserflächen
Teil der Bundeswasserstraße "Obere Havel-Wasserstraße"

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hinweise

- Einbeziehung in die Nutzung als Sportboothafen wird im weiteren Verfahren geprüft

Plangrundlage

- Nadelbaum mit Bestimmung der Art und des Stammumfangs bzw. Durchmessers
- Laubbaum mit Bestimmung der Art und des Stammumfangs bzw. Durchmessers
- Böschungsverlauf
- Straßen (durchgängig) und Wege (gestrichelt)
- Gebäude mit Angabe der Nutzungsart, der Geschosshöhe und der Dachform
- Wandhöhe bzw. Firsthöhe von Gebäuden (über NHN)
- Höhe am Messpunkt (über NHN)
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- Zaun



Stadt Fürstenberg/Havel

Bebauungsplan Nr. 17

"Ehemaliges Kraftfuttermischwerk - Quartier Havelfabrik"

regioteam - Spath+Nagel
 Bundesplatz 8
 10715 Berlin
 post@regioteam-berlin.de

Maßstab 1:1.000

Plangrundlage:
 ÖbVI Thomas Paulus; Juli 2019
 Höhen Bezugssystem:
 DHHN 2016

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung
 Stand: 30. August 2023