

Stadt Fürstenberg/Havel, Bebauungsplan Nr. 11.1 „Röblinseesiedlung - Steinförder Straße / Waldweg“

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Juli 2023

Stand 28. Juli 2023

Stellungnehmende	Thematische Zuordnung	Inhalt der Stellungnahme (Anregungen / Hinweise / Bedenken)	Abwägungsvorschlag
Bürger/in 1 Schreiben vom 06.07.2023, eingegangen am 10.07.2023.	Erhalt der Freifläche nördlich Steinförder Straße u.a. wegen des Bodendenkmals; Vorbehalte gegen Ferienwohnungen	Die Südseite der Steinförder Str. in diesem Bereich ist ja bereits bebaut. Die Häuser, bis auf eins, wurden auch halbwegs passend zur alten Siedlung eingefügt. Mir geht es nun um die Nordseite, also Seeseite, der Steinförder Str. Meines Wissens befindet sich hier eine bronze- und eiszeitliche Dorfstätte mit Grablege. Derartig historische, hoch wertvolle Bodendenkmale sollten nicht überbaut werden. Auch nicht nach gründlichen archäologischen Untersuchungen, schon gar nicht mit Ferienhäusern, die im Winter ungenutzt sind. Davon gibt es in der Siedlung genügend. Für die Siedlung ist es wichtig, dass junge Familien mit Kindern zuziehen können, sonst steht die Siedlung in 10 Jahren leer. Mein Vorschlag für die Freifläche westlich dem Ensemble von Frau Schattenberg / Herrn Erstling wäre die Anlage eines Parks mit Ruhebänken, einer kleinen Aussichtsmöglichkeit auf den See, einer Treppe zum See sowie eines sachlich beschriebenen Hinweises auf diese uralte Dorfstätte. Den Anwohnern sollte die Möglichkeit gegeben werden, gemeinsam über diesen Vorschlag abzustimmen, vielleicht auch noch andere Ideen einzubringen. Ich denke, das wäre ein wichtiger Schritt, das Interesse der Bewohner zu aktivieren und weiteren Gemeinschaftssinn zu entwickeln. In diesem Zuge besteht vielleicht auch die Möglichkeit, die Ruine des aus der Besatzungszeit stammenden Plattenbaus zu entfernen oder umzubauen, so dass ein Umbau-/Neubau sich in die Siedlung und Landschaft einfügt. Auch sollten keine Ferienwohnungen entstehen. Ich würde mich freuen, wenn dieser Vorschlag Anklang findet und verwirklicht wird.	Teilweise bereits berücksichtigt Ein Erhalt des älteren Baumbestandes im Bereich der Hangkante und eine planungsrechtliche Sicherung als naturnahe Parkanlage ist bereits Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Schaffung einer fußläufigen Verbindung zum Seeufer über die historische Treppenanlage ist ebenfalls vorgesehen. Ein vollständiger Verzicht auf Bauflächen nördlich der Steinförder Straße widerspräche dagegen dem erklärten Ziel der Stadt Fürstenberg/Havel im Zuge der Weiterentwicklung der Röblinseesiedlung auf geeigneten Flächen bedarfsgerechte und attraktive Grundstücke für eine zeitnahe Neubebauung mit Eigenheimen bereitzustellen. Der im Rahmen der Stellungnahme als wichtig erachtete Zuzug junger Familien ist dabei erklärtes Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Ein kompletter Erhalt des Bereichs als Grünfläche wäre darüber hinaus nicht sachgerecht, da die Flächen bereits über Jahrzehnte (1945 – 1990) baulich genutzt wurden, seit 2005 wiederum Baurecht auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplans Nr. 11 besteht und für die erforderliche Waldumwandlung bereits Ersatzaufforstungen an anderer Stelle im Stadtgebiet durchgeführt wurden. Der verbliebene bauliche Rest eines ehemaligen Wohnblocks der militärischen Vornutzung befindet sich bereits außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, für ihn wird aber eine Sanierung und Umnutzung angestrebt.

Stellungnehmende	Thematische Zuordnung	Inhalt der Stellungnahme (Anregungen / Hinweise / Bedenken)	Abwägungsvorschlag
			Nicht zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes - auch nach Ansicht des zuständigen Landesamtes für Denkmalpflege - ausreichend berücksichtigt werden: Die genaue Lage einer ehemaligen Siedlung aus der jüngeren Bronze- bis älteren Eisenzeit ist nicht bekannt, weshalb das eingetragene Bodendenkmal Nr. 70208 großräumig Flächen zwischen der Steinförder Straße und dem Seeufer umfasst, die weit über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinaus reichen. Ob im zu bebauenden Bereich des Flurstücks 350 überhaupt Bodenfunde zu erwarten sind, ist somit mehr als ungewiss. Erforderliche Bodeneingriffe im Zusammenhang mit anstehenden Baumaßnahmen bieten aber eine grundsätzliche Chance für archäologische Untersuchungen. Die Vorbehalte gegen eine übermäßige Nutzung von Gebäuden als Ferienhäuser und -wohnungen können zum Teil nachvollzogen werden und sind im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die nur ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Ferienwohnungen/-häusern auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung bietet die Möglichkeit, eine verträgliche Gebietsentwicklung – auch im Hinblick auf verkehrliche Belange und Lärmbelastigungen – abzusichern und den Gebietscharakter als Wohngebiet zu wahren.
Bürger/in 2 Schreiben vom 09.07.2023, eingegangen am 09.07.2023.	Bedenken gegen die Einbeziehung des Flurstücks 350 in den B-Plan und gegen seine Bebauung	Insbesondere gelten meine Bedenken gegen den Einschluss des Flurstücks 350, Flur 019, Steinförder Str. 43 B, nördlich der Steinförder Straße. Dieses Flurstück ist momentan größtenteils ein der Natur überlassener Bereich, welcher aus meiner Sicht einen hohen Erholungswert aufweist. Die Umwandlung in ein bebaubares Grundstück, würde die Zersiedlung der vorhandenen Natur weiter vorantreiben und mit neuen Häusern den Wohn- und Erholungswert der Röblinseesiedlung mindern.	Kenntnisnahme, keine Berücksichtigung Die Bedenken gegen die Einbeziehung des Flurstücks 350 in den Bebauungsplan und seine (teilweise) Bebauung können nicht nachvollzogen werden. Ein hoher Erholungswert der Fläche ist im derzeitigen Zustand jedenfalls nicht erkennbar, da sie weder für den Aufenthalt noch für eine Durchwegung nutzbar ist und auch keine Blickbeziehungen zum Röblinsee ermöglicht.

Stellungnehmende	Thematische Zuordnung	Inhalt der Stellungnahme (Anregungen / Hinweise / Bedenken)	Abwägungsvorschlag
		In dem Buch von Elfriede Seidel „Fürstenberg/Havel, die Röblinseesiedlung ein Ortsteil stellt sich vor“ wird dokumentiert, dass dieses Areal vor 1945 eine Erholungsparkanlage war, in der auch eines Herrn Petersen gedacht wurde. In dem Buch wird aus meiner Sicht richtig formuliert: „Schon damals war den Stadtplanern bewusst, dass zu reinen Wohnsiedlungen auch Parkanlagen gehörten, die ausschließlich der Erholung dienten. Ich kann mich diesem nur anschließen, ich erwarte natürlich nicht, dass die Stadt aus dem Flurstück eine Parkanlage gestaltet. Rein naturbelassen, stellt dieses Flurstück an sich schon eine Bereicherung der Röblinseesiedlung dar. Ich habe die entsprechende Seite aus dem Buch für Sie zur Information angehängt.	Die benannte ursprüngliche Parkanlage ist nach fast 100 Jahren und der zwischenzeitlichen militärischen Nutzung ebenfalls vollständig überformt. Die Überplanung im Zuge des Bebauungsplans Nr. 11.1 bietet die Chance, zumindest eine ehemals vorhandene fußläufige Wegeverbindung zwischen der Steinförder Straße und dem Seeufer wieder herzustellen und den älteren Baumbestand im Bereich der Hangkante durch eine Festsetzung als naturnahe Parkanlage langfristig zu sichern. Ein vollständiger Verzicht auf Bauflächen nördlich der Steinförder Straße widerspräche dagegen dem erklärten Ziel der Stadt Fürstenberg/Havel im Zuge der Weiterentwicklung der Röblinseesiedlung auf geeigneten Flächen bedarfsgerechte und attraktive Grundstücke für eine zeitnahe Neubebauung mit Eigenheimen bereitzustellen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass die Flächen bereits über Jahrzehnte (1945 bis 1990) baulich genutzt wurden und auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 11 seit dem Jahr 2005 Baurecht für eine neue Bebauung mit Eigenheimen besteht. Der abschnittsweise Verlust des Vegetationsbestandes wird durch Ersatzaufforstungen an anderer Stelle im Stadtgebiet mehr als ausgeglichen und besonders wertvolle Bäume bleiben nach Maßgabe der Bebauungsplanfestsetzungen erhalten. Im Hinblick auf den Natur- und Artenschutz besitzen die zu bebauenden Flächen keine hohe Wertigkeit und auch von der zuständigen Naturschutzbehörde wird bestätigt, dass die diesbezüglichen Belange im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ausreichend Berücksichtigung gefunden haben. In Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, erscheint eine Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen weiterhin gerechtfertigt.