



Stadt Prenzlau

Bebauungsplan D III „Marktberg“

Begründung

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
Januar 2011

Stadt Prenzlau

Bebauungsplan D III „Marktberg“,

Begründung

Verfahrensträger

Stadt Prenzlau
Der Bürgermeister
Amt für Stadt- und Ortsteilentwicklung
Am Steintor 4
17291 Prenzlau
Tel. 03984 / 75 – 1200
Fax 03984 / 75 – 4599

Bearbeitung

Conradi Bockhorst und Partner
Stadtplaner und Architekten

Martina Faller
Landschaftsplanerin

Kreuzbergstraße 30
10965 Berlin
Tel. 030 / 850 70 57 – 0
Fax 030 / 850 70 57 – 10

Inhalt	Seite
1 Planungsgegenstand	3
1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
1.2 Plangebiet.....	4
1.2.1 Lage in der Stadt	4
1.2.2 Baustruktur und Nutzung	5
1.2.3 Eigentumsverhältnisse	5
1.2.4 Erschließung.....	5
1.2.5 Bau- und Bodendenkmale	5
1.2.6 Naturhaushalt und Umwelt	6
1.2.7 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
1.2.9 Gebietsentwicklung	7
2. Planinhalt	9
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
2.2 Intention des Bebauungsplanes	10
2.3 Geltungsbereich	12
2.4 Wesentlicher Planinhalt	12
2.5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen	12
2.5.1 Art der baulichen Nutzung	12
2.5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
2.5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	14
2.5.4 Verkehrsflächen.....	15
2.5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
2.5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutz	16
2.5.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	17
3. Umweltbericht.....	18
3.1 Rechtliche Grundlagen	18
3.2 Beschreibung der Planung	18
3.2.1 Angaben zum Standort.....	18
3.2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans	19
3.2.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans	20
3.2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	21
3.2.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele	22
3.2.5.1 Fachgesetze	22
3.2.5.2 Landschaftsplan der Stadt Prenzlau	23
3.2.5.3 Schutzgebiete/ Schutzobjekte.....	23

Begründung

Inhalt	Seite
3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3.3.1 Umweltzustand	24
3.3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen.....	24
3.3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene	24
3.3.1.3 Pflanzen und Tiere	25
3.3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter	27
3.3.1.5 Wechselwirkungen	28
3.3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand ..	29
3.3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren	29
3.3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren	29
3.3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren	31
3.3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren	31
3.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen	32
3.3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M)	32
3.3.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen.....	33
3.3.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (A/E)	33
3.3.4 Umweltprognose	33
3.3.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose)	33
3.3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	34
3.3.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen ..	37
3.4. Prüfmethoden	38
3.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	38
3.4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden.....	38
3.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	38
3.4.4 Maßnahmen zur Überwachung.....	39
3.5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz	39
3.6. Zusammenfassung	40
Anhang Textliche Festsetzungen und Hinweise	42
Anlage Eingriffssynopse	

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Prenzlau wurde am 21.12.2006 der Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan D III „Marktberg“ vom 09.01.2006, Drucksache 215/2005 aufgehoben. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D III „Marktberg“ wurde mit der folgenden Zielstellung neu gefasst:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Marktberg soll eine Funktionsstärkung und Revitalisierung der Innenstadt Prenzlau erreicht werden.

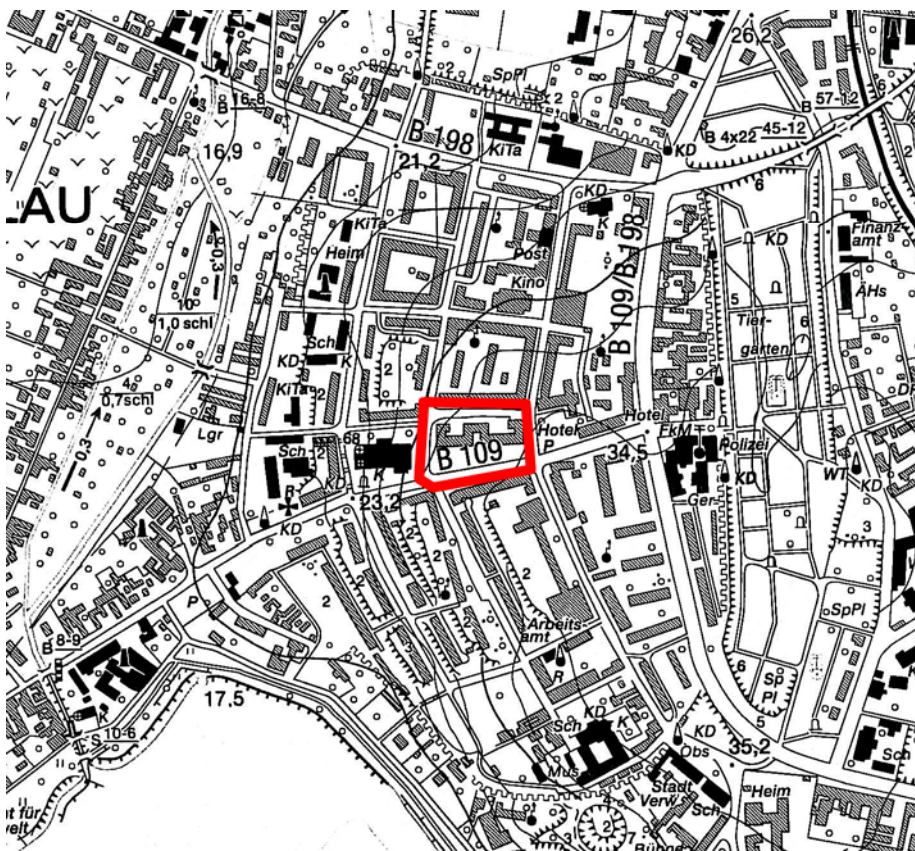
Folgende übergeordneten Planungsziele liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

- Planungsrechtliche Absicherung einer Stadtumbaumaßnahme zur Funktionsstärkung der Prenzlauer Innenstadt;
- Sicherung einer gemischten Bebauung mit kleinteiligem Einzelhandel, Büro- und Dienstleistungsangeboten sowie Wohnen;
- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“, die für einen Wochenmarkt genutzt werden kann;
- Entwicklung und Sicherung einer städtebaulich angemessenen und homogenen Gestaltung des Ortsbildes (Gliederung des Mischgebietes sowie funktionelle und gestalterische Entwicklung von Freiflächen)
- Anpassung der örtlichen Verkehrsinfrastruktur (funktionelle und gestalterische Optimierung der Verkehrsflächen)

Begründung

1.2. Plangebiet**1.2.1 Lage in der Stadt**

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes D III „Marktberg“ liegt in der Innenstadt Prenzlau direkt an der Straße Marktberg / B109 und war bis zum 2. Weltkrieg das historische Zentrum der Stadt.



Übersicht: Lage des Plangebietes

Im Umfeld des Plangebietes finden sich westlich der Straße des Friedens die Marienkirche sowie nördlich und südlich angrenzend an die umgebenden Straßen Wohngebäude. Östlich an das Plangebiet grenzt der neugestaltete Raiffeisenplatz vor dem Hotel Uckermark. Die östlich das Plangebiet begrenzende Friedrichstraße stellt mit ihrem kleinteiligen Geschäftsbesatz die Haupteinkaufsstraße Prenzlau dar und ist im nördlich angrenzenden Abschnitt als Fußgängerzone ausgebildet.

1.2.2 Baustruktur und Nutzung

Die Fläche war bis zum Jahre 2007 im nördlichen Teil entlang der Scharnstraße mit einer Wohnbebauung in industrieller Bauweise belegt, der südliche Teil wurde als Markt- und Stadtplatz genutzt.

Der wesentliche Teil der Wohnbebauung (im Eigentum der städtischen Wohnbau Prenzlau GmbH) wurde im Jahre 2007 abgebrochen, heute findet sich nur noch ein Wohngebäude (im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Prenzlau) im Plangebiet.

Ein Teil der Flächen im Bereich der ehemaligen Wohnbebauung sowie der Platzflächen wurde im Rahmen des Entente Florale – Bundeswettbewerbs 2009 temporär als Pflanzfläche gestaltet.

1.2.3 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke des Plangebietes befindet sich im Eigentum der Stadt Prenzlau bzw. der städtischen Wohnbau GmbH, lediglich das Grundstück des letzten vorhandenen Wohngebäudes ist im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Prenzlau.

1.2.4 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich und mit allen stadttechnischen Medien über die umgebenden Straßen Straße des Friedens, Scharnstraße, Friedrichstraße und Marktberg erschlossen. Die Straße Marktberg ist Bestandteil des Bundesfernstraßennetzes (B 109) und ermöglicht somit eine gute örtliche und überörtliche Erreichbarkeit.

1.2.5 Bau- und Bodendenkmale

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung der denkmalgeschützten Hauptpfarrkirche von Prenzlau, St. Marien (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand 31. 12. 2005). Somit sind die Bestimmungen des Umgebungsschutzes gemäß § 9 (1) Nr. 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) zu beachten. Gegebenenfalls ist die äußere Gestaltung der zukünftigen Baukörper im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im historischen Stadtkern Prenzlau, der mit Wirkung vom 01. 03. 1996 in die Liste der Denkmale des

Begründung

Landkreises Uckermark, Teil II -Bodendenkmale, als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 12 0 73 452 - 0001, eingetragen und lt. § 28 (1) BbgDSchG in die Denkmalliste lt. § 3 BbgDSchG unter Nummer 140 127 übernommen wurde.

In den Teilen des Plangebietes, die nach dem 2. Weltkrieg unbebaut geblieben sind, ist mit umfangreichen bodendenkmalpflegerischen Befunden zu rechnen. Es werden hier bauliche Reste der mittelalterlichen und barocken Rathauskeller erfasst. Diese sollten soweit möglich erhalten werden, eine Einbeziehung in den geplanten Neubau wäre wünschenswert.

1.2.6 Naturhaushalt und Umwelt

Das Plangebiet ist erschlossen und liegt nur vorübergehend brach.

Nach Abbruch eines Teils der hier ehemals vorhandenen Wohnbebauung wurden hier temporäre Platzflächen sowie eine kleine temporäre Spielplatzanlage angelegt.

Die Fläche des Plangebietes war bis zum Jahre 2007 etwa zur Hälfte bebaut. Die unbebauten Flächen wurden über Jahrhunderte als mehr oder minder versiegelter Marktplatz und Versammlungsort genutzt.

Je nach Nutzungsart waren die Flächen unterschiedlich stark versiegelt. Der zum Wohnen genutzte Teil des Marktberges erreichte den für innerstädtische Wohnlagen üblichen 80%igen Versiegelungsgrad. Die ehemalige Fläche hatte einen Grünflächenanteil von rund 20%.

Das Plangebiet liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Klimatisch und lufthygienisch ist das Plangebiet der Innenstadtlage zuzuordnen. Es liegt in keiner für die Stadt Prenzlau relevanten Luftaustauschbahn.

Positive Auswirkungen für das Standortklima haben die strassenseitig angeordneten Großbäume (Linden) sowie die (ehemals) mit Sträuchern bestandenen Grünflächen entlang der Scharnstraße und den Innenhöfen der Wohnblöcke.

Vor Abriss der Wohnbebauung konzentrierten sich die Vegetationsflächen auf zwei nach Norden offene Innenhöfe sowie eine „Vorgartenzone“ zur Scharnstraße.

Der westliche Hofbereich war durch sieben kleinere in Gruppen oder einzeln stehende Bäume gekennzeichnet, von denen heute noch

zwei Zierkirschen erhalten sind. Der östliche Innenhof war überwiegend versiegelt.

Sowohl die Pflanzbeete der Innenhöfe als auch die den Wohnblöcken vorgelagerten Pflanzflächen an der Scharnstraße waren mit Ziersträuchern bepflanzt.

Nach dem Abriss der Wohnblöcke auf den Flurstücken 521, 524 und 525 sind lediglich Reste von Straßen begleitendem Abstandsgrün sowie 3 Bäume mit Stammumfängen über 60cm auf den ehemaligen Wohngrundstücken erhalten. Auf den offenen Flächen haben sich zwischenzeitlich mehrjährige ruderalen Staudenfluren so genannter Allerweltsarten angesiedelt. Auf der ehemaligen Platzfläche wurden durch engagierte Bürger „Themenbeete“ angelegt, die überwiegend mit Sommerblumen oder mehrjährigen Blumenstauden bepflanzt sind.

1.2.7 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, wirksam seit 15.05.2009) legt Prenzlau als Mittelzentrum fest. In den Funktionsschwerpunkten der Mittelzentren sollen gemäß Grundsatz 2.2 des LEP B-B zentralörtliche Funktionen räumlich konzentriert werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Prenzlau, in Kraft gesetzt am 30.10.2001 stellt für das Plangebiet eine Gemischte Baufläche dar. Aus der Darstellung des Flächennutzungsplan ist die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes entwickelbar. .

1.2.9 Gebietsentwicklung

Der Marktberg ist das historische Zentrum der Stadt Prenzlau. Das erste Rathaus der Stadt stand hier seit dem 13. Jahrhundert bis zu seinem Abriss im Jahr 1723. Im Jahr 1724 wurde der Bau eines neuen Rathauses nach dem Entwurf des Königlichen Oberbaudirektors Gerlach im barocken Stil begonnen. Der Bau wurde weitgehend auf den Grundmauern des Vorgängerbaus errichtet, war jedoch kleiner als dieser; die Gebäudelänge zum Marktberg betrug knapp 40 Meter. Er stand als kleiner Block frei auf dem Marktberg mit parzellierten Wohn- und Geschäftsbauten an der Rückseite zur Scharnstraße. Westlich neben dem Rathaus entstand die Hauptwache der Prenzlauer Garnison ebenfalls mit Wohn- und Geschäftsbauten zur Scharnstraße.

Das barocke Rathaus wurde gegen Ende des 2. Weltkrieges im April 1945 stark beschädigt und stand in der Folge als Ruine auf dem

Begründung

Marktberg. Vorhandene Planungen zum Wiederaufbau und Ausbau zu einem größeren Rathauskomplex wurden verworfen und die Ruine im Jahr 1960 abgetragen. Der Marktberg wurde als große Frei- und Grünfläche u.a. für Demonstrationen und Aufmärsche gestaltet. Die Vincentstraße wurde südliche verlegt und mündete nun direkt in die Straße am Marktberg. In der nordöstlichen Platzecke wurde durch den zurückgesetzten Bau des Hotels Uckermark eine Aufweitung des Platzraumes vorgenommen. Durch den Verzicht auf den Wiederaufbau der die Marienkirche teilweise umgebenden Bebauung wurde auch die westliche Raumkante bis zur Klosterstraße zurückgenommen. Ein Wiederaufbau der Raumkanten erfolgte zunächst nur an der Nordseite (Scharnstraße) auf den historischen Baufluchten.

Mitte der 1980er Jahre wurde der Marktberg umgestaltet. Anstelle des großen Freiraumes wurde eine Wohn- und Geschäftsbebauung in Plattenbauweise errichtet. Diese orientierte sich mit ihrer südlichen Kante an der Bauflucht des barocken Rathauses und der ehemaligen Hauptwache. Die südliche Platzkante wurde annähernd auf ihrer historischen Flucht wieder bebaut. Die Straßen und die westlichen und östlichen Platzkanten blieben unverändert. Der Marktberg wurde so wieder zu einem geschlossenen Raum, der in seiner West-Ost-Ausdehnung annähernd doppelt so weit ist wie das historische Vorbild.

Der wesentliche Teil der Wohnbebauung wurde im Jahre 2007 abgebrochen, heute findet sich nur noch ein Wohngebäude im Plangebiet.

Ein Teil der ehemaligen Bauflächen sowie der Platzflächen wurde im Rahmen des Entente Florale – Bundeswettbewerb 2009 durch Anpflanzungen temporär gestaltet.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Das in den Jahren 2002-2004 für die Stadt Prenzlau erarbeitete Räumliche Strukturkonzept und der anschließend entwickelte Rahmenplan Innenstadt identifizieren den Marktberg als Kristallisationspunkt der Innenstadtentwicklung. Er entsprach in der seinerzeitigen Form aufgrund der typisierten Wohnungsgrundrisse, des unsanierten Bauzustandes und der nur unzureichend nutzbaren Einzelhandelsflächen nicht den Ansprüchen an eine attraktive Innenstadtbauung. Darüber hinaus beeinträchtigte die Gestaltung und der Zustand des öffentlichen Raumes das Stadtbild. Im Rahmen des Wohnungswirtschaftlichen Konzeptes wurden die vorhandenen Wohngebäude als langfristig nicht zu sichern klassifiziert.

Aufgrund unklarer Zielvorstellungen und Nutzungsoptionen wurde in allen vorlaufenden Planungen empfohlen, für den Marktberg eine grundsätzliche Umbau- bzw. Umnutzungskonzeption zu entwickeln, die auch schrittweise unter Einbeziehung des Bestandes umgesetzt werden kann. Die Entwicklung des Marktberges mit seiner umgebenden Bebauung wurde als Aufgabe von zentraler Bedeutung für die Stadt erkannt.

Übergeordnetes Ziel der Gebietsentwicklung war und ist eine Vitalisierung der bislang vorrangig durch Wohnnutzungen geprägten Innenstadt. Dazu sollte die Ansiedlung von zentrumstypischen Angeboten und Nutzungen besonders befördert werden. Schwerpunkte für diese funktionalen Ergänzungen sollten die Friedrichstraße und die Steinstraße sowie der Marktberg sein. Aufgrund des bestehenden hohen Wohnanteils in der Innenstadt könnten Ansiedlungen „kommerzieller Nutzungen“ auch unter Inkaufnahme von Wohnungsrückbauten erfolgen, ohne eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion oder des Wohnungsangebotes der Innenstadt zu erzeugen.

In der Folge dieser grundlegenden Entscheidungen zur Gebietsentwicklung wurden weitere Planungsverfahren mit dem Ziel eingeleitet, ein „Umsetzungskonzept“ für den Marktberg unter weitgehender Einbeziehung der Bürgerinteressen zu entwickeln. In diesem Rahmen wurde auch ein Architektenworkshop durchgeführt, in dem unter verschiedenen Nutzungsoption die städtebaulichen Möglichkeiten untersucht werden sollten, den „Stadtraum Marktberg“ nachhaltig zu entwickeln und aufzuwerten.

Im Ergebnis des Umsetzungskonzeptes wird empfohlen, den Marktberg als Standort für Einzelhandels-, Gastronomie-, Freizeit-, Kultur- und Dienstleistungseinrichtungen zu entwickeln, um dem privilegierten Standort gerecht zu werden und die Konkurrenz mit den Vor-

Begründung

stadteinrichtungen zu bestehen. Dazu gehöre vor allem auch ein großzügiges Angebot an gut erreichbaren Stellplätzen.

Anzustreben sei die schwerpunktmäßige Ansiedlung von Einzelhandelsangeboten mit Magnetwirkung, in deren Umfeld weitere spezialisierte Anbieter ein attraktives Umfeld finden. Die Magnetwirkung könne sich hierbei nicht nur durch die Größe der Einrichtung sondern auch durch die Art und Qualität des Angebotes entfalten.

Im Ergebnis der Vorlage des Umsetzungskonzeptes wurde durch die Stadt Prenzlau die Vergabe der Grundstücke im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung vorbereitet. Angestrebt wurde die Veräußerung der Flächen an ein Konsortium aus Investor, Bauträger, Architekt, dass über entsprechende Referenzen zur Umsetzung derartiger Projekte verfügt. „Ankernutzung“ sollte ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sein, der ergänzt um kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Angebote sowie ggf. Wohnnutzungen eine attraktive Mischung schafft, die den Anforderungen des Umsetzungskonzeptes gerecht wird.

Die im Rahmen der durchgeführten Ausschreibung sowie weiterer Verhandlungen der Stadt mit potenziellen Bauherren vorgelegten verschiedenen Konzepte führten insgesamt zu keinem Ergebnis, dass den hohen funktionalen und städtebaulichen Anforderungen gerecht wurde und gleichermaßen stadtpolitisch konsensfähig wäre. Hierzu wurde unter anderem im Jahre 2008 ein Bürgerentscheid durchgeführt, in dem sich eine breite Mehrheit der Prenzlauer Bürgerinnen und Bürger gegen eine Bebauung des Marktberges mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen aussprach.

Deshalb wurde im Jahre 2009 durch die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG die Erarbeitung eines neuen Bebauungskonzeptes initiiert, das nunmehr die Grundlage der angestrebten Entwicklung darstellt.

2.2 Intention des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans D III „Marktberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer kleinteiligen, gemischt genutzten Bebauung gemäß des vorliegenden, abgestimmten städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen der umliegenden Straßen und des Marktplatzes entsprechend der funktionalen Anforderungen aus der Gebietsentwicklung planungsrechtlich gesichert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine 2-3 geschossige Bebauung im Verlauf der Scharrstraße sowie einen 1-geschossigen Bauteil entlang Friedrichstraße / Raiffeisenplatz vor. Die durch die Baukörper im Norden und Osten „eingefasste“ Freifläche an der Straße Marktberg soll als Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und multifunktionaler Nutzbarkeit (Marktplatz) gestaltet werden. Um die Erreichbarkeit der Freifläche aus den umgebenden Quartieren sicherzustellen, sind auch im Bereich der geplanten Bebauung von der Scharrnstraße und dem Raiffeisenplatz her öffentliche Zugangsmöglichkeiten zu schaffen bzw. freizuhalten.

Die geplante Bebauung soll ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Dabei sind in den Erdgeschosszonen vorwiegend öffentliche Nutzungen wie kulturelle - und Serviceeinrichtungen, Gastronomie und kleinteiliger Einzelhandel vorgesehen. In den Obergeschossen entlang der Scharrnstraße sind vorwiegend betreute Seniorenwohnungen sowie entsprechende Versorgungs- und Serviceangebote geplant.



Städtebauliches Konzept, Blick von Südwesten

Der Sicherung der geplanten Nutzungsmischung einerseits und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld der stark befahrenen B 109 / Marktberg andererseits kommt im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans besondere Bedeutung zu.

Städtebaulich begründete Regelungen im Bebauungsplan betreffen vor allem die Lage und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper. Regelungen für die Gestaltung und Neuordnung der Verkehrsflächen sind indes nur in eingeschränktem Umfang erforderlich., da es sich hierbei ausschließlich um städtische Flächen handelt, die im Rahmen späterer Planungen detailliert zu bearbeiten sind, so dass hier vor allem die bodenrechtlichen Aspekte der Dimensionierung der Verkehrs-

Begründung

flächen sowie die Abgrenzung selbiger gegenüber den Bauflächen zu beachten ist.

2.3 Geltungsbereich

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes D III „Marktberg“ wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der Scharnstraße,
- im Osten durch die westliche Grenze der Friedrichstraße
- im Süden durch die südliche Grenze der Straße Marktberg / B 109
- im Westen durch die westliche Grenze der Straße des Friedens.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 189/7, 205/3, 318/4, 318/13, 521, 522, 523, 524, 525, 526 und 211/79 (teilweise) der Flur 45, Gemarkung Prenzlau.

2.4 Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend der vorgenannten funktionalen und städtebaulichen Vorgaben werden ein Mischgebiet sowie Öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Durch eine Gliederung des Mischgebietes wird sichergestellt, dass die geplanten schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen nur in bestimmten Bereichen zulässig sind.

Die Straßenverkehrsfläche der Scharnstraße wird entsprechend der veränderten Anforderungen an die Dimension und Aufteilung des Straßenraumes gegenüber dem Bestand nach Süden erweitert.

2.5 Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch textliche Festsetzungen wird bestimmt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Baugebietes (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO) nicht zulässig

sind und auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Baugebietes (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes sind.

Durch die Festsetzung von Mischgebieten werden die zulässigen Nutzungen im Sinne der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Vorgaben hinreichend definiert. Auch die Vorgaben des Flächennutzungsplans der Stadt Prenzlau finden darin Berücksichtigung.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass in den Mischgebieten Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO). Dies entspricht der städtebaulichen und funktionalen Zielstellung des Bebauungskonzeptes, in den dem Marktplatz und der Friedrichstraße zugewandten Erdgeschossen vorwiegend kleinteilige „gewerbliche“ Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) unterzubringen um damit eine höhere Frequentierung und Belebung des Quartiers durch Passanten zu erreichen. Darüber hinaus sind Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen aufgrund der aus der immissionsschutzrechtlichen Situation resultierenden Erforderlichkeit von Schallschutzfenstern mit den Gestaltungszielen nicht vereinbar. Die besonderen städtebaulichen Gründe für die geschossweise Gliederung des Mischgebietes sind somit gegeben.

Der Ausschluss flächenintensiver gewerblicher Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen und auch der von Vergnügungsstätten resultiert aus der planerischen Zielstellung, im Plangebiet ein hochwertiges Quartier für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Mit dieser Zielstellung wären die vorgenannten Betriebsarten nicht zu vereinbaren.

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ und einer GFZ als Obergrenze sowie des Höchstmaßes bzw. des Mindest- und Höchstmaßes der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Mischgebiet wird in die Teilbereiche MI1, MI2 und MI3 gegliedert, die sich hinsichtlich Dichte und / oder Geschossigkeit unterscheiden. In den Mischgebieten 1 und 2 entlang der Scharnstraße ist die Entwicklung einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung vorgesehen, im Friedrichstraße und Raiffeisenplatz zugewandten Bereich soll eine eingeschossige Bebauung entstehen. Die sich aus der geplanten Bebauung ergebenden Dichten sind aufgrund der engen Abgrenzung der Baugebiete gegenüber den öffentlichen Flächen vergleichsweise hoch, es entstehen GRZ-/GFZ-Werte von 0,6 / 2,0 im MI1, 0,8 / 2,5 im MI2 und bis 1,0 / 1,0 im MI3. Weiterhin wird im MI2 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die

Begründung

Möglichkeit einer Überschreitung der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer GRZ von 1,0 eröffnet, da aufgrund der öffentlichen Nutzung voraussichtlich alle unbebauten Flächen vollständig zu versiegeln sein werden.

Die vorgesehenen Dichtewerte gehen sowohl was die zulässigen Grundflächenzahlen betrifft als auch hinsichtlich der Geschossflächenzahlen über die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) hinaus.

Die Überschreitung ist städtebaulich erforderlich: Die im Rahmen der Planungsziele und deren folgenden Konkretisierungen formulierte Vorgabe einer Wiedergewinnung des historischen Mitte der Stadt Prenzlau erfordert im Plangebiet eine deutlich höhere Dichte als die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige. Das durch den Bebauungsplan vorgegebene Maß der baulichen Nutzung entspricht - bezogen auf die Baugebiete - etwa dem der einst in dem Bereich vorhandenen Bebauung, die aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich im Falle von Bauanträgen auf Grundlagen des § 34 BauGB auch Genehmigungsgrundlage wäre.

Die vorgesehene differenzierte Struktur der Neubebauung gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung vor allem durch die Orientierung auf die große Platzfläche des zukünftigen attraktiv gestalteten Marktplatzes sowie auf die die Marienkirche umgebenden Freiflächen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt stehen ebenso wenig zu befürchten wie eine Beeinträchtigung der Belange des Verkehrs. Sonstige öffentliche Belange, die dem erhöhten Nutzungsmaß entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

2.5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen derart bestimmt, dass eine L-förmige Bebauung an der nördlichen und östlichen Grenze des Grundstückes entsteht. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Bauteile des städtebaulichen Konzeptes in drei Teilbereiche gegliedert, die gleichzeitig die drei Baugebiete MI1-MI3 darstellen.

Die überbaubaren Grundstücksfläche weisen gegenüber dem städtebaulichen Konzept mit Ausnahme des Bereiches der nördlichen Baugrenze an der Scharnstraße einen ausreichenden Entwicklungsspielraum von ca. 2,0-3,0 m zu den geplanten Baukörpern auf.

2.5.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straße Marktberg sowie der Straßen des Friedens werden durch die vorgesehenen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans in ihrem Bestand gesichert.

Die Scharnstraße soll im Zuge der Entwicklung des Plangebietes umgebaut werden, vorgesehen ist hier ein Einrichtungsverkehr in Ost-West-Richtung (von der Friedrichstraße zur Straßen des Friedens) sowie der Einbau von beidseitigen Stellplätzen in Schrägaufstellung (45° / 50 gon), die durch Baumpflanzungen gegliedert werden sollen. Mittig ist eine Fahrgasse mit einer Breite von 4,0 m vorgesehen. Damit ist die Unterbringung von rd. 50 öffentlichen Stellplätzen Straßenraum möglich.



Systemskizze Aufteilung Scharnstraße

Der geplante Umbau der Scharnstraße erfordert die Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach Süden gegenüber dem Bestand um ca. 5,0 m.

Die Fläche des ehemaligen Marktplatzes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Marktplatz zur Festsetzung vorgesehen. Die Grundstücke des Marktplatzes sind und bleiben vollständig im Eigentum der Stadt Prenzlau, insofern sind weitere planungsrechtliche Regelungen etwa zur Gestaltung der Fläche, zur Benutzung und Befahrbarkeit entbehrlich und würden eine unnötige Selbstbindung für die Stadt darstellen. Mit dem so geschaffenen planungsrechtlichen Status der Fläche können alle weiteren Belange durch entsprechende straßenverkehrsrechtliche Regelungen umgesetzt werden, der Gestaltungsspielraum wird damit deutlich erweitert. Dies betrifft auch den vorgesehenen Neubau von Radwegen in Teilen der Plangebietes (B 109).

Begründung

2.5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Wesentliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes für die Neubebauung des Marktberges ist die Schaffung von vielfältigen Wegebeziehungen auf und über den Marktplatz, dazu ist die „Durchlässigkeit“ der geplanten Bebauung sicherzustellen.

Erforderlich ist deshalb die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Wegeverbindung von der Scharnstraße zwischen zwei geplanten Gebäuden, die durch ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit bzw. der Erschließungsträger gesichert wird.

Eine zweite öffentliche Zuwegung ist von der Friedrichstraße aus vorgesehen, diese verläuft unter einem Flugdach, das die Bauteile im MI 2 und 3 verbindet. Da eine genaue Verortung des „Durchgangs“ in der baulichen Hauptanlage gegenwärtig nicht möglich ist, sondern erst im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung festgelegt werden kann, wird ein ausreichend bestimmter Bereich festgelegt, für den durch textliche Festsetzung bestimmt wird, dass hier eine öffentliche Durchwegung mit einer Breite von mindestens 5,0 m anzulegen ist.

2.5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Schallschutz

Eine im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte schalltechnische Untersuchung zu der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ergab Richtwertüberschreitungen, die Schallschutzmaßnahmen erfordern, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung umliegender Straßen wurden Verkehrsmengenprognosen ausgewertet und die daraus resultierenden, zu erwartenden Lärmbelastungen ermittelt.

Im Ergebnis der Untersuchung zeigt sich, dass an den Außenfassaden der vorgesehenen Bebauung nach Osten, Süden und Westen die Richtwerte der DIN 18005 z.T. deutlich überschritten werden, während die rückwärtigen Bereiche zur Scharnstraße vergleichsweise gering belastet sind.

Entsprechend der errechneten Pegelwerte im Bereich der Außenfassaden werden durch textliche Festsetzungen deshalb die für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile gem. DIN 4109 im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus wird für Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen in den betroffenen Bereichen des Plangebietes festgesetzt, dass entsprechend schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind.

Mit den Festsetzungen wird der gesetzlich erforderliche Mindeststandard an Schallschutz gewährleistet. Es verbleibt dennoch ein nicht unerhebliches Maß an Verkehrslärmbelastung im Plangebiet.

2.5.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die heute auf dem Marktberg vorhandenen Baumbestände stellen sowohl aus der Betrachtung der Umweltsituation als auch aus stadtgestalterischer Sicht ein prägendes Element dar. Die heute im Plangebiet vorhandenen Laubbäume liegen mit 2 Ausnahmen innerhalb der auch zukünftig öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) und sind über dies durch die Brandenburgische Baumschutzverordnung geschützt. Insofern sind planungsrechtliche Regelungen zum Baumschutz entbehrlich. Sollte sich aus der Planung zur zukünftigen Gestaltung des Marktberges das Erfordernis zur Beseitigung einzelner Bäume ergeben, so sind Ersatzpflanzungen entweder auf dem Marktplatz selbst oder im Zuge der Umgestaltung der Scharnstraße möglich. Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass eine Anteil von mindestens 10% der Platzfläche zu begrünen ist.

Weiterhin soll im westlichen Teil des Mischgebietes MI1 ein „Bewohnergarten“ angelegt werden. Dieser wird als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

2.5.8 Zuordnungsfestsetzungen

Da aufgrund der innerstädtischen Lage und den damit verbundenen funktionalen Anforderungen an Bebauung und Freiflächen nicht alle Eingriffe in Natur und Umwelt im Plangebiet ausgeglichen werden können, wird durch eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung geregelt, dass Entsiegelungs- und Erstbegrünungsmaßnahmen auf einer Flächen für Sammelausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet vorgenommen werden.

Begründung

3. Umweltbericht

3.1 Rechtliche Grundlagen

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Zur Prüfung und zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes ist bei Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung, die nicht dem § 13a BauGB unterliegt, eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltprüfung als Regelverfahren wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB gewährleistet die Umweltprüfung die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägunsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Behördenbeteiligung in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert.

Der Umweltbericht wird entsprechend der Anlage zum BauGB gegliedert.

3.2 Beschreibung der Planung

3.2.1 Angaben zum Standort

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes D III „Marktberg“ liegt in der Innenstadt Prenzlau direkt an der Straße Marktberg / B109. Es war bis zum 2. Weltkrieg das historische Zentrum der Stadt.

Im Umfeld des Plangebietes finden sich westlich der Straße des Friedens die Marienkirche sowie nördlich und südlich angrenzend an die umgebenden Straßen Wohngebäude. Östlich an das Plangebiet grenzt der neu gestaltete Raiffeisenplatz vor dem Hotel Uckermark. Die östlich das Plangebiet begrenzende Friedrichstraße stellt mit ihrem kleinteiligen Geschäftsbesatz die Haupteinkaufsstraße Prenzlau dar und ist im nördlich angrenzenden Abschnitt als Fußgängerzone ausgebildet.

Das Plangebiet war bis zum Jahre 2007 entlang der Scharnstraße mit einer Wohnbebauung in industrieller Bauweise belegt, der südliche Teil wurde als Markt- und Stadtplatz genutzt.

2007 wurde der überwiegende Teil der Bebauung aus den 1980er Jahren abgerissen. Lediglich ein Gebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Prenzlau blieb erhalten. Ein Teil der Flächen im Bereich der ehemaligen Wohnbebauung sowie der Platzfläche wurde im Rahmen des Entente Florale – Bundeswettbewerbs 2009 temporär als Pflanzfläche gestaltet.

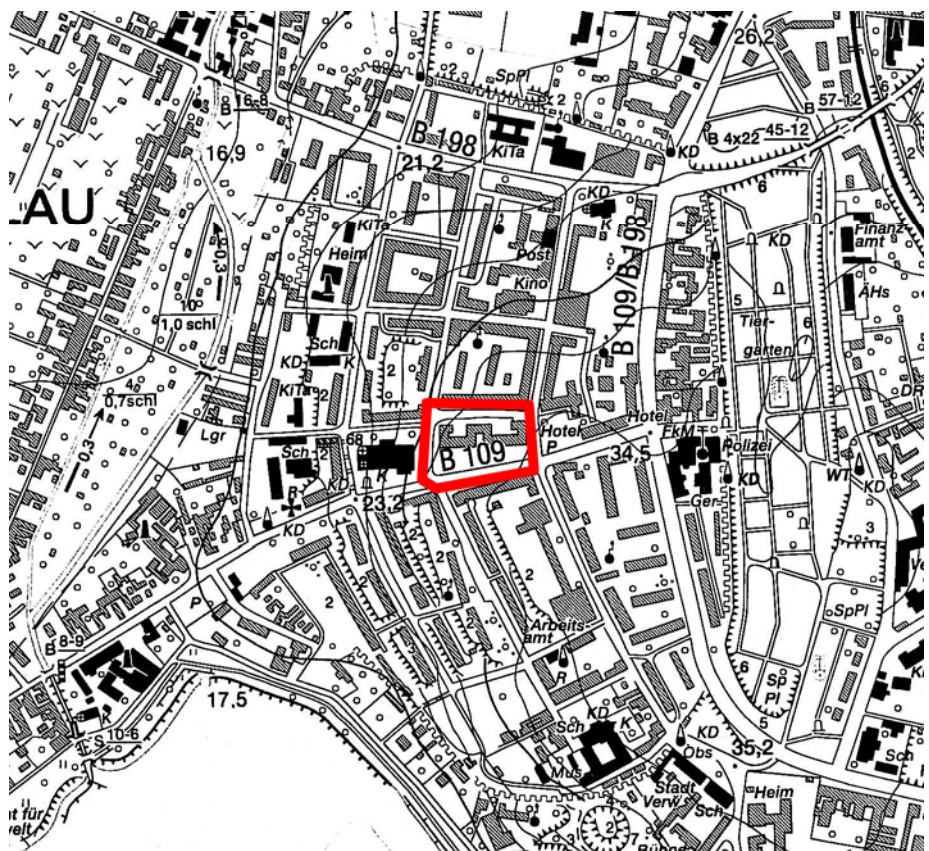


Abb.1: Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

3.2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des B-Plans

Übergeordnetes Ziel der Gebietsentwicklung ist die Vitalisierung der bislang vorrangig durch Wohnnutzungen geprägten Innenstadt. Dazu sollte die Ansiedlung von zentrumstypischen Angeboten und Nutzungen besonders befördert werden. Schwerpunkte für diese funktionalen Ergänzungen sollten die Friedrichstraße und die Steinstraße sowie der Marktberg sein. Aufgrund des bestehenden hohen Wohnanteils in der Innenstadt könnten Ansiedlungen „kommerzieller Nutzungen“ auch unter Inkaufnahme von Wohnungsrückbauten erfolgen,

Begründung

ohne eine Beeinträchtigung der Wohnfunktion oder des Wohnungsangebotes der Innenstadt zu erzeugen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans D III „Marktberg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer kleinteiligen, gemischt genutzten Bebauung gemäß des vorliegenden, abgestimmten städtebaulichen Konzeptes geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen der umliegenden Straßen und des Marktplatzes entsprechend der funktionalen Anforderungen aus der Gebietsentwicklung planungsrechtlich gesichert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine 2-3 geschossige Bebauung im Verlauf der Scharnstraße sowie einen 1-geschossigen Bauteil entlang Friedrichstraße / Raiffeisenplatz vor. Die durch die Baukörper im Norden und Osten „eingefasste“ Freifläche an der Straße Marktberg soll als Stadtplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und multifunktionaler Nutzbarkeit (Marktplatz) gestaltet werden. Um die Erreichbarkeit der Freifläche aus den umgebenden Quartieren sicherzustellen, sind auch im Bereich der geplanten Bebauung von der Scharnstraße und dem Raiffeisenplatz her öffentliche Zugangsmöglichkeiten zu schaffen bzw. freizuhalten.

3.2.3 Beschreibung der Festsetzungen des B-Plans

Der Sicherung der geplanten Nutzungsmischung einerseits und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld der stark befahrenen B 109 / Marktberg andererseits kommt im Rahmen der planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans besondere Bedeutung zu. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden entlang der Baugrenzen für die den Baugrenzen zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen Luftschalldämmmaße geschossweise festgesetzt. Im Erdgeschoss wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Städtebaulich begründete Regelungen im Bebauungsplan betreffen vor allem die Lage und Höhenentwicklung der geplanten Baukörper. Regelungen für die Gestaltung und Neuordnung der Verkehrsflächen sind indes nur in eingeschränktem Umfang erforderlich, da es sich hierbei ausschließlich um städtische Flächen handelt, die im Rahmen späterer Planungen detailliert zu bearbeiten sind, so dass hier vor allem die bodenrechtlichen Aspekte der Dimensionierung der Verkehrsflächen sowie die Abgrenzung selbiger gegenüber den Bauflächen zu beachten sind.

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Durch textliche Festsetzungen soll bestimmt werden, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in den überwiegend durch gewerbli-

che Nutzungen geprägten Teilen des Baugebietes (§ 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO) nicht zulässig sind und auch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Baugebietes (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplanes sind.

Das Mischgebiet wird in die Teilbereiche MI1, MI2 und MI3 gegliedert, die sich hinsichtlich Dichte und / oder Geschossigkeit unterscheiden.

MI 1: 0,6

MI 2: 0,8

MI 3: 1,0

Die Grundflächenzahl kann im MI 1 bis auf eine GRZ von 0,8 überschritten werden. Für das MI 2 wird eine Überschreitung der vorgesehenen Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 ermöglicht.

Die Verkehrsflächen werden in Straßenverkehrsflächen sowie eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz“ unterschieden.

Der im Geltungsbereich vorhandene Baumbestand wird in seiner Anzahl dauerhaft festgeschrieben, jedoch ohne die bestehenden Standorte und Baumarten festzusetzen.

3.2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für das Bebauungsplangebiet Marktberg dar.

	Absolut	in Prozent
<i>Bauland</i>		
Mischgebiet	3.394 qm	24 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Platz)	4.737 qm	33 %
Verkehrsflächen	6.203 qm	43 %

Begründung

3.2.5 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

3.2.5.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im BP D III Marktberg
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zur Zeit geltenden Fassung	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.	Es handelt sich um eine Innenstadtlage mit Zentrumsfunktion. Infolge von Minimierungsmassnahmen erhöhen sich die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft nicht.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der zur Zeit geltenden Fassung	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Der Versiegelungsanteil bleibt zu dem der 1980er Jahre Bebauung bzw. dem Versiegelungsanteil vor Abriss 2007 gleich. Es sind keine Altlasten bekannt.
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der zur Zeit geltenden Fassung	Nach § 77 besteht Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung	Aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche von 1,4 ha sind auch bei einem hohen Versiegelungsanteil und Abführen des Niederschlagswassers keine nachteiligen Veränderungen zu erwarten.
DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der zur Zeit geltenden Fassung	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbelasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.	Zonierung und Einschränkung der Nutzungen gemäß schalltechn. Prognose - Grenzwerte für Schalldämmmasse an Gebäuden werden festgesetzt
BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz) in der zur Zeit geltenden Fassung	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Zonierung und Einschränkung der Nutzungen gemäß schalltechn. Prognose - Grenzwerte für Schalldämmmasse an Gebäuden werden festgesetzt
Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der zur Zeit geltenden Fassung	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Zonierung und Einschränkung der Nutzungen gemäß schalltechn. Prognose - Grenzwerte für Schalldämmmasse an Gebäuden werden festgesetzt
Baumschutzsatzung des Landes Brandenburg in der zur Zeit geltenden Fassung	Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; Ersatzpflanzungen für entfernte geschützte Bäume	Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden keine geschützten Bäume im überplant.
Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Denkmale im Brandenburg	Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.	Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt. Für die denkmalgeschützte Marienkirche gilt Umgebungsschutz. Hinweis auf die Bodendenkmale im B-Plan sowie Darstellung der Flächen und Beschreibung der Auswirkungen im Umweltbericht.

3.2.5.2 Landschaftsplan der Stadt Prenzlau

Das Leitbild für das Stadtgebiet von Prenzlau formuliert der Landschaftsplan wie folgt: „ (...) Das Leitbild zur Entwicklung von Natur und Landschaft orientiert sich an den Landschaftseinheiten und deren naturräumlichen Gegebenheiten des Naturhaushalts, der Oberflächengestalt und der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen. Das Schließen von Gebäudelücken im innerstädtischen Bereich hat Vorrang vor der Neuausweisung und Bebauung neu erschlossener Wohnviertel. Neubauten werden hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihres Maßes an die vorhandenen und historischen Strukturen angeglichen. Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, besonders im Bereich der mehrgeschossigen komplexen Wohnungsbauten, leisten wirkungsvolle Beiträge zur Wohnzufriedenheit in diesen Wohnvierteln. Die Freiflächen der Stadt werden als Naherholungsgebiete der Bürger genutzt und stehen über ein Netz von Grün- und Wegeverbindungen mit den angrenzenden Wohnvierteln, weiteren innerstädtischen Grün- und Freiflächen sowie der umgebenden Landschaft so in Verbindung, dass eine weitgehend gefahrlose Mobilität zwischen diesen Räumen möglich ist. Die für die Erholung bedeutsamen Grün- und Freiflächen sind zur Wahrung der Versorgung der Bewohner in ihrer aufenthaltsbezogenen Qualität zu sichern.“ (vgl. Landschaftsplan, S. 101)

Als weitere Zielstellung benennt der Landschaftsplan für das Stadtgebiet den Flächen sparenden Umgang mit dem Schutzgut Boden, lufthygienisch wirksame Vegetationsbestände zu erhalten und in ihrer Leistungsfähigkeit zu sichern sowie die Sichtbeziehungen auf die Marienkirche als Wahrzeichen der Region Prenzlau und Orientierungsmerkmal zu erhalten.

3.2.5.3 Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder geschützte Biotope und besondere floristische Artenvorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Unteruckersee liegt außerhalb des Plangebietes. Europäischen Schutzgebiete (Gebiete nach VRL und Gebiete nach FFH-RL) werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Es gibt eine Kolonie nach europäischem Recht geschützter und gemäß Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützter Mauersegler im Plangebiet. Die Brutplätze des Mauerseglers fallen unter das Zerstörungsverbot des § 44 (1) Zif. 3 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Stadtkern Prenzlau“. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Hauptpfarrkirche Sankt Marien steht als Einzeldenkmal unter Schutz. Sowohl Bo-

Begründung

dendenkmal als auch Einzeldenkmal sind in der Denkmalliste 2009 des Landes Brandenburg eingetragen.

Die 25 auf dem Platz stehenden Linden wurden ehemals als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt und sind daher gemäß § 1 Abs. 2 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg auch unabhängig von ihrem Stammumfang geschützt.

3.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.3.1 Umweltzustand

3.3.1.1 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und liegt nur vorübergehend brach. Für die nördlich der Scharnstraße liegenden Wohnhäuser besteht ein Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen (vgl. Immissionsprognose Lärm zum B-Plan Nr. D III, Sachverständigenbüro Dr. Schenk, Juli 2010)

Die temporär bepflanzte Platzfläche mit ihren „Anwohnerbeeten“ einschließlich einer kleinen temporären Spielplatzanlage weist auf den innerstädtischen Nutzungsdruck hin.

3.3.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene

Die Fläche des Plangebietes ist vollständig erschlossen, war jedoch nur etwa zur Hälfte bebaut. Die unbebauten Flächen wurden über Jahrhunderte als mehr oder minder versiegelter Marktplatz und Versammlungsort genutzt.

Je nach Nutzungsart waren die Flächen unterschiedlich stark versiegelt. Der zum Wohnen genutzte Teil des Marktberges erreichte den für innerstädtische Wohnlagen üblichen 80%igen Versiegelungsgrad.

Die ehemalige Platzfläche hatte einen Grünflächenanteil von rund 20%. Die übrige Flächenanteil war (ist) mit Betonplatten vollständig versiegelt.

Die Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzbereiches Prenzlau Wasserwerk 1 (Schäfergraben/ Uckersee) befindet sich rund 1 km östlich bzw. 1 km südlich des Plangebietes.

Klimatisch und lufthygienisch ist das Plangebiet der Innenstadtlage zuzuordnen. Es liegt in keiner für die Stadt Prenzlau relevanten Luftaustauschbahn. Als Standort spezifische Vorbelastung ist auf die Innenstadtlage mit ihrem hohen Versiegelungsgrad sowie die lufthygienische Vorbelastung durch die angrenzende Straße Marktberg hinzuweisen.

Positive Auswirkungen für das Standortklima haben die strassenseitig angeordneten Großbaumpflanzungen (Linden) sowie (ehemals) die mit Sträuchern bestandenen Grünflächen entlang der Scharnstraße sowie den Innenhöfen der Wohnblöcke.



Abb.2: Versiegelung des Plangebietes Stand 2007 (unmaßstäblich)

3.3.1.3 Pflanzen und Tiere

Zu den Schutzgütern Arten und Biotope erfolgte im Juli 2007 eine Kartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen des Landes Brandenburg. Eine zugehörige Karte der Bestandserhebung befindet sich im Anhang. Im Rahmen der Kartierung wurden *keine geschützten Biotope nach § 32 BbgNatSchG* festgestellt.

Der nördliche Teil des Plangebietes (Wohnblöcke) wurde dem Biototyp Nr. 122222 (halboffene Blockbebauung, nicht allseitig umschlossen) zugeordnet. Die Vegetationsflächen konzentrierten sich auf zwei nach Norden offene Innenhöfe sowie eine „Vorgartenzone“ zur Scharnstraße.

Der westliche Hofbereich war durch sieben kleinere, in Gruppen oder einzeln stehende Bäume gekennzeichnet, von denen heute noch zwei Zierkirschen erhalten sind. Der östliche Innenhof war überwiegend versiegelt. An der Scharnstraße dominierte eine ältere Linde (Biototyp 0715212), die trotz Abriss des angrenzenden Wohnblocks erhalten wurde. Diese Linde wurde vermutlich ehemals als „Kopf-

Begründung

baum“ geschnitten und weist einen älteren schweren Stammschaden auf. Ihre Vitalität ist infolgedessen eingeschränkt.

Sowohl die Pflanzbeete der Innenhöfe als auch die den Wohnblöcken vor gelagerten Pflanzflächen an der Scharnstraße waren mit Ziersträuchern (Pfeifenstrauch, Schneebeere, Liguster, Felsenmispel, Fingerstrauch, Forsythie, Spireen, Hasel u.a.) bestanden.

Nach dem Abriss der Wohnblöcke auf den Flurstücken 521, 524 und 525 sind lediglich Reste von Straßen begleitendem Abstandsgrün sowie die o.g. 3 Bäume mit Stammumfängen über 60 cm auf den ehemaligen Wohngrundstücken erhalten. Auf den offenen Flächen haben sich zwischenzeitlich mehrjährige ruderale Staudenfluren so genannter Allerweltsarten angesiedelt. Auf der ehemaligen Platzfläche wurden durch engagierte Bürger „Themenbeete“ angelegt, die überwiegend mit Sommerblumen oder mehrjährigen Blumenstauden z.B. in Form des Stadtwappens bepflanzt sind.



Abb.2: Biotoptypen des Plangebietes (unmaßstäblich)

Die auf der Platzfläche stehenden Linden sind als Ausgleichspflanzungen gemäß § 1 Abs. 2 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung geschützt. Die Platzfläche wird aufgrund der Baumpflanzungen dem Biotoptyp 12621 überwiegend versiegelter Stadtplatz mit regelmäßigem Baumbestand zugeordnet.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen entsprechen dem Biotoptyp 1261222: Strasse mit Asphalt oder Betondecke, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand.

Für die Fauna sind die mehrjährigen ruderalen Staudenfluren in innerstädtischer Lage vergleichsweise wertvoll. Insbesondere Schmetterlinge, aber auch die Avifauna finden hier Nahrung. Das verbliebene Gebäude an der Scharnstraße bietet aufgrund der vergleichsweise geringen Nutzung (nur zwei Wohnungen sind noch bewohnt) und eines hohen Fugenanteils einer Kolonie Mauerseglern Brutplätze. Die Fortpflanzungs- und Niststätten des Mauerseglers sind nach § 44 BNatschG ganzjährig geschützt.

3.3.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Unmittelbar prägend für das Plangebiet ist die zentrale innerstädtische Lage in direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Marienkirche. Marktberg und Marienkirche stellen das historische Zentrum der Stadt dar.

Von besonderer Bedeutung ist der Nachweis von zahlreichen bodendenkmalpflegerischen Befunden auf dem Marktberg und dessen Umgebung die bis in die späte Bronzezeit (800 v.u.Z.) und evl. sogar bis in die Mittelsteinzeit zurückreichen. Weitere Einzelbefunde stammen aus der Zeit der frühen Slawen.

Erste markante städtebauliche Strukturen sind aus dem Mittelalter (13.-15. Jh.) bekannt: mittig auf dem Marktberg stand das erste Rathaus, umgeben von Einzelgebäuden und Buden. An der südöstlichen Platzkante stand eine Statue des Rolands.

Der Marktberg war bis in das 20. Jahrhundert Standort des Rathauses von Prenzlau. Der o.g. erste Rathausbau der Stadt aus dem 13. Jahrhundert mit einer Länge von 80 bis 90 m wurde im Jahr 1722 abgerissen und in den Folgejahren durch ein neues Rathaus im barocken Stil ersetzt. Das Gebäude wurde weitgehend auf dem Grundmauern des Vorgängerbaus errichtet, war mit einer Gebäudelänge von knapp 40 m jedoch kleiner als dieser. Er stand als kleiner Block auf dem Marktberg. Westlich neben dem Rathaus entstand die Hauptwache der Prenzlauer Garnison. Beide Gebäude hatten an der Rückseite Wohn- und Geschäftsbauten an der Rückseite zur Scharnstraße.

Begründung



Abb. 4: archäologische Befunde rot (alle Zeiten) auf Kataster von 1957

Das im 2. Weltkrieg zerstörte Rathaus sowie die benachbarte Wache wurden einschließlich der angrenzenden Gebäude Anfang der 1960er Jahre abgerissen. Auf dem Marktberg entstand ein Platz für Großkundgebungen. Durch die folgende städtebauliche Entwicklung in der Umgebung wurde die Platzfläche des Marktberges nach Westen und Osten aufgeweitet. In den 1980er Jahren wurden auf dem nördlichen Teil des Marktberges Wohnblöcke in Plattenbauweise errichtet. Die Bebauung orientierte sich mit ihrer südlichen Kante an der Bauflucht des barocken Rathauses und der ehemaligen Hauptwache. 2007 wurden die Plattenbauten des Typs WBS 70 bis auf ein Gebäude abgerissen. Seit 2009 wird der Marktberg teilweise temporär begrünt.

Für das Landschafts- bzw. Ortsbild gleichfalls nicht unerheblich sind die Topografie und die Bepflanzung des Marktberges: von West nach Ost weist der Geltungsbereich einen Höhenunterschied von rund 4m auf. Historische Abbildungen aus der Jahrhundertwende mit Rathaus und Hauptwache zeigen neben Statuen und Brunnen auch großkronige Bäume (Linden) auf der Rathaus und Hauptwache vorgelagerten Platzfläche.

3.3.1.5 Wechselwirkungen

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung als innerstädtisches Kerngebiet mit vor gelagertem Marktplatz ergeben sich infolge eines hohen Versiegelungsgrades entsprechende Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Es treten allgemein Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Arten und Biotope auf. Besondere Wechselwirkungen bestehen infolge des Versiegelungsgrades für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima.

3.3.1.6 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand

Als Lebensraum für hochwertige Arten- und Lebensgemeinschaften hat das Plangebiet aufgrund der über Jahrhunderte intensiven menschlichen Nutzung und den damit verbundenen Störungen für alle abiotischen und biotischen Schutzgüter eine vergleichsweise geringe Bedeutung. Allerdings hat sich eine auf Gebäude spezialisierte Art, der Mauersegler, aufgrund der seit 2007 weitestgehend aufgegebenen Wohnnutzung und der dem damit verbundenen geringen Störungsgrad am Gebäude angesiedelt. Es besteht daher auch die Möglichkeit, dass sich zwischenzeitlich weitere Arten z.B. Fledermäuse das überwiegend leer stehende Gebäude als Sommerquartier aneignen. Entsprechend kann ein Abriss erst nach Ende der Brutsaison erfolgen und es sind vorgezogene funktionserhaltende Massnahmen (CEF-Massnahmen) in der unmittelbaren Umgebung für die Mauersegler vorzusehen.

Ein weiteres zu berücksichtigendes Schutzgut sind die Kultur- und Sachgüter im gesamten Plangebiet, die aufgrund der zahlreichen historischen Befunde gut dokumentiert sind und denen auf der Umsetzungsebene durch entsprechende Bau begleitende Massnahmen Rechnung zu tragen ist.

Für die im Plangebiet und in dessen unmittelbarem Umfeld lebenden Menschen besteht durch die umgebenden Verkehrsflächen eine Vorbelastung (Lärm) die planerisch zu berücksichtigen ist, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Die auf dem Platz stehenden Linden wirken sich als großkronige Bäume positiv auf das Standortklima sowie die Lufthygiene (Staubbindung) aus.

3.3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren

3.3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Mischgebiete:	3.394 m ²
VKF/ Straßen:	6.203 m ²
VKF/ Platz:	4.737 m ²
Gesamtfläche:	14.334 m ²

Begründung

Zusätzliche Flächenversiegelung

Versiegeegungsart	Bestand	%	Planung	%	Differenz	%
überbaut	2.310 m ²	16	2.500 m ²	17	190 m ²	1
versiegelt	10.399 m ²	73	11.053 m ²	77	654 m ²	4
teilversiegelt	49 m ²	0	0 m ²	0	-49 m ²	0
halboffen	6 m ²	0	0 m ²	0	- 6 m ²	0
offener Boden	1.570 m ²	11	781 m ²	6	(- 781 m ²)	(-5)
Plangebiet	14.334 m ²	100	14.334 m ²	100	789 m²	5

Veränderung des Standortklimas

Im direkten Umfeld kommt es bezogen auf die heutige Zwischennutzung (überwiegend begrünte Flächen) zu einer Veränderung des Standortklimas durch den wiederherzustellenden hohen Anteil an überbauten und vollversiegelten Flächen. Dabei ist gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans eine zusätzliche Versiegelung von rund 790 m² gegenüber dem Stand vor Abriss zu erwarten, die sich negativ auf das Standortklima auswirken. Sollten im Rahmen der Neugestaltung der Platzfläche Großbäume gefällt und durch Neupflanzungen ersetzt werden, wirkt sich dies negativ auf das Kleinklima der Platzfläche aus. Bäume und Sträucher wirken sich in vielfältiger Weise positiv auf das Stadtklima aus. Sie sorgen für Schatten und verringern das Aufheizen von versiegelten Flächen. Auf diese Weise steigt nicht nur die Luftfeuchtigkeit, sondern auch das Wohlbefinden der Menschen, die sich in der „Prenzlauer Mitte“ aufhalten und Erholung und Entspannung suchen.

Veränderung des Niederschlagsabflusses

Durch die zu erwartende Versiegelung verringert sich bezogen auf die heutige Zwischennutzung der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers. Im Vergleich zu 2007 (Zustand vor Abriss der Gebäude und Entsiegelung von Erschliessungsflächen) erhöht sich der Anteil an abzuführendem Niederschlagswasser aufgrund des höheren Versiegelungsgrades in den Baugebieten und auf der Platzfläche.

Veränderung der Biotopstruktur

Die im Bereich der Baugebiete verbliebenen Grünflächen werden überplant und durch eine Fläche zum Anpflanzen auf nicht überbaubarer und nicht für Stellplätze oder sonstige Erschließung nutzbare Flächen im MI1 ersetzt.

Durch die Festlegung der Baukörper auf ehemals bebaute Flächen können die Grünflächen und Baumpflanzungen auf dem Marktplatz erhalten werden. Aufgrund der Festsetzung eines Flächenanteils von rund 10% zu begrünender Fläche, vermindert sich der festgelegte Grünflächenanteil im Platzbereich jedoch deutlich.

Die Anzahl der Großbäume im Geltungsbereich wird auf die heutige Zahl festgelegt. Nicht festgelegt ist der Erhalt der Bäume an ihrem heutigen Standort, da sich dieser nicht zwingend aus dem (historischen) Landschafts- bzw. Ortsbild ableiten lässt. Sollten Bäume aufgrund einer Neugestaltung gefällt werden, wird ein Ersatz entsprechend der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg erforderlich. Sollten anstelle von Linden nichtheimische Baumarten angepflanzt werden, könnte sich dies negativ auf die heimische Fauna auswirken.

Insgesamt kommt es infolge von zusätzlicher Versiegelung zu einem Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Plangebiet, der ggf. an anderer Stelle im Stadtgebiet auszugleichen ist.

Visuelle Wirkfaktoren

Aufgrund der maximal entstehenden 3-Geschossigkeit ist von keinen visuellen Beeinträchtigungen auf die angrenzende Marienkirche auszugehen.

3.3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau der Platzfläche und der Gebäude werden Erdarbeiten in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich sein.

Wasserhaltung/ Abfälle/ Abwässer

Aufgrund der Höhenverhältnisse ist nicht mit der Notwendigkeit zur Grundwasserhaltung zu rechnen. Es ist mit dem Anfall von Bau bedingten Abfällen und Abwässern zu rechnen.

Lärm/ Luftverunreinigungen

Während der Bauzeit ist bei Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwarten. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

3.3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärm/ Luftverunreinigungen

Durch den infolge von einem höheren Gewerbe- und Dienstleistungsanteil im Plangebiet steigenden Kfz-Verkehr sowie Lkw-Verkehr ist mit Lärmbelastungen zu rechnen.

Nutzungsintensität/ Bewegungsunruhe/ Lichtverhältnisse

Es ist mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität der Flächen in Einzelhandel und Gewerbe sowie einer Erhöhung der damit verbundenen Störungen (Erhöhung der visuellen Reize insbesondere durch Beleuchtung in der Nacht) zu rechnen.

Begründung

3.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen**3.3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M)**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- V1) Zonierung der zulässigen Wohnnutzung nach Geschossen
- V2) Festsetzung von Schalldämmmassen

Zum Schutz der künftigen Bewohner wird das Wohnen auf die geeigneten Stockwerke eingegrenzt. Zusätzlich werden Schalldämmmasse für die Gebäude festgesetzt.

- V3) Festlegung der Anzahl der Geschosse in den Baugebieten

Mit der Festlegung der Anzahl der Geschosse wird dem Umgebungsschutz der benachbarten denkmalgeschützten Marienkirche Rechnung getragen.

- V4) Erhalt des vorhandenen Baumbestandes

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind in ihrer Anzahl zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Damit wird eine Mindestanzahl von großkronigen Laubbäumen im Plangebiet festgelegt, die sich am Bestand orientiert.

- V5) CEF-Massnahme (25 Nistkästen) für die Mauerseglerkolonie

Zum Schutz der Fauna (Mauersegler) werden vorgezogene funktionserhaltende Massnahmen (CEF-Maßnahmen) in unmittelbarer Nachbarschaft (Scharnstraße 9, und 13) privatrechtlich festgelegt. Zusätzlich werden 3 Fledermauskästen an gleicher Stelle als Entwicklungsmassnahme angebracht.

Zur Minimierung der aus einem hohen Versiegelungsanteil resultierenden Beeinträchtigungen werden Flächen bzw. Flächenanteile zur Mindestbegrünung festgesetzt. Auf eine genaue Ausgestaltung der Flächen (Anteil von Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasenflächen) wird aus Gründen der gestalterischen Freiheit verzichtet.

- M1) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im MI 1
- M2) Begrünung von 10% Flächenanteil in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fussgängerbereich“

3.3.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare Mehrbeeinträchtigungen für alle abiotischen und biotischen Schutzgüter durch 790 m² zusätzliche Versiegelung im Plangebiet.

3.3.3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (A/E)

Die Maßnahmen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im Stadtgebiet von Prenzlau.

Als Kompensationsmaßnahme mit positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter werden 790 m² Entsiegelung auf der Fläche der Kleinen Melodie (Gemarkung Prenzlau, Flur 42, Flurstücke 100 und 204) dem nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriff zugeordnet.

Die Kompensationswirkung liegt insbesondere in der Regeneration der Bodenfunktionen sowie der Schaffung neuer Grünflächen.

A1) Entsiegelung von 790 m² Grundfläche

A2) strukturreiche Begrünung von 790 m² nach Entsiegelung

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf städtischem Grundstück erfolgt über Zuordnungsfestsetzungen im Bebauungsplan D III „Marktberg“. Das Grundstück der Kleinen Melodie befindet sich in der Gemarkung Prenzlau, Flur 42, Flurstücke 100 und 204. Es gehört zum Kerngelände der LAGA 2013. Es sind Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem Grundstück geplant, die vorsehen, zur Grenze des Grundstücks Kurgarten „Großes Labsal“ Bäume zu pflanzen sowie 3 von insgesamt 12 „Themengärten der Vollkommenheit“ anzulegen. Die Fläche der Kleinen Melodie soll als öffentliche Grünfläche dauerhaft erhalten werden.

3.3.4 Umweltprognose

3.3.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose)

Ausgehend von der in 3.2.1 beschriebenen ehemaligen Nutzungsstruktur vor Abriss wäre mit einer Fortführung der ehemals bestehenden Wohnnutzung und gewerblichen Nutzung in der Platz zugewandten Erdgeschosszone zu rechnen gewesen. Ebenso wäre die Platzfläche in ihrer ehemaligen Gestaltung als städtischer Aufenthaltsraum mit Marktnutzung fortgeführt worden.

Begründung

3.3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Unter Berücksichtigung der in 3.3.2 beschriebenen Umweltauswirkungen sowie der in 3.3.3 dargestellten umweltrelevanten Maßnahmen sind die Auswirkungen der Planungen des B-Planes D III „Marktberg“ wie folgt zu bewerten.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Zum Schutz der im Plangebiet Wohnenden und Beschäftigten vor Verkehrslärm werden für das gesamte Kerngebiet Schalldämmmasse für die Gebäude festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Schalldämmmasse wurden die Vorbelastungen aus den umgebenden Verkehrsflächen berücksichtigt (vgl. Schalltechnische Prognose Bebauungsplan Nr. D III „Marktberg“ in Prenzlau des Gutachterbüros KSZ Ingenieurbüro GmbH, Juli 2010)

Da es sich um eine Lärmprognose für eine städtebauliche Planung handelt, sind die Festlegungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Im Beiblatt dieser DIN sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung entsprechend § 50 BImSchG und § 1 Abs. BauGB enthalten. Das gesamte B-Plangebiet wurde als Mischgebiet eingestuft. Demnach gelten als Immissionsrichtwerte für den Tag 60 dB(A) und für die Nacht 50dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Überschreitung ist jedoch gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz im Interesse gesunder Wohnbedingungen möglichst weitestgehend anzustreben.

Im Ergebnis werden laut Gutachten die Orientierungswerte der DIN 18005 an den zur B 109 und zur Straße des Friedens exponierten Fassaden meist tags und nachts überschritten. Für die Lärmpegelbereiche III bis V werden daher zusätzliche Schallschutzmassnahmen für die Aussenbauteile der Gebäude mit Wohnnutzung und Büroräume nach Nutzungsart und Stockwerk festgesetzt. Damit wird den Vorgaben zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Plangebiet Rechnung getragen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Bei Verwirklichung der Planung des B-Plans kommt es infolge einer innenstadttypischen intensiven Nutzung und Versiegelung zu bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen.

Nach Durchführung der Minimierungsmaßnahmen mittels Festsetzung von Anteilen nicht überbaubarer Flächen verbleiben zusätzliche Beeinträchtigungen im Vergleich zur Ausgangssituation 2007 für die

Schutzgüter Wasser und Boden, die nur über eine zugeordnete Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet von Prenzlau zu kompensieren ist.

Klima/ Lufthygiene

Auf der innerstädtischen Fläche wird die Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung aufgrund der höheren Versiegelung ansteigen, die Windoffenheit verändert sich mit der Neubebauung.

Mit der Umsetzung des B-Plans kann der klimatisch wirksame Baumbestand erhalten oder ersetzt werden, die nachteilige Auswirkungen aus dem hohen Versiegelungsanteil anteilig kompensieren. Ebenso können sich der zu begrünende Flächenanteil im Mischgebiet und der Platzfläche mittels geeigneter Pflanzungen mit einem hohen Biovolumen oder offene Wasserflächen in Form von Becken oder offenen Wasserläufen klimatisch positive auswirken.

Exakte Prognosen sind jedoch derzeit aufgrund der fehlenden Freiflächenplanung nicht möglich.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Mit der Entwicklung gemäß Bebauungsplan gehen folgende Veränderungen der Lebensräume für Pflanzen und Tiere infolge der Neuordnung im Gebiet einher.

	Bestand		Planung		Entwicklung	
Siedlungsfläche	4.160	qm	3.394	qm	-850	qm
Platzfläche	4.304	qm	4.737	qm	513	qm
Straßenfläche	5.870	qm	6.203	qm	333	qm
	14.334	qm	14.334	qm		

Mit der Neubepflanzung der Fläche zum Anpflanzen im MI 1 sowie der dauerhaften Begrünung nach Entsiegelung auf städtischer Fläche („Kleine Melodie“) werden die mit der Neuordnung einhergehenden Beeinträchtigungen kompensiert. Baumfällungen die sich aus einer Neugestaltung der Platzfläche und der Verkehrsflächen ergeben können, sind gemäß textlicher Festsetzung im Geltungsbereich nachzupflanzen.

Für die nach § 44 BNatSchG geschützten Fortpflanzungsstätten der Mauersegler wird im direkten Umfeld des Plangebietes (Scharnstrasse 9 und 13) neuer Lebensraum geschaffen. Für die Umsiedlung sind für das Herbst 2010 vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (25 Nistkästen) im Ersatzlebensraum vorgesehen und mit der Fachbehörde abgestimmt. Zusätzlich werden vorsorglich drei Fledermauskästen installiert, um ggf. bestehende Sommerquartiere zu ersetzen. (vgl. Protokoll zum Vororttermin mit der UNB, Herr Blohm am 28.7.2010).

Begründung

Da es sich bei dem Ersatzlebensraum (Flurstücke 175/5 und 180/8 der Flur 45 der Gemarkung Prenzlau) ebenso wie bei dem Abrissgebäude um Gebäude der Wohnungsbaugenossenschaft Prenzlau handelt, ist eine weitergehende Sicherung durch Vertrag oder dingliche Sicherung im Grundbuch nicht erforderlich. Die vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von 25 Nisthilfen zur Ansiedlung der Mauersegler sowie 3 Fledermauskästen als Entwicklungsmassnahme werden durch den Eingriffsverursacher (Wohnungsbaugenossenschaft Prenzlau) vor Abriss durchgeführt.

Ein mögliches Monitoring wird im Rahmen des Zulassungsverfahrens festgelegt. Die Tötung von Einzelexemplaren (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie die Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ist durch eine zeitliche Steuerung der Baumaßnahme (außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 15. April) zu vermeiden. Diese zeitliche Regelung wird gleichfalls im Zulassungsverfahren bestimmt. Damit sind die Voraussetzungen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte für die besonders geschützten Mauersegler erfüllt und der B-Plan kann vollzogen werden.

Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Neubau von innerstädtischen Wohn- und Geschäftsgebäuden auf historisch ehemals bebauter Fläche mit einer Begrenzung der Geschossigkeit beeinträchtigt den Umgebungsschutz der Marienkirche nicht.

Infolge einer Ausweisung eines Baufeldes in Anlehnung an die Grundfläche der historischen Gebäude von Rathaus und Hauptwache bleibt die Verhältnismässigkeit von Baumasse zu freier Platzfläche gewahrt.

Die historischen Baufluchten werden dabei im Süden und Osten nicht aufgenommen. Jedoch wirkt sich infolge eines veränderten städtebaulichen Umfeldes mit östlich gelegener offener Parkplatzfläche die südöstliche Erweiterung des Baufeldes bis an die Straße Marktberg positiv auf die Raumgestalt der lang gestreckten Platzfläche aus.

In Abhängigkeit von Lage und Art der Bebauung bzw. Neugestaltung der Platzfläche kann es infolge von Erdeingriffen zu Auswirkungen (Überprägung, Veränderungen der Substanz, vollständige Beseitigung) auf die im Vorhabengebiet liegenden Bodendenkmale kommen.

Eine Veränderung oder Beseitigung von Bodendenkmalen im Plangebiet kann dann genehmigt werden, wenn vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird (§ 9 BbgDSchG). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist die zuständige Fachbehörde rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu un-

terrichten. Falls bei Erdbauarbeiten zufällig weitere Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zum Fund von Denkmalen (§ 11 BbgDSchG).

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen unter den Schutzgütern liegt hier in der Wiederherstellung von intensiver Flächenversiegelung. Infolgedessen werden wichtige Bodenfunktionen dauerhaft verhindert und es kommt auch zum Verlust von Lebensraum für Biotope und Arten, zu negativen Auswirkungen auf das Standortklima und den Wasserhaushalt im Betrachtungsraum.

Diese für alle betrachteten Schutzgüter nachteiligen Auswirkungen können soweit kompensiert werden, dass sie zu keinen erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zur Vergleichssituation aus dem Jahr 2007 führen.

3.3.5 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Das in den Jahren 2002-2004 für die Stadt Prenzlau erarbeitete Räumliche Strukturkonzept und der anschließend entwickelte Rahmenplan Innenstadt identifizieren den Marktberg als Kristallisationspunkt der Innenstadtentwicklung.

Im Ergebnis der Vorlage eines daraufhin erarbeiteten Umsetzungskonzeptes wurde durch die Stadt Prenzlau die Vergabe der Grundstücke im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung vorbereitet. Angestrebt wurde die Veräußerung der Flächen an ein Konsortium aus Investor, Bauträger, Architekt, dass über entsprechende Referenzen zur Umsetzung derartiger Projekte verfügt. „Ankernutzung“ sollte ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sein, der ergänzt um kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomische Angebote sowie ggf. Wohnnutzungen eine attraktive Mischung schafft, die den Anforderungen des Umsetzungskonzeptes gerecht wird.

Die im Rahmen der durchgeführten Ausschreibung sowie weiterer Verhandlungen der Stadt mit potenziellen Bauherren vorgelegten verschiedenen Konzepte führten insgesamt zu keinem Ergebnis, dass den hohen funktionalen und städtebaulichen Anforderungen gerecht wurde und gleichermaßen stadtpolitisch konsensfähig wäre. Hierzu wurde unter anderem im Jahre 2008 ein Bürgerentscheid durchgeführt, in dem sich eine breite Mehrheit der Prenzlauer Bürgerinnen und Bürger gegen eine Bebauung des Marktberges mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen aussprach.

Deshalb wurde im Jahre 2009 durch die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG die Erarbeitung eines neuen Bebauungskonzeptes initi-

Begründung

iert, das nunmehr die Grundlage der angestrebten Entwicklung darstellt.

3.4. Prüfmethoden

3.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern Mensch, biotische und abiotische Naturhaushaltfaktoren sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich der Sach- und Kulturgüter und der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurde auf den Geltungsbereich des B-Planes begrenzt. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge (z.B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz etc.) im Stadtgebiet. Es konnten auch keine direkt angrenzenden Schutzgebiete nachgewiesen werden, die eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erforderlich machen würde.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden keine Hinweise und Anregungen zur Ausweitung des Untersuchungsraumes abgegeben.

3.4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung nach Kartierschlüssel des Landes Brandenburg durchgeführt. Bezüglich der Fauna liegen Informationen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark vor. Zusätzlich wurde das Informationsangebot aus dem LUIS des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genutzt.

Zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt.

3.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Es liegen keine Informationen zum Grundwasserflurabstand vor. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sowie der geplanten Ableitung des Niederschlagswassers wird von keiner Gefahr für das Grundwasser ausgegangen.

3.4.4 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vor geschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt besonders in Hinblick auf *unvorhergesehene* erhebliche Umweltauswirkungen.

In Hinblick auf die bekannten Bodendenkmale gibt es bei voraussehbaren Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen das Erfordernis der *Überwachung*. Diese ist mittels anerkannter Prüfmethoden von Fachkräften (Archäologen) möglichst im Vorfeld des Eingriffs durchzuführen, kann ggf. auch baubegleitend nachgeholt werden.

Zur Kontrolle des *Erfolgs* der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung, dem zugeordneten Ausgleich und Ersatz der erheblichen nachteiligen Auswirkungen sowie der vorgesehenen CEF-Massnahmen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde und der Stadt Prenzlau überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die Abnahme Fertigstellungspflege erfolgt nach 1 Jahr, die der Entwicklungspflege nach 2 Jahren. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren erfolgen.

3.5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 i. Verb. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird in den Umweltbericht integriert. Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ausgenommen ist damit die Überplanung der nach § 34 BauGB zu bewertenden Flächen. Hier ist lediglich der über das bereits zulässige Maß zulässige Eingriff ausgleichspflichtig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D III „Marktberg“ befindet sich in Innenstadtlage. Vor Abriss der Gebäude war das Plangebiet zu 90% versiegelt. Mit Umsetzung der Neuplanung kann der Versiegelungsgrad auf 95% ansteigen. Diese sich negativ auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter auswirkende zusätzliche Versiegelung von rund 790 m² wird an anderer Stelle im Stadtgebiet von Prenzlau durch eine bereits durchgeführte Entsiegelung sowie Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen im Rahmen der LAGA 2013 kompensiert. (vgl. Synopse im Anhang) Die Fläche der sogenannten „Kleinen Melodie“ soll als öffentliche Grünfläche dauerhaft erhalten werden.

Die vorgezogenen Massnahmen werden den Baugebieten sowie den öffentlichen Verkehrsflächen anteilig (prozentualer Anteil der Fläche am Gesamtgebiet) zugeordnet.

Begründung

3.6. Zusammenfassung

Das städtebauliche Konzept als Grundlage des B-Plans sieht eine Mischnutzung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe in innerstädtischer Lage vor. Einen notwendigen Schutz vor unzumutbaren Beeinträchtigungen bilden die festgesetzten immissionswirksamen Luftschalldämmmaße an definierten Außenbauteilen der Gebäude sowie dem Ausschluss der Wohnnutzung in der Erdgeschosszone.

Infolge des Bebauungsplanes kann es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 790 m² durch Bebauung, Erschließung und Stellplatzflächen kommen. Als Ausgleich wird eine bereits entsiegelte Fläche im Prenzlauer Stadtgebiet im Verhältnis 1:1 dem Eingriff zugeordnet. Die zugeordnete Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Prenzlau. Sie wird im Rahmen der LAGA 2013 begrünt und soll im Anschluss als öffentliche Grünfläche dauerhaft gesichert werden.

Ein möglicher Verlust von klimatisch wirksamen Laubbäumen wird mit der Festsetzung einer Mindestzahl an großkronigen Bäumen im Plangebiet kompensiert.

Für die Bodendenkmale gibt es bei voraussehbaren Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen das Erfordernis der *Überwachung bzw. das Erfordernis der Fortschreibung des Umweltberichtes im Zulassungsverfahren*.

Dies ist mittels anerkannter Prüfmethoden von Fachkräften (Archäologen) möglichst im Vorfeld des Eingriffs durchzuführen, kann ggf. auch baubegleitend nachgeholt werden.

Zum Schutz der Mauerseglerkolonie wurde mit der zuständigen Fachbehörde eine vorgezogene funktionserhaltende Massnahme in unmittelbarer Nachbarschaft abgestimmt, die vor Abriss des Gebäudes durchzuführen ist.

4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) in der Fassung vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Begründung

Anhang Textliche Festsetzungen und Hinweise**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Bau-nutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Bau-nutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Im Mischgebiet sind Wohnungen nur oberhalb des 1. Vollge-schosses zulässig.
- 1.4 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf im Misch-gebiet 2 (MI2) die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich un-terbaut, wird bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

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

- 2.1 In der mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flä- che GFL 1 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger festge- setzt.
- 2.2 In den mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastenden Flächen GFL 2 wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in der Ebene des Erdgeschosses festgesetzt. Es ist eine öffentliche Durchwegung mit einer Breite von mindestens 5,0m anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen ent- lang der Baugrenzen zwischen den im weiteren bezeichneten Punkten die den Baugrenzen zugewandten Außenbauteile ein- schließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen mindestens folgende bewertete Luft- schalldämmmaße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 11/89) aufweisen:

A-B und C-D, 1. und 2. Vollgeschoss:

Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

A-B und C-D, 3. Vollgeschoss:

Büroräume 35 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB

B-C, 2. und 3. Vollgeschoss:

Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

D-A, 1. Vollgeschoss:

Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

D-A, 2. und 3. Vollgeschoss:

Büroräume 35 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB

E-F-I und J-K, 1. Vollgeschoss:

Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

E-F-I und J-K, 2. und 3. Vollgeschoss:

Büroräume 35 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB

I-J, 1., 2. und 3. Vollgeschoss:

Büroräume 35 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 40 dB

K-E, 2. und 3. Vollgeschoss:

Büroräume 30 dB, Aufenthaltsräume in Wohnungen 35 dB

F-G und H-I, 1. Vollgeschoss: Büroräume 35 dB

- 3.2 Im Mischgebiet 1 (MI1) und 2 (MI2) sind in Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden, die eine Luftwechselrate von 20m³/h pro Person unter Beibehaltung des erforderlichen bewerteten Schalldämmmaßes gewährleisten.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 4.1 Im Mischgebiet MI1 ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Verpflichtung gilt nicht für Wege. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
- 4.2 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Marktplatz ist zu mindestens 10% zu begrünen.

Begründung

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 5.1 Die Entsiegelung von 790 m² Fläche auf dem Flurstücken 100 und 204 (Gemarkung Prenzlau, Flur 42) wird wie folgt zugeordnet:
- den Baugrundstücken der Mischgebiete zu 29%
 - der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich zu 30%
 - den Verkehrsflächen 41%.
- 5.2 Die Erstbegrünung von 790 m² Fläche auf dem Flurstücken 100 und 204 (Gemarkung Prenzlau, Flur 42) wird wie folgt zugeordnet:
- den Baugrundstücken der Mischgebiete zu 29%
 - der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich zu 30%
 - den Verkehrsflächen 41%.

Hinweise

1. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).
2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des eingetragenen Bodendenkmals „Historischer Stadtkern Prenzlau“ (Prenzlau Nr. 140 127). Alle Veränderungen an Bodendenkmälen bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG.
3. Das Plangebiet befindet sich in der Umgebung der eingetragenen Baudenkmals Hauptpfarrkirche von Prenzlau, St. Marien (Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand 31. 12. 2005), dessen Umgebung gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG geschützt ist. Alle Veränderungen an Denkmalen und in der Umgebung von Denkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Anlage: Eingriffssynopse

Konflikt			Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)		Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
Bodenversiegelung Zusätzliche Versiegelung von 790 qm	allgemeine Funktionsausprägung; anthropogene Vorbelastung; anlagebedingte Funktionsbeeinträchtigung Ausgleich 1:1 (Entsiegelung)		M1) Fläche zum Anpflanzen im MI 1 M2) Begrünung von 10% Flächenanteil in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	dauerhafter Verlust von 790 qm offener Boden durch Überbauung und Erschließung	A1) Entsiegelung von 790qm an der Kleinen Melodie (Gemarkung Prenzlau, Flur 42, Flurstücke 100, 204)	innerhalb des Stadtgebietes von Prenzlau; bereits erfolgte vorgezogene Massnahme	Ausgleichbar am Eingriffsort sowie im Naturraum kein Defizit
Erhöhung Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung von 790 qm	Funktionsbeeinträchtigung anlagebedingt, geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, Niederschlagswasser wird aktuell abgeleitet;		M1) Fläche zum Anpflanzen im MI 1 M2) Begrünung von 10% Flächenanteil in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	dauerhafter Verlust von 790 qm offenem Boden zur Versickerung durch Überbauung und Erschließung	A1) Entsiegelung von 790qm an der Kleinen Melodie (Gemarkung Prenzlau, Flur 42, Flurstücke 100, 204)	innerhalb des Stadtgebietes von Prenzlau; bereits erfolgte vorgezogene Massnahme	Ausgleichbar am Eingriffsort sowie im Naturraum kein Defizit
Verschlechterung Standortklima durch zusätzliche Versiegelung von 790 qm sowie Verlust von einem klimatisch wirksamen großkronigen Baum	Funktionsbeeinträchtigung anlagebedingt; allgemeine Funktionsbeeinträchtigung, keine übergeordnete klimatische Ausgleichsfunktion für das Stadtgebiet		M1) Fläche zum Anpflanzen im MI 1 M2) Begrünung von 10% Flächenanteil in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung		V1) Erhalt der vorhandenen Anzahl großkroniger Laubbäume im Plangebiet A1) Entsiegelung von 790qm an der Kleinen Melodie (Gemarkung Prenzlau, Flur 42, Flurstücke 100, 204)	Auf dem Eingriffsgrundstücken; nach erfolgtem Eingriff innerhalb des Stadtgebietes von Prenzlau; bereits erfolgte vorgezogene Massnahme	Ausgleichbar am Eingriffsort sowie im Naturraum kein Defizit

Konflikt		Vermeidung/ Minimierung			Ausgleich, Ersatz	
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
Flora und Fauna Verlust von 790 qm Siedlungsfläche mit geringem Grünanteil (Biotoptyp 122222 und 12621) durch zusätzliche Versiegelung	dauerhafte, anlagebedingte Beeinträchtigung; Totalverlust	M1) Fläche zum Anpflanzen im MI 1 (315m ²) M2) Begrünung von 10% Flächenanteil in der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (475m ²)	Dauerhafter Funktionsverlust von insgesamt 790 m ² Lebensraum geringer Wertigkeit	A2) Begrünung von 790 m ² nach Entsigelung an der Kleinen Melodie (Gemarkung Prenzlau, Flur 42, Flurstücke 100, 204) im Rahmen der LAGA 2013	innerhalb des Stadtgebietes von Prenzlau; bereits erfolgte vorgezogene Massnahme	Ausgleichbar am Eingriffsort sowie im Naturraum kein Defizit
	Verlust von 1 jüngeren Linde	Kompensationsfaktor 1:1 für Biotope geringer Wertigkeit 1 Ersatzbaum gemäß Baumschutzverordnung Brandenburg			V4) Anpflanzung eines Ersatzbaums im Plangebiet	auf dem Eingriffsgrundstück nach erfolgtem Eingriff
Landschaftsbild Gefahr der Nichteinbindung der geplanten Bebauung der Baugebiete in die Umgebung	Ortsbildprägung durch benachbarte denkmalgeschützte Marienkirche	V3) Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 2 Geschosse				
	Verlust eines gebietsprägenden, großkronigen Einzelbaums durch Überbauung (innerhalb der überbaubaren Fläche des MI 3)	Ortsbildprägung durch dominanten Gehölzbestand in Form Lindenreihen auf der Platzfläche	V4) Erhalt des vorhandenen Baumbestandes	Verlust eines gebietsprägenden, großkronigen Einzelbaums durch Überbauung	V4) Nachpflanzen eines Ersatzbaumes gemäß Brandenburgischer Baumschutzverordnung	Auf den Eingriffsgrundstücken; nach erfolgtem Eingriff