Anlage 2B

Stadt Hohen Neuendorf

STADT HOHEN NEUENDORF

Begründung

Bebauungsplan Nr. 77

„Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“

Verfahrensstand:

Entwurf

Plangeber: **Stadt Hohen Neuendorf**

vertreten durch Hans Michael Oleck

(FBL Bauen)

Oranienburger Straße 2

16540 Hohen Neuendorf

Ansprechpartnerin: Jessica L. McInally

(SB Stadtplanung)

Telefon: 03303 – 528 257

E-Mail: mcinally@hohen-neuendorf.de

Planfertigung: **TOPOS**

Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung

Badensche Straße 29

10715 Berlin

Ansprechpartner: Uwe Eichhorn

Telefon: 030 – 864 904 – 0

E-Mail: mail@topos-planung.de

Inhalt

1 Planungsgegenstand ... 6
1.1 Anlass und Erfordernis ... 6
1.2 Ziel und Zweck ... 6
1.3 Prüfung der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens ... 7
2 Plangebiet ... 8
2.1 Lage im Stadtgebiet ... 8
2.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 9
2.3 Ausgangssituation ... 9
2.3.1 Bestandsanalyse ... 10
2.3.2 Nutzungsstruktur ... 11
2.3.3 Bebauungsstruktur ... 13
2.3.4 Verkehrserschließung ... 13
2.3.5 Orts- und Landschaftsbild ... 13
2.3.6 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion ... 14
2.3.7 Kampfmittel und Altlasten ... 14
2.3.8 Technische Infrastruktur ... 14
2.3.9 Eigentumsverhältnisse ... 15
2.3.10 Baugrund / Geologie ... 15
2.3.11 Wasserhaushalt ... 16
2.3.12 Denkmalschutz/Archäologie ... 16
2.3.13 Immissionen ... 17
3 Planungsvorgaben ... 20
3.1 Ziele der Raumordnung ... 20
3.2 Landes- und Regionalplanung ... 20
3.3 Flächennutzungsplan ... 21
3.4 Landschaftsplan ... 22
3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie ... 23
3.6 Angrenzende Bebauungspläne ... 23
3.7 Geltendes Planungsrecht ... 24
3.8 Veränderungssperre ... 24
3.9 Satzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung ... 24

4 Planinhalt ... 25
4.1 Zielsetzung ... 25
4.2 Flächenbilanz ... 25
4.3 Begründung der Festsetzungen ... 26
4.3.1 Art der baulichen Nutzung ... 26
4.3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 28
4.3.3 Bauweise ... 32
4.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 33
4.3.5 Verkehrsflächen ... 35
4.3.6 Geh, Fahr- und Leitungsrecht ... 35
4.3.7 Flächen für die Wasserwirtschaft ... 36
4.3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 37
4.3.9 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche . 38
4.3.10 Anpflanzen und Erhalten von Grün ... 40
4.4 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ... 41
4.4.1 Dachform und Dachneigung ... 41
4.4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte ... 42
4.4.3 Materialien und Farben ... 44
4.4.4 Einfriedungen ... 45
4.4.5 Werbeanlagen ... 45
4.5 Bestandsschutz ... 47
5 Umweltbelange ... 48
5.1 Einleitung ... 48
5.2 Bestandssituation und voraussichtliche Umweltauswirkungen ... 48
5.3 Zusammenfassung ... 58
5.4 Referenzliste der verwendeten Quellen ... 59
6 Auswirkungen der Planung ... 60
6.1 Städtebauliche Auswirkungen ... 60
6.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur ... 60
6.3 Auswirkungen auf die Umwelt ... 61
6.4 Auswirkungen auf die Bodenordnung ... 61
6.5 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung ... 61

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 61

7 Verfahren 63

7.1 Aufstellungsbeschluss 63

7.2 Veränderungssperre 63

7.3 Frühzeitige Beteiligung 63

7.3.1 Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Frühzeitigen Beteiligung 63

7.4 Öffentliche Auslegung 67

7.5 Satzungsbeschluss 67

8 Rechtsgrundlagen 67

9 Anhang 67

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ der Stadt Hohen Neuendorf, „M+O Immissionsschutz“ vom 07.08.2025 67

Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Nr. 77„Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“, Stadt Hohen Neuendorf“, „M+O Immissionsschutz“ vom 12.02.2026 67

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erfordernis

In der Stadt Hohen Neuendorf im Einzugsbereich von Berlin besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum. Im Plangebiet, welches im Südwesten der Stadt Hohen Neuendorf liegt, werden die gegenwärtigen Bauvorkommnisse als Innenbereich gemäß § 34 BauGB gewertet und entwickelt, da kommunale Satzungen für diesen Bereich nicht herangezogen werden können.

Die Stadt Hohen Neuendorf möchte eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen, wobei der bestehende Siedlungscharakter der historischen Bestandsbebauung gewahrt werden soll. Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Osramsiedlung“ in ihrer Sitzung am 26.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dazu, die städtebaulich und gestalterisch wertvolle Struktur des Gebiets zu sichern und zu erhalten, „Ausreißer“, die sich nicht ins Stadtbild einfügen, zu verhindern und einen geregelten Aus- und Umbau im Sinne der Planungsstrategie zu ermöglichen. Insbesondere soll die städtebauliche Gestalt durch den Erhalt ortsbildprägender Gebäude sowie gebietstypische Nutzungsarten unterstützt werden. Der Bebauungsplan dient somit dem Schutz des orts- und landschaftsbildprägenden Erscheinungsbildes, der städtebaulichen Gestalt sowie der gewachsenen Nutzungsstruktur vor nachteiligen Veränderungen.

1.2 Ziel und Zweck

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die zukunftsfähige organische Weiterentwicklung des bestehenden Stadtteils Osramsiedlung, dessen historisch charakteristische Bautypologie anteilig erhalten und lesbar ist. Es soll die geordnete Errichtung von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden, welche sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden umgebenden Bebauung orientiert. Den künftigen Bauherren soll ein angemessen großer Spielraum in Bezug auf die Ausgestaltung der künftigen sowie Erweiterung der bestehenden Baukörper ermöglicht werden, um sowohl traditionell ortstypischer sowie zeitgenössischer Architektur Raum zu bieten. Durch geeignete gestalterische Festsetzungen wird eine homogene, nachhaltige Entwicklung des Baugebietes gewährleistet.

Mit dem Aufstellungsbeschluss B 035/2023 für den Bebauungsplan wurden folgende vorläufige Zielstellungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschlossen:

- die Festsetzung eines überwiegenden Allgemeinen Wohngebietes,
- die Sicherung des Osramplatzes und des Grundstückes mit Gedenkstele am Ende der Florastraße als öffentliche Grünflächen
- die Festsetzung eines Regelwerkes für die künftige bauliche Entwicklung, dass sowohl Entwicklungsmöglichkeiten für die Baugrundstücke eröffnet und ebenso die besondere städtebauliche Bautypologie dieses Baugebietes aufgreift. Mittels Festsetzungen wie
    - überbaubare Grundstücksfläche,
    - Maß der baulichen Nutzung und
    - Gestaltungsfestsetzungen soll dieser Charakter gestützt und gesichert werden.
- Neubauvorhaben sollen sich in das Gebiet harmonisch einfügen können.
- Städtebauliche Spannungen, die zu Interessenskonflikten zwischen Erhalt der Bautypologie und Ausschöpfung einer höheren Baudichte führen, sollen vermieden werden.

1.3 Prüfung der Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat beschlossen, den Bebauungsplan „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB aufzustellen, da es sich beim räumlichen Geltungsbereich um ein Gebiet handelt, das aktuell nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaubar ist.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf einer detaillierten Bestandsanalyse des Plangebietes, um den bestehenden Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB als grundsätzliche Voraussetzung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu wahren. Im Rahmen des Vorentwurfs wurde die Bestandsanalyse in detaillierten Steckbriefen und thematischen Karten erfasst und ist mit den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf einsehbar.

Infolge der Analyse des Bebauungszusammenhangs erfolgten spezifische Unterteilungen der Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungsarten (Allgemeines Wohngebiet Typ WA1 und Typ WA2 sowie Mischgebiet), die den Zulässigkeitsmaßstab aus der Eigenart der näheren Umgebung wahren und die vorherrschende Nutzungsgliederung beachten.

Das nach außen sichtbare Nutzungsmaß wurde flurstücksgetreu aufgenommen und in die Planung übertragen. Die entstandenen Teilbereiche sind auf die aktuelle Ausnutzung der Grundstücke zurückzuführen und werden durch die Festsetzung der künftig gültigen variierenden GRZ von 0,2 bis 0,3 zusammengefasst. Um das ortstypische Landschaftsbild zu wahren, wurden die vorherrschende Geschossigkeit (2- oder 3-geschossig) als künftig maximal zulässige Vollgeschosse übernommen, mit präziser Vorgabe über die Ausführung. Zusätzlich wird die Höhe der unterschiedlichen Gebäudetypen durch festgesetzte Traufhöhe sowie die Bautypologie als Einzel- oder Doppelhaus in offener oder abweichender Bauweise entsprechend des Bestands festgesetzt. Die Baugrenzen und maximalen Gebäudelängen der Doppelhaushälften wurden aus dem Istzustand abgeleitet.

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Zusätzlich zu den genannten Grundvorraussetzungen werden die nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB notwendigen Voraussetzungen erfüllt, da der vorliegende Bebauungsplan keine UVP-pflichtigen Vorhaben festsetzt, weder Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten betrifft, noch Anhaltspunkte bestehen, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Hingegen § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde bereits eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch der Öffentlichkeit durchgeführt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Bewältigung von Konflikten darstellt. Die Ergebnisse werden als Voraussetzung für die Umsetzung von Bauvorhaben durch textliche Festsetzungen gesichert.

2 Plangebiet

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Süden des Stadtteils Hohen Neuendorf. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die L71, die Stolper Straße und die B96,
- im Osten durch die Bahnlinie, die Stadtgrenze (ehemals Sektorgrenze) zu Berlin bzw. den Hubertusgraben,
- im Süden und Westen durch den Osramgraben und das direkt anschließende Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“

In direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplan befindet sich an der Stolper Straße (westlicher Bereich) eine Tankstelle mit „Vergesslichkeitsladen“ (Selbstbedienungsladen mit Grundnahrungsmitteln und Waren des täglichen Bedarfs) und Autowaschanlage sowie ein Umspannwerk, welches zukünftig verlegt wird.

Im Südwesten grenzt der Geltungsbereich an Flächen für Landwirtschaft des Landschaftsschutzgebiets „Stolpe“. Im Norden schließt dichtere Mehrfamilienhausbebauung mit einer Vielzahl an gewerblichen Nutzungen an. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die Berliner Stadtgrenze sowie an die Bahnflächen der Berliner S-Bahn, an die Invalidensiedlung und an den Hubertusgraben.

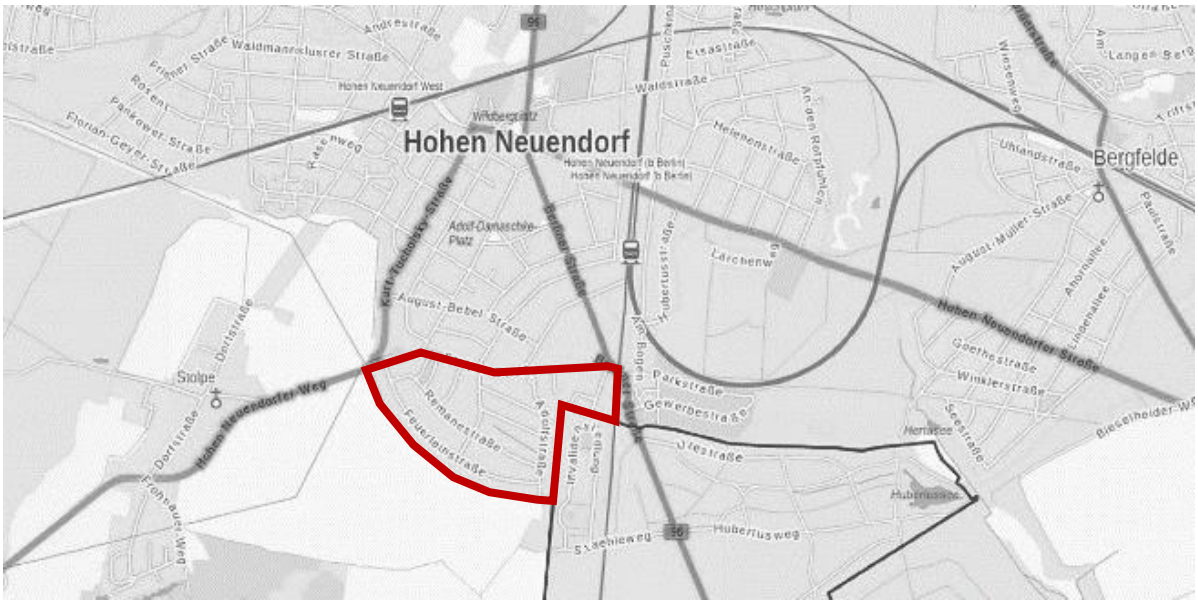


Abbildung 1: Verortung Plangebiet, Quelle: Geoportal Brandenburg, mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ umfasst laut Aufstellungsbeschluss mit einer Fläche von ungefähr 41 ha folgende Flurstücke:

In der Gemarkung Hohen Neuendorf

- Flur 006 - Flurstücke: 4-16, 18-22, 24-26, 29, 41-44, 46, 49-50, 54-56, 62-65, 70, 72-78, 83-84, 86-89, 357-358, 361-363, 365-366, 368-369, 449-450, 486-487, 491-494, 507, 521, 523-524, 526, 533-534, 539-542, 17/1, 23/1, 27/1, 27/3, 27/4, 162/6, 162/7, 317/7, 317/8, 35/1, 35/2, 38/1, 38/2, 40/1, 40/2, 45/1, 45/2, 51/1, 51/2, 66/2, 66/3, 66/4, 68/1, 69/1, 69/3, 69/4, 93/1
- Flur 007 - Flurstücke: 15, 20, 28-37, 41-47, 49, 51-53, 56, 61-84, 86-88, 90, 92-107, 109-113, 129, 131-158, 160-161, 163-178, 180 -192, 195, 202, 205-221, 224-227, 229-246, 248-249, 251-270, 272-284, 286-287, 298-327, 329-331, 337-392, 394-396, 398, 401-402, 409-423, 425, 433-464, 39-40/1, 39-40/2, 85/1, 85/2, 114-126/3, 114-126/4, 159/1, 159/2, 193-194/1, 193-194/2, 196-201/1, 196-201/2, 203-204/1, 203-204/2, 222-223/1, 222-223/2, 289-297/1, 297/2, 289-296/3, 289-296/4
- Flur 008 - Flurstücke: 321-324 und 644

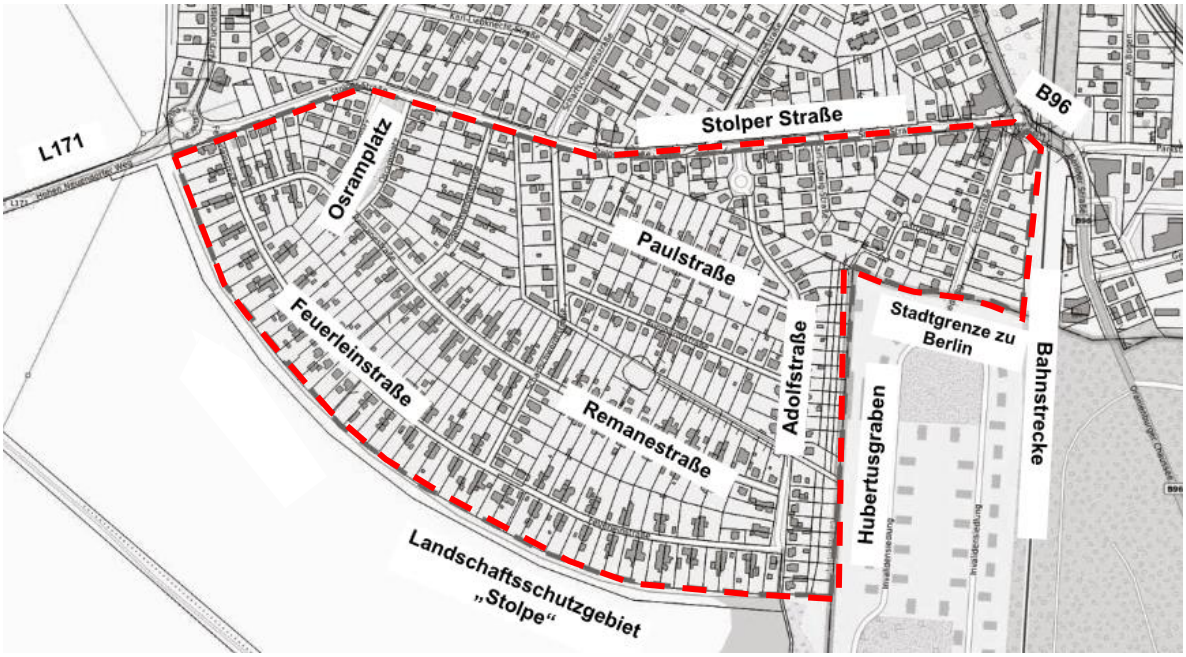


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Quelle: Amtsblatt HND 23-10), mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

2.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist ein Bestandsgebiet mit nur wenigen unbebauten Grundstücken.

Das Plangebiet umfasst die sogenannte „Osramsiedlung“ im Südwesten des Stadtteils Hohen Neuendorf, welche innerhalb weniger Jahre von 1934 bis 1936 durch die "Brandenburgische Heimstätte" (Osramsiedlung) und Herrn von Veltheim (Siedlung Süd e.V.) errichtet wurde. Es handelt sich hierbei um ein teils historisch geplantes und teils historisch gewachsenes Wohngebiet mit hoher städtebaulicher und gestalterischer Qualität. Das Erscheinungsbild

der Siedlung wird durch Doppel – und Einzelhäuser mit großzügigen Nutzgärten sowie dem baumbestandenen Osramplatz als zentralen öffentlichen Grünraum geprägt.

In den vergangenen Jahren hat die Lagegunst und Attraktivität des Gebiets zu einer verstärkten Bautätigkeit geführt, die nicht immer im Einklang mit der prägenden städtebaulichen Struktur stand. So kam es sowohl im Bestand als auch durch Neubauten zu gestalterischen Überformungen sowie An- und Umbauten, die die ursprüngliche Eigenart teilweise erheblich beeinträchtigten.

Durch den zunehmenden Siedlungsdruck kommt es zu einer ungewollten Verdichtung der Baugebiete durch die zusätzliche Bebauung rückwärtiger Flächen sowie durch die Teilung von Grundstücken. Mit dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) kann der Entwicklung nicht immer ausreichend entgegengesteuert werden. Nach § 34 BauGB sind Bauvorhaben im Innenbereich zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses „Einfügungsgebot" allein ist jedoch nicht in ausreichendem Maße geeignet, die Wahrung des Gebietscharakters zu sichern. Ebenso kommt eine vollständige Untersagung der Bebauung eines unbebauten Grundstückes erhaltungsrechtlich regelmäßig nicht in Betracht, sodass Gebäude auch in 2. Baureihe errichtet werden konnten, obwohl dies erhaltungsrechtlichen Kriterien und Zielstellungen entgegensteht.

Im Plangebiet ist eine Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch die einsetzende Nachverdichtung und bauliche Veränderung von Gebäuden wahrzunehmen.

2.3.1 Bestandsanalyse

Zur Berücksichtigung des vorhandenen Charakters der baulichen Strukturen bei den Vorgaben für die künftige Entwicklung wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme und –analyse zum Bebauungsplan Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ durchgeführt und als Bestandsdokumentation in Form von Analysekarten und Standortsteckbriefen zusammengefasst.

Zur Ableitung städtebaulicher Vorgaben wurde die Bestandsanalyse nach einem mehrstufigen methodischen Vorgehen durchgeführt. Neben den ALKIS Daten des Geoportals Brandenburg (Herausgeber: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)) bildeten die Orthofotos von 2024 und Schrägluftbilder von 2024 des Geoportals der Stadt Hohen Neuendorf sowie ergänzende Ortsbegehungen zu thematischen Schwerpunkten die wesentliche Datengrundlage.

Ergänzend zu den kartografischen Auswertungen erfolgten mehrere thematische Ortsbegehungen im Plangebiet. Diese dienten der Validierung und Ergänzung der aus Karten- und Luftbildmaterial gewonnen Erkenntnissen zu städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Charakteristika. Unter anderem umfassten sie die Begehung von Straßenräumen, öffentlichen Flächen sowie eine Fotodokumentation relevanter Merkmale wie Bebauungsstruktur, Straßen- und Wegeführungen, Zaunanlagen, Dachformen, Fassaden und freiraumprägende Elemente.

Insgesamt wurden folgende städtebauliche Charakteristika des Plangebiets dokumentiert:

- Entstehungszeit
- Nutzung
- Bauweise
- überbaute und nicht überbaute Grundstücksfläche
- Unterscheidung in Haupt- und Nebengebäude
- Geschossigkeit
- beispielhaft erfasste Traufhöhen
- Dachformen

- Dachausrichtung
- Dachaufbauten
- baugestalterische Elemente
- freiraumprägende Strukturen

Die Auswertung der Schrägluftbilder im Geoportal Hohen Neuendorf ermöglichte zudem eine genauere Einschätzung der Gebäudehöhen, da die Fassaden im Schrägbild sichtbar sind und damit optisch ausgewertet werden konnten. Ergänzend wurden anhand der Orthofotos flächenbezogene Messungen vorgenommen, insbesondere zur Ermittlung der bestehenden GRZ.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden verschiedene Analysekarten, unter anderem zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Bausubstanz, Geschossigkeit, typischen Dachaufbauten, Eigentumsverhältnissen, Verkehrsflächen- und Wegestrukturen sowie Naturbelangen erstellt.

Die detaillierteren Steckbriefe enthalten grundstücksbezogene Aussagen hinsichtlich:

- Liegenschaften (Lage, Größe und Flur/Flurstücke)
- Hauptgebäude (Größe, Höhe, Dachform und -neigung, Alter und Bauzustand)
- Art der Nutzung (z. B. Wohnen, gewerbliche Nutzung)
- Maß der Nutzung (GRZ I, GRZ II)
- möglichen Erweiterungspotenzialen
- vorhandenen Nebengebäuden sowie sonstigen Angaben.

Die Steckbriefe stellen die städtebauliche Vielfalt innerhalb des Plangebiets nachvollziehbar dar und geben den Rahmen für eine nachhaltige künftige Entwicklung vor. Sie sind wesentliche Grundlage der nach Teilgebieten differenzierten unterschiedlichen Festsetzungen.

2.3.2 Nutzungsstruktur

Das weitgehend bebaute Plangebiet ist überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

Der Anteil von Nichtwohnnutzungen auf den Baugrundstücken ist gering. Ladenförmige Dienstleistungen und nicht störende Handwerks- oder Gewerbetriebe sind vereinzelt im Gebiet vorzufinden. Eine räumliche Konzentration gewerblicher sowie sozialer und kultureller Nutzungen findet sich im östlichen Bereich der Stolper Straße zwischen Marienetta-Jirkowsky-Platz und Karl-Ludwig-Straße mit Schank- und Speisewirtschaften, ladenförmigen Dienstleistungen, Einzelhandel sowie Räumlichkeiten für die Kindertagespflege und einer Musikschule.

Auflistung und Verortung der im Plangebiet befindlichen Gewerbebetriebe:

Gewerbeart	**Anbieter**	**Baugebiet nach BP 77**
Nicht störende Handwerksbetriebe	2 Andreas Alber GmbH Dachdeckermeister	WA2.1
	15 Dietmar Reinke - Gartenbauer	WA2.1
	17 Schornsteinfegermeisterin Dajana Riemer	WA1.8
Nicht störende Gewerbebetriebe	5 Reas Energie - Solaranlagenservice	WA2.2
	14 Markisen World - Markisenanbieter	WA2.3

	19 Gerhard Teichler Fensteranbieter	WA2.1
Ladenförmige Dienstleistung	1 Podologiepraxis	WA1.1
	3 Objektiva Versicherungsargentur	WA2.2
	4 Mikron Steuerberatungsgesellschaft	WA2.2
	11 Carma Immobilien, Friseur, Nail Lounge	MI1.2
	12 Physiotherapie	MI1.2
	16 Romina Roehle Photography	WA1.2
	20 Mobiler Friseur Berlin	WA1.3
Laden	6 cavaismo Weinhandlung	WA2.1
Schank- und Speisewirtschaft	10 Simram Indisches Restaurant	MI1.2
	13 Dewalds Kaffeehaus, ehem. Märchenhaus	MI1.2
Kulturelle und soziale Zwecke	7 Kindertagespflege „die kleinen Räuber“	MI1.1
	8 Gitarrenschule	MI1.1
	9 Musikschule Hohen Neuendorf eV.	MI1.1
	18 Alep e.V. Sozialpädagogischer Verband	WA2.2

Im westlichen Bereich an der Stolper Straße befindet sich der Osramplatz, welcher als öffentliche Grünfläche zum einen als gärtnerisch gestalteter Stadtplatz und zum anderen als Kinderspielplatz generationsübergreifend zum gefahrlosen Verweilen in Wohnnähe einlädt. Südöstlich am Ende der Florastraße befindet sich zur Erholung der angrenzenden Wohngebiete eine weitere Grünfläche mit einem Gedenkort (Präsenz einer historischen Mauerstele) ohne ortsübergreifende Grünraumfunktion in Verbindung mit anderen Grünflächen entlang der ehemaligen Sektorengrenze.

In Verlängerung des Gartenwegs verläuft der Hubertusgraben samt Trampelweg parallel zur damaligen Sektorengrenze. Dieser Grünstreifen wird zum einen von den Anwohnern als Wegeverbindung sowie von den anliegenden Grundstückseigentümern zur Ablagerung ihres anfallenden Grünschnittes genutzt. Zwischen der Burghardt- und Remanéstraße verläuft der offene Teil des Kanals für das anfallende Sickerwasser der Grundstücke. Dieser Bereich ist für die Anwohner nicht frei zugänglich. Das Plangebiet grenzt südlich an den Fangegraben, der das ablaufende Wasser des benachbarten Feldes auffangen soll. Der Fangegraben mit seinen Gehölzstrukturen wird zur Ablagerung des anfallenden Grünschnittes von den Anliegern genutzt.

2.3.3 Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist durch seinen historischen Kontext geprägt.

Besondere städtebauliche Charakteristik weist die Osramsiedlung auf, die dort Mitte der 1930er Jahre für die Industriearbeiter der Berliner Osramwerke mit einer einheitlichen Siedlungsstruktur, bestehend aus zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern und großen Nutzgärten zur anteiligen Selbstversorgung, errichtet wurde. Das ursprüngliche Doppelhaus zeichnete sich durch das traufständige Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit einem optional ausgebauten Dachgeschoss mit bis zu zwei kleinen Kammern aus. Entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze verband ein offener Gang, der später größtenteils zur Veranda geschlossen wurde, das Wohnhaus mit einem kleinen, niedrigeren Wirtschaftsgebäude, welches Platz für eine Waschküche, Hochkeller, Kleintierstall sowie Abort bot. Der Osramplatz wird durch die Bebauung mit Einzelhäusern besonders hervorgehoben. Beim historischen Einzelhaus grenzt das Wirtschaftsgebäude mit seinen unterschiedlichen Nutzungen direkt an das Hauptgebäude an und zeichnet sich ebenfalls durch eine niedrigere Firstlinie aus. Die Einzelhäuser hatten keine oder nur eine gering größere Grundfläche im Verhältnis zu den Doppelhaushälften. Die für heutige Verhältnisse relativ kleinen Gebäude boten ungefähr 70 Quadratmeter Nutzfläche für Wohnzwecke (Erdgeschoss: 40 Quadratmeter; Dachgeschoss: 30 Quadratmeter) und orientieren sich somit an den historischen Lebensverhältnissen der Industriearbeiter zur Entstehungszeit der Osramsiedlung.

2.3.4 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich liegt verkehrsgünstig an der Hauptverkehrsstraße B96, die als direkte Hauptverkehrsachse nach Mecklenburg-Vorpommern im Norden und nach Berlin im Süden führt. Über die B96 ist im Norden des Stadtgebiets außerdem eine direkte Anbindung an den Berliner Ring (A10) vorhanden.

Der S-Bahnhof Hohen Neuendorf ist ca. 15 Gehminuten vom Geltungsbereich entfernt. Von dort verkehren im 20-Minuten-Takt die S-Bahnlinien S1 und S8 über das Berliner Stadtzentrum nach Berlin-Wannsee und Berlin-Grünau sowie nach Oranienburg und Birkenwerder. Der Bahnhof Hohen Neuendorf West ist ca. 30 Gehminuten vom Plangebiet entfernt. Von hier verkehren im 1-Stunden-Takt der Regionalzug RB20 über den Hauptstadt-Flughafen BER nach Potsdam oder nach Oranienburg. Entlang der Stolper Straße befinden sich drei Bushaltestellen der Buslinie 809, die das Plangebiet mit Hennigsdorf und Frohnau verbindet. Die östlich angrenzende Invalidensiedling ist durch die Buslinie 125 von der Staehlestraße – Höhe Landhaus Hubertus (durchschnittlich 15 Gehminuten vom Plangebiet) mit dem U-Bahnhof Kurt-Schumacher-Platz in Berlin-Reinickendorf verbunden.

Der Geltungsbereich selbst wird vom Norden durch die Stolper Straße an das Stadtgebiet angebunden und ist innerhalb über die Wohnstraßen Florastraße, Gartenweg, Adolfstraße, Paulstraße, Burghardtstraße, Remanéstraße, Feuerleinstraße, Scharfschwerdtstraße, Bodelschwinghstraße und Osramplatz erschlossen.

2.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild der „Osramsiedlung“ im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist überwiegend durch zweigeschossige homogene Wohngebäude mit stark geneigten Satteldächern sowie dazugehörigen rückwärtig angeordneten eingeschossigen Wirtschaftsgebäuden und Garagen geprägt. Die Gebäude sind vorwiegend als Doppelhäuser errichtet und sind größtenteils traufseitig zur Straße angeordnet. Die ausgebauten Dachgeschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Charakteristisch für die „Osramsiedlung“ ist die großflächige und langgestreckte Parzellenstruktur.

Abweichend zum homogenen Gesamteindruck der „Osramsiedlung“ präsentiert sich der nordöstliche Bereich des Plangebiets in einer vielfältigen Gestaltungssprache. Die vorhandene Struktur zeichnet sich vorwiegend durch zwei- und mehrgeschossige Einzel- und Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Bautypologien und Entstehungszeiten aus.

Freiraum- und Gartenstrukturen mit zum Teil prägnantem Baumbestand finden sich vor allem am Osramplatz und entlang der Stolper Straße sowie auf den privaten Grundstücken. Die großzügig privaten Freiflächen und Rigolen der Anwohnerstraßen dienen zudem als Versickerungsfläche.

2.3.6 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Der Geltunsgbereich wird durch eine Wohnsiedlung mit privat genutzten Zier- und Nutzgärten sowie kleinteiligen Gartenbereichen aus Beeten, Rasen, Gehölzbeständen, Wegen, Gartenlauben u. a. bestimmt. Der Gehölzstreifen entlang des östlich angrenzenden Hubertusgrabens und des südlich angrenzenden Fangegrabens bilden eine Ortsrandeingrünung. Sie liegen nur anteilig im Geltungsbereich. Die nördlich angrenzende Stolper Straße ist durch alte Alleebäume geprägt.

2.3.7 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

Laut Stellungnahme des Landkreis Oberhavel vom 15.09.2025 liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Kenntnisse zu einer möglichen Strahlenbelastung sowie Belastung mit Kampfmitteln vor. Diese sind in dem von der unteren Bodenschutzbehörde zu führenden Altlasten- und Bodenschutzkataster nicht erfasst. Die zuständige Strahlenschutzbehörde ist das Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG). Zu einer möglichen Belastung mit Kampfmitteln gibt der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg (KMBD) Auskunft.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhaften Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z.B. nach DIN 1963912019-09).

2.3.8 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) ist innerhalb des bestehenden Plangebietes über die bestehende Anbindung an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze gesichert. Leitungen und Anlagen der zuständigen Medienträger befinden sich in den Straßenräumen des erschließenden Straßennetzes.

Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserhauptleitungen der Berliner Wasserbetriebe, die jederzeit zugänglich sein müssen und nicht überbaut werden können. Auf den privaten Baugrundstücken ist die Transportleitung leitungsrechtlich gesichert. In den Grundbüchern ist zugunsten der BWB die beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-,Fahr- und Leitungsrecht) eingetragen, die im vorliegenden Bebauungsplan zeichnerisch durch die Flächen GFL 3 bis GFL 11 (Flurstücke, jeweils anteilig: 54, 51/2, 50, 449, 450, 35/2, 487, 27/4, 26, 25, 20, 19, 86, 507, 16, 113, 114/4, 109, 132, 159/1, 159/2, 160, 161, 356, 437, 287, 286, 417, 298, 297/2) nachrichtlich übernommen

wurde. Die Sicherungsstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert, nicht mit Bäumen, sondern - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nur mit Flachwurzlern bepflanzt werden. Das Gelände muss für die Beauftragten der BWB, auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN, stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – sofern vorhanden - erhalten bleiben. Auch in unmittelbarer Nähe angrenzend an die gekennzeichneten Sicherungsstreifen dürfen Bauwerke nur so errichtet werden, dass sie den Betrieb und die Standsicherheit der Anlagen nicht gefährden können.

An der Ecke Paul- /Scharfschwerdtstraße befindet sich eine barrierefreie zentrale Fläche zur gemeinschaftlich genutzten Abfallentsorgung mit Wertstoff- und Altkleidercontainern (AWU). Am südlichen Ende des Osramplatzes Ecke Remanéstraße sowie auf dem Flurstück 181 befinden sich bauliche Anlagen der Stromversorgung. In der Mittelinsel des Inselplatzes (Flurstücknummer 362) befindet sich eine Abwasserpumpstation.

Um ein Einfahren oder Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen in die südliche Adolfstrasse und den Gartenweg zu vermeiden, ist jeweils eine vorgelagerte Sammelstelle für die Müllentsorgung an der nächstmöglichen öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Die Anwohner der betroffenen Haushalte (Gartenweg 5 Stück und südliche Adolfstraße 2 Stück) stellen ihre Müllbehälter am Abfuhrtag an der vorgelagerten Sammelstelle an der nächstmöglichen öffentlichen Verkehrsfläche bereit, so wie es aktuell erfolgreich praktiziert wird. Eine breitere Straße sowie ein Wendeplatz mit einem Radius von 6 Metern würde den Flächenverbrauch unverhältnismäßig steigern.

Der verrohrte Graben zwischen Burghardt- und Remanéstraße mit weiterem Verlauf in Richtung Stolper Straße (Flurstücke 56 und 186) dient den anliegenden Grundstücken zum Abfluss des anfallenden Schichtenwassers.

2.3.9 Eigentumsverhältnisse

Die Mehrheit der Wohngrundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum.

Die Flurstücke der erschließenden Verkehrsflächen befinden sich im (öffentlichen) Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf bzw. des Landes (Stolper Straße) und sind überwiegend auch öffentlich gewidmet. Ebenfalls zum städtischen Eigentum zählen die Flächen des Osramplatzes, der Grünfläche mit Gedenkstele am Ende der Florastraße (nordöstlicher Bereich des Plangebiets) sowie die offenen und verrohrten Grabenanlagen.

Die Flst. 317/7 und 317/8 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 412 der Flur 6 befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG. Hierbei handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Aktuell werden besagte Flurstücke für bahnfremde Zwecke (Straße sowie Lagerfläche im Mischgebiet) genutzt. Das Eisenbahn Bundesamt hat die Flächen als freistellungsfähig eingestuft, wobei dies auf Antrag von Seiten der Eigentümerin oder durch die Stadt Hohen Neuendorf erfolgen kann.

Im östlichen Grenzbereich des Plangebiets, parallel zum Hubertusgraben und der angrenzenden Invalidensiedlung, befinden sich die rückwärtigen Flurstücke im Eigentum des Bundes.

2.3.10 Baugrund / Geologie

Ein Teil des Plangebietes grenzt südlich-östlich unmittelbar an das Feld der Erlaubnis „Erdwärme Berlin (11-8037)“, welche die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld vermuteten Bodenschätze (Erdwärme, Sole, Lithium) berechtigt. Die Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken wurde am 20.06.2025 von der Bergverwaltung erteilt und ist aktuell bis zum 20.06.2030 befristet.

Es wird auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hingewiesen (§ 8 ff. Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeoIDG)).

2.3.11 Wasserhaushalt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

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

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist unversiegelter Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern. Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig gestaltet werden müssen, wodurch eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels (z.B. Starkregenereignisse) erfolgt und somit den Klimawandel berücksichtigt.

2.3.12 Denkmalschutz/Archäologie

Innerhalb des Plangebiets befinden sich folgende Baudenkmale im Sinne des § 2 BbgDSchG, die in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand 01.01.2025) eingetragen sind.

Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.)
Osramplatz 1	Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt	09166517
Osramplatz 3	Wohnhaus	09165573

Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel, Stand 01.01.2025

Da die Denkmalerfassung noch nicht abgeschlossen ist, ist von weiteren Unterschutzstellungen im Plangebiet auszugehen. Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass der Schutz durch das BbgDSchG nicht von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste abhängig ist (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG).

Grundsätzlich sind Denkmale im Sinne des BbgDSchG in ihrer baulichen Substanz und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Neben dem Denkmal selbst ist gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auch seine Umgebung, soweit diese für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist, geschützt. Veränderungen der baulichen Substanz oder des Erscheinungsbildes des Denkmals sowie seiner Umgebung unterliegen der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG.

Die bisher in die Denkmalliste eingetragenen Wohngebäude belegen die für die Osramsiedlung charakteristische Bauweise exemplarisch und stehen im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Gesamtgebiet.

Bodendenkmale sowie weitere durch Satzungen geschützte Denkmalbereiche sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Im gesamten Landkreis Oberhavel befinden sich keine durch Verortung festgelegte Grabungsschutzgebiete. Sollten bei Erdarbeiten unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Verpflichtungen des „Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) zu beachten.

2.3.13 Immissionen

Obwohl es sich bei dem Plangebiet um ein teils vollständig bebautes Gebiet handelt, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft „M+O Immissionsschutz“ durchgeführt, um zu prüfen, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immssionsschutzsgesetzes (BImSchG) verursacht und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden. Die schalltechnische Untersuchung beurteilt die Einwirkungen auf das Plangebiet, schlägt Lärmschutzmaßnahmen vor und erarbeitet Textvorschläge für Festsetzungen.

Die schalltechnischen Prognosen konzentrieren sich auf folgende Aspekte:

- Verkehrslärm
- Anlagenlärm
- Landwirtschaftliche Nutzfläche

Verkehrslärm

Für die an das Plangebiet angrenzenden Schienenstrecken hat die DB AG Zugzahlen für das Prognosejahr 2030 zur Verfügung gestellt. An den beiden Brücken der Schienenstrecke 6030 (Berlin Frohnau – Hohen Neuendorf) wurden keine Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Untersuchung keine Kenntnisse hierüber bekannt waren.

Die Straßenverkehrsuntersuchung basiert auf dem „Interkommunalen Verkehrskonzept Niederbarnimer Fließlandschaften“ für das Prognosejahr 2030 mit seinen Modelldaten für den Bereich Stolper Straße sowie die Auswertung der durchgeführten Kennzeichenverfolgung im Rahmen der Verkehrszählung samt anschließender Ermittlung der Verkehrsmengen zum Liefer- und Schwerverkehr. Für die Erschließungsstraßen des Plangebiets (Feuerleinstraße, Scharfschwerdtstraße, Remanestraße und Inselplatz/ Adolfstraße) liegen Angaben zu den Verkehrsmengen aus dem „Schallgutachten für das städtebauliche Entwicklungskonzept westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf 1. Aktualisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 59“ vor. Auf unterschiedliche Straßendeckentypen wird im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung geachtet.

Die Ergebnisse zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) sowie 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) lediglich entlang der übergeordneten Straßen (Stolper Straße, Berliner Straße) und insbesondere entlang der Schienenstrecke überschritten werden. Im Plangebiet betrifft es darüber hinaus die Straßenabschnitte der Straße Inselplatz und der Adolfstraße, bei denen Kopfsteinpflasteroberflächen anzutreffen sind.

Die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) tags wird im geplanten Gebiet MI 1.2 und die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) nachts wird in den geplanten Gebieten MI 1.2 und WA 2.2 erreicht bzw. leicht überschritten. Hier wirken mehrere Verkehrslärmquellen (Stolper Straße, Berliner Straße mit Kreisverkehr, Schienenstrecke mit Brücke) gleichzeitig ein.

Die schalltechnische Untersuchung empfiehlt keine aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Schienenstrecke 6030 (Berlin Frohnau – Hohen Neuendorf), obwohl eine solche Schallschutzanlage in direkter Lage zum Entstehungsort empfehlenswert wäre. Die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme auf den Flächen der Deutschen Bahn wird nicht weiterführend betrachtet, da zum einen der Quellort außerhalb des Geltungsbereiches liegt und zum anderen die Konstruktion komplexen externen Abstimmungsprozessen und planerischen Vorbehalten Dritter unterliegt. Aufgrund der damit verbundenen Unwägbarkeiten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und der zeitlichen Umsetzung kann diese Option derzeit keine hinreichende Planungssicherheit für das laufende Planverfahren bieten. Zudem könnte die historische Kopfsteinpflasterung durch eine lärmmindernde Straßendeckschicht („Flüsterasphalt“) ersetzt werden, um die Lärmimmissionen am Quellort zu reduzieren. Jedoch wird die historisch überlieferte Pflasterung erhalten. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist und die Flächen sich im Wesentlichen in privatem Besitz befinden, stehen für aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen und/oder Wänden keine ausreichenden Flächen zur Verfügung.

Um den immissionsschutzrechtlichen Konflikt zwischen Wohnnutzung und Verkehrslärm zu vermeiden, werden aus schalltechnischer Sicht für die von Überschreitungen betroffenen Gebäuden folgende Maßnahmen zur Lärmminderung empfohlen:

- Ausschluss der Wohnnutzung im geplanten Gebiet MI1.2
- Begrenzung der Stockwerkszahl auf 2 Vollgeschosse für die Grundstücke Florastasse 11-12-12A

Um auch in den Bauabschnitten mit gesundheitsgefährdenden Immissionswerten mit über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts die Wohnnutzung zu erhalten und nicht wie von der schalltechnischen Untersuchung empfohlen, die Wohnnutzung im Mischgebiet MI1.2 zu unterbinden, wurde eine weiterführende Stellungnahme von „M+O Immissionsschutz“ beauftragt mit dem Ziel die Schlafräume im betroffenen östlichen Mischgebiet MI1.2 ausreichend zu schützen. Da sich unter Berücksichtigung des massiven Gebäudekörpers keine hinreichend lange und damit qualifizierte lärmabgewandte Fassade mit einem Pegel < 50 dB(A) (SOW für Mischgebiete nach der DIN 18005) im Nachtzeitraum findet, an der Schlafräume angeordnet werden könnten und somit Maßnahmen zur Grundrissgestaltung nicht wirksam wären, verbleibt daher nur noch die Innenpegellösung, um Schlafräume ausreichend zu schützen.Bei der Innenpegellösung wird durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, eine Minderung des Schallpegels bei teilgeöffneten Fenstern erreicht, bei der der Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. (Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.) Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (maßgebliche Außenlärmpegel, Außenbereiche) gelten weiterhin.

Anlagenlärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beschreiben Außenpegel, die in 0,5 m Abstand vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raum einzuhalten sind. Die Beurteilungszeiten sind tagsber von 6 bis 22 Uhr und des Nachts von 22 bis 6 Uhr.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass weder im Plangebiet noch außerhalb des Plangebiets aus immissionschutzrechtlicher Sicht ein Konflikt besteht. Hinsichtlich der vorhandenen Anlagen im Plangebiet (z. B. ein Friseur, ein Makler, ein Restaurant und ein Gasthof) und außerhalb des Plangebiets (z. B. eine Tankstelle, ein Tierarzt, ein Trödelladen, ein Hotel, eine Podologie, ein Friseur und eine Firma für Elektrotechnik sowie ein größerer Geschäftsgebäudekomplex mit Restaurants, einem Fitnessstudio, einem Schönheitssalon und einem Geschäft für Bürobedarf an der Ecke Stolper Straße/Berliner Straße) wird davon ausgegangen, dass diese

die geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen bereits einhalten bzw. einhalten müssen. Gleiches gilt für die Planung des neuen Umspannwerkes, bei dem im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein immissionsschutzrechtlicher Nachweis der Verträglichkeit erfolgen muss.

Die Spielplatzanlage auf dem Osramplatz ist Teil des Mehrgenerationaktivplatzes. Die schalltechnische Untersuchung verzichtet auf eine detaillierte rechnerische Ermittlung der Immissionen aus der Nutzung der Spielpatzanlage, da Lärm durch kindliches Spiel, im Unterschied zu technischen Anlagen, eine notwendige Ausdrucksform sowie Begleiterscheinung des kindlichen Spielens darstellt, die nicht generell unterdrückt oder beschränkt werden kann. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG ist Kinderlärm keine schädliche Umwelteinwirkung. Zusätzlich gilt die Freizeitlärm-Richtlinie des Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg, nicht für Kinderspielplätze und somit sind die mit der Nutzung verbundenen Geräusche des Kinderspielplatzes sozialadäquat und müssen von den Nachbarn hingenommen werden.

Neben der Spielplatzanlage befindet sich als Teil des Mehrgenerationenaktivplatzes eine Bouleanlage auf dem Osramplatz. Hierbei handelt es sich um eine Freizeitanlage im Sinne der Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg vom 15. Juni 2020. Die Berechnungen und die Bewertung der Immissionen erfolgt gemäß Freizeitlärm-Richtlinie nach der TA Lärm.

Die Ergebnisse zeigen, dass bei bestimmungsgemäßer Nutzung des Spielplatzes und der Freizeitanlage (Boule) auf dem Osramplatz in der Regel von nicht schädlichen Umwelteinwirkungen ausgegangen werden kann.

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Direkt südlich des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Obwohl diese nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt, wurde diese zur schalltechnischen Untersuchung orientierend herangezogen, um die Einwirkung der landwirtschaftlichen Bearbeitung des Stolper Feldes auf das Plangebiet zu beurteilen. Das Ergebnis zeigt, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Regelfall keine Unverträglichkeit mit dem Plangebiet darstellt. Zusätzlich weist die schalltechnische Untersuchung darauf hin, dass der „*Schutzanspruch von Eigentümern solcher zu Wohnzwecken genutzter Grundstücke im Innenbereich, die eine Grenze zum Außenbereich haben, auf das Vertrauen beschränkt ist, dass im Außenbereich keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht. Grundsätzlich können Eigentümer von Wohngrundstücken am Rande des Außenbereichs nicht damit rechnen, dass in ihrer Nachbarschaft keine emittierenden Nutzungen oder höchstens nur eine Wohnnutzung entsteht; sie dürfen nur darauf vertrauen, dass keine mit der Wohnnutzung unverträgliche Nutzung entsteht. Das ist nicht der Fall, wenn die Lärmbelastung nicht über das in einem Misch- oder Dorfgebiet zulässige Maß hinausgeht, denn auch diese Gebiete dienen dem Wohnen.“* (gemäß VG Ansbach).

3 Planungsvorgaben

3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 ROG an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Dabei sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung als verbindliche Vorgaben zu beachten und Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Um Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, ist in Artikel 12 des Landesplanungsvertrags geregelt, dass bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu Beginn eines Bauleitplanverfahrens unter allgemeiner Angabe der Planungsabsichten die Ziele der Raumordnung für den entsprechenden Planbereich anzufragen sind. Einzelheiten zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung regelt für das Land Brandenburg der Erlass des Ministers für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. August 2005.

3.2 Landes- und Regionalplanung

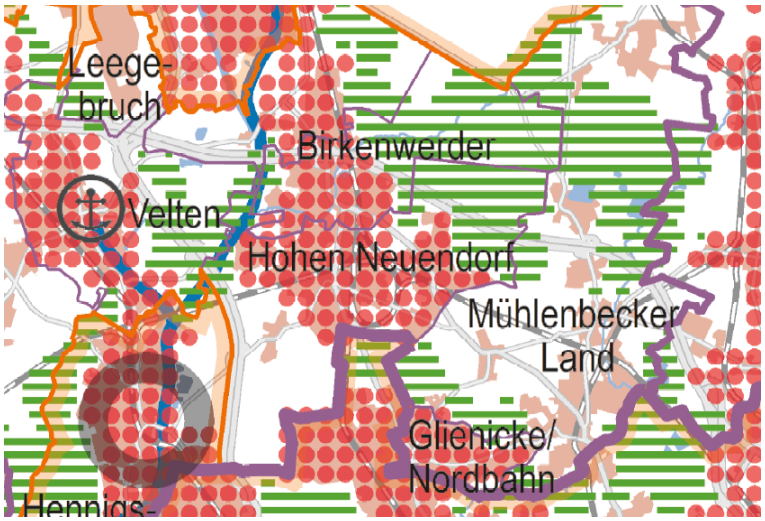


Abbildung 3*:* Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019

Hohen Neuendorf zählt gemäß LEP HR (Ziel 5.6) zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Mit dem Ziel 5.6 sollen sich Siedlungsentwicklungen, die über die Möglichkeit der Eigenentwicklung aller Gemeinden hinausgehen, auf standörtlich geeignete Schwerpunkte konzentrieren. Diese sind vor allem aufgrund des durch Zuwanderung bedingten Bevölkerungswachstums in Berlin und im Berliner Umland notwendig. Aufgrund seiner Lage entlang einer historischen vorgeprägten Siedlungsstruktur („Berliner Siedlungsstern“) und der damit verbundenen Qualität der Verbindung mit dem SPNV (Schienenpersonennahverkehr) sowie seiner Bevölkerungs- und Arbeitsplatzkonzentration wurde Hohen Neuendorf als Teil des „Gestaltungsraum Siedlung“ klassifiziert. Damit zählt Hohen Neuendorf zur sogenannten „Achsengemeinde“ entlang der Achse A, neben Glienicke/Nordbahn, Birkenwerder und Oranienburg. [1] Da sich der räumliche Geltungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung des LEP HR befindet, entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans den Zielen der Raumordnung.

[1] vgl. LEP HR (2019), S. 65-68

Gemäß Grundsatz G 5.1 soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete geschehen. Da der Geltungsbereich vollständig innerhalb eines bestehendes Siedlungsgebiets liegt, wird dem Grundsatz entsprochen und eine entsprechende Siedlungsentwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplans gefördert.

Gemäß Grundsatz G 8.3 soll zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes in bioklimatisch belasteten Innenstädten durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und –versickerung Vorsorge getroffen werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt.

3.3 Flächennutzungsplan

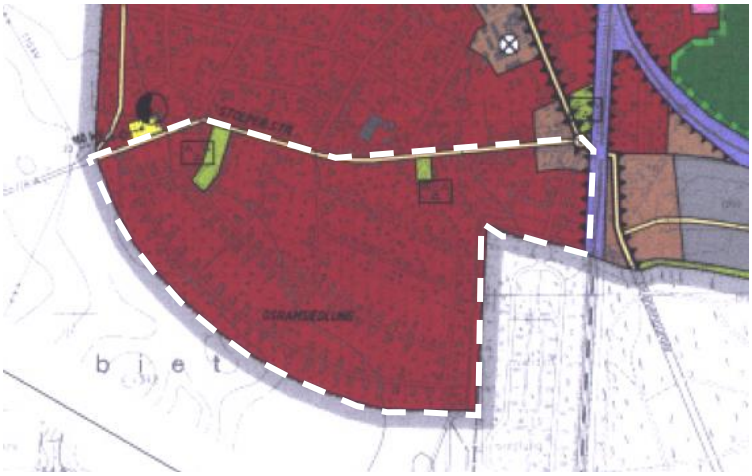


Abbildung 4: Ausschnitt FNP 2001, Quelle: Stadt Hohen Neuendorf; mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (weiße Umgrenzung)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 23.05.2002 (ergänzt durch Änderungen) stellt das Plangebiet nahezu vollständig als Wohnbaufläche dar. Eine gemischte Baufläche ist im Osten der Stolper Straße im Bereich des Marienetta-Jirkowsky-Platzes dargestellt. Als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage sind der Osram- sowie der Inselplatz dargestellt. Als überörtliche Hauptverkehrsstraße ist die Stolper Straße dargestellt. Weitere örtliche Verkehrsstraßen sind innerhalb des Plangebietes nicht abgebildet. Für die topographische Visualisierung des Plangebietes sind Höhenlinien von Südwesten nach Nordosten abfallend dargestellt. Südlich an das Plangebiet angrenzend, ist die Stadtgebietsgrenze dargestellt.

Weitere Darstellungen im direkten Umfeld des Plangebietes umfassen größtenteils Wohnbau- und anteilig Mischbauflächen nördlich der Stolper Straße. Im Westen der Stolper Straße ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität abgebildet. Nordöstlich grenzt das Plangebiet direkt an eine von Norden nach Süden verlaufende Bahnanlage, von der laut Kennzeichnung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen. Die im Süden bis an das Plangebiet anschließenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes sind nachrichtlich abgebildet.

Obwohl der Inselplatz im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt ist und textlich mit „hauptsächlich Verkehrsgrün“ beschrieben wird, handelt es sich hierbei um einen größtenteils gepflasterten Platz mit

mehreren technischen Anlagen (u.a. Abwasserpumpstation) sowie einem geringen Grünflächenanteil und somit geringem Erholungsnutzwert.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ wird aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und aus der jetzigen Situation abgeleitet.

3.4 Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept (Karte 3) zum Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf (aufgestellt 02/2014) stellt das Plangebiet gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche und eine kleinen Teil als gemischte Baufläche (Bereich Marienetta-Jirkowsky-Platz) sowie als Parkanlage am Osramplatz und Inselplatz dar. Das Orts- und Landschaftsbild soll durch den Erhalt von Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich, insbesondere durch den Erhalt der Baumalleen im Bereich Stolper Straße, Karl-Ludwig- und Florastraße sowie Osramplatz, wie auch durch den Erhalt der Baumreihen in den Anwohnerstraßen (Feuerlein- und Remanéstraße) gesichert werden.

Das Konzept der Freiraumnutzung (Karte 4) stellt innerhalb des Plangebietes den bestehenden regionallübergreifenden kulturhistorischen Wanderweg „Berliner Mauerweg“ mit dem besonderen Vermerk der Pflege und des Erhalts im Bereich des Hubertusgrabens dar. Desweiteren werden der bestehende lokale Rundwanderweg an der Stolper Straße sowie der geplante „Stadtrandweg“ am südlich angrenzenden Stolper Feld abgebildet.

Folgende weitere planungsrelevante Entwicklungsziele des Landschaftsplanes lassen sich zusammenfassend wiedergeben:

Wertmaßstab	Entwicklungsziel
Boden	- Vermeidung von Versiegelung, Bodenabtrag, Entwässerung, Verdichtung - Erhalt der unversiegelten Bereiche innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbereiche - Erhalt der offenen Waldflächen als Siedlungszäsuren - Verminderung bzw. Rückbau der Entwässerungsvorrichtungen - Schutz vor Erosion, Erhalt der natürlich gewachsenen Vegetation, Förderung der natürlichen Sukzession
Wasser	- Vermeidung von Bodenversiegelung - Renaturierung von Kleingewässern - Regenwasserhaltung im Stadtgebiet zur Erhaltung /Wiederherstellung der Feuchtgebiete - Vernetzung der vielfältigen Gewässerstrukturen im Plangebiet
Klima	- Erhalt und Vernetzung der bioklimatisch wertvollen Grün- und Freiflächen im Stadtbereich - Reduzierung des Flächenverbrauchs bisher unversiegelter Böden durch verstärkte Innenentwicklung und Brachflächenrecycling - Reduzierung der Flächenversiegelung durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Fauna	- Augenmerk Fledermäuse: Erhalt der Jaghabitate durch Schutz der Altbaumbestände
Kulturgut	- Als Baudenkmal ausgewiesene Gebäude stellen schützenswerte Ensembles dar

Erholung	- Beseitigung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes - Erhalt und Entwicklung von Grün- und Erholungsflächen in der Siedlung und am Siedlungsrand (gesundheitsförderndes Wohnumfeld, Feierabend-Erholung) - Erhaltung und Verbesserung klimatischer Rahmenbedingungen optimalerweise auf der Grundlage eines Klima-Gutachtens (Durchlüftungsschneisen, Kaltluftbahnen etc.) - Durchgrünung der Siedlung (Reduzierung von Hitzestress, Luftfeuchtigkeit) - Förderung des nichtmotorisierten Individualverkehrs (Rad- und Fußwege)

Die bestandsorientierte Entwicklung der Osramsiedlung und des übrigen Plangebietes stimmt mit den wesentlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Hohen Neuendorf überein.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (INSEK-WUS)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept wurde am 28. September 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf gebilligt. Aufgrund der besonderen Bedeutung des weiteren starken Bevölkerungszuwachses und der knappen Bauflächen in der Stadt Hohen Neuendorf konzentriert sich das Konzept auf die Auseinandersetzung mit dieser Thematik, betrachtet die für die Thematik wesentlichen Themenfelder und leitet daraus strategische Grundsätze für die weitere Stadtentwicklungspolitik ab.

Zu den strategischen Grundsätzen der weiteren Stadtentwicklung mit Schwerpunkt Wohnen zählen u. a. die Fokussierung auf die Innenbereiche der Stadt und der Erhalt der Charakteristika der Stadtteile und Wohnviertel.

Die Osramsiedlung ist als Werkswohnsiedlung erwähnt, welche durch eine strenge Ordnung sowie geringe bauliche Dichte charakterisiert ist. An der geringen Gehölzdichte ist das relativ junge Alter der Siedlung (errichtet ab 1934) sowie die landwirtschaftliche Vornutzung der Fläche ablesbar.

Das Plangebiet liegt außerhalb der durch die Stadt Hohen Neuendorf ausgewiesenen Flächen „Vorranggebiete Wohnen“.

3.6 Angrenzende Bebauungspläne

Im Plangebiet finden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Nördlich der Stolper Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 59 „Adolf-Damaschke-Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“ aus dem Jahr 2017.

Der Bebauungsplan Nr. 59 setzt hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete und im südöstlichen Bereich an der Stolper Straße bis Höhe Franzstraße ein Mischgebiet fest. Zulässig sind an der Stolper Straße im Mischgebiet Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen. In den Allgemeinen Wohngebieten an der Stolper Straße zwischen Franz- und Scharfschwerdtstraße sind Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen und im Bereich zwischen Scharfschwerdt- und Rosa-Luxemburg-Straße Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Für die restlichen weiter nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiete sind bis zu drei Vollgeschosse und für die Mischgebiete entlang der Berliner Straße bis zu vier Vollgeschosse zulässig. Weiterhin wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl gesteuert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgelegt. Für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebieten ist eine abweichende offene Bauweise in Kombination mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit einschränkender Gebäudelänge festgesetzt. Für die

Mischgebiete gibt es keine einschränkenden Festsetzungen zur Gebäudelänge. Mit den Festsetzungen des BP Nr. 59 wird in den Allgemeinen Wohngebieten die nach BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Innerhalb der Mischgebiete werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3.7 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich somit gegenwärtig nach § 34 BauGB.

In der nördlichen Umgebung des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 59 „Adolf-Damaschke-Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“. Er grenzt direkt an das Plangebiet an und wurde vor dem Hintergrund des neuen Bebauungsplan Nr. 77 „Osramsiedlung“ betrachtet, um eine Verhältnismäßigkeit über den neuen Bebauungsplan hinaus zu gewährleisten.

3.8 Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 28.11.2024 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung am 03.12.2024 rechtsgültig. Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und sowie der Bebauungsplan für das Plangebiet rechtsverbindlich ist.

Auf der Grundlage der Veränderungssperre dürfen im Plangebiet

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

3.9 Satzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 die öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung beschlossen. Als Niederschlagswasser wird das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser verstanden. Hiervon ausgeschlossen sind Schmutzwasser, Grundwasser, Drainagewasser und Quellwasser.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll durch Versickerung entsorgt oder anderweitig genutzt werden. Im Falle eines ordnungsgemäßen Anschlusses an die öffentliche Niederschlagswasseranlage, kann die Stadt befristet eine Ausnahme von der Versickerungspflicht erteilen.

4 Planinhalt

4.1 Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortführung und Entwicklung der bestehenden Bauflächen unter Berücksichtigung des Fortbestandes des vorhandenen Ortsbildes und der bestehenden Nutzungen in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadt Hohen Neuendorf gesichert. Dadurch soll das Plangebiet standort- und nachfragegerecht entwickelt werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung des Plangebietes als durchgrünter Wohnstandort,
- Sicherung der bestehenden Gebäudesubstanz bzw. Ersatz in vergleichbarer Kubatur durch Neubebauung,
- Sicherung eines bestandsorientierten Entwicklungsrahmens, Begrenzung der Nachverdichtungsmöglichkeit auf ein gebietsverträgliches Maß,
- Berücksichtigung der baustrukturellen Prägung von Teilbereichen,
- Sicherung der vorhandenen Vorgartenzone u. a. durch einen Mindestabstand baulicher Anlagen zu vorhandenen Straßengrundstücken,
- Sicherung der weitgehend von Bebauung freien Hausgartenzone als Grün- und Freiflächen ohne bzw. mit nur untergeordneter Bebauung,
- Ausschluss störender und nicht gebietsverträglicher Nutzungen,
- Sicherung und Erhalt der fußläufigen Durchwegung und zukünftige Anbindung an die östlich liegende Invalidensiedlung

Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsdokumentation und –analyse werden durch gebietsbezogene Festsetzungen die bestehenden Strukturen gesichert und der Rahmen der Entwicklung vorgegeben.

4.2 Flächenbilanz

FLÄCHE	FLÄCHENGRÖSSE	ANTEIL
Bauland	**35,41 ha**	**84,6%**
Allgemeine Wohngebiete WA1.1-2.3	34,43 ha	
Mischgebiete MI1.1-1.2	0,98 ha	
Verkehrsfläche	**4,99 ha**	**11,9%**
Straßenverkehrsfläche	4,64 ha	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,35 ha	
Grünflächen	**1,47 ha**	**3,5%**
öffentliche Grünfläche	0,64 ha	
private Grünfläche	0,83 ha	
Plangebiet gesamt	**41,87 ha**	**100%**

4.3 Begründung der Festsetzungen

Auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes begründet. Die Gliederung erfolgt analog zur Reihenfolge des § 9 BauGB.

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadt Hohen Neuendorf“ werden als Art der zulässigen Nutzungen zum überwiegenden Teil Allgemeine Wohngebiete (WA) und eine kleine Teilfläche als Mischgebiete (MI) gemäß §§ 4 und 6 BauNVO festgesetzt. Die Bezeichnung der Allgemeinen Wohngebiete als WA1.1 bis WA1.9 und WA2.1 bis WA2.3 sowie als Mischgebiet MI1.1 bis MI1.2 fasst Baugebiete mit einheitlichen Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise zusammen. Auf Grundlage der ermittelten baustrukturellen Zonierung des Plangebietes erfolgt eine räumlich differenzierte, horizontal gegliederte Ausweisung der Baugebiete.

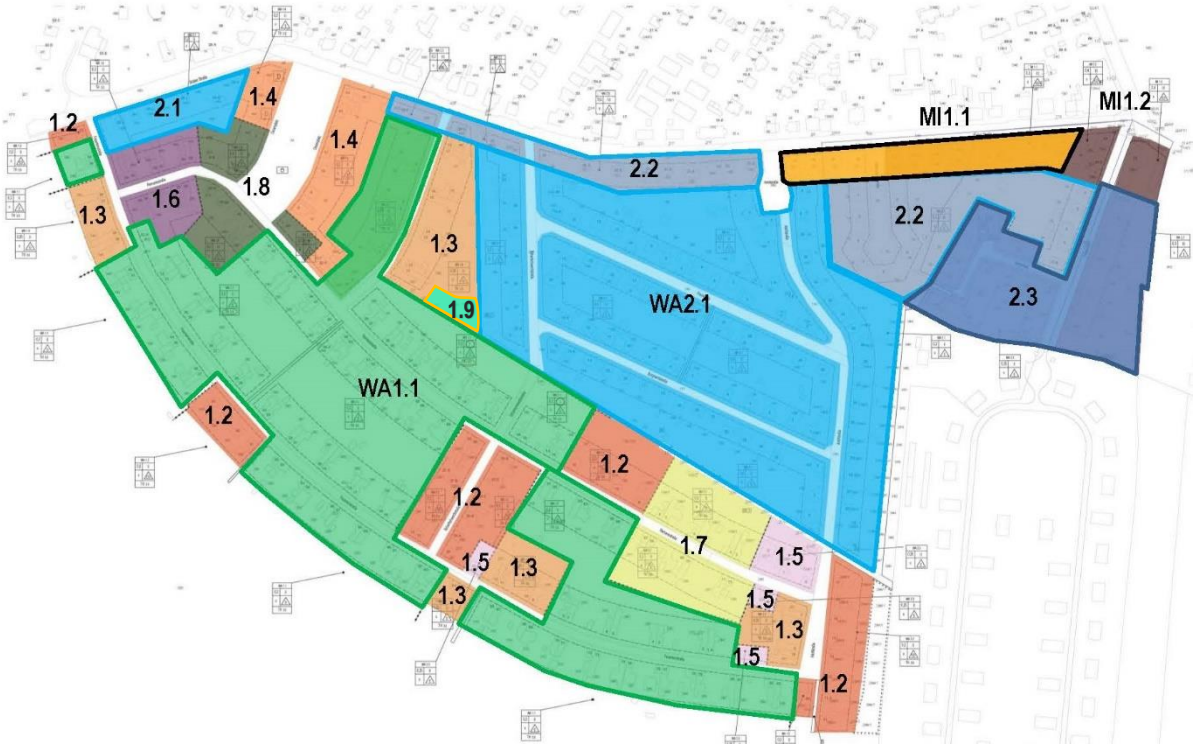


Abbildung 5: Darstellung der Baugebiete

4.3.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Als Art der baulichen Nutzung werden im Plangebiet die Allgemeinen Wohngebiete Typ WA1 und Typ WA2 festgesetzt. Der Teilbereich Typ WA1 identifiziert sich mit der historischen „Osramsiedlung“ und der Teilbereich Typ WA2 widmet sich dem nordöstlichen Bereich zur Stolper Straße und Stadtgrenze hin. Diese Unterteilung begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Hohen Neuendorf, durch Erhalt, Modernisierung sowie Nachverdichtung der Bestandsbebauung attraktive Angebote innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches zu schaffen. Dabei soll der in der historischen „Osramsiedlung“ bestehende Gebietscharakter erhalten und gestärkt werden. Das Allgemeine Wohngebiet WA wird durch differenzierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Bauweise abermals in die Teilflächen WA1.1 bis WA1.9 und WA2.1 bis WA2.3 untergliedert.

Textliche Festsetzung Nr. I.1

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9** sind folgende Nutzungen nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:*

- *– Läden,*
- *– Schank- und Speisewirtschaften.*

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- *– Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,*
- *– sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *– Anlagen für Verwaltungen,*
- *– Gartenbaubetriebe,*
- *– Tankstellen.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO (Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (Ausschluss von Ausnahmen).

Die Osramsiedlung stellt eine historisch gewachsene, homogene Wohnsiedlung mit einer charakteristischen Bautypologie aus Einfamilien- und Doppelhäusern dar. Um diesen besonderen Charakter zu sichern und die Bewohner vor unzumutbaren Störungen zu schützen, ist eine Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen erforderlich. In den Teilbereichen WA1.1 bis WA1.9 werden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ziel ist die Sicherung der Wohnruhe in den Kernbereichen der Siedlung, da diese Nutzungen aufgrund von Kundenverkehr und Emissionen das historische Gefüge beeinträchtigen könnten. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergung, Gewerbe, Verwaltungen, Gartenbau, Tankstellen) nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO dient dem Erhalt des reinen Siedlungscharakters.

Textliche Festsetzung Nr. I.2

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2.1 bis WA2.3** sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:*

- *– Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO,*
- *– Anlagen für Verwaltungen,*
- *– Gartenbaubetriebe,*
- *– Tankstellen.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO (Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (Ausschluss von Ausnahmen).

Im Gegensatz zu den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.9 werden hier die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht ausgeschlossen. Diese bleiben in den Gebieten WA2.1 bis WA2.3 weiterhin ausnahmsweise zulässig. Mittels dieser planerischen Feinsteuerung wird die Nutzungsmischung differenziert gelenkt. Die moderatere Einschränkung erfolgt, um punktuelle Nutzungen, die der Versorgung dienen könnten, theoretisch zu ermöglichen, während grob störende Anlagen ausgeschlossen bleiben. So sollen Ziel- und Quellverkehr durch Verwaltungen oder Tankstellen und Fehlentwicklungen vermieden werden.

4.3.1.2 Mischgebiete

Für den nordöstlichen Bereich entlang der Hauptstraße Stolper Straße bis zur Karl-Ludwirg-Straße wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BauGB festgesetzt, welches die bestehende Nutzungsmischung aus Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, erlaubt.

Die Festsetzung dient der Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet, welche neben dem Wohnen durch einen Besatz mit Geschäften und einzelnen Gewerbetreibenden geprägt ist. Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird der innerstädtisch funktionellen Bedeutung der Stolper Straße als Wohn- und Geschäftstraße des zentralen Versorgungsbereichs Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung Nr. I.3

*In den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** sind folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:*

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen,*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO (Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen) sowie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (Ausschluss von Ausnahmen).

In den Mischgebieten wird die Ansiedlung von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben begründet sich aus dem erhöhtem Flächenverbrauch, welcher nicht vereinbar ist mit der städtebaulichen Zielsetzung, diesen Bereich als ein innerstädtisches Mischgebiet zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Tankstellen sind aufgrund ihrer verkehrsanziehenden und –stärkenden Wirkung (u. a. wegen der Beisortimente und den dazugehörigen Shops), ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähgkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störpotenzials nicht zulässig. Westlich angrenzend an das Plangebiet in der Stolper Straße befindet sich die nächste Tankstelle, die die Versorgung sichert.

Vergnügungsstätten widersprechen aufgrund ihres Störpotenzials und des nächtlichen Verkehrsaufkommens der Schutzbedürftigkeit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung und würden die städtebauliche Funktion des Gebiets gefährden.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse mit anteiliger Konstruktionsvorgabe sowie ausschließlich in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.8 durch die maximal zulässige Traufhöhe sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA1.9 durch die maximal zulässige Firsthöhe geregelt. Die Festlegung der Obergrenzen berücksichtigt die Anforderungen der bestehenden und zukünftig geplanten Nutzung. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen Maß im Plangebiet und seiner Nachbarschaft sowie an den städtebaulichen Zielsetzungen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine geringe Versiegelung und eine starke Durchgrünung aus. Somit ist beabsichtigt im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Typ WA1 die historisch angelegte Durchgrünung der „Osramsiedlung“ zu gewährleisten und der erhöhten Notwendigkeit an Versickerungsfläche gerecht zu werden.

Um das bestehende Ortsbild zu wahren, ist es zwingend notwendig die dritte Dimension festzusetzen. Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um das vorherrschende ortsbildprägende Erscheinungsbild nicht negativ zu beeinflussen. Die Staffelung der zulässigen Vollgeschosse entspricht

dem heutigen Baubestand und stellt sicher, dass sich zukünftige An-, Neu- und Umbauten in die bestehende Baustruktur integrieren und die dem Gebietscharakter entsprechende Nutzungsmöglichkeiten entfalten. Zusätzlich wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.8 eine maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt, um die bestehende stadteräumlich markante vertikale Raumkante zu erhalten. Für das Allgemeine Wohngebiet WA1.9 erfolgt anstelle der Angabe zur Traufhöhe eine maximale Höhenbeschränkung bezüglich der Firsthöhe, da die Stadt dieses Baugebiet als „Ausreißer“ anerkennt und somit städtebaulich nicht charakteristisch für die historische Osramsiedlung ist.

Orientierend an der städtebaulichen Konzeption sind für die festgesetzten Baugebiete (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet) die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise aus dem folgenden Festsetzungsschlüssel ablesbar:

Baugebiete	GRZ (Grundflächenzahl)	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Zulässige Hausform	Traufhöhe	GRZ - Überschreitung
WA 1.1	0,2	II	a	D	3,5	+50%
WA 1.2	0,2	II	a	E/D	3,5	+50%
WA 1.3	0,25	II	a	D	3,5	+25%
WA 1.4	0,2	II	o	E	3,5	+50%
WA 1.5	0,25	II	a	E/D	3,5	+25%
WA 1.6	0,3	II	a	D	3,5	+25%
WA 1.7	0,3	II	a	D	3,5	+25%
WA 1.8	0,3	II	o	E	3,5	+25%
WA 1.9	0,2	II	o	E	o.A.	+50%
WA 2.1	0,2	II	o	E	o.A.	+50%
WA 2.2	0,3	III	o	E	o.A.	+25%
WA 2.3	0,25	II	o	E	o.A.	+25%
MI 1.1	0,3	III	o	E/D	o.A.	+25%
MI 1.2	0,4	III	o	E/D	o.A.	+25%

Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für Obergrenzen nicht voll ausgeschöpft. Die Festsetzung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und für ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,6 sind aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar, da dies dem städtebaulichen Ziel entgegen stehen würde. Die geringeren GRZ-Werte innerhalb des Plangebietes orientieren sich an der analytisch durchgeführten Bestandsaufnahme mit durchgrünten Baugebieten und aufgelockerter Bebauung. Die festgesetzte Dichte sichert zudem eine geringe Bodenversiegelung und ermöglicht durch die maßvolle Ausweisung von Baufeldern großzügige Freiflächen.

Anzahl der maximalen Vollgeschosse und Bestimmung der Trauf-/ Firsthöhe
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die Geschoss- und Traufhöhenfestsetzungen tragen dazu bei, dass sich die Gebäude in die Bestandsbebauung und in das Landschaftsbild einfügen. Dabei werden die Geschosse und Traufhöhen vorhandener Gebäude aufgegriffen und als Maßstab für die zukünftige Bebauung definiert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.8 basiert die Zahl der festgesetzten zwei Vollgeschosse auf der Geschossigkeit der zu erhaltenden Bestandsbebauung mit einem Erdgeschoss und als Dachgeschoss ausgebautes Vollgeschoss. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1.9 sind ebenfalls zwei Vollgeschosse festgesetzt, jedoch hier in Verbindung einer maximal zulässigen Firsthöhe anstelle der sonstigen Traufhöhenvorgabe in der historischen Osramsiedlung. Desweiteren gibt es im Allgemeinen Wohngebiet WA1.9 keine Festsetzung zur Konstruktionsart des oberst zulässigen Vollgeschosses, da die die Stadt Hohen Neuendorf dieses Baugebiet als „Ausreißer“ ansieht, welches städtebaulich nicht charakteristisch für die historische Osramsiedlung ist.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA2.1 und WA2.3 stellen sich mit ihren zugelassenen zwei Vollgeschossen ohne Traufhöhenvorgabe als Übergangsgebiet zum innerstädtischen Bereich dar. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2.2 werden drei Vollgeschosse festgesetzt, um einen visuellen Übergang zu den angrenzenden Mischgebieten MI1.1-1.2 zu ermöglichen. Das Mischgebiet MI1.1-1.2 orientiert sich mit der festgesetzten Dreigeschossigkeit an den Bestandsgebäuden entlang der Hauptstraße. Im Plangebiet wird festgesetzt, dass das oberst zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss, um das bestehende städtebauliche Bild zu erhalten.

Die festgesetzte Vertikalentwicklung des Baugebiets wird vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als angemessen erachtet und wahrt u. a. die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Textliche Festsetzung I.4

Die Traufhöhe (TH) ist das senkrechte Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut-Unterkante.

Die Firsthöhe (FH) ist das senkrechte Maß zwischen dem unteren Höhenbezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Als unterer Höhenbezugspunkt wird der dem jeweils rechtwinklig zum Mittelpunkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze ermittelte Schnittpunkt mit der Straßenoberkante in der Straßenmitte festgesetzt. Bei Doppelhäusern gilt als Mittelpunkt die gemeinsame Grundstücksgrenze.

Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken, die an mehrere öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist diejenige Verkehrsfläche maßgeblich, über die das Grundstück verkehrlich erschlossen wird (Hauptzugang/-zufahrt). Erfolgt die Erschließung über eine Eckabrundung oder sind mehrere gleichwertige Erschließungen vorhanden, gilt die im Vergleich niedriger gelegene Verkehrsfläche als Bezugsebene.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO dient der Anpassung an die bestehende Bebauung und den Ortsbildschutz des historischen Charakters. Die Osramsiedlung ist durch eine homogene Weiterentwicklung der bestehenden Einfamilien- und Doppelhausbebauung geprägt. Das primäre Ziel der Festsetzung der Traufhöhe (TH) auf 3,5 m (siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung) ist es, die charakteristische Bautypologie (meist eingeschossige Gebäude mit ausgebauten Dächern) zu stützen und zu sichern. Damit sollen städtebauliche Spannungen vermieden werden, die durch eine Ausschöpfung höherer Baudichten und damit einhergehende massive Baukörper entstehen könnten. Die Festsetzung orientiert sich dabei

an der vorhandenen Bebauung. Eine TH von 3,5 m stellt sicher, dass das Erdgeschoss in voller Höhe realisiert werden kann, während das Dachgeschoss unmittelbar darüber ansetzt, was dem historischen Vorbild der Siedlung entspricht. Der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut-Unterkante wird gewählt, da dieser Punkt für die Wahrnehmung des Straßen- und Ortsbildes maßgeblich ist. Er bildet die städtebaulich relevante Kante ab, die den Übergang vom vertikalen Mauerwerk zur geneigten Dachlandschaft markiert. Der Bezugspunkt auf der bestehenden Straße wurde gewählt, um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung zu sichern. Die Bezugnahme auf die Straßenmitte bietet einen unveränderlichen und manipulationssicheren Bezugspunkt, da die Erschließungsstraßen in der Osramsiedlung seit langem bestehen und etabliert sind, ist eine erhebliche Veränderung der Straßenoberkante nicht zu erwarten. Die Straßenoberkante wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses als dauerhaft stabil angesehen.

Textliche Festsetzung I.5

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.8** darf hinter einer Tiefe von 15,00 m, gemessen lotrecht zur Straßenbegrenzungslinie, die maximale Traufhöhe (TH) von baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätzen und Garagen gemäß § 12 BauNVO) die tatsächlich ausgeführte Traufhöhe des jeweiligen Hauptgebäudes auf dem Grundstück nicht überschreiten. Die Firsthöhe (FH) dieser rückwärtigen baulichen Anlagen darf die Firsthöhe des jeweiligen Hauptgebäudes nicht überschreiten.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Basierend auf der detaillierten Bestandsanalyse, wird die historisch städtebauliche Bebauungsstruktur mit seinem zweigeschossigen Hauptgebäude und seinen rückwärtig eingeschossigen Wirtschaftsgebäuden aufgegriffen. Die festgesetzte Tiefe von 15,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie umgreift den Vorgartenbereich und das zweigeschossige Hauptgebäude. Um den Charakter der Siedlung zu wahren, müssen sich Anbauten dem Hauptbaukörper unterordnen. Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen Nebenanlagen der Hauptnutzung dienend zu- und untergeordnet sein. Die Begrenzung von Garagen und Nebenanlagen auf das Maß der Traufhöhe des Hauptgebäudes stellt sicher, dass diese baulich untergeordnet bleiben und das Ortsbild nicht durch dominante Nebenbauwerke beeinträchtigt wird. Die Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse sind städtebaulich erforderlich, um die Eigenart des Gebiets zu erhalten, und stehen in einem angemessenen Verhältnis zum öffentlichen Interesse an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Textliche Festsetzung I.6

*Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.3, WA1.5 bis WA1.8, WA 2.2 und WA2.3** sowie in den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** nur um bis zu 25% überschritten werden.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (abweichende Bestimmung zur Überschreitung der Grundfläche)

In den sensiblen Wohn- und Mischgebietsbereichen wird die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO regelhaft zulässige Überschreitung der Grundfläche von 50 % auf 25 % begrenzt. Diese restriktive Handhabung ist städtebaulich erforderlich, um den charakteristischen Gartenstadtcharakter der Siedlung zu erhalten und einer übermäßigen Bodenversiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen entgegenzuwirken. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum Kleinklima und zum Bodenschutz geleistet und der Erhalt des besonders durchgrünten Ortsbildes gesichert, während gleichzeitig ausreichend Raum für notwendige Nebenanlagen verbleibt.

4.3.3 Bauweise

Textliche Festsetzung I.7

*Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA1.4, WA1.8, WA1.9 und WA2.1 bis WA2.3** sowie die Mischgebiete **MI1.1 und MI1.2** wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die Osramsiedlung ist als historische Wohnsiedlung durch eine sehr kleinteilige und homogene Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Um diese identitätsstiftende Siedlungsstruktur dauerhaft zu sichern und eine Überformung durch unangemessen großdimensionierte Baukörper zu verhindern, ist die Festsetzung der Bauweise erforderlich. In den Gebieten WA 1.4, WA 1.8, WA1.9 und WA 2.1 bis WA2.3 sowie den Mischgebieten wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Charakter einer aufgelockerten Bebauung mit seitlichen Grenzabständen und sichert das grüne Erscheinungsbild der Siedlung. In der offenen Bauweise werden Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Dieser Abstand (der so genannte „Bauwich“) richtet sich in seiner Tiefe nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften § 6 BbgBO. Die Länge der zulässigen Hausformen darf gemäß § 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO maximal 50 m betragen. Zulässige Hausformen sind gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebiete WA1.4, WA1.8, WA1.9 und WA2.1 bis WA2.3 sowie die Mischgebiete MI1.1 und MI1.2 differenziert festgesetzt und den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Differenzierung der Längen zwischen den Teilgebieten trägt den unterschiedlichen Parzellierungsstrukturen und Bautypen innerhalb der Siedlung Rechnung und sichert so die Verhältnismäßigkeit der Festsetzung.

Textliche Festsetzung I.8

*Für die Allgemeinen Wohngebiete **WA1.1 bis WA1.3 und WA1.5 bis WA1.7** wird eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.*

*Bei einer Doppelhaushälfte in den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.3 und WA1.5** darf die Länge (parallel zur Gebäudeausrichtung) höchstens 8,50 m betragen. Bei Doppelhaushälften in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1.6 und WA1.7** darf die Länge (parallel zur Gebäudeausrichtung) höchstens 13,00 m betragen.*

Doppelhaushälften sind an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einem wesentlichen Teil aneinander zu bauen. Zur Wahrung der baulichen Einheit müssen sich die Doppelhaushälften in der Dachform, der Dachneigung sowie in der Trauf- und Firsthöhe entsprechen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO.

Zur Anpassung an die vorhandene kleinteilige Siedlungsstruktur sowie den historischen Gebäudebestand und damit zum Schutz des Ortsbildes vor zu massiven Baukörpern wird in den Kernbereichen der Siedlung (WA 1.1-1.3, 1.5-1.7) eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Da das Planungsziel in der Erhaltung der historisch kleinteiligen Siedlungsstruktur mit einheitlich ausgebildeten, vergleichsweise kleinen und niedrigen Gebäuden besteht, reicht die offene Bauweise mit ihrer gesetzlichen Längenbegrenzung von 50 m nicht aus. Um den spezifischen Typus der Osramsiedlung zu wahren, werden die zulässigen Längen für Doppelhaushälften auf 8,50 m bzw. 13,00 m begrenzt. Diese Maße orientieren sich in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.3 und WA1.5 eng am historischen Bestand und stellen sicher, dass Erweiterungen oder Ersatzneubauten das harmonische Gesamtbild nicht durch eine maßstabslose Längenentwicklung beeinträchtigen. Die maximale Längenvorgabe (basierend auf der Bestandsanalyse) für die Doppelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten

WA1.6 und WA1.7 erkennt die Stadt Hohen Neuendorf als „Ausreißer“ an, die somit nur auf diese Baugebiete begrenzt und städtebaulich nicht charakteristisch sind.

Die Differenzierung der Längen zwischen den Teilgebieten trägt den unterschiedlichen Parzellierungsstrukturen und Bautypen innerhalb der Osramsiedlung Rechnung und sichert so die Verhältnismäßigkeit der Festsetzung. Die Länge wird parallel zur Gebäudeausrichtung, also entlang der Hauptachse des Baukörpers gemessen.

Textliche Festsetzung I.9

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1** und **WA1.3 bis WA1.8** sowie auf den Flurstücken 187, 188, 189, 192, 193/1 (zu WA1.2 gehörig) wird die Firstlinie als annähernd parallel (nicht mehr als +/- 5° Abweichung)) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hiervon ausgeschlossen sind die Flurstücke: 30, 412 (zu WA1.4 gehörig)*), das Flurstück 204/1 (zu WA1.5 gehörig) *sowie die Flurstücke 243-246 und 454 (jeweils zu WA1.8 gehörig).*

und

Textliche Festsetzung I.10

*In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA1.2** sowie dem Flurstück 204/1 (zu WA1.5 gehörig) wird die Firstlinie als annähernd rechtwinklig (nicht mehr als +/- 5° Abweichung) zur Achse des das Baugrundstück erschließenden Teilstücks der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hiervon ausgeschlossen sind die Flurstücke 187, 188, 189, 192, 193/1 (jeweils zu WA1.2 gehörig).*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die Osramsiedlung zeichnet sich durch ein homogenes und historisch wertvolles Erscheinungsbild aus, das maßgeblich durch die einheitliche Ausrichtung der Dachlandschaft geprägt wird. Um diesen charakteristischen Siedlungstypus bei Ersatzneubauten oder Erweiterungen zu sichern, ist die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen über die Firstlinie erforderlich. In den überwiegenden Teilen der Siedlung wird eine zur Erschließungsstraße parallele Firstrichtung (Traufständigkeit) festgesetzt, um den geschlossenen Eindruck der Straßenräume zu wahren. In Teilbereichen wie dem WA 1.2, die historisch durch giebelständige Gebäude (rechtwinklige Firstlinie) geprägt sind, wird diese Abweichung parzellenscharf festgeschrieben, um die historische Authentizität des Bestandes abzubilden. Die gewählte Toleranz von +/- 5° stellt sicher, dass die städtebauliche Ordnung gewahrt bleibt, während gleichzeitig Spielraum für geringfügige Anpassungen an die tatsächliche Grundstücksgeometrie verbleibt. Damit wird eine optische Unruhe durch willkürlich gedrehte Baukörper verhindert und die baukulturelle Identität der Osramsiedlung langfristig geschützt.

4.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie mittels Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, innerhalb derer die Hauptbaukörper errichtet werden dürfen und wodurch gleichzeitig die Freihaltung einer ortstypischen Vorgartenzone auf den Baugrundstücken gesichert wird. Die Baulinien entlang der Feuerlein- und Remanéstraße sowie um den Osramplatz soll die historisch begründete räumliche Fassung des Straßenraumes sichern und vereinheitlichen. Basierend auf der detaillierten Bestandsanalyse wird durch die Baulinien entlang der signifikanten Raumkanten der Haupterschließung der historischen Osramsiedlung die ortsbildprägende Straßenflucht planungsrechtlich gesichert. Städtebaulich-gestalterisches Ziel ist es, für die Fassaden an wichtigen öffentlichen Straßenräumen einheitliche Vorgaben zu definieren, die den individuellen Fassadenbildern

eine gemeinsame gestalterische Ordnung ermöglicht. In den übrigen Bereichen soll die Festsetzung von Baugrenzen einen ausreichend großen Gestaltungsspielraum für Um- und Neubauten geben und gleichzeitig die nicht zu bebauenden Grundstücksflächen klar definieren.

Textliche Festsetzung I.11

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 bis WA2** und in den Mischgebieten **MI1** sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie (bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze) folgende bauliche Anlagen nicht zulässig:*

- *Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO,*
- *Stellplätze,*
- *Garagen und Carports,*
- *sonstige bauliche Anlagen.*

Zulässig sind jedoch:

- *Grundstückseinfriedungen,*
- *Zufahrten und Wege.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO:

Die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze oder Baulinie ist Teil der „nicht überbaubaren Grundstücksfläche“. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können auf diesen Flächen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Ermessen der Behörde eigentlich zugelassen werden. Das Plangebiet ist jedoch durch ihre offene, von Gärten geprägte Struktur und ein homogenes Straßenbild charakterisiert. Die Freihaltung der Vorgartenzonen von massiven baulichen Anlagen wie Garagen, Carports oder größeren Nebenanlagen ist zwingend erforderlich, um das historische Ortsbild zu sichern und eine Beeinträchtigung der Blickbeziehungen im Straßenraum zu verhindern. Durch den Ausschluss dieser Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird gewährleistet, dass die Vorgärten ihre Funktion als gestaltete Grünzonen behalten. Ausnahmen für Zufahrten und Einfriedungen sichern die notwendige funktionale Nutzung und Abgrenzung der Grundstücke, ohne den Gebietscharakter zu gefährden.

Textliche Festsetzung I.12

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, ausgenommen der Vorgartenzone, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 15 m² je Baugrundstück zulässig. Vorgartenzonen im Sinne dieser Festsetzung sind die Flächen eines Baugrundstücks zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie (bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze).

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO:

Um den hohen Durchgrünungsgrad der Siedlung auch in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereichen dauerhaft zu erhalten, wird die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf insgesamt 15 m² je Baugrundstück begrenzt. Diese restriktive Festsetzung ist städtebaulich geboten, um einer schleichenden Überversiegelung der privaten Gartenflächen entgegenzuwirken und die ökologische Funktion des Bodens (Versickerung von Niederschlagswasser) sowie das lokale Kleinklima zu schützen. Damit wird dem gesetzlichen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB

Rechnung getragen. Zudem sollen dadurch Freiflächenqualität gesichert sowie das Orts- und Straßenbild vor einer „Verhüttung“ durch zu viele Schuppen und Garagen geschützt werden. Das Kontingent von 15 m² stellt einen gerechten Ausgleich zwischen dem privaten Interesse an untergeordneten Bauten (wie Mülltonnenhäuschen oder Fahrradschuppen) und dem öffentlichen Interesse am Freiflächenschutz dar. Diese 15 m² sind auf die zulässige Grundfläche (GRZ II) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

4.3.5 Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung I.13

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

und

Textliche Festsetzung I.14

Die Einteilung der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan setzt die örtlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehwege) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest, um die Erschließung der Osramsiedlung planungsrechtlich zu sichern. Ziel der Festsetzung ist die Definition des erforderlichen Straßenraums in seiner Gesamtheit. Um die notwendige Flexibilität für eine störungsfreie Straßenverkehrsführung und die spätere Unterhaltung der Straßen zu wahren, wird ausdrücklich festgesetzt, dass die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Dies verhindert eine unnötige Selbstbindung der Gemeinde und stellt sicher, dass der Träger der Straßenbaulast auf veränderte technische Regelwerke oder Sicherheitsanforderungen reagieren kann, ohne dass hierfür ein zeit- und kostenintensives Änderungsverfahren des Bebauungsplans erforderlich wird.

4.3.6 Geh, Fahr- und Leitungsrecht

Textliche Festsetzung I.15

*Die Flächen „**GFL 1**“ und „**GFL 2**“ sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.*

und

Textliche Festsetzung I.16

*Die Fläche „**GF**“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherung der technischen und verkehrlichen Erschließung innerhalb der gewachsenen Strukturen der Osramsiedlung ist es erforderlich, private Grundstücksflächen punktuell mit Nutzungsrechten zugunsten Dritter oder der Allgemeinheit zu belasten.

Folgende Flurstücke sind betroffen:

Fläche GFL 1 und GFL 2: 190 (ant.), 186 und 56 (ant.) (Fläche: GFL 1 und GFL 2)

Fläche GF: 204/2, 203/2, 201/2, 200/2, 199/2, 198/2, 197/2, 196/2, 194/2, 193/2, 193/1 (ant.), 192(ant.), 189(ant.), 188 (ant.) und 187 (ant.)

Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB stellt sicher, dass diese Flächen von einer Bebauung oder sonstigen Nutzung, die die Erschließungsfunktion gefährden könnte, freigehalten werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan schafft die öffentlich-rechtliche Grundlage, um die Belastung später durch eine Eintragung im Grundbuch (Grunddienstbarkeit), eine Baulast oder einen Vertrag durchzusetzen. Die Festsetzung verpflichtet den Grundstückseigentümer nicht dazu, den Weg oder die Leitung selbst zu bauen; sie begründet lediglich eine Duldungspflicht gegenüber den Begünstigten. Die Festsetzungen können unter den Voraussetzungen des § 41 Abs. 1 BauGB Entschädigungsansprüche auslösen, sofern durch die Belastung eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Diese Belange wurden im Rahmen der Abwägung gegen das öffentliche Interesse an einer gesicherten Erschließung und Versorgung abgewogen.

Die Belastungen zugunsten der zuständigen Versorgungsträger sind städtebaulich geboten, um den Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung der im Plangebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftlichen Anlagen dauerhaft zu gewährleisten. Da diese Leitungen teilweise über private Flächen verlaufen, schafft der Bebauungsplan hiermit die notwendige Grundlage für die dingliche Sicherung dieser öffentlichen Versorgungsbelange.

Textliche Festsetzung I.17

*Die Fläche **„F“** ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke sowie einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten .*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten dient der planungsrechtlichen Absicherung der Erschließung von Grundstücken, die über keine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz verfügen (Hinterlieger). Durch die zusätzliche Einräumung eines Geh- und Fahrradfahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit in der Fläche „F“ wird auf dem Flurstück 302 (ant.) eine durchgängige Durchwegung der Siedlung für den nicht motorisierten Verkehr gesichert, was die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier steigert, ohne die privaten Flächen in öffentliche Straßen umwandeln zu müssen.

4.3.7 Flächen für die Wasserwirtschaft

Östlich des Plangebietes verläuft der Hubertusgraben sowie ein größtenteils offener Grundstücksentwässerungsgraben zwischen Burghardt- und Remanéstraße. Diese Gewässer samt umliegenden Randstreifens sind jeweils als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Innerhalb dieser Gewässer- und Randstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgerechten Gewässerunterhaltung, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die Errichtung baulicher Anlagen und die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können, nicht zulässig.

Zusätzlich wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist der dauerhafte und wirksame Schutz des Gewässers und seiner Uferbereiche. Den von der Stadt beauftragten Unternehmen zur Unterhaltung und Pflege dieser Gewässer ist Zutritt zu gewähren.

Textliche Festsetzung I.18

Unbelastetes Regenwasser von baulichen Anlagen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Unbelastetes Regenwasser ist im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik (DWA- A 138) zu verstehen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und ergänzend § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf (aufgestellt 02/2014) ist ersichtlich, dass das Plangebiet außerhalb besonders empfindlicher Grundwasserbereiche liegt, da der Grundwasserflurabstand im Plangebiet größtenteils bei >10 bis 15 m und im Westen sogar bei >15 bis 20 m liegt. Zudem stellt der Landschaftsplan den Großteil des Bodens im Plangebiet als gering versiegelt (Versieglungsgrad 10-35%) dar. Lediglich im nordöstlichen Randbereich ist eine Teilfläche mit einem Versieglungsgrad von 35-50% (mittel stark versiegelt) gekennzeichnet. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand.

Infolge zunehmender Starkregenereignisse und der fortschreitenden Verdichtung im Siedlungsbereich kommt einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung eine zentrale Bedeutung zu. Ziel ist den natürlichen Wasserhaushalt zu stabilisieren und die öffentliche Kanalisation zu entlasten. Um eine effektive Grundwasserneubildung vor Ort zu gewährleisten und Abflussspitzen im öffentlichen Leitungsnetz zu vermeiden, wird die schadlose Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Die Bezugnahme auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 stellt sicher, dass die Anlagen nach dem aktuellen Stand der Technik dimensioniert werden. Dies trägt maßgeblich zur menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen bei (§ 1 Abs. 5 BauGB). Schadlose Versickerung ist ein feststehender Rechtsbegriff des Wasserrechts (§ 46 WHG), der die schadfreie Rückführung in das Grundwasser beschreibt. Für die Herstellung von Versickerungsanlagen ist ggf. eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das technische Regelwerk (DWA-A 138) kann in der Stadtverwaltung, Tiefbauamt, SB Niederschlagswasser, Raum N_1.07 während der allgemeinen Sprechzeiten der Verwaltung eingesehen werden.

4.3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textliche Festsetzung I.19

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig. Unzulässig sind Befestigungen, die die Versickerung wesentlich beeinträchtigen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zur Sicherung der Bodenfunktionen, um die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zu fördern sowie zur Vermeidung von Überlastungen der Kanalisation bei Starkregen und zur Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstungswärme wird für Wege, Zufahrten und Stellplätze ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau vorgeschrieben. Durch den Ausschluss von Asphaltierung, Fugenverguss und Betonunterbauten wird eine schleichende Überversiegelung der privaten Freiflächen verhindert. Dies sichert langfristig den Gartenstadtcharakter der Osramsiedlung und wirkt der Entstehung von Hitzeinseln entgegen. Die Festsetzung ist als verhältnismäßig anzusehen, da sie die funktionale Nutzung der Flächen (Erschließung, Parken) zulässt und lediglich die Art der Ausführung im Sinne des Bodenschutzes steuert. Beispielhaft für die angestrebte Qualität der Befestigung sind Rasensteine, versickerungsfähiges Pflaster sowie Schotterrasen (ohne andere geeignete Materialien auszuschließen).

4.3.9 Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Textliche Festsetzung I.20

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R‘w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Der Nachweis ist auf Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können sowie für Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer, gilt der maßgebliche Außenlärmpegel (La) nachts. Für alle anderen schutzbedürftigen Räume ist der maßgebliche Außenlärmpegel (La) tags anwendbar.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 77 von „M+O Immissionsschutz“ (Abbildung 24 und 25) vom 07.08.2025 abzulesen, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel (La) von weniger als 58 dB in Wohngebieten bzw. 63 dB in Mischgebieten kann bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen auf einen Schallschutznachweis verzichtet werden.

und

Textliche Festsetzung I.21

*Für einen Außenbereich einer Wohnung im mit **„A“** gekennzeichneten Bereich ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen oder schützend angeordnete Gebäude/-teile sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass auf dem /in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 55 dB(A) in Wohngebieten bzw. 60 dB(A) in Mischgebieten erreicht wird. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen Außenbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenbereiche durch o. g. bauliche Schallschutzmaßnahmen zu schützen.*

und

Textliche Festsetzung I.22

*Werden außerhalb der mit **„B“** gekennzeichneten Bereiche Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, muss die notwendige Belüftung von Schlafzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung gewährleistet werden. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind ebenfalls wie Schlafräume zu beurteilen.*

und

Textliche Festsetzung I.23

Von den Festsetzungen I.20-I.22 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die „Schalltechnische Untersuchung“ von „M+O Immissionsschutz“ vom 07.08.2025 hat die Lärmimmissionssituation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes untersucht. Aus dem Plangebiet treten keine immissionswirksamen Schallemissionen auf, aus denen negative Auswirkungen auf Bereiche inner- oder außerhalb des Geltungsbereiches abzuleiten wären.
Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) werden lediglich entlang der übergeordneten Straßen (Stolper Straße, Berliner Straße) und insbesondere entlang der östlich verlaufenden Schienenstrecke überschritten. Im Plangebiet betrifft es darüber hinaus die Straßenabschnitte der Straße Inselplatz und der Adolfstraße, bei denen Pflasteroberflächen vorzufinden sind.
Zur Gewährleistung der Einhaltung der schallschutztechnischen Anforderungen im Plangebiet werden „passive Schallschutzmaßnahmen“ zum erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile nach der DIN4109-2018 festgesetzt, die bei Neu- oder Umbauten eingehalten werden müssen. Deren Einhaltung ist im Bauantragsverfahren vorschriftenkonform nachzuweisen.
Im Tageszeitraum (von 6:00 bis 22:00 Uhr) sind bei Verkehrslärmbelastungen oberhalb eines Beurteilungspegels von 55 dB(A) in Wohngebieten bzw. 60 dB(A) in Mischgebieten bauliche Schutzmaßnahmen an den Außenwohnbereichen erforderlich, sofern solche an den belasteten Gebäudefassaden vorgesehen sind. Nachts (22:00 – 6:00 Uhr) besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis. Es empfiehlt sich eine Anordnung im akustischen Schatten entstehender Neubauten oder bestehender Gebäude. Dieser liegt in der Regel im Schatten der von den Schienen- oder Straßenwegen abgewandten Fassadenseite des Gebäudes.
Von den Regelungen der textlichen Festsetzungen I.20-I.22 betroffen sind genehmigungsbedürftige bauliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs. Für die vorhandenen Gebäude gilt Bestandsschutz.

Textliche Festsetzung I.24

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen für Schlafräume in Gebäuden mit Beurteilungspegeln größer 60 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- und Schlafräume von Ein-Zimmer-

Wohnungen und Kinderzimmer sind ebenfalls wie Schlafräume zu beurteilen. Bereiche mit Beurteilungspegeln größer 60 dB(A) nachts können der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 77 von „M+O Immissionsschutz“ (Abbildung 18 bis 20) vom 07.08.2025 entnommen werden, welches Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Gesundheitsschwelle von 70 db(A) tags wird im östlichen Mischgebiet MI 1.2 erreicht bzw. leicht überschritten. Zusätzlich wird die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) nachts nicht nur im östlichen Mischgebiet MI 1.2 überschritten sondern auch im südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet WA2.3 (Florastraße 11-12a) erreicht. Hier wirken mehrere Verkehrslärmquellen (Stolper Straße, Berliner Straße mit Kreisverkehr, Schienenstrecke mit Brücke) gleichzeitig ein. Eine akustisch wirksame Abschirmung wäre lediglich durch eine Lärmschutzwand erreichbar, wird jedoch als unverhältnismäßig beurteilt und ist kaum realisierbar.

Um auch in den Bauabschnitten mit gesundheitsgefährdenden Immissionswerten mit über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts die Wohnnutzung zu erhalten, wurde eine weiterführende Stellungnahme von „M+O Immissionsschutz“ verfasst, um die Wohnnutzung in den betroffenen Gebieten zu gewährleisten. Da sich unter Berücksichtigung des massiven Gebäudekörpers keine hinreichend lange und damit qualifizierte lärmabgewandte Fassade mit einem Pegel < 50 dB(A) (SOW für Mischgebiete nach der DIN 18005) im Nachtzeitraum findet, an der Schlafräume angeordnet werden könnten und somit Maßnahmen zur Grundrissgestaltung nicht wirksam wären, verbleibt daher nur noch die Innenpegellösung, um Schlafräume ausreichend zu schützen. Bei der Innenpegellösung wird durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, eine Minderung des Schallpegels bei teilgeöffneten Fenstern erreicht , bei der der Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. (Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.) Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz (maßgebliche Außenlärmpegel, Außenbereiche) gelten weiterhin.

Von den Regelungen der textlichen Festsetzungen I.26 betroffen sind genehmigungsbedürftige bauliche Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs. Für die vorhandenen Gebäude gilt Bestandsschutz.

4.3.10 Anpflanzen und Erhalten von Grün

Textliche Festsetzung I.25

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Stein-, Kies-, Splitt- oder Schottergärten bzw. -schüttungen unzulässig. Diese Flächen sind als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten, Wege und Flächen unterhalb von Dachüberständen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 9 BbgBO

Zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zur Anpassung an den Klimawandel wird die Anlage von Schottergärten untersagt. Diese Festsetzung konkretisiert die allgemeine Begrünungspflicht gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO. Ziel ist die Bewahrung der mikroklimatischen Funktionsfähigkeit der Osramsiedlung durch Verdunstungskälte sowie die Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen (Versickerung, Bodenfauna). Offene Vegetationsflächen wirken der sommerlichen Überhitzung entgegen und tragen maßgeblich zur ökologischen Qualität des Wohnumfeldes bei. Ein weiteres Ziel dieser Festsetzung ist die Ortsbildpflege, begrünte Vorgärten dienen dem Erhalt des Straßenbildes der Osramsiedlung.

Textliche Festsetzung I.26

Entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder Baulinie (Vorgartenzone) sind als gepflanzte Hecken und Sträucher nur heimische Laubgehölze zulässig. Geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Osramsiedlung ist als historische Siedlung durch einen hohen Durchgrünungsgrad mit Gartenstadtcharakter geprägt. Um dieses identitätsstiftende Erscheinungsbild zu bewahren und ökologisch aufzuwerten, werden im straßeneinsehbaren Bereich ausschließlich heimische Laubgehölze zugelassen. Heimische Arten besitzen einen deutlich höheren ökologischen Wert für die lokale Avifauna und Insektenwelt als standortfremde Nadelgehölze. Der Ausschluss von blickdichten, dunklen Nadelholzhecken (wie Thuja) ist städtebaulich erforderlich, um die offene, freundliche Charakteristik der Vorgartenzonen zu erhalten und eine optische „Einmauerung“ der Straßenräume zu verhindern. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur baukulturellen Erhaltung des Siedlungsgefüges geleistet.

4.4 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung, der Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes entsprechend dem historischen Charakter der „Osramsiedlung“ sowie dem Schutz vor störenden Wirkungen technischer oder gestalterischer Elemente.

Die „Osramsiedlung“ entstand ab 1934 als kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung im „grünen Stadtrandbereich“ Hohen Neuendorfs. Charakteristisch sind großzügige Einzelgärten, die begrünten Grundstücke, Gartennutzung (Obstbäume, Sträucher u. a.) und ein familienfreundliches Ortsbild.

Die Festsetzungen zielen darauf ab, den einmaligen suburbanen Charakter der „Osramsiedlung“ – gekennzeichnet durch Einzel- und Doppelhäuser, Grünräume, offene Vorgärten und einen ruhigen Straßenraum – verbindlich zu sichern.

Sämtliche gestalterischen Festsetzungen dienen ausschließlich der Sicherung städtebaulicher Ziele. Eine drittschützende Wirkung gegenüber Nachbargrundstücken wird ausdrücklich nicht angestrebt.

4.4.1 Dachform und Dachneigung

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.1

Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 51° bezogen auf die Horizontale zu errichten. Bei Flach- und Pultdächern ist die maximal zulässige Dachneigung auf 25° festgesetzt.

und

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.2

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9** sind für Hauptgebäude ausschließlich spiegelsymmetrische Satteldächer zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet **WA1.9** sind für Hauptgebäude ausnahmsweise Pultdächer zulässig.*

und

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.3

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2.1 bis WA2.3** und den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** sind auf Hauptgebäuden Flach- und Pultdächer ausgeschlossen.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

Die Vorgabe einer einheitlichen Dachlandschaft dient der Wahrung der erhaltenswerten Eigenart der historischen Siedlung. Die Osramsiedlung ist eine historisch wertvolle Ensemblesituation, deren Identität maßgeblich durch die einheitliche Dachlandschaft mit steilen Satteldächern geprägt ist. Um dieses charakteristische Ortsbild bei Ersatzneubauten oder Erweiterungen zu bewahren und eine optische Überfrachtung durch unpassende moderne Dachformen zu verhindern, sind detaillierte gestalterische Festsetzungen gemäß § 87 BbgBO erforderlich. Die Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung von 35° bis 51° orientiert sich am historischen Bestand der Siedlung. Spiegelsymmetrische Satteldächer werden in den Kernbereichen (WA 1.1-1.8) zwingend vorgeschrieben, um die ursprüngliche Symmetrie der Doppelhauspaare dauerhaft zu sichern. Der Ausschluss von Flach- und Pultdächern für Hauptgebäude ist städtebaulich geboten, da diese Dachformen den traditionellen Siedlungscharakter erheblich beeinträchtigen würden. Moderate Neigungen für Nebenanlagen (bis 25°) bleiben zulässig, um eine funktionale Gestaltung untergeordneter Bauteile zu ermöglichen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.4

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1**.8 sowie **WA2.1 bis WA 2.3** und in den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.*

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen von 35° bis 51° begrenzt sind. Die Drempelhöhe (Maß zwischen Oberkante Dachgeschossrohfußboden und Schnittkante Außenwand/ Dachhautunterkante) wird auf maximal 0,8 m festgesetzt.

Rechtsgrundlage § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 88 Abs. 2 BbgBO (Rückgriff auf die Vollgeschossdefinition der BbgBO 2008)

In den verdichteten Bereichen wird festgesetzt, dass das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Ziel ist es, die zweigeschossige Optik der Siedlung zu erhalten, auch wenn die Grundflächenzahl eine höhere Ausnutzung zulässt. Durch die Begrenzung der Drempelhöhe wird verhindert, dass Dachgeschosse faktisch die Wirkung eines vollwertigen dritten Obergeschosses entfalten, was die Maßstäblichkeit der Siedlung sprengen würde.

4.4.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.5

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Einschnitte darf je straßenzugewandter Dachfläche ein Drittel und je straßenabgewandter Dachfläche zwei Drittel der darunterliegenden Fassadenbreite nicht überschreiten. Je Dachfläche ist nur eine durchgehende Gaubenreihe zulässig. Innerhalb dieser Gaubenreihe dürfen ausschließlich Gauben gleicher Geometrie und Dachform ausgeführt werden.

und

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.6

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.8** sind als Dachaufbauten auf der straßenzugewandten Seite ausschließlich Gauben in Form von Schleppgauben (mit einer Neigung von mindestens 15 Grad zur Horizontalen) oder Satteldachgauben (mit annähernder Dachneigung +/- 5° des Hauptdaches) zulässig. Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind auf der straßenzugewandten Satteldachseite unzulässig.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Die Osramsiedlung zeichnet sich durch eine identitätsstiftende, ruhige Dachlandschaft aus. Um diese bei Dachgeschossausbauten zu bewahren und eine regellose Durchsetzung der Dachflächen mit unproportionierten Aufbauten zu verhindern, sind detaillierte gestalterische Festsetzungen erforderlich. Diese Vorgaben sind erforderlich um die Dominanz der Dachflächen zu erhalten und eine „Verhüttung“ der Dachlandschaft zu verhindern sowie zur Vermeidung von optisch zu massiven „aufgesetzten“ Bauteilen bei flach geneigten Dächern. Dieser Eingriff in die Nutzbarkeit des Dachraums ist gerade in der historischen Osramsiedlung gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Ortsbildpflege gerechtfertigt. Durch die Begrenzung der Gesamtbreite auf ein Drittel der straßenzugewandten Fassade wird sichergestellt, dass die Dachfläche als prägendes Element des Gebäudes dominierend erhalten bleibt. Um eine zusätzliche Entwicklung des Bauvolumens zu ermöglichen, sind auf der straßenabgewandten Seite Dachaufbauten über zwei Drittel der Fassadenbreite zugelassen, wodurch sich die Wohnfläche im Dachgeschoss angemessen vergrößert und zudem die seitlich von der Straße sichtbare ortstypisch spiegelsymmetrische Satteldach- und Giebelform erhalten bleibt. Die Beschränkung auf eine Gaubenreihe sowie die Vorgabe einheitlicher Geometrien verhindert ein unruhiges Erscheinungsbild. In den Kernbereichen (WA 1.1-1.8) wird auf der Straßenseite zudem die historische First- und Trauflinie durch den Ausschluss von Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten geschützt. Dies sichert die für die Siedlung typische Geschlossenheit der Straßenräume.

Um bei Eckgrundstücken (die zwei straßenzugewandte Seiten haben können) keine Unklarheiten aufkommen zu lassen, gilt die Regelung für alle straßenseitigen Dachflächen

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.7

Der Abstand von Gauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten zum Giebel muss mindestens 1,5 m betragen.

Gauben und Dacheinschnitte müssen zum First und zur Traufe einen Abstand von mindestens 0,8 m (gemessen entlang der Dachfläche) einhalten.

Zwerchgiebel müssen zum First einen Abstand von mindestens 0,8 m (gemessen entlang der Dachfläche) einhalten.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Die festgesetzten Mindestabstände zu First, Traufe und Giebel sind städtebaulich geboten, um die bauliche Grundform des Daches (die „Dachhaut“) optisch ungestört zu lassen. Dies verhindert, dass Gauben bis an die Kanten „herausgeschoben“ werden, was das Größenverhältnis der historischen Gebäude verfälschen würde. Die Abstandsgebote dienen dazu, die Dominanz der Dachfläche zu erhalten und sicherzustellen, dass Dachaufbauten dem Hauptdach optisch untergeordnet bleiben. Sie verhindern eine „Verhüttung“ der Dachlandschaft und sichern ein ruhiges Ortsbild. Die Abstände schränken die Nutzbarkeit des Dachraums (z. B. für notwendige Belichtung) nicht unverhältnismäßig ein.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.8

Bei Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind Dachaufbauten unzulässig.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO ergänzend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO

Gemäß dem Gebot der Unterordnung nach § 14 BauNVO dürfen Nebenanlagen und Garagen das Erscheinungsbild der Hauptbebauung nicht dominieren. Ein Verbot von Dachaufbauten für diese Anlagen ist erforderlich, um eine schleichende optische Höherentwicklung der Nebengebäude zu unterbinden und so den Charakter der offenen Gartenflächen in der Siedlung zu schützen. Es soll verhindert werden, dass Nebenanlagen durch massive Dachausbauten optisch zu dominant wirken und das Ortsbild beeinträchtigen.

4.4.3 Materialien und Farben

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.9

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9** sind reflektierende, glatte oder glänzende Materialien für Fassaden und Dächer unzulässig. Vergleichbare Materialien im Sinne dieser Regelung sind solche, die in ähnlich hohem Maße Licht reflektieren und dadurch zu störenden Blendwirkungen führen. Untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit nachweislich blendfreien Oberflächen sind zulässig.*

und

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.10

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA2.1 bis WA2.3** und den Mischgebieten **MI1.1 und MI1.2** sind reflektierende, glatte oder glänzende Materialien für Fassaden unzulässig. Vergleichbare Materialien im Sinne dieser Regelung sind solche, die in ähnlich hohem Maße Licht reflektieren und dadurch zu störenden Blendwirkungen führen.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Die Osramsiedlung ist ein homogenes historisches Ensemble, dessen Charakter wesentlich durch eine unaufgeregte, matte Materialität der Gebäudeoberflächen geprägt ist. Die Verwendung moderner, stark reflektierender oder hochglänzender Materialien würde zu einem erheblichen Bruch mit der historischen Bausubstanz führen und die optische Geschlossenheit der Siedlung gefährden. Zudem gilt es, die Bewohner vor unzumutbaren Blendwirkungen durch Lichtreflexionen zu schützen, die den Wohnkomfort und die Verkehrssicherheit in den engen Siedlungsstraßen beeinträchtigen könnten. Um das harmonische Erscheinungsbild der Fassaden und (im Kernbereich WA 1.1-1.9) der Dachlandschaft zu sichern, werden Materialien wie z. B. glasierte Keramik oder polierte Metalle ausgeschlossen. Ziel ist die Erhaltung einer gedeckten, für die Entstehungszeit der Siedlung typischen Optik. Die Begrenzung auf Fassaden in den Gebieten WA 2 und MI trägt der dort bereits heterogenen Struktur Rechnung, sichert jedoch auch hier ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität im Straßenraum. Die Regelung dient der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse durch Vermeidung von Lichtimmissionen und der Gestaltungspflege des Ortsbildes. Sie ist städtebaulich erforderlich, um zu verhindern, dass durch eine Häufung von spiegelnden Flächen der Charakter des Gebiets maßgeblich verfälscht wird. Die Unterordnung stellt sicher, dass die angestrebte gestalterische Homogenität des Ortsbildes erhalten bleibt, während gleichzeitig eine zeitgemäße Nutzung (z. B. Belichtung / Solarenergie) in angemessenem Umfang ermöglicht wird. Untergeordnete Glasflächen sind im Sinne dieser Festsetzung Glasflächen, die der Hauptnutzung bzw. dem Hauptbaukörper funktionell zugeordnet und räumlich-gegenständlich untergeordnet sind. Sie dürfen in ihrer Zweckbestimmung nicht eigenständig auftreten, sondern müssen den Rahmen der primären Nutzung wahren. Räumlich ist eine Unterordnung dann gegeben,

wenn die Glasflächen im Verhältnis zur Gesamtschau des Daches nur einen geringen Flächenanteil einnehmen und das Erscheinungsbild nicht maßgeblich prägen. Eine Unterordnung ist in der Regel anzunehmen, wenn die Glasfläche im Verhältnis zur gesamten Dachfläche deutlich untergeordnet bleibt (maximal 10 % der Fläche).

Obwohl Lichtreflexionen von Photovoltaikanlagen nicht direkt zum klassischen Problemfeld der Lichtimmissionen zählen, können sie dennoch zu „erheblichen Belästigungen“ führen. In Bezug auf das Gebot der Rücksichtnahme sind nur Solaranlagen mit nachweislich blendfreien Oberflächen zulässig. Dem besonderen Gewicht des Klimaschutzes und der Nutzung erneuerbarer Energien wird durch die ausdrückliche Zulassung von Solaranlagen Rechnung getragen. Um jedoch einen Konflikt mit dem Ensembleschutz und dem Rücksichtnahmegebot zu vermeiden, müssen diese Anlagen nachweislich über blendfreie Oberflächen verfügen. Damit wird sichergestellt, dass die ökologische Modernisierung der Siedlung nicht zu Lasten des historischen Erscheinungsbildes oder der Nachbarschaft geht.

4.4.4 Einfriedungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.11

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenzone) sind nur als offen gestaltete, blickdurchlässige Einfriedungen maximal 1,40 m Höhe einschließlich Sockel (max. 0,40 m) zulässig. Die Höhenbegrenzung gilt auch für dauerhaft angelegte Sichtschutzelemente und baulich eingefasste Hecken, soweit sie eine Einfriedungsfunktion erfüllen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO

Die Osramsiedlung ist als historische Gartenstadt-Siedlung durch ihre großzügigen, offen einsehbaren Vorgartenzonen geprägt. Diese Flächen bilden den Übergang zwischen privatem Wohnraum und öffentlichem Straßenraum und sind maßgeblich für das identitätsstiftende Erscheinungsbild der Siedlung verantwortlich. Um diesen offenen Charakter dauerhaft zu sichern und eine optische Überfrachtung oder gar „Einmauerung“ der Straßenräume durch massive oder zu hohe Zäune zu verhindern, ist eine gestalterische Steuerung erforderlich. Die Festsetzung schreibt für den straßeneinsehbaren Bereich ausschließlich offen gestaltete sowie blick- und lichtdurchlässige Einfriedungen vor. Die Begrenzung der Gesamthöhe auf 1,40 m (inkl. Sockel) orientiert sich am historischen Vorbild und stellt sicher, dass die Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Raum erhalten bleiben. Die Beschränkung der Sockelhöhe auf 0,40 m verhindert zudem die Entstehung massiver Mauern am Straßenrand. Dass die Höhenbegrenzung auch für Sichtschutzelemente und baulich eingefasste Hecken gilt, ist zwingend erforderlich, um das städtebauliche Ziel der Transparenz und Durchgrünung nicht durch Umgehungstatbestände (z. B. wandartige Heckenstrukturen) zu gefährden. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur baukulturellen Qualität und zur sozialen Sicherheit (soziale Kontrolle durch Einsehbarkeit) im Quartier geleistet.

4.4.5 Werbeanlagen

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.12

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO ergänzend § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO für die Feinsteuerung der Nutzungen

Die Osramsiedlung als historisches Ensemble erfordert einen besonderen Schutz vor optischer Überfrachtung und gestalterischer Unruhe. Werbeanlagen besitzen aufgrund ihrer Farbigkeit, Beleuchtung und Größe ein erhebliches Potenzial, das harmonische Erscheinungsbild der Siedlung und die Wohnruhe zu beeinträchtigen. Werbeanlagen werden auf die Stätte der Leistung beschränkt, um die Ansiedlung von siedlungsfremder Fremdwerbung zu verhindern, die bodenrechtliche Spannungen erzeugen würde. Die Beschränkung auf die überbaubaren Grundstücksflächen sichert die für die Siedlung charakteristischen offenen Vorgartenzonen vor einer gewerblichen Überformung.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.13

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9** sowie **WA2.1 und WA2.3** ist max. 1,0 m² Werbefläche je Grundstück zulässig.*

*In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA2.2** und den Mischgebieten **MI1.1 bis MI1.2** sind max. 2,5 m² Werbefläche je Grundstück zulässig.*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Die Begrenzung dient in der Regel der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes sowie der Wahrung der Wohnruhe. Es soll verhindert werden, dass Werbeanlagen durch ihre Größe oder Menge den Gebietscharakter dominieren. Einem erhöhten Bedarf an Werbemöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet WA2.2 und den Mischgebieten MI1.1-1.2 für die dort ansässigen Betriebe im Vergleich zu den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 bis WA1.9 sowie WA2.1 und WA2.3, die „vorwiegend dem Wohnen“ dienen, wird durch die Differenzierung Rechnung getragen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzung II.14

*In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1 bis WA1.9** und **WA2.1 bis WA2.3** sind folgende Werbeformen unzulässig:*

- *Werbemasten,*
- *Fahnenmasten mit werbender Beschriftung oder Symbolik, unabhängig davon, ob das Fahnentuch beweglich oder starr ist,*
- *wechselnde digitale oder flackernde Werbeanlagen,*
- *beleuchtete Werbeanlagen*

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Um die Wohnruhe und die baukulturelle Identität zu wahren, werden Werbeformen ausgeschlossen, die durch ihre Höhe (Masten), Bewegung (Fahnen) oder Lichtwirkung (flackernde/beleuchtete Anlagen) eine unzumutbare Störwirkung entfalten. Insbesondere der Ausschluss von digitaler und beleuchteter Werbung ist städtebaulich geboten, um Lichtverschmutzung zu vermeiden und das für eine Wohnsiedlung angemessene nächtliche Erscheinungsbild zu erhalten. Damit wird dem Verunstaltungsverbot sowie dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Wohnnachbarschaft Rechnung getragen. Das Hauptziel dieser Verbote ist die Vermeidung einer Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes. In Wohngebieten soll eine „störende Häufung“ oder optische Dominanz von Werbeträgern verhindert werden, um den Gebietscharakter zu wahren. Beleuchtete oder flackernde Werbeanlagen können als Lichtimmissionen gewertet werden, die zu „erheblichen Belästigungen“ führen (§ 3 Abs. 1 BImSchG). In Wohngebieten dient deren Verbot dem Schutz der Nachtruhe und gesunder Wohnverhältnisse.

4.5 Bestandsschutz

Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan sind grundsätzlich so gewählt, das der wesentliche Teil der Bestandsbebauung erfasst und die bestehende städtebauliche Prägung aufgenommen wird. Der Bestand überschreitet im Einzelfall dennoch das Maß der Festsetzungen. Für diese Fälle wird grundsätzlich auch weiterhin eine Entwicklung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Dementsprechend beinhalten die Festsetzungen Regelungen zum aktiven Bestandschutz für Grundstücke, die vor dem Aufstellungsbeschluss zulässig bebaut wurden.

Hinweis: Gebäude und Bauteile, die ohne Genehmigung bzw. nicht auf legale Weise errichtet wurden, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht nachträglich legitimiert.

Für sämtliche Festsetzungen gilt grundsätzlich, dass bei einer Überschreitung im Bestand eine bauliche Entwicklung auch weiterhin möglich ist. Voraussetzung ist dabei, dass keine weitere Überschreitung der Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgt.

Durch Teilungen von Grundstücken dürfen gemäß § 19 Abs. 2 BauGB grundsätzlich keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Eine Herausstellung aus bereits bebauten Grundstücken ist daher nur möglich, sofern Vorgaben des Bebauungsplans für alle entstehenden Grundstücke eingehalten werden.

5 Umweltbelange

5.1 Einleitung

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren kann entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen nach § 13 Abs. 1 BauGB vor, wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nachfolgend werden die Bestandssituation im Plangebiet sowie die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Dabei wird geprüft, ob die oben genannten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren vorliegen.

5.2 Bestandssituation und voraussichtliche Umweltauswirkungen

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht inkl. Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut Geoportal Brandenburg keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.

An der Südgrenze des Plangebiets grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Stolpe“ direkt an.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete liegen in deutlicher Entfernung zum Plangebiet (siehe Abbildung 6):

- in ca. 4,2 km nördlicher Entfernung – Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Briesetal“
- in ca. 5 km südöstlicher Entfernung – FFH-Gebiet „Eichwerder Moorwiesen“
- in ca. 6,5 km südwestlicher Entfernung – FFH-Gebiet „Muhrgraben mit Teufelsbruch“

Der Bebauungsplan Nr. 77 trifft keine Festsetzungen, die über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß der Bebauung hinausgehen. Es werden auch keine Nutzungsänderungen festgesetzt, von denen relevante Fernwirkungen, wie z. B. Schall- oder Schadstoffemissionen ausgehen könnten. Es bestehen also keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Schutzgebiete nach Naturschutzrecht beeinträchtigt werden könnten. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten werden von der Planung nicht betroffen.

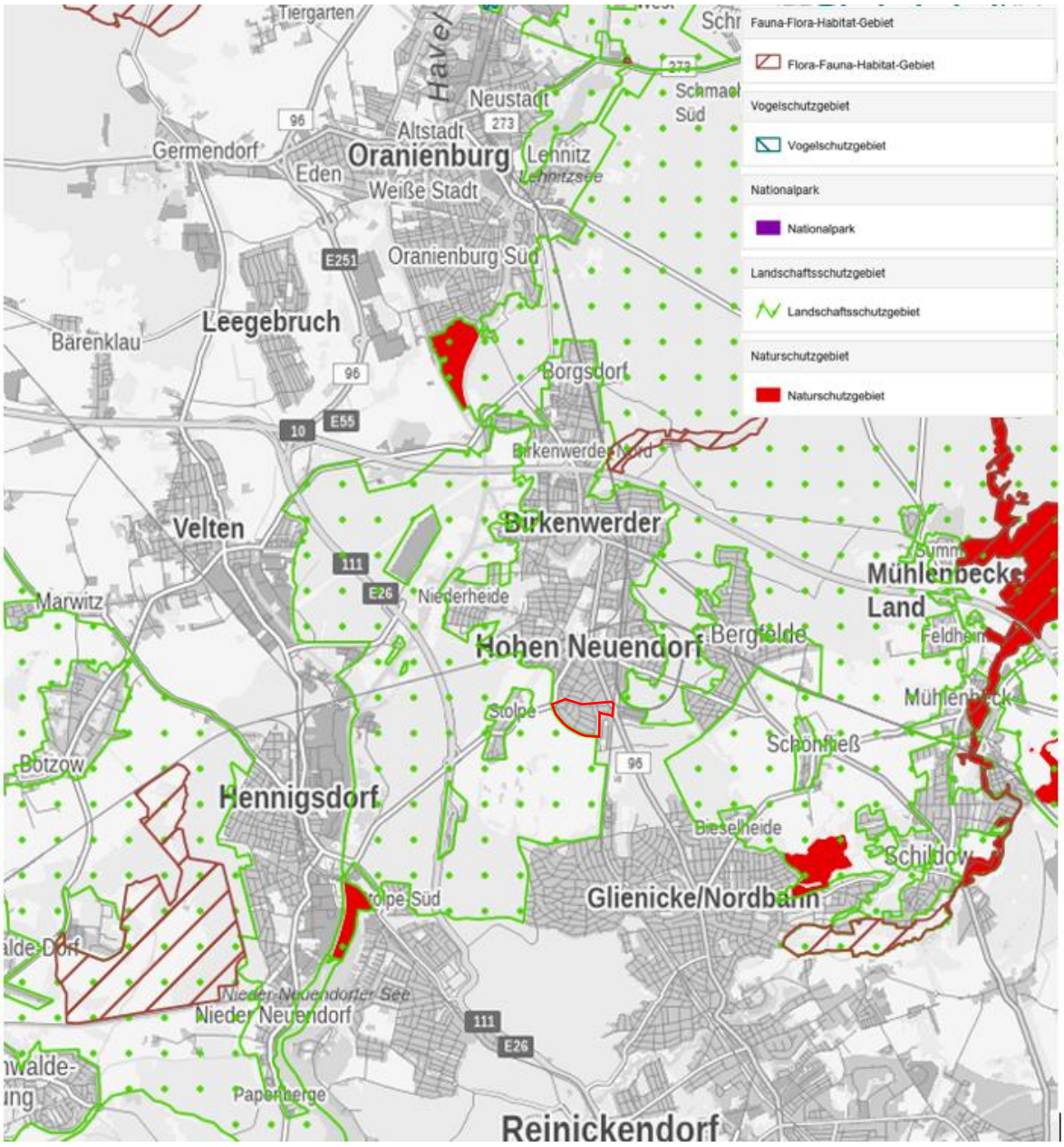


Abbildung 6: Schutzgebiete (Geoportal Brandenburg o.J) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

Boden

Gemäß der Bodenkarte des Landschaftsplanes ist der Boden im Großteil des Untersuchungsgebiets gering versiegelt (Versieglungsgrad 10-35%). Im südöstlichen Randbereich wird ein Teil als unversiegelt dargestellt, laut aktuellem Luftbild ist die Fläche jedoch ebenfalls mit Wohnhäusern bebaut und kann wie die restliche Fläche, als gering versiegelt bewertet werden. Im nordöstlichen Randbereich ist eine Teilfläche mit einem Versieglungsgrad von 35-50% (mittel stark versiegelt) gekennzeichnet.

Des Weiteren befinden sich im östlichen Teil des Geltungsbereichs Flugsandbildungen, welche im Landschaftsplan als schützenwerte Bodenformationen gekennzeichnet sind.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Altlasten bekannt.

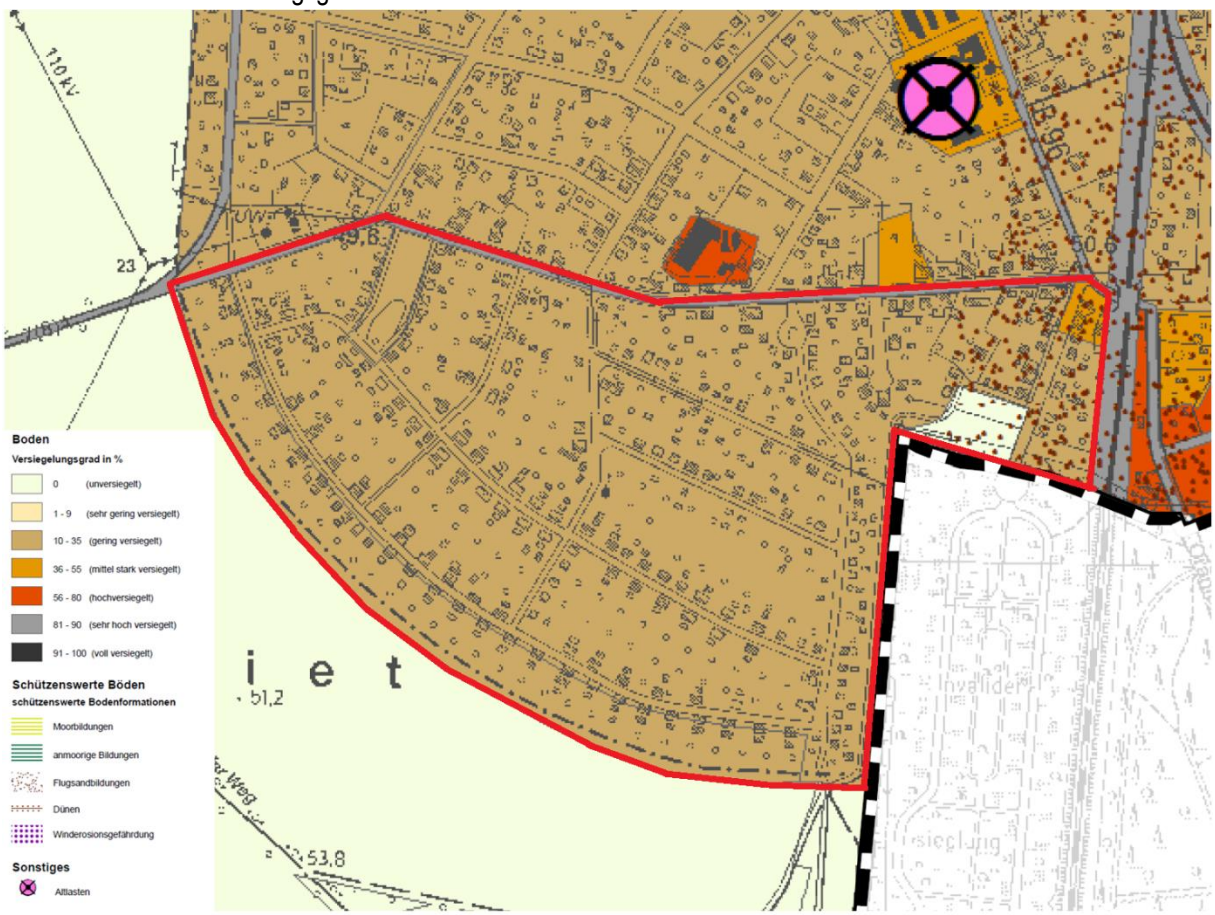


Abbildung 7: Kartenausschnitt „Naturhaushalt - Boden / Wasser / Klima“ (Landschaftsplan Hohen Neuendorf 2014) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

Der Bebauungsplan Nr. 77 setzt keine Bebauung fest, die über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgeht. Es werden auch keine Nutzungsänderungen festgesetzt, von denen relevante Schadstoffemissionen ausgehen könnten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, z. B. durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, sind demnach nicht zu erwarten.

Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Stolpe“ liegt in ca. 900 m westlicher Entfernung.

Im Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf sind besonders empfindliche Bereiche, in denen der Flurabstand des Grundwassers < 2 m ist, graphisch dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser Gebiete. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt größtenteils bei >10 bis 15 m. Im Westen liegt der Flurabstand in einem Teilbereich bei >15 bis 20 m (LfU Brandenburg o.J.).

Oberflächenwasser

Durch das Plangebiet verläuft ein teilweise verrohrter Graben. Der oberirdisch verlaufende Teil ist in der Karte "Biotoptypen und Landnutzung / Geschützte Biotopstrukturen nach §§ 17, 18 BbgNatSchAG i.V. mit § 30 BNatSchG " des Landschaftsplans dargestellt (s. Abbildung 9).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 führen gegenüber dem derzeit nach § 34 BauGB zulässigen Maß der Bebauung zu keiner Baurechtsmehrung. Es sind auch keine Nutzungsänderungen geplant, von denen relevante Schadstoffemissionen ausgehen könnten. Eine erhebliche Minderung der Grundwasseranreicherung durch Versiegelung oder eine Beeinträchtigung der Qualität von Grund- und Oberflächengewässern (hier: Graben) sind daher nicht zu erwarten.

Klima / Luft

Die Stadt Hohen Neuendorf und die dazugehörige Osramsiedlung befinden sich in der gemäßigten Klimazone. Großklimatisch liegt Hohen Neuendorf im Übergangsklima Brandenburg, was bedeutet, dass das Klima in Richtung Südosten zunehmend kontinental und nach Nordwesten hin immer mehr maritim geprägt ist. Die Windverhältnisse entsprechen der typischen Luftzirkulation der Mittleren Breiten, wobei Westwinde dominieren. Im Winter weht der Wind überwiegend aus Westsüdwest, seltener aus Ost oder Südost. Nur bei sommerlichen Hochdrucklagen sind Südostwinde vorherrschend (Landschaftsplan Hohen Neuendorf 2014: 50).

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 10 ° C. Der vieljährige Niederschlagsmittelwert im Bezugszeitraum von 1981 - 2010 beträgt 575 mm (Timeanddate o.J.; DWD 2021).

Das Mikroklima im Plangebiet wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst. Versiegelte Flächen, wie Straßen und Gebäude, tragen zur Wärmeentwicklung bei. Gleichzeitig erzeugt die vorhandene Vegetation in den Gärten und sonstigen Grünflächen eine kühlende Wirkung.

Als Emissionsquellen für Feinstaub, Schall und Licht durch den motorisierten Verkehr können die B96 und die Stolper Straße eingestuft werden, die im Osten bzw. Norden des Plangebiets verlaufen. Im Jahr 2020 lag der Jahresmittelwert der Feinstaubbelastung (PM 10) im Plangebiet bei ca. 12,1 µg/m3 und damit deutlich unter dem Grenzwert von 40 µg/m3 (Umweltbundesamt 2020).

Durch den Bebauungsplan Nr. 77 wird keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zum derzeit zulässigen Maß der Bebauung nach § 34 BauGB festgesetzt. Nutzungsänderungen, von denen relevante Schadstoffemissionen ausgehen könnten, sind nicht geplant. Der Charakter einer durchgrünten Siedlung bleibt erhalten, so dass sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Mikroklimas oder der Luftqualität ergeben werden.

Tiere, Pflanzen und Biodiversität

Tiere

Innerhalb des Plangebiets sind verschiedene Strukturelemente vorhanden, die potenziell als geeignete Habitate für unterschiedliche Tierarten dienen können. Insbesondere Fledermäuse können in den bestehenden Altbäumen sowie an Gebäuden geeignete Lebensräume finden. Spalten und Hohlräume in Bäumen, Dachböden und ähnliche Strukturen sind potenziell als Fledermausquartier nutzbar.

Darüber hinaus bietet das Plangebiet auch für verschiedene Brutvogelarten geeignete Habitate. Im vorhandenen Baumbestand, Gebäuden und privaten Gärten stehen vielfältige Nistmöglichkeiten zur Verfügung. Insbesondere dichtes Gehölz, Fassadenstrukturen und unter Dachvorsprüngen geschützte Bereiche bieten sichere Brutstätten.

Der Bebauungsplan Nr. 77 ermöglicht, verglichen mit dem derzeit nach § 34 BauGB zulässigen Maß der baulichen Nutzung, keine zusätzliche Versiegelung. Nutzungsänderungen, von denen relevante Schall- oder Schadstoffemissionen ausgehen könnten, werden nicht festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden also keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere hervorgerufen. Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG dennoch zu beachten.

Pflanzen / Biotope

Die nachfolgende Auflistung der Biotoptypen basiert auf der CIR-Biotoptypenkartierung des Geoportals Brandenburg (Stand: 24.08.2009).

Zahlencode	Biotoptyp	Schutzstatus
032001	ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren; weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)	n. g.
0511001	Frischwiesen und Frischweiden; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	(§)
0511202	Frischwiesen; mit spontanen Gehölzbewuchs (10 - 30 % Gehölzdeckung)	n. g.
051601	Zierrasen/Scherrasen; weitgehend ohne Bäume	n. g.
07141	Alleen	§17
07142	Baumreihen	n. g.
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	n. g.
10111	Gärten	n. g.
12261	Wohn- und Mischgebiete, Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	n. g.
12312	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil	n. g.
12610	Straßen	n. g.

§ Geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG
§17 Geschützt nach § 17 BbgNatSchAG (Alleen)
( ) in bestimmten Ausbildungen geschützt
n. g. nicht geschützt

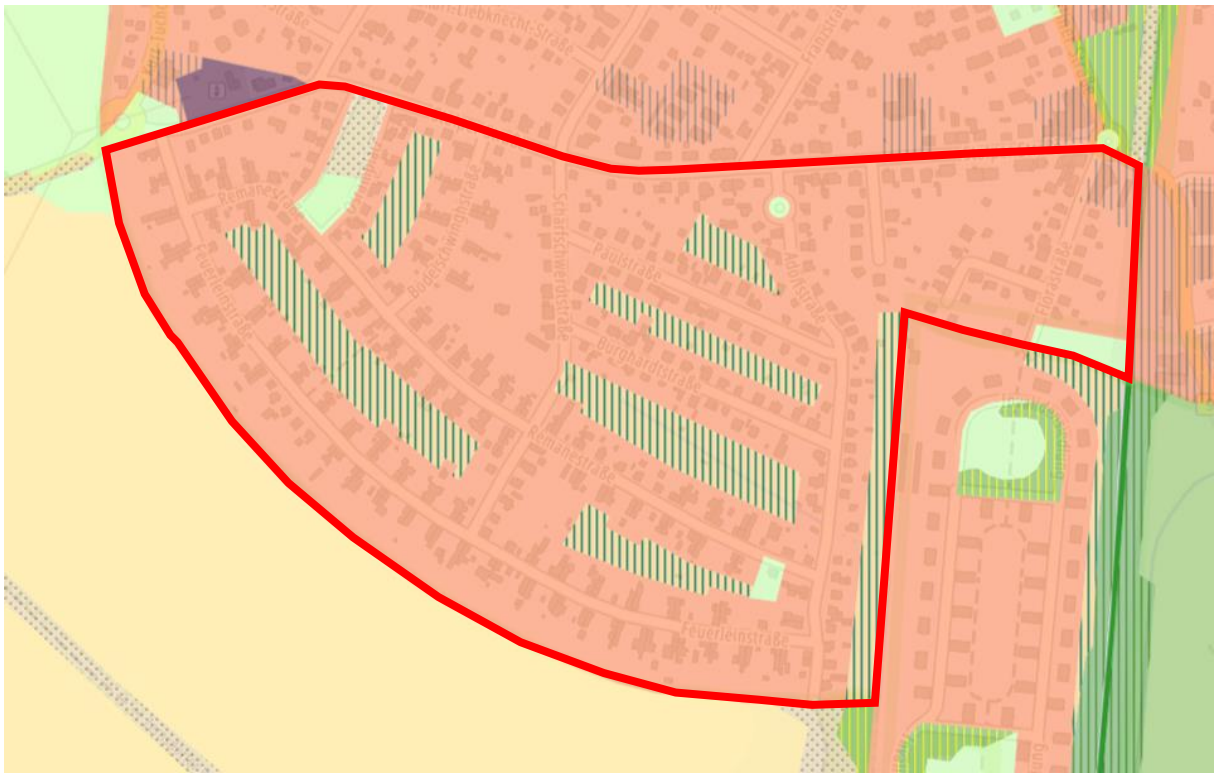


Abbildung 8: CIR-Biotoptypen (Geoportal Brandenburg o.J.) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

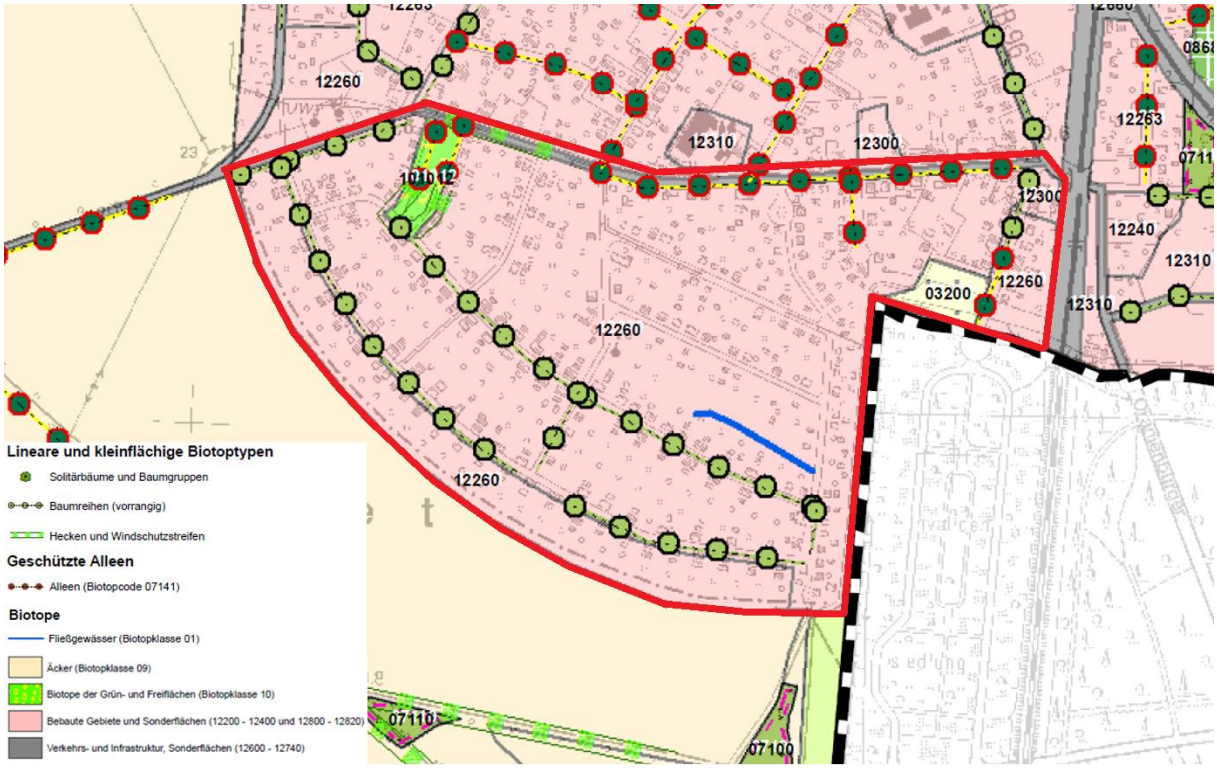


Abbildung 9: Kartenausschnitt „Biotoptypen und Landnutzung / Geschützte Biotopstrukturen nach §§ 17, 18 BbgNatSchAG i.V. mit § 30 BNatSchG“ (Landschaftsplan Hohen Neuendorf 2014) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

Im Landschaftsplan (2014) wird in der Karte Biotope ein Großteil des Plangebiets dem Biotoptyp „Bebaute Gebiete und Sonderflächen“ zugeordnet. Der Osramplatz wird als Biotop der „Grün- und Freiflächen“ gekennzeichnet. Des Weiteren befinden sich im südlichen Teil in der Remané - und Feuerleinstraße sowie im westlichen Randbereich und nordöstlichen Randbereich Baumreihen. Im nördlichen Randbereich sowie am Osramplatz werden in der Karte Alleen dargestellt, die nach § 17 BbgNatschAG geschützt sind. Im zentralen Bereich wird der Biotoptyp „Fließgewässer“ dargestellt (siehe Abbildung 9).

Im Vergleich mit dem derzeit nach § 34 BauGB zulässigen Maß der baulichen Nutzung ermöglicht der Bebauungsplan Nr. 77 keine zusätzliche Versiegelung. Nutzungsänderungen, von denen relevante Schadstoffemissionen ausgehen könnten, werden nicht festgesetzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sind also keine erheblichen Beeinträchtigungen von Vegetationsbeständen bzw. Biotopen zu erwarten. Der geschützte Alleebaumbestand ist von der Planung nicht betroffen. Im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf zu beachten.

Landschaftsbild

Die Baustruktur der Osramsiedlung, die Mitte der 1930er Jahre errichtet wurde, setzt sich hauptsächlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern sowie teilweise auch aus Mehrfamilienhäusern zusammen.

Die Siedlung ist durch einen hohen Grünanteil geprägt. Dieser Eindruck einer durchgrünten Siedlung entsteht zum einen durch die Bepflanzungen im Bereich der privaten Gartengrundstücke, zum anderen durch Straßenbäume, welche sich in der Remanéstraße und Feuerleinstraße befinden. Die Stolper Straße im Norden wird von einer Allee begleitet. Auch der Osramplatz mit seiner Grünfläche und dem Altbaumbestand prägen das Landschaftsbild innerhalb der Siedlung positiv.

Der südliche Randbereich der Osramsiedlung wird von einem Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern umschlossen, wodurch ein angenehmer Übergang vom Siedlungsbereich zu der offenen landwirtschaftlich geprägten Landschaft entsteht.

Die historische Baustruktur, ein hoher Grünanteil sowie der Baumbestand prägen das Landschaftsbild der Siedlung positiv. Allerdings ist dieses Bild in einigen Bereichen von einer Überformung betroffen, da die bauliche Verdichtung auf immer mehr Grundstücken zu einer intensiveren Nutzung führt, die den Charakter der Siedlung beeinträchtigt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 77 wird die bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet begrenzt, um einer Überformung der charakteristischen Struktur der Osramsiedlung entgegenzuwirken. Der positive Gesamteindruck des Landschafts- bzw. Ortsbildes mit seinem hohen Grünanteil wird dadurch gesichert und bleibt erhalten.

Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung

Die menschliche Gesundheit und die Erholungsnutzung können insbesondere durch Immissionen (Schall, Luftschadstoffe, Licht und Strahlung) beeinträchtigt werden. Als Emissionsquellen für Schall sind vor allem die B96, die Stolper Straße und die Bahnlinie zu nennen, die an der Ost- bzw. Nordgrenze des Plangebiets verlaufen.

Laut Schalltechnischer Untersuchung (M+O Immissionsschutz 2025) wird die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) tags im geplanten Gebiet MI 1.2 (östliche Florastraße) und die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) nachts in den

geplanten Gebieten MI 1.2 und WA 2.3 (östliche Florastraße) erreicht bzw. leicht überschritten. Hier wirken mehrere Verkehrslärmquellen (Stolper Straße, Berliner Straße mit Kreisverkehr, Schienenstrecke mit Brücke) gleichzeitig ein (siehet Abbildungen 10 und 11).

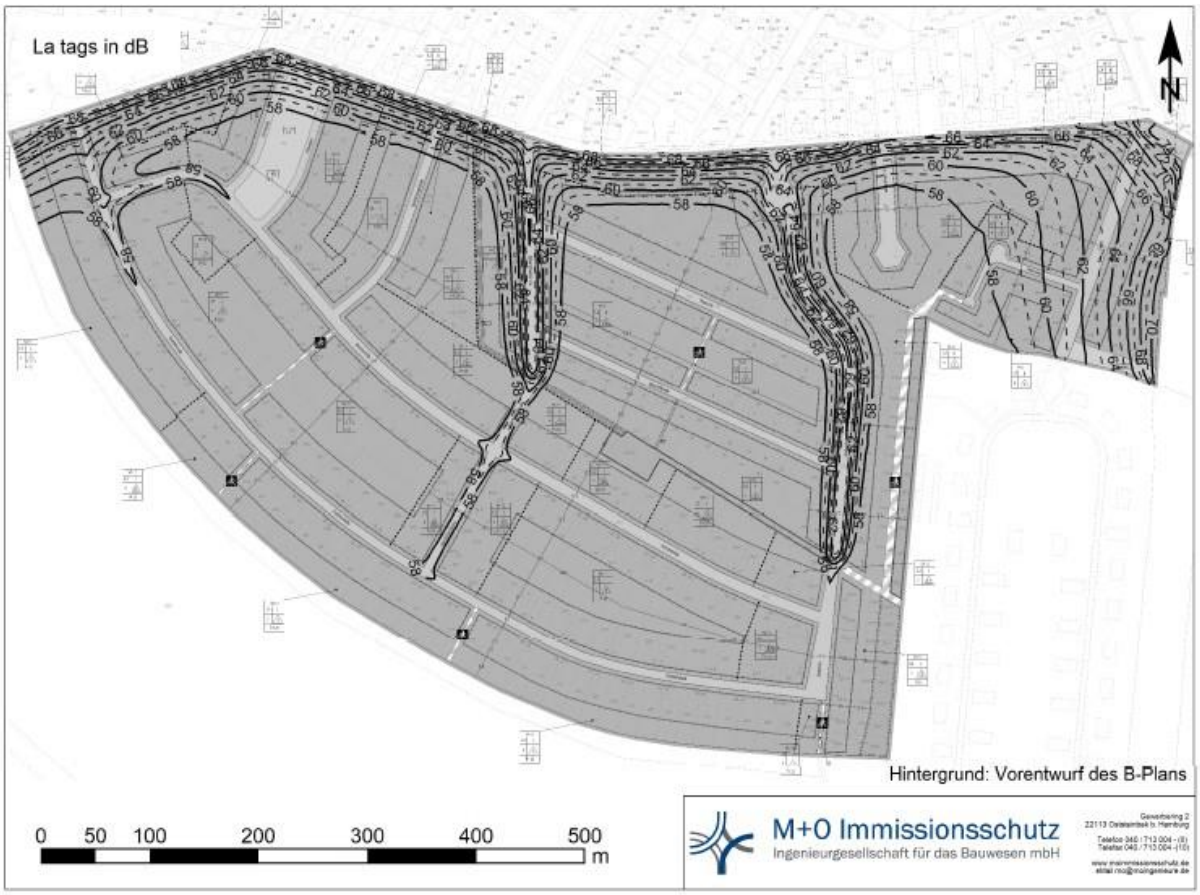


Abbildung 10: maßgebliche Außenlärmpegel (La) in dB tags; Quelle: M+O Immissionsschutz; Stand: 07.08.2025

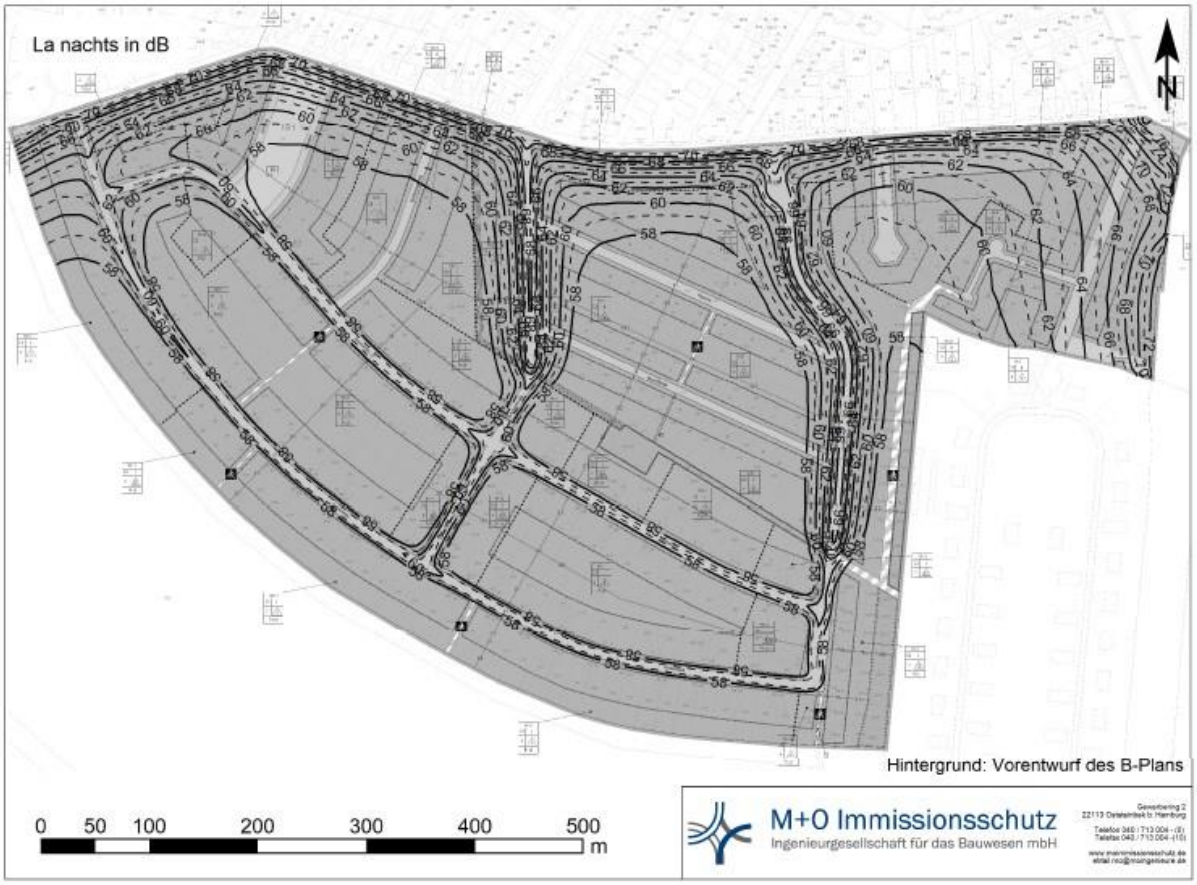


Abbildung 11: maßgebliche Außenlärmpegel (La) in dB nachts; Quelle: M+O Immissionsschutz; Stand: 07.08.2025

Wohnungsnahe Erholungsnutzung findet in der Osramsiedlung überwiegend in den privaten Gärten statt. Für die öffentliche Erholungsnutzung steht innerhalb des Plangebietes nur wenig Fläche zur Verfügung. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der Osramplatz mit einer öffentlichen Parkanlage und einem Spielplatz. Durch den hohen Altbaumbestand und mehrere Sitzmöglichkeiten sowie den Spielbereich bietet er verschiedenen Altersgruppen die Möglichkeit zur wohnungsnahen Erholungsnutzung.

Der Inselplatz wird im Landschaftsplan ebenfalls als öffentliche Grünfläche dargestellt (siehe Abbildung 12). Tatsächlich handelt es sich hierbei um einen größtenteils gepflasterten Platz mit mehreren technischen Anlagen. Der Grünflächenanteil ist sehr gering, so dass der Inselplatz für die Erholungsnutzung keine Bedeutung hat.

Laut Landschaftsplan verläuft an der nördlichen Grenze des Plangebiets über die Stolper Straße der Rundwanderweg Hohen Neuendorf und in der Florastraße der „Berliner Mauerweg“ (siehe Abbildung 12). Südlich angrenzend an das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Planungsziel die Einrichtung eines eingegrünten Stadtrandweges „Stolper Feld“ dargestellt (Begründung Landschaftsplan).

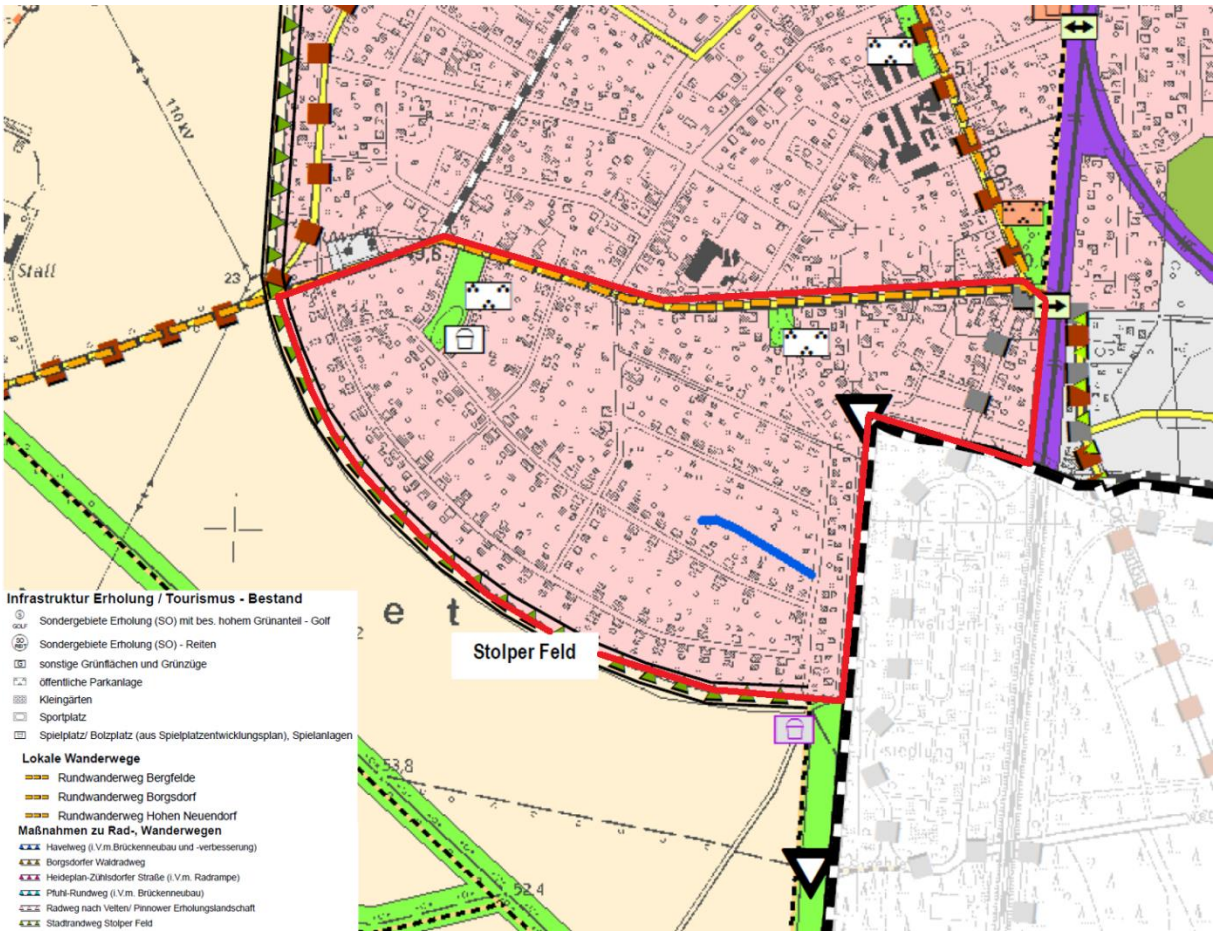


Abbildung 12: Kartenausschnitt „Konzept Erholung / Freiraumnutzung“ (Landschaftsplan Hohen Neuendorf 2014) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

Der Bebauungsplan setzt den Osramplatz als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz fest. Die im Plangebiet vorhandenen Angebote für die wohnungsnahe Erholung werden dadurch gesichert und bleiben erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans tragen nicht zu einer Erhöhung der im Plangebiet vorhandenen Schallimmissionen bei. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch / menschliche Gesundheit können daher ausgeschlossen werden.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind zwei Wohnhäuser als Baudenkmale geschützt. Dabei handelt es sich um die Gebäude Osramplatz 1 und Osramplatz 3 (BLDAM 2025).

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und Sachgüter sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Der Bebauungsplan setzt keine Nutzungen fest, die eine signifikant erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorrufen könnten. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im Einflussbereich solcher Nutzungen.

Auch die Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erhöht.

Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 77 lässt keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Maßnahmen des Bebauungsplans dienen im Wesentlichen der behutsamen Weiterentwicklung und Sicherung der bestehenden Gebietsstruktur, ohne dabei wesentliche Änderungen an den vorhandenen Nutzungen vorzunehmen. Insbesondere wird durch die Sicherung öffentlicher Grünflächen und die Festlegung gestalterischer Regelungen der gebietstypische Charakter gewahrt und gestärkt. Neubauvorhaben sollen sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen, wodurch potenzielle städtebauliche Spannungen vermieden werden.

Da der Bebauungsplan auf den Schutz und die maßvolle Entwicklung des bestehenden Gebietes abzielt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Der Charakter des Gebietes bleibt erhalten, während gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung ermöglicht wird.

5.3 Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die den Charakter des bestehenden Gebiets erhält und gezielt weiterentwickelt.

Der Osramplatz und das Grundstück mit Gedenkstele an der Florastraße im Bereich der Landesgrenze zwischen Brandenburg und Berlin werden als öffentliche Grünflächen gesichert.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden so festgesetzt, dass sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahlen von 0,2 bis 0,3 festgesetzt. Im Nordosten des Plangebiets an der Stolper Straße weist der Bebauungsplan ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 aus.

Der Bebauungsplan Nr. 77 trifft keine Festsetzungen, die über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß der Bebauung hinausgehen. Es werden auch keine Nutzungsänderungen festgesetzt, von denen relevante Fernwirkungen, wie z. B. Schall- oder Schadstoffemissionen ausgehen könnten. Daher bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorbereitet oder begründet wird.

Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Es werden keine Nutzungen festgesetzt, die eine signifikant erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nach § 50 Satz 1 BImSchG hervorrufen könnten. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im Einflussbereich solcher Nutzungen. Auch die Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erhöht.

Fazit: Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

5.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM): Denkmaldatenbank. http://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/search?smode=advanced [30.04.2025]
- Deutscher Wetterdienst (DWD) (2021): Niederschlag: vieljährige Mittelwerte 1981 – 2010. https://www.dwd.de/DE/leistungen/klimadatendeutschland/mittelwerte/nieder_8110_fest_html.html?view=nasPublication [31.03.2025]
- Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU Brandenburg) (o.J.): 3.2 Grundwasserflurabstand. https://apw.brandenburg.de/?th=FestUebGeb%7Cvorl_Sich%7CUESG_dahme&showSearch=false&feature=addressSearch&feature=legendd# [02.04.2025]
- Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf (2014), erstellt von FUGMANN JANOTTA
- Timeanddate (o.J.): Klimadiagramm für Hohen Neuendorf. https://www.timeanddate.de/wetter/@2901588/klima [31.03.2025]
- Umweltbundesamt (2020): Luftschadstoffbelastung in Deutschland. https://www.geoportal.de/map.html?map=tk_05-feinstaub-pm10-jahresmittelwerte [31.03.2025]

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwartet. Primäres Ziel des Bebaungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Vorraussetzung für die Wahrung der vorhandenen Siedlungsstruktur, der Erhalt des Stadtbildes sowie der stadtgestalterischen Qualitäten der „Osramsiedlung“.

Ausgelöst durch einen wachsenden Siedlungsdruck konnten unter den bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nach § 34 BauGB vermehrt bauliche Vorhaben im Plangebiet umgesetzt werden, die mit den städtebaulichen Zielstellungen und den vorhandenen erhaltenswerten städtebaulichen Strukturen nicht in Einklang stehen. Da zu befürchten ist, dass die bis jetzt eingetretenen, die Siedlungsstruktur berührenden Entwicklungen nicht ohne präjudizierende Wirkung auf die Zulässigkeitsbeurteilungen nach § 34 BauGB weiterer Vorhaben bleiben, drohen nachteilige städtebauliche Veränderungen des Gebietes.

Dieser Entwicklung wird mit der Planaufstellung begegnet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen einheitliche Beurteilungskriterien für die vorhandene und zukünftige Bebauung, die allgemein verbindlich und nachvollziehbar aus den bestehenden und ortsbildprägenden Strukturen abgeleitet werden. Bau- und nutzungsstrukturelle Unterschiede werden berücksichtigt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die prägende Struktur des Plangebietes aufrechterhalten und das „Eindringen“ untypischer und das städtebauliche Erscheinungsbild störender Strukturelemente vermieden. Neben den Festsetzungen von Nutzungsart und Nutzungsmaß reduzieren die zeichnerisch festgelegten Baufenster eine Verdichtung in zweiter Linie. Zudem sichern Vorgaben zur Dachausgestaltung und anteilig festgesetzte Mindesttraufhöhen ein wesentliches städtebauliches Strukturmerkmal.

6.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Eine Beeinträchtigung auf die verkehrliche Infrastruktur ist nicht gegeben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird kein zusätzliches Erschließungserfordernis ausgelöst, da keine neuen Bauflächen geschaffen werden, die über den vorgegeben Rahmen des Erschließungsrasters hinausgehen. Auch bei einer langfristig möglichen Nutzungsintensivierung auf den bestehenden Wohngrundstücken, z.B. durch Schließung von Baulücken bzw. Ausschöpfung des planungsrechlichen Rahmens, bleibt der Umfang von zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr auf ein Maß begrenzt, das von den anliegenden Straßen aufgenommen werden kann.

Im Plangebiet befinden sich vorwiegend Bestandsgebäude mit Wohnnutzungen. Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 77 um ein im Zusammenhang bebautes Gebiet handelt, das sich dementsprechend derzeitig nach § 34 BauGB beurteilen ließe, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Nachverdichtung der Wohngebiete über das nach § 34 BauGB mögliche Maß der baulichen Nutzung zugelassen. Die Nachverdichtung erfolgt behutsam durch Einzel- und Doppelhäuser. Die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehenden Bedarfe an sozialer Infrastruktur sind somit niedrig und können über den Bestand gedeckt werden.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Menschliche Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter werden umfänglich im „Kapitel 5 – Umweltbelange“ dargestellt.

6.4 Auswirkungen auf die Bodenordnung

Der Bebauungsplan Nr. 77 dient der Bestandssicherung innerhalb eines bereits bebauten und erschlossenen Siedlungsgebietes. Zur Umsetzung der wesentlichen Planinhalte sind keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß dem Vierten Teil des Baugesetzbuches (§§ 45 ff. BauGB) vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen orientieren sich am Bestand der öffentlich gewidmeten Flächen, die in der Regel auch den parzellierten Straßenflurstücken entsprechen.

6.5 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Durch die Sicherung der vorhandenen Strukturen und die planungsrechtliche Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächenzahl entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Ein Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Hohen Neuendorf ist zur Realisierung der Festsetzungen nicht erforderlich. Hierdurch sind keine Entschädigungen nach § 41 BauGB für Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu erwarten

Durch die Widmung der Grundstücke mit entsprechenden Nutzungsarten nach BauNVO und die weiteren Festsetzungen sind keine Planungsschäden nach § 42 Abs. 3 BauGB zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass kaum mit Entschädigungsansprüchen von Grundstückseigentümern zu rechnen sein wird, weil diese nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen können, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Auswirkungen auf den Haushalt entstehen der Stadt Hohen Neuendorf durch die Aufstellung des Bebauungsplans, bei dem die Stadt durch private Planungsbüros unterstützt wird.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mittels des Bebaungsplans Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ wird für ein Bestandsgebiet eine verbindliche planungsrechtliche Grundlage zur Sicherung und gesteuerten Entwicklung geschaffen. Andernfalls werden Bauvorhaben allein nach den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt.

Die Festsetzung des überwiegenden Allgemeinen Wohngebiets, kleinteiligen Mischgebiets und der öffentlichen Grünflächen ist im Gesamtgefüge der Osramsiedlung und seiner angrenzenden Siedlungsstruktur zu sehen und folgt grundsätzlich, unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen, den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Die Festsetzungen anderer Nutzungsarten innerhalb des Geltungsbereichs kommen daher als Planungsalternative nicht in Betracht. Das Gebiet weist aufgrund seiner bestehenden Wohnnutzungen größtenteils den Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO und stellenweise eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO auf.

So entspricht die Festsetzung der Bauflächen des Geltungsbereiches der vorzufindenden Nutzungen und steht im Sinne der Sicherung der bestehenden Nutzungsstruktur.

Einer befürchteten Fehlentwicklung des Gebiets u.a. in Form einer Veränderung von Wohnnutzung ist nur durch konkrete Festsetzungen eines verbindlichen Bauleitplans entgegenzuwirken. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen somit nicht in Betracht.

7 Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Am 26.10.2023 wurde mit dem Stadtverordnetenbeschluss Nr B 035/2023 für den Bereich „Osramsiedlung“ samt Umgebung bis Stolper Straße und östlicher Stadtgrenze zur Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung seiner charakteristischen Eigenart das Bebauungsplanverfahren Nr. 77 für das ca. 41 ha große Gebiet eingeleitet. Die Veröffentlichung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf, 32. Jahrgang, Nr. 10, am 25. November 2023.

7.2 Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 28.11.2024 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung am 03.12.2024 rechtsgültig.

7.3 Frühzeitige Beteiligung

In der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 14.09.2025 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf Stand: 16.07.2025 durch analoge sowie digitale Auslegung der Planunterlagen.

In der Zeit vom 28.07.2025 bis einschließlich 14.09.2025 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden, welche per elektronischer Post am 28.07.2025 über Ort und Dauer der digitalen sowie analogen Auslegung der Planunterlagen des Vorentwurfs (Stand: 16.07.2025) informiert wurden.

7.3.1 Zusammenfassung der Ergebnisse aus der Frühzeitigen Beteiligung

7.3.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit drei Stellungnahmen eingereicht. Grundsätzlich wurden die Planungsziele zum vorliegenden Bebauungsplan nicht in Frage gestellt. Zu einzelnen Planinhalten wurden Anregungen, Hinweise und Einwendungen abgegeben.

Die Äußerungen betrafen folgende Sachverhalte:

- Festlegung der Traufhöhe für Haupt- und Nebengebäude
- Festlegung des Bezugspunkts für Höhenfestsetzungen
- Beachtung von Außenmaße für Dämmstoffe
- Statische Voraussetzung für Nutzung von Solarenergie
- Erhalt der Typologie Doppelhaushälfte
- Definition Haupt- und Nebengebäude (Baurecht prüfen: „Verschmelzen“ der Baukörper)
- Dachformen und –höhen
- Anzahl der Wohneinheiten
- Fläche für Nebenanlagen

- Umfang von Dachaufbauten
- Vollgeschossdefinition
- Dacheindeckung

7.3.1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 57 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Äußerung aufgefordert. Grundsätzlich wurden die Planungsziele zum vorliegenden Bebauungsplan begrüßt. Zu einzelnen Planinhalten wurden Anregungen, Hinweise und Einwendungen abgegeben.

Folgende gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligte Behörden und Träger öffentlicher Belange haben

<u>nicht geantwortet/ keine Stellungnahme abgegeben:</u>

- AWU Abfall-Wirtschafts-Union Oberhavel GmbH
- BVVG Bodenverwertungs- und –verwaltungs GmbH Berlin-Brandenburg
- Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Abt. Bau-, Grundstücks- und Gebäudemanagement
- BSGM Berliner Stadtgüter GmbH
- BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH
- BIMA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Verkauf Brandenburg
- BIMA Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bundesforstbetrieb Havel-Oder- Spree)
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Referat 814
- Deutsche Bahn AG, DB Netz AG, Regionalbereich Ost
- CSG GmbH
- Erzbischöfliches Ordinariat Berlin Zentralstelle
- Konsistorium der Evangelischen Kirchen Berlin-Brandenburg Bauamt Evangelisches Zentrum
- Gemeinde Birkenwerder – Bauamt
- Gemeinde Leegebruch – Bauverwaltung
- Handwerkskammer Potsdam
- HK Industrie- und Handelskammer Potsdam
- Jüdische Gemeinde im Land Brandenburg
- Landesamt für Umwelt - Abteilung Naturschutz
- Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Neuruppin
- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände
- Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen
- Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)
- Ministerium der Finanzen des Landes Brandenburg
- Naturparkverwaltung Barnim
- NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG
- OVG Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbh
- Stadt Hohen Neuendorf/ Eigenbetrieb Abwasser
- Stadt Oranienburg, Dezernat 3, Stadtplanungsamt
- Tourismusverband Ruppiner Seenland e.V.
- Wasser Nord GmbH & Co. KG
- WGI Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistungen mbH
- WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH

geantwortet mit Stellungnahme ohne weitere Äußerungen bzw. mit Zustimmung zur Planung:

- BLB Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen
- Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH
- Bundesamt für Infrastruktur Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Infra I 3
- e.dis, Regionalbereich West Brandenburg
- 50Hertz Transmission GmbH
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg
- GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH für VNG-Verbundnetz Gas AG
- Handelsverband Berlin Brandenburg e.V., Abteilung Landesplanung
- Kreishandwerkerschaft Oberhavel
- Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft
- Landesamt für Bauen und Verkehr
- Landesbetrieb Forst Brandenburg - Forstamt Oberhavel
- Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit
- Polizeipräsidium Direktion Nord, Schutzbereich Oberhavel, Führungsstelle 1
- Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz- Oberhavel
- Stadt Hennigsdorf, FB III, FD Stadtentwicklung/ Bauverwaltung
- Stadt Velten, FB III, FD Stadtentwicklung/ Bauverwaltung
- Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde
- Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

geantwortet mit Anregungen, Hinweisen oder mit Einwendungen gegenüber der Planung:

- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Bereich Dankmalpflege
- Berliner Wasserbetriebe
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost
- Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Ost, Produktion Technische Infrastruktur 32
- Eisenbahn- Bundesamt
- Gemeinde Mühlenbecker Land – Bauamt
- Landkreis Oberhavel, Dezernat I Bauen, Wirtschaft und Umwelt, FB Bauordnung und Kataster, FD Rechtliche Bauaufsicht/ Planung
- Landesamt für Umwelt - Abteilung Immissionsschutz
- Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Region West
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe
- Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“

Die Äußerungen betrafen folgende Sachverhalte:

- Prüfung auf Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 und 3 BauGB
- Festlegung der Vollgeschosse
- Widerspruch Inselplatz: Grünfläche (FNP) oder Straßenverkehrsfläche (BP77)
- Flächen für Wasserwirtschaft auf privater Grünfläche
- Festlegung der Traufhöhe

- Festlegung Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen
- Formulierung von Hauptgebäude, Doppelhaushälften und Nebenanlagen
- Größenregelung von Nebenanlagen
- Ausrichtung der Firstlinie
- Verkehrserschließung für Abfallentsorgung
- Schutzmaßnahmen für Immissionen (Lärm und Erschütterung) bestehender Verkehrswege
- Schutzmaßnahmen bei Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- Sicherungsmaßnahmen für bestehende Leitungen
- Flurstücke in Eigentum der DB
- Aufnahme der Stellplatzsatzung
- Sicherung der Zuwegung zur Grabenunterhaltung

Die abgegebenen relevanten Stellungnahmen wurden als Abwägungsmaterial in den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans einbezogen. Im Ergebnis wurde der Bebauungsplan durch die Stellungnahmen weiter detailliert und abgestimmt. Die Planzeichnung und Begründung wurden angepasst. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Anpassungen nicht berührt.

7.3.1.3 Ergebnisse der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung

Aus der Auswertung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ergeben sich Änderungen des Bebauungsplanes ohne die Grundzüge der Planung zu tangieren.

Die textlichen Festsetzungen wurden konkretisiert und die Änderungen sowie Ergänzungen in die Begründung und Planzeichnung eingearbeitet, darunter:

- Ergänzung und Zuordnung der Baugebiete
- Anpassungen an der Art der baulichen Nutzung (Ausschluss zulässiger Nutzungen)
- Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung (GRZ I +II, Vollgeschosse, unterer Höhenbezugspunkt, maximal zulässige Traufhöhe, Tiefenvorgabe zur Unterscheidung vordere und hintere Bebauung)
- Ergänzung der abweichenden Bauweise (maximale Längenvorgabe für den Bereich mit historischen Doppelhäusern, Vorgabe für die Errichtung von zwei Doppelhaushälften)
- Herausnahme der festgesetzten Wohneinheiten im Teilbereich der historischen Osramsiedlung
- Konkretisierung der Geh-; Fahr- und Leitungsrechte
- Ergänzungen zum Schutz vor Verkehrslärm
- Ergänzungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Konkretsierung Dachform, Definition Dachgeschoss, Zulässigkeit Dachaufbauten)
- Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme zur technischen Infrastruktur durch die zuständigen Versorgungsunternehmen
- Ergänzung der Hinweise (Wassergefährdende Stoffe, Stellplatzsatzung, Artenschutz, Grabenquerungen, diverse Einsichtnahmen)

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ergaben sich für die vorliegende Fassung die o.g. Anpassungen. Grundsätzlich wird an dem Konzept festgehalten und die Grundzüge der Planung werden weiterverfolgt.

7.4 Öffentliche Auslegung

Wird ergänzt.

7.5 Satzungsbeschluss

Wird ergänzt.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I Nr. 17 S. 1)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

9 Anhang

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 77 „Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ der Stadt Hohen Neuendorf, „M+O Immissionsschutz“ vom 07.08.2025

Stellungnahme zur Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan Nr. 77„Osramsiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“, Stadt Hohen Neuendorf“, „M+O Immissionsschutz“ vom 12.02.2026