

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Wohnen am Stellwerk" der Stadt Beelitz

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2020 wurde in der Zeit vom 07.10.2021 bis einschließlich 08.11.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt für die Stadt Beelitz Nr. 08/ 20. Jhg.). Dabei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Innerhalb des o. g. Zeitraums gingen aus der Öffentlichkeit insgesamt 3 Stellungnahmen ein, die wie folgt geprüft und abgewogen wurden:

lfd. Nr.	Person	Abwägungspunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
1	Bürger*in 1 13.10.2021			Ich habe zum o.g. Plan eine Frage: Ist ein Spielplatz für die Kinder zwischen oder in der Nähe der Wohngebiete geplant? Alleine im Wohngebiet "An den Zuckerriesen" befinden sich > 30 Parteien. Zu fast jeder gehören 1-3 Kinder. Im Wohngebiet "Wohnen am Stellwerk" wird sich wahrscheinlich ein ähnliches Bild ergeben.	Kenntnisnahme Die Stadt Beelitz beabsichtigt die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes auf der nördlich an den Geltungsbereich grenzenden Teilfläche des Flurstücks 186/10.
2	Bürger*in 2 13.10.2021			Frau xxxr, Anwohnerin im benachbarten Wohngebiet "An den Zuckerriesen" gibt zu Protokoll: Da bereits im Wohngebiet "An den Zuckerweisen", in dem vielen Familien mit Kindern wohnen, kein öffentlicher Spielplatz hergestellt wurde, wird von den Anwohner erwartet, dass im Zusammenhang mit dem neuen Planverfahren zum "Wohnen Am Stellwerk" ein öffentlicher Spielplatz errichtet wird. Mit dem Schaffen von Baurechten für eine weitere Einfamilienhausbebauung muss die Stadt ihrer Aufgabe und Verpflichtung nachkommen und einen öffentlichen Spielplatz bauen. Das Gebiet ist bereits heute mit Spielmöglichkeiten für Kinder nicht ausreichend versorgt.	Kenntnisnahme Die Stadt Beelitz beabsichtigt die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes auf der nördlich an den Geltungsbereich grenzenden Teilfläche des Flurstücks 186/10.
3	Bürger*in 3 08.11.2021	3.1	Altlasten, Grundwasser	Altlastenerkundung 23.09.21 1. Für diesen B-Plan muss die Belastung der nördlichen Bereiche (angrenzendes Wohngebiet Hermann-Löns-Str. mit Grundwasserüberwachung wegen Altlasten und Fließrichtung in Richtung Trinkwasserbrunnen des WW Beelitz) beachtet werden. Die Grundwasserfließrichtung ist zwar von Südosten nach Nordwesten, dennoch sind die Pegelbrunnen, die den Abfluss aus dem Wohngebiet Hermann-Löns-Str. messen, zu beachten. Das wurde in dem Bericht getan und es wurde festgestellt:	Bereits berücksichtigt Der Sachverhalt ist bekannt und wurde bereits im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Planzeichnung beinhaltet bereits den Hinweis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grundwasserentnahme zum Zweck der Gartenbewässerung oder als Brauchwasser nicht zulässig ist.

Ifd. Nr.	Person	Abwägungspunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>Die Düngemittelaltlasten sind weitestgehend abgebaut. Aber die Grundwasserverseuchung des BPlans an der Herrmann-Löhns-Str. (ehemals Berger) hat die Grundwasserschicht des ehemaligen ACZ erreicht – hier stellt sich die Frage – wie wird damit in der Abwägung und im Weiteren umgegangen? Da die Berger-Bauten das Grundwasser nicht im Garten verwenden dürfen, wäre eine solche Aussage auch in diesem ACZ Bereich erforderlich. Genauso wie bei Berger – keine Nutzung des Grundwassers!! Auch nicht oberflächennah.</p> <p>2. Im Rückhaltebecken wurde in 1 m Tiefe geprobt. Das ist sicher nicht tief genug, es sollen weitere Bohrungen und tiefere Schichten erfolgen! Denn eine unmittelbare Gefährdung lag nicht vor, aber eine mittelbare! Eine erneute Begutachtung nach Baufeldfreimachung ist zu beachten.</p> <p>3. Die Trennschicht zwischen GWL 1 und GWL 2 bildet ein Geschiebemergel, es ist bekannt, dass dieser Geschiebemergel einen Durchlass am ACZ, genau unter der Bodenplatte hat, durch den ja die Düngemittel damals ins Grundwasser gelangten. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist nach Süden gerichtet – dazu liegt der Verfasserin eine Darstellung der Grundwasserfließrichtung vor, die die Richtung nach Süden oberhalb einer Torflinse bestätigt, aber durch ein Loch in der Torflinse wird diese Richtung im südlichen Teil des B-Planes in eine nord-west Fließrichtung umgewandelt – deshalb erfolgte ja auch die Verseu-</p>	<p>Bereits berücksichtigt Auch dieser Sachverhalt wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Da die Baufeldfreimachung nach dem Satzungsbeschluss erfolgt, wurden im städtebauliche Vertrag Regelungen zu erweiterten Bodenuntersuchungen nach der Beräumung vereinbart.</p>

Ifd. Nr.	Person	Abwägungspunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>chung der Brunnen des Wasserwerkes, die im Nordwesten liegen, zwei davon wurden stillgelegt. Dies ist hier zu beachten.</p>	
		3.2	<p>Altlasten, Grundwasser</p>	<p>4. Gefährlicher Abfall –ZINK und Ammoniumgehalt und Nitrat sind hoch und muss weiter beobachtet werden.</p> <p>5. Wie kann es sein, dass der LK zum Wasser keine Stellungnahme abgibt, obwohl das Grundwasser betroffen ist? Wurde gezielt nachgefragt? Und die abschließende Stellungnahme der Bodenbehörde liegt in den Unterlagen nicht vor.</p>	<p>Bereits berücksichtigt Auch dieser Sachverhalt wurde im Rahmen der Abwägung bereits berücksichtigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, äußerte sich die untere Wasserbehörde nicht. Der konkrete Untersuchungsbedarf, sowie die Ergebnisse wurden daher direkt mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) abgestimmt. Mit Datum vom 15.10.2021 hat die UBB der Vorhabenträgerin eine abschließende Stellungnahme zu der durchgeführten Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände des ehem. ACZ übermittelt. Im Ergebnis stellt die Untere Bodenschutzbehörde fest, „<i>dass nach aktuellem Kenntnisstand zum Schadensbild des Vorhabengebietes keine Anhaltspunkte zu unüberwindbaren Hindernissen vorliegen, die der Durchführbarkeit der geplanten Wohnbebauung entgegenstehen.</i>“ Zu dieser Feststellung sind vor der geplanten Bebauung der Grundstücke gemäß Stellungnahme folgende Maßnahmen geboten: 1. Ein mit der UBB abzustimmendes und freizugebendes Konzept zur Entsiegelung und Baufeldfreimachung 2. Nachweis über die Schadlosigkeit der beräumten Flächen in Form eines mit der UBB abzustimmenden Untersuchungsberichts mit Gefährdungsabschätzung der relevanten Schutzgüter.</p>

Ifd. Nr.	Person	Abwägungspunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>6. Die Zuckerwiesen sind eine Moorsenke, die durch Aufschüttungen bereits vorgeschädigt ist. Diese Schädigungen sind im Rahmen der E+A Maßnahmen zurückzubauen und das Moor wiederzubeleben. Die Zuckerwiesenangrenzung des B-Planes dürfen nicht weiter verfestigt werden – von den Gebäuden soll ein fließender, natürlicher Übergang mit wasserrückhaltenden Maßnahmen verfolgt werden. Der Übergang in die Zuckerwiesen hinein ist sehr naturnah und wasserhaltend zu gestalten, um dem Moor die Möglichkeit einer Erholung zu geben. Die im Moor befindlichen Verdichtungen (Trampelpfade, Schottereinträge usw.) sind im Rahmen der E+A Maßnahmen zurückzubauen und eine Wasserdurchlässige Möglichkeit der Querung der Wiesen als Naherholung zu gewährleisten. Die Frischluftschneise zwischen den Zuckerwiesen und Wasserturmpark (siehe Kartenausschnitt oben) ist zu stärken und zu erhalten.</p>	<p>3. Vertiefte Detailuntersuchungen für Bereiche mit Prüfwertüberschreitungen einer schädlichen Boden- und Grundwasserverunreinigung.</p> <p>Die Durchführung der Maßnahmen wurde durch Regelungen innerhalb des städtebaulichen Vertrags gesichert.</p> <p>Teilweise berücksichtigt Im Vergleich mit der Versiegelung im Bestand (72 %, 25.265 m²) wird sich bei vollständiger Umsetzung der Planung der Anteil versiegelter Flächen um ca. 6.600 m² verringern und dann ca. 53 % des Plangebiets umfassen. Somit ist beim Schutzgut Boden im Hinblick auf die Versiegelung eine deutliche Verbesserung des Umweltzustandes zu erwarten. Da es sich hierbei um eine Verbesserung des Umweltzustandes handelt, sind keine Eingriffs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der lokale Luftaustausch zwischen den Zuckerwiesen und dem Wasserturmpark wird durch geringe städtebauliche Dichten und der offenen Bauweise im Plangebiet berücksichtigt.</p>
		3.2	Immissionsschutz	<p>7. Im B-Plan "Schwimmbad" wird auf einen Bauabschluss wegen Immissionen nahe Zuckerwiesen auf der gegenüberliegenden Seite – also im Bereich "Stellwerkplan" hingewiesen. Die im FNP Entwurf dargestellten Wohnflächen als Riegel zu den Zuckerwiesen sind damit nicht umsetzbar – eine Änderung</p>	<p>Kenntnisnahme Die schalltechnischen Auswirkungen und Belastungen wurden in beiden Planverfahren gutachterlich untersucht. Im Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Hierbei</p>

Ifd. Nr.	Person	Abwägungspunkt	Schlagwort	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und Abwägung
				<p>des FNP Entwurfes soll in der Abwägung beschlossen werden. – wie ist dieses Problem im B-Plan "Schwimmbad" gelöst?</p>	<p>wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Nutzungen untereinander berücksichtigt.</p>
		3.3	Baumschutz	<p>8. Im Umweltbericht werden Baumfällungen am Gebietseingang des Plangebietes beschrieben – meine Anregung ist zu prüfen wie durch die Verlegung bzw. eine andere Gestaltung des Gebietseinganges Bäume dieser Größenordnung erhalten werden können! Wir empfehlen und bitten dringend um eine Umplanung des Einganges in das Gebiet.</p>	<p>Keine Berücksichtigung Der Gehölzbestand im nördlichen Planbereich ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans in großen Teilen gerodet worden. Das städtebauliche Konzept ist zwischen Vorhabenträger und der Stadt Beelitz abgestimmt worden und steht nicht im Zusammenhang mit den Baumfällungen. Eine Überarbeitung wird nicht als notwendig erachtet.</p>
		3.4	Katastrophenfall	<p>9. Ist ein Katastrophenfall auf den Gleisen der Bahn berücksichtigt?</p> <p>In der Diskussion sollte auf die Weiternutzung der Gebiete (Grundwasser!) eingegangen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Es liegen keine Hinweise vor, dass die Planung einem erhöhten Katastrophen-Risiko durch die angrenzende Bahnnutzung ausgesetzt ist. Auch im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden durch die zuständigen Behörden hierzu keine Hinweise vorgetragen. Grundsätzlich ist die Zugänglichkeit der Gleisanlagen für den Rettungsfall weiterhin gewährleistet.</p>