

Bekanntmachung der Stadt Werder (Havel)

Die Bürgermeisterin der Stadt Werder (Havel) hat am 24.06.2025 nachstehende Bekanntmachung angeordnet:

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 003/91/2023 „Strengfeld – Seniorenpflege“ der Stadt Werder (Havel)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 12.06.2025 den Entwurf des Bebauungsplans 003/91/2023 „Strengfeld – Seniorenpflege“ der Stadt Werder (Havel) gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Dieser Bebauungsplan überplant den südöstlichen Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 003/91/1 „Strengfeld“.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 003/91/2023 „Strengfeld – Seniorenpflege“ umfasst eine Fläche von ca. 8.760 m² und befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Werder (Havel). Der Geltungsbereich liegt südwestlich der Berliner Straße (B 1) und östlich des Pfirsichweges. In das Plangebiet ist am südlichen Rand die Straße „Am Strengfeld“ einbezogen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 590, 93, 91, 532, 533 (teilweise), 42/3, 44/5, 44/6, 45/6, 46/3 sowie 509 (östlicher Teil/ Am Strengfeld) der Flur 6, Gemarkung Werder.

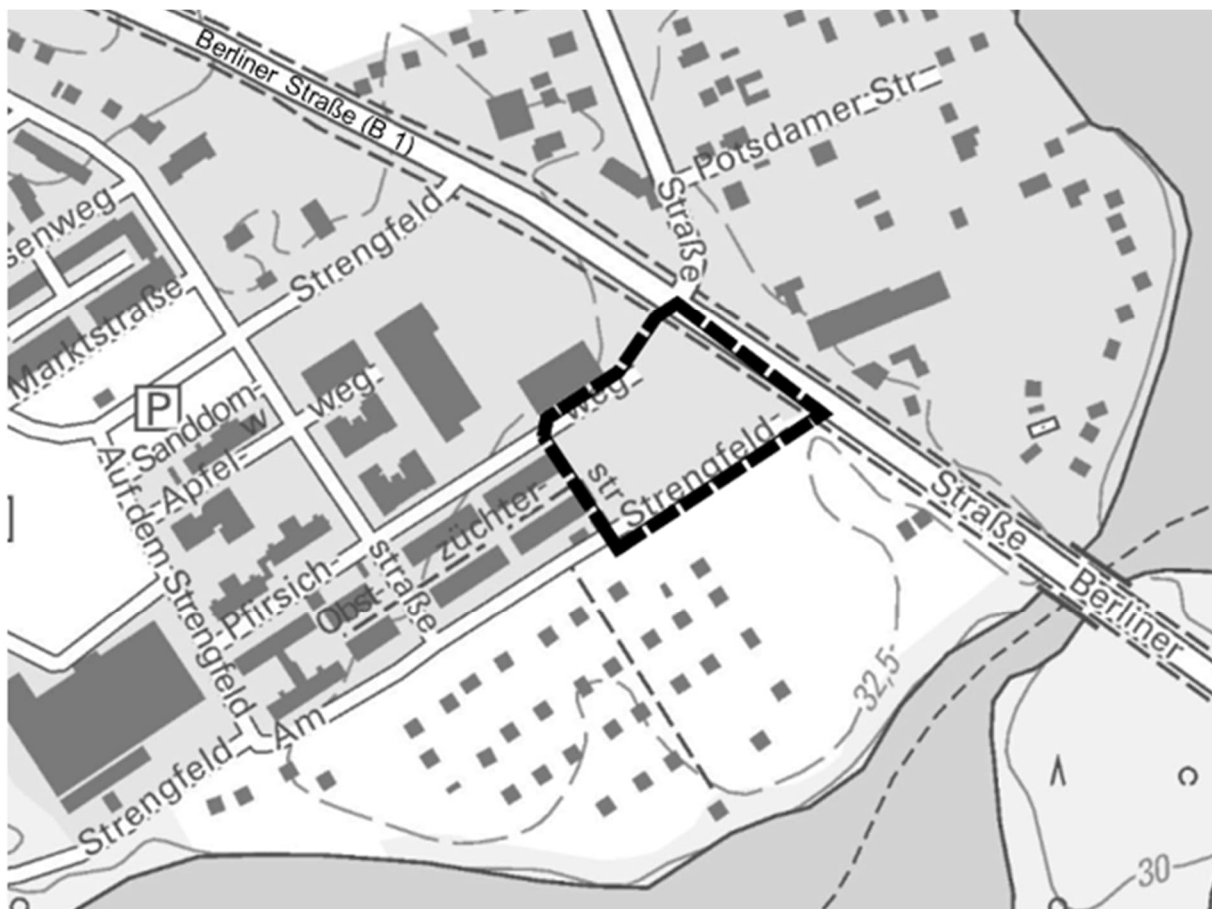


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 003/91/2023 „Strengfeld – Seniorenpflege“ der Stadt Werder (Havel). Plangrundlage: GeoBasis-DE/L GB. DI-de/by-2-0

Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenpflegeheims in städtebaulich integrierter Lage zu schaffen. Vorgesehen ist ein zeitgemäßer Gebäudekomplex zur Pflege und Betreuung von Senioren und pflegebedürftigen Bewohnern. Im Zusammenhang mit dem Heimbetrieb werden die zugehörigen Räumlichkeiten für ärztliche Betreuung, Verwaltung und Versorgung der Bewohner eingerichtet. Zudem sind Gemeinschafts- und Begegnungsräume sowie eine geringe Anzahl an Räumen für die sporadische Nutzung für körpernahe Dienstleistungen sowie ein Kiosk/ Cafeteria für Besuchende im Gebäude angesiedelt.

Aufgrund der Lärmemissionen durch die östlich verlaufende Berliner Straße (B 1) ist das Gebäude in abgestufter Höhenentwicklung zu errichten. Dadurch entsteht aus städtebaulicher Sicht ein gestufter Übergang zu den angrenzenden Nutzungen. Die Erschließungsstraße „Am Strengfeld“ schließt das Plangebiet in westlicher Richtung über die Straße „Auf dem Strengfeld“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz an. Der Straßenabschnitt Am Strengfeld zwischen Obstzüchterstraße und Plangebiet soll für den Begegnungsfall Lkw-Pkw hergestellt werden, um eine anwohner- und verkehrsgerechte Erschließung des Gebietes sicher zu stellen.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren nach den §§ 2 bis 10a BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Plangebiet selbst vorgesehen.

Auslegung zur Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans 003/91/2023 „Strengfeld – Seniorenpflege“ der Stadt Werder (Havel) mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen werden in der Zeit

vom 27.06.2025 bis einschließlich 28.07.2025

zu jedermanns Einsicht im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen können während der Auslegungsfrist jederzeit unter folgendem Link eingesehen und abgerufen werden:

www.geoportal-werder-havel.de/auslegungen.php

sowie im Landesportal **<http://bauleitplanung.brandenburg.de>**.

Die Unterlagen, die Gegenstand der Veröffentlichung sind, werden während der Auslegungsfrist zusätzlich in der Stadtverwaltung Werder (Havel), Eisenbahnstraße 13/14 in 14542 Werder (Havel) im Erdgeschoss, Zimmer 16 während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt:

Mo., Mi., Fr.: 8:00 bis 12 Uhr

Di.: 8:00 bis 12 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr

Do.: 8:00 bis 12 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr

Während der Dauer der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans abgegeben werden:

E-Mail: bauplanung@werder-havel.de

Bei Bedarf können Stellungnahmen auch per Post oder per Fax abgegeben werden:

Post- und Hausanschrift siehe oben

Fax: 03327- 44385.

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen liegen aus bzw. werden zugänglich gemacht:

Planunterlagen sowie umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen

1. Planzeichnung des Bebauungsplans 003/912023 „Strengfeld – Seniorenpflege“, Stand: 26.03.2025
2. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan 003/091/2023 „Strengfeld – Seniorenpflege“, Stand: 26.03.2025
3. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro LAIRM Consult GmbH, Stand: 30.08.2024
4. Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro LAIRM Consult GmbH, Stand: 27.10.2021
5. Verkehrstechnische Stellungnahme, Ingenieurgesellschaft mbH MASUCH + OLBRISCH, Stand: 15.10.2021
6. Altablagerung Bodenuntersuchungen, Institut für Umwelt-Analyse Projekt-GmbH, Stand: Dezember 2024
7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Land3 Landschaftsarchitekten GmbH, Stand: 07.02.2025
8. Biotoptypenplan Bestandsaufnahme, Planungsbüro Land3 Landschaftsarchitekten GmbH, Stand: 28.02.2023
9. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung mit Abwägungsvorschlägen zur Berücksichtigung im B-Plan

Innerhalb dieser Dokumente sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Umweltbericht

- Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche und Boden, Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer, Schutzgut Klima und Luft, Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Schutzgut Mensch, Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter) und Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern sowie bestehender Vorbelastungen und Umweltprobleme
- Auswirkung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, zum Ausgleich und zur Überwachung nachhaltiger Umweltwirkungen

Schalltechnische Untersuchungen

- Schutzanspruch des geplanten Sondergebietes, Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm, gewerbliche Vorbelastungen, Berechnung und Beurteilung der Belastungen aus Verkehrslärm, Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen

Verkehrstechnische Stellungnahme

- Verkehrserzeugung, Neuverkehre, Beurteilung des zukünftigen Verkehrsaufkommens, Ausbauplanung, verkehrstechnische Maßnahmen

Altablagerung Bodenuntersuchung und Beseitigung von Niederschlagswasser

- Ergebnisdarstellung sowie Bewertung: Klärung schädlicher Bodenveränderungen, Einschätzung Bodenverdichtung und Versickerungsfähigkeit
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

- faunistische Bestandserhebungen und Bewertung, Betroffenheiten
- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Hinweis

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Werder (Havel) deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Datenschutzhinweis

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern eine Stellungnahme ohne Absenderangaben abgegeben wird, erfolgt keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen sind dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO) zu entnehmen, welches mit ausliegt.

gez. Christian Große
1. Beigeordneter