

BEBAUUNGSPLAN NR. 41

“Mittelstraße/Dorfstraße – Stadtteil Bergfelde“
der Stadt Hohen Neuendorf, Stadtteil Bergfelde

BEGRÜNDUNG



In der Fassung nach Satzungsbeschluss mit redaktionellen Ergänzungen im Ergebnis der Prüfung auf Planreife nach § 33 BauGB (Ergänzung blau markiert)

Stand Oktober 2008

Auftraggeber:

Stadt Hohen Neuendorf
Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf
Tel.: (03303) 528 0
Fax: (03303) 500751
e-mail: honeu@hohen-neuendorf.de
Internet: <http://www.hohen-neuendorf.de>

Planungsbüro:

Planungsbüro Lindenau
Potsdamer Straße 48
14552 Michendorf
Tel: 033205- 25663
Fax: 033205- 25665
Funk: 0172- 4465928
Email: info@olaf-lindenau.de
web: www.olaf-lindenau.de

Inhalt

1.	Gegenstand der Planung	
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	3
1.2	Plangebiet	
	Lage, Größe sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse	4
	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung	4
1.3	Planerische Ausgangssituation	
	Übergeordnete Planungsziele	
	Landes- und Regionalplanung	5
	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan	5
	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Umweltbericht	6
	Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde	7
	Denkmalschutz, Schutzgebiete und Biotopschutz	9
	Kampfmittelbelastung und Altlasten	9
	Immissionen/ Emissionen	9
2.	Planinhalt und Festsetzungen	
2.1	Planerische Überlegungen	9
2.2	Planinhalte und Festsetzungen	10
	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.	Maßnahmen zur Verwirklichung	
3.1	Bodenordnung/ Entschädigung	11
3.2	Erschließung	
	Verkehrliche Erschließung	
	Öffentlicher Straßenverkehr	11
	Öffentlicher Personennahverkehr	12
3.3	Ver- und Entsorgung	12
	Medientechnische Erschließung	
	Elektroenergie	12
	Gas	12
	Wasserversorgung	12
	Schmutzwasserbeseitigung	12
	Telekommunikation	12

3.4	Planungsrecht.....	12
4.	Kosten und Folgeinvestitionen	12
5.	Flächenbilanz.....	13
6.	Verfahren.....	13
7.	Redaktionelle Klarstellung im Ergebnis der Prüfung auf Planreife.....	13
8.	Rechtsgrundlagen.....	13

1. Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Hohen Neuendorf ist bereits seit langem bemüht die wohn- und zentrumsnahe Versorgung der Bevölkerung des Ortsteiles Bergfelde mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern. Letztmalig wurde im Jahr 2003 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Errichtung eines Einzelhandelsdiscounters durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Da der damalige Vorhabenträger das Verfahren nicht weiter verfolgte, konnte die Ansiedlung geeigneter Einrichtungen am Standort Dorfstraße Ecke Mittelstraße jedoch nicht realisiert werden.

Derzeit hat der Lebensmittel-Discounter "NORMA" großes Interesse an einer Marktbetreibung in Bergfelde. Auch ein Getränkemarkt bekundet sein Ansiedlungsbegehren.

Als Bauherr für ein entsprechendes Projekt soll die ReKu GmbH Projektplanungs- und Entwicklungsgesellschaft aus Reitwein fungieren.

Standort für das geplante Vorhaben ist ein Teil des Quartiers zwischen der Dorfstraße, der Mittelstraße und der Brückenstraße im Stadtteil Bergfelde.

Nach den derzeitigen verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ortsmitte" Bergfelde, in dem sich die planungsgegenständlichen Grundstücke befinden, sind diese Vorhaben jedoch nicht zulässig. Der Bebauungsplan setzt für das Vorhabengebiet teilweise private Grünfläche sowie ein allgemeines Wohngebiet mit Baugrenzen fest.

Zur Schaffung geeigneter planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Umsetzung der beabsichtigten Baumaßnahmen, beantragte die ReKu GmbH die Änderung / Neuaufstellung des Bebauungsplanes für den Teilbereich, in dem die Discounter- bzw. Marktansiedlung geplant ist.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist es geboten, auch die Grundstücke Dorfstraße 13, 13 a und 14 in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Dort besteht dringender Regelungsbedarf bezüglich der Herstellung der Übereinstimmung von Festsetzungen des Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauungssituation.

So ist z.B. der im derzeitigen Bebauungsplan festgesetzte Fußweg seitens des Grundstückseigentümers nicht mehr gewünscht und aus Sicht der Stadt auch nicht erforderlich.

Des Weiteren befindet sich seit 1980 ein rechtmäßig errichtetes Gebäude (Arztpraxis Brückenstraße 2) in einer bislang planungsrechtlich festgesetzten Grünfläche, welches aber im („alten“) Bebauungsplan als Bestandsgebäude nicht berücksichtigt wurde. Hier soll die Festsetzung einer privaten Grünfläche gegen die einer Baufläche ersetzt und somit die Arztpraxis planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ der ehemaligen Gemeinde Bergfelde. Dieser B-Plan setzt den Bereich teilweise als Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet und teilweise als private Grünfläche fest. Die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes ist jedoch auf einer privaten Grünfläche bauplanungsrechtlich unzulässig.

Darüber hinaus sieht die Stadtverwaltung einen Neuordnungsbedarf im Bereich der bestehenden Arztpraxis sowie der verbindlich festgesetzten Wegeführung.

Aufgrund der nunmehr geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Baugesetzbuch (z.B. durch die Einführung des § 13a BauGB) sowie aufgrund der gegenüber dem zwischenzeitlich begonnenen -aber nicht beendeten- Planverfahren zum B-Plan Nr. 1-1 „Ortsmitte, Stadtteil Bergfelde“ vorgenommenen Erweiterung des Plangebietes, sieht es die Stadtverwaltung Hohen Neuendorf als geboten an, den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 1-1 aufzuheben und nunmehr die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 nach § 13a BauGB für den neuen Planbereich zu beschließen.

Das Planverfahren zum nun aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 41 „Mittelstraße/Dorfstraße-Stadtteil Bergfelde“ soll nach dem neu eingeführten § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Danach können Gemeinden sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung im Rahmen eines beschleunigten und vereinfachten Planverfahrens durchführen.

Wesentlichste Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB im Rahmen von B-Planverfahren sind:

- die Wiedernutzbarmachung von (innerörtlichen) Flächen,
- die Nachverdichtung oder
- andere Maßnahmen der Innenentwicklung im bestehenden Siedlungsbereich.

Das beschleunigte Verfahren kann für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden, die

- eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen oder
- eine Grundfläche von 20.000 bis weniger 70.000 m² festsetzen, wenn aufgrund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Des Weiteren gilt bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB, dass die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz entfällt, soweit die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist.

Da mit der Planungsabsicht des vorliegenden Bebauungsplanes die Anforderungen an ein vereinfachtes Planverfahren in diesem Sinne erfüllt sind, soll der Bebauungsplan Nr. 41 "Mittelstraße/Dorfstraße-Stadtteil Bergfelde" der Stadt Hohen Neuendorf nach § 13a BauGB aufgestellt und das Planverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

1.2 Plangebiet

• Lage, Größe sowie Eigentums- und Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Mittelstraße/Dorfstraße-Stadtteil Bergfelde" umfasst eine ca. 1,16 ha große Fläche. Das Plangebiet grenzt im Norden größtenteils an die Dorfstraße, bzw. an zwei Grundstücksteilflächen, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hier einrücken und Ihrerseits an der Dorfstraße liegen. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Mittelstraße, im Süden teilweise an die Brückenstraße und an das Wegegrundstück Flur 1, Flurstück 1369 sowie im Osten an das Flurstück 1034 der Flur 1. Des Weiteren grenzt das Plangebiet im Norden teilweise an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34 der Stadt Hohen Neuendorf, der in Kürze Rechtskraft erlangen wird.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen in der Flur 2 der Gemarkung Bergfelde die Flurstücke 986/3, 986/2, 1190 tlw., 1191 tlw., 1192, 1193/8, 1372, 1374, 1777, 1778, 1779 tlw. sowie in der Flur 1 das Flurstück 1368.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in privatem Besitz. Die Eigentümer der Grundstücke sind über die beabsichtigte Planung vorinformiert und haben ihre grundsätzliche Zustimmung zu dem durchzuführenden Planverfahren bekundet.

• Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine Teilfläche einer im FNP Hohen Neuendorf dargestellten gemischten Baufläche in der Ortsmitte des Stadtteiles Bergfelde. Der süd-östliche Teil des Plangebietes ragt teilweise in einen im FNP als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellten Bereich.

Das zu beplanende Gebiet ist zu einem überwiegenden Teil (insbesondere im östlichen Teil) bereits bebaut. Neben ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern finden sich hier ebenfalls Bürogebäude, Nebengelasse und ein ehemaliges Scheunengebäude. Es kann bei der Betrachtung der vorhandenen Nutzungen bereits von einer gemischten Nutzung (Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) ausgegangen werden.

Im westlichen Plangebietsteil, der für die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, befinden sich zwei untergeordnete Gebäude (ehemalige Werkstatt und Schuppen), die im Zuge der Neubaumaßnahmen abzurechen sind. Ansonsten ist dieser Bereich im Wesentlichen unbebaut.

Vorhandener Baumbestand, der sich ebenfalls hauptsächlich im westlichen Plangebietsteil befindet, kann weitestgehend erhalten bleiben.

Die verkehrsseitige Erschließung aller Baugrundstücksflächen ist durch die allseits umgebenden Erschließungsstraßen gesichert.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Übergeordnete Planungsziele

- Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 18.08.1997) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 06.04.1997), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007 in der Fassung vom 01.02.2008), der Landesentwicklungsplan Brandenburg (LEP I vom 04.07.1995), der Gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (LEPeV vom 02.03.1998), der Gemeinsame Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR vom 20.06.2004) für gemeindliche Planungen zu beachten.

- Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin - Brandenburg (LEPGR), Landesentwicklungsprogramm (LEPro), Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)

Der 1998 in Kraft getretene LEP eV als eine wesentliche landesplanerische Rahmenbedingung für die kommunalen Planungen, stellt den hier betreffenden Standort als 'Siedlungsbereich' dar. Da sich das Plangebiet innerhalb dieser Siedlungsflächendarstellung nach den Festlegungen des LEPeV befindet, kann davon ausgegangen werden, dass Ziele der Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Aus dem vorliegenden Entwurf zum Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ergeben sich ebenfalls für das Vorhaben keine Restriktionen.

- Regionalplan Prignitz-Oberhavel (RP)

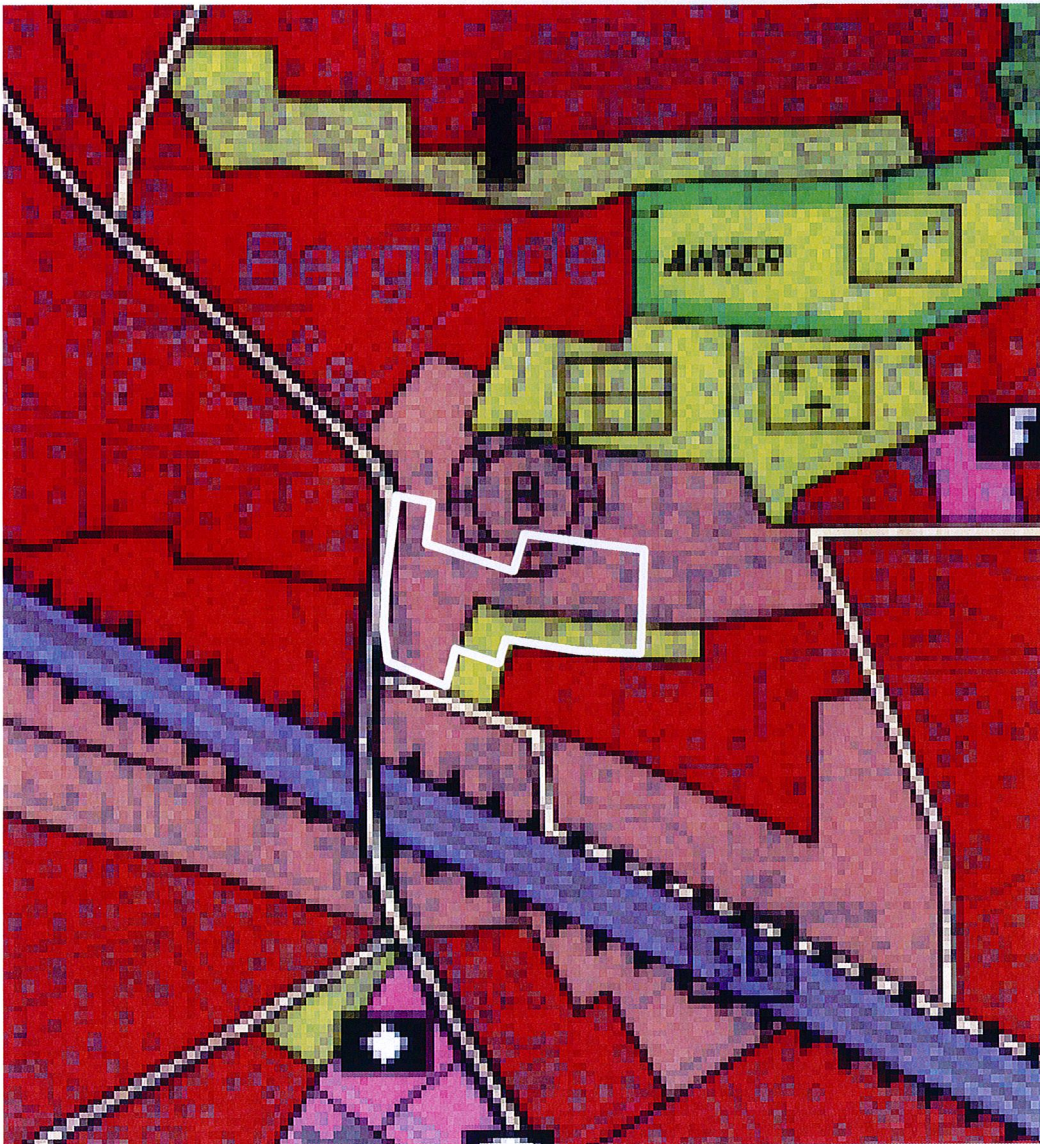
Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel (Entwurf Juli 2000) stellt den Bereich des Stadtteiles Bergfelde ebenfalls als Siedlung dar. Aus den als Anhang beigefügten Erläuterungskarten zum Regionalplan sind keine, die beabsichtigte Bebauungsplanung einschränkende, Festlegungen oder Restriktionen abzuleiten. In Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden durch die regionale Planungsgemeinschaft auch keine Belange geltend gemacht.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich die vorliegende Planung im Einklang mit der Regionalplanung befindet.

- Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, Bebauungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf liegt mit Stand Februar 2001 als Plandokument vor. In diesem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet - wie bereits oben erwähnt - zum überwiegenden Teil als gemischte Baufläche bzw. teilweise als Grünfläche dargestellt. Die Darstellungen des FNP sind aufgrund der Maßstabsgröße (1 : 20.000) nie Flurstücksscharf. Die im FNP als Grünfläche dargestellten privaten Grundstücksbereiche werden mit Hilfe der festgesetzten Baugrenze als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Der Intension des FNP wird somit genüge getan. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die geplanten Festsetzungen des B-Planes –aus den Darstellungen des FNP entwickelt sind.

Nachfolgend wird zum besseren Verständnis anhand eines Planausschnittes vom FNP Hohen Neuendorf das Plangebiet in seiner ungefähren Lage dargestellt.



Ausschnitt FNP Hohen Neuendorf, Stadtteil Bergfelde (ohne Maßstab) mit eingetragenem Plangebiet des B-Planes Nr. 41

• Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2006 (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)) wurde der § 13 a neu eingefügt. Der § 13 a ruft erstmals die Bebauungspläne der Innenentwicklung auf. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 "gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig."

Deshalb gilt für das hier in Rede stehende Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für dessen umweltrelevanten Inhalte, dass die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 Nr. 5) entfällt.

Auch die Erarbeitung eines Umweltberichtes ist bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht notwendig.

Ungeachtet dieser erleichternden Möglichkeiten des § 13a BauGB, sind die von der Planung berührten umweltrelevanten Belange nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten.

Dies wird im weiteren Planverfahren noch zu erarbeiten sein.

- **Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde setzt derzeit für die Bereiche des nun aufzustellenden Bebauungsplanes drei unterschiedliche Nutzungskategorien fest. Mischgebietsflächen im nördlichen Teil, Allgemeines Wohngebiet im süd-westlichen Teil sowie Grünflächen zwischen diesen Baugebieten.

Das Maß der baulichen Nutzungen ist in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

	GRZ	GFZ	Geschosse
Allgemeines Wohngebiet:	0,4	1,0	zwei
Mischgebiet:	0,6	0,8 bzw. 1,0	eins bzw. zwei

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine geschlossene Bauweise und in den Mischgebieten eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Grünfläche, die sich in Ost-West-Richtung durch das Plangebiet erstreckt, ist als private Grünfläche festgesetzt.

Weiterhin hat der B-Plan zwei Verkehrsflächen (Fußwegeverbindung) in Nord-Süd-Richtung und in Ost-West-Richtung festgesetzt.

Die das geplante B-Plangebiet umgrenzenden Flächen sind wie folgt festgesetzt:

Im Norden:

- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich, Dorfstraße) und angrenzende Mischgebietsflächen

Im Westen:

- Öffentliche Verkehrsfläche (Mittelstraße) und angrenzendes Allgemeines Wohngebiet

Im Süden:

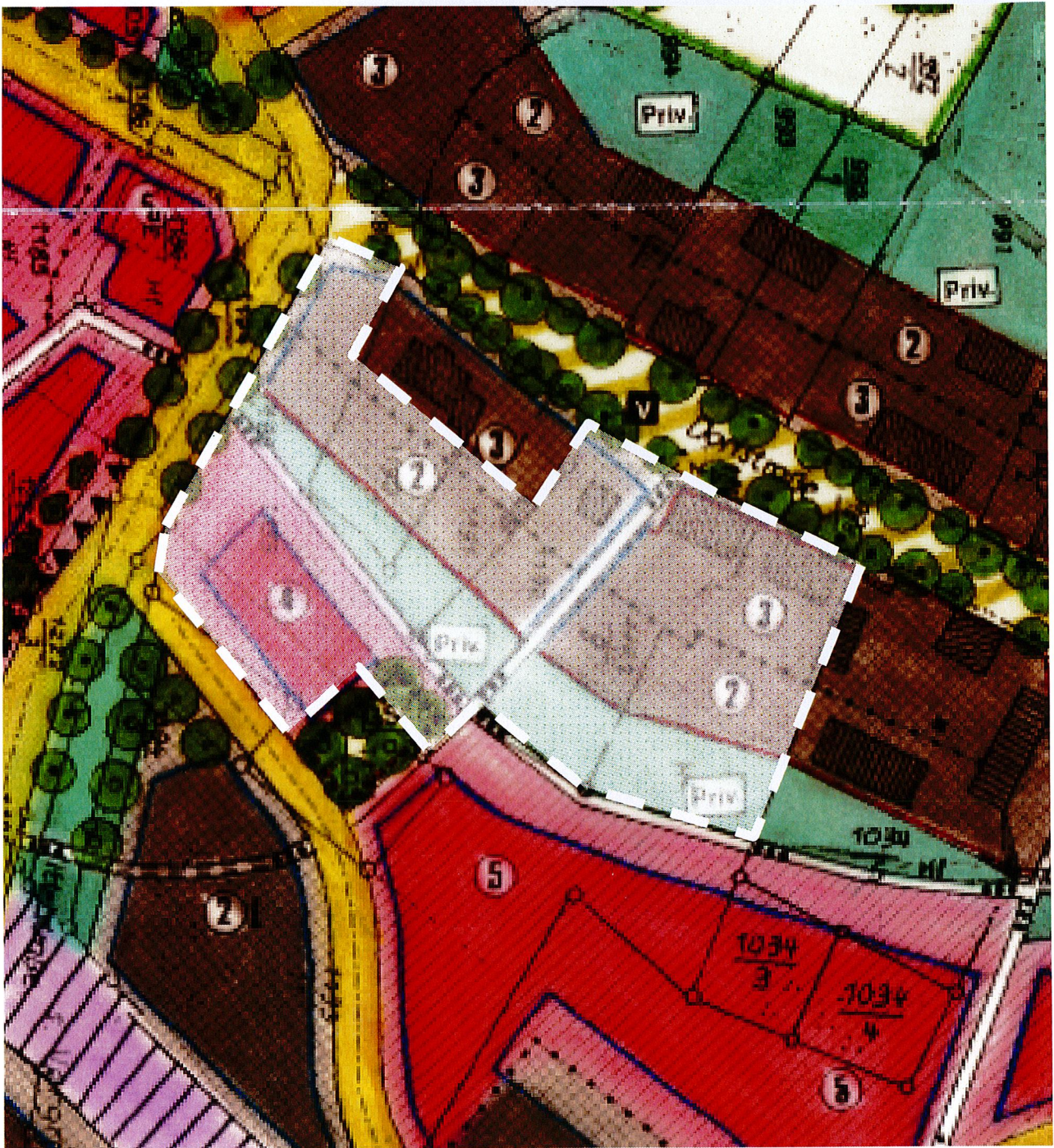
- öffentliche Verkehrsfläche (Brückenstraße) mit angrenzendem Mischgebiet

Im Osten:

- Gemeinschaftsstellplätze (derzeit Regenrückhaltebecken) mit Pflanzbindung; daran angrenzend Allgemeines Wohngebiet
- private Grünfläche
- Mischgebietsfläche

Bezüglich des Allgemeinen Wohngebietes, welches lt. B-Plan im südlichen Teilbereich festgesetzt ist, ist festzustellen, dass auch diese Festsetzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht konform geht. Hier wäre ebenfalls eine Berichtigung des FNP angezeigt.

Zum besseren Verständnis wird in dem nachfolgenden Planausschnitt (ohne Maßstab) des bestehenden B-Planes der Bereich der geplanten Änderung gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde mit eingetragenem Plangebiet des „neuen“ B-Planes (unmaßstäblich)

- **Bebauungsplan Nr. 34 „Dorfstraße Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“**

Der mit Bekanntmachung vom 22.12.2007 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 34 „Dorfstraße Bergfelde“ setzt die Dorfstraße als Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung fest. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau der Dorfstraße geschaffen werden. Diese wird im fortgeschriebenen Verkehrsentwicklungsplan der Stadt als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

• **Denkmalschutz, Schutzgebiete / Natura 2000 und Biotopschutz**

Aus denkmalschutzfachlicher Sicht bestehen im Plangebiet lediglich im nördlichen Planbereich mögliche Nutzungsregelungen. Gemäß den Darstellungen bzw. der nachrichtlichen Übernahme im FNP befindet sich nördlich angrenzend ein Bodendenkmal. Bei der Ausführung von flächigen oder größeren Erdarbeiten bzw.

Eingriffen in den Boden sind Funde, die auf ein Bodendenkmal schließen lassen, der zuständigen Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Damit ist für einen Vorhabenträger i.d.R. aber auch die Pflicht verbunden, Bodendenkmale auf eigene Kosten dokumentieren zu lassen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder in einem Landschaftsschutzgebiet. Geschützte Biotop nach § 32 BbgNatSchG sind nach bisherigem Erkenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

- **Kampfmittelbelastung und Altlasten**

Der Bebauungsplan Nr. 41 "Mittelstraße/Dorfstraße-Stadtteil Bergfelde" befindet sich in einem kampfmittelebelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

- **Immissionen/ Emissionen**

Als Emissionsquelle, welche für den Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplan-Teiles von Belang sein könnte, ist die etwa 70 m entfernte, südlich gelegene S-Bahntrasse zu nennen. Aufgrund der Entfernung und der vergleichsweise niedrigen Schutzwürdigkeit des geplanten Mischgebietes (im Vergleich zu einer z.B. reinen Wohnnutzung), kann jedoch eine unzulässige Beeinträchtigung der künftigen Nutzungen ausgeschlossen werden.

2. Planinhalt und Festsetzungen

2.1 Planerische Überlegungen

Mit der Planaufstellung verfolgt die Stadt Hohen Neuendorf das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die geplante Ansiedlung von zwei Einzelhandelseinrichtungen (Lebensmittel- und Getränkemarkt) vorzubereiten. Da dies derzeit durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig ist, soll ein entsprechender überlagernder Änderungs-Bebauungsplan aufgestellt werden.

Neben dieser Planungsabsicht soll für den angrenzenden Bereich (unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bestandssituation auf den jeweiligen Grundstücken) eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die derzeitige Situation vorgenommen werden.

Wie eingangs bereits beschrieben, ist es erklärtes Ziel der Stadt, die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern. Hierzu gehört insbesondere die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in zentraler Lage.

Dafür sollen durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan also die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Bei der Festlegung der Baugebietskategorie (Mischgebiet) folgt der Bebauungsplan den Darstellungen des FNP.

Lediglich die im FNP süd-östlich dargestellte Grünfläche wird im Rahmen des B-Planes nicht als Grünfläche, sondern, soweit noch nicht bebaut, als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Grund hierfür ist zum einen die bereits vorhandene Bebauung innerhalb dieser geplanten Grünfläche und zum anderen die nicht umgesetzten bzw. nicht erforderlichen und nicht mehr gewollten fußläufigen Wegeverbindungen innerhalb dieser Grünfläche. Die Umsetzung der Planung ist gegen den Willen des Eigentümers nicht möglich. Die Herstellung des Weges erscheint aufgrund der städtebaulichen Situation von eher geringer öffentlicher Bedeutung. Zudem würden Herstellungs- und Unterhaltskosten für die Stadt entstehen.

2.2 Planinhalte und Festsetzungen

- **Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet festgesetzt. Dabei wird dieses Mischgebiet in zwei Mischgebietsteilflächen (MI 1 und MI 2) unterteilt, da jeweils unterschiedliche Nutzungsmaße zulässig sein sollen.

Während im westlichen Planbereich für die Mischgebietsteifläche MI 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und drei Vollgeschosse als Obergrenzen festgesetzt sind, wird das Maß der baulichen Nutzung in der östlichen Mischgebietsteifläche MI 2 durch eine GRZ von 0,4 und ebenfalls drei Vollgeschosse als Obergrenzen festgesetzt.

Für die Mischgebietsteifläche MI 2 wird festgesetzt, dass das jeweils letzte Geschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung zwischen mindestens 30° und höchstens 60° auszubilden ist. Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen begrenzt sind.

Mit dem etwas niedriger gewählten Nutzungsmaß im MI 2 soll dem bereits bestehenden Charakter dieses Bereiches entsprochen werden, der sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen (Büro, Arztpraxis u.ä.) beinhaltet. Mit der geringeren GRZ von 0,4 kann somit ein höherer Anteil nicht überbaubarer Grundstücksflächen sichergestellt werden, was somit auch den Anteil an wohnungsnahen Grünanteilen im Planbereich erzielt (nicht überbaubare Grundstücksflächen).

Da der Charakter der Grundstücksflächen im Bereich des MI 1 in erster Linie für die Verbrauchermärkte vorgesehen ist, wurde das Maß der baulichen Nutzungen hier etwas größer gewählt, um auch eine effiziente, aber dennoch verträgliche und ortstypische Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Mittels textlicher Festsetzungen wurden gebietsuntypische und städtebaulich nicht gewünschte Nutzungsarten ausgeschlossen:

In den Mischgebietsteiflächen MI 1 und MI 2 sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Somit sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Bereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

- **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die unter diesem Punkt getroffenen Festsetzungen unterstreichen die städtebauliche Absicht, eine möglichst hohe, aber dennoch verträgliche Ausnutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung der vorhandenen und der geplanten Bebauung zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser wird sichergestellt, dass eine gebietstypische Bebauung sichergestellt ist, jedoch den zu erwartenden und bestehenden Anforderungen an die Bebauung entsprochen werden kann. Bedingt durch die vorhandene und geplante Bebauung, die bei einer offenen Bauweise eine Kantenlänge von 50,0 m erreichen, jedoch nicht überschreiten dürfte sowie einen seitlichen Grenzabstand einhalten müsste, wurde von der Festsetzung einer abweichenden Bauweise Gebrauch gemacht, da dies einen entsprechend gewollten Spielraum im Plangebiet eröffnet. Um dennoch ungewollte Gebäudelängen zu vermeiden, wurden diese - gestaffelt für die beiden Mischgebietsteiflächen - durch Obergrenzen eingeschränkt. Die textlichen Festsetzungen des B-Planes hierzu lauten:

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Für die Mischgebietsteifläche MI 1 sind Gebäudekanten mit einer Länge bis maximal 80 m zulässig. Die maximale Gebäudelänge in der Mischgebietsteifläche MI 2 wird auf 35 m beschränkt. Die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes in der Mischgebietsteifläche MI 2 ist nicht zwingend. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch so genannte Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Damit wird zum einen der Bestandssituation Rechnung getragen und im Bedarfsfalle auch die Möglichkeit eröffnet, den vorhandenen Gebäudebestand angemessen zu erweitern.

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB)**

Trotz der Erleichterungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, bei denen Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BNatSchG vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind, sollen im vorliegenden Bebauungsplan dennoch Mindestregelungen zu ausgewählten Sachverhalten getroffen werden.

Aus diesem Grunde wird im Plan textlich festgesetzt:

- **Stellplatzbegrünung**

*Auf den Baugrundstücken in dem MI 1 ist je angefangene 4 Stellplätze ein Baum der Artenliste zu pflanzen (Pflanzung als Hochstamm, Mindest-Stammumfang 14-16 cm).
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.*

3. Maßnahmen zur Verwirklichung

3.1 Bodenordnung/ Entschädigungen

Im Bereich der Baugrundstücksflächen des MI 1 sind Flurstücksneubildungen erforderlich. Diese sind durch den Verursacher (ReKu GmbH) zu veranlassen und zu finanzieren.
Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

3.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandene Bestandssituation vollständig gewährleistet. Somit sind Planungen oder Festsetzungen weiterer öffentlicher Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Straßenverkehr

Das Plangebiet grenzt mit seiner westlichen, seiner nördlichen und seiner südlichen Grenze direkt an öffentliche Verkehrsflächen. Dies sind die Dorfstraße im Norden, die Brückenstraße im Süden, die Mittelstraße im Westen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen (Wege) im Süd-Osten. Durch die Lage an der Mittelstraße (Bundesstraße B 96a) ist die Anbindung an das überregionale Straßennetz gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr

- Schienengebundener ÖPNV

Der nächstgelegene Zugang zum schienengebundenen ÖPNV ist der ca. 400 m entfernte Haltepunkt Bergfelde der S-Bahn-Linie S 8 (Birkenwerder - Berlin-Grünau).

- Straßengebundener ÖPNV

Der Anschluss an die öffentlichen Buslinien wird durch die Linie 816 gewährleistet.

3.3 Ver- und Entsorgung

Medientechnische Erschließung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist durch den regionalen Stromversorger gesichert.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist gegeben.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gegeben.

Schmutzwasserbeseitigung

Es besteht ein Anschluss an das öffentliche Netz. Das anfallende Abwasser wird über den zuständigen Zweckverband entsorgt.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich derzeit eine öffentliche Regenentwässerung, die teilweise als offener Graben und teilweise verrohrt ist. Die Entwässerungsleitung (DN 400) verläuft im Wesentlichen in Nord-Süd-Richtung auf dem Flurstück 1779 entlang der Grenze zum östlich angrenzenden Flurstück 1190. Die Entwässerungsleitung endet derzeit auf dem Flurstück 1777 in einem offenen Schacht. Nach Aussage der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf wird diese Entwässerung, die der Ableitung des Regenwassers aus der nördlich gelegenen Dorfstraße dient, auch weiterhin benötigt.

Da der bestehende Leitungs- bzw. Grabenverlauf mit den geplanten Hochbauten des Lebensmittelmarktes derzeit nicht in Einklang steht, ist eine entsprechende Verlegung erforderlich.

Da ein konkreter Plan zur neuen Trassenführung der Regenentwässerung zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vorliegt, kann an dieser Stelle lediglich darauf verwiesen werden, dass im Vollzug des Bebauungsplanes geeignete technische Maßnahmen und Vorkehrungen getroffen werden, die eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbewirtschaftung garantieren. Die Umsetzung der Maßnahme ist durch die Beteiligung der Stadt im Baugenehmigungsverfahren gesichert.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Medien der Telekommunikation ist gegeben.

3.4 Planungsrecht

Es besteht bisher verbindliches Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ der ehemaligen Gemeinde Bergfelde.

Da durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich die beabsichtigte und teilweise vorhandene Nutzung derzeit nicht genehmigungsfähig bzw. widersprüchlich ist, soll die Änderung bzw. Neuaufstellung des B-Planes entsprechend vorgenommen werden.

4. Kosten und Folgeinvestitionen

Durch die Nutzung der Flächen im Sinne dieses Planes entstehen Kosten für:

- die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
- Flurneuordnung durch Grundstücksneubildung
- Umsetzung der Planung mit Umverlegung des Regenwasserkanals sowie geeigneten technischen Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück bzw. sonstiger geeigneter technischer Einrichtungen zur gedrosselten Einleitung in das öffentliche Netz in Abstimmung mit dem Fachdienst Tiefbau der Stadt.

Entsprechend den vertraglichen Regelungen übernimmt der Vorhabenträger, die Reku GmbH, die Kosten für die Planung. Auf den kommunalen Haushalt werden keine außerplanmäßigen Ausgaben zu kommen.

5. Flächenbilanz * Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD- Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	(ha)	(%)
Mischgebiet	1,16	100
GELTUNGSBEREICH	1,16	100

6. Verfahren

Übersicht der Verfahrensschritte:

29.11.2007	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
07.01.2008 – 20.01.2008	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a BauGB - <i>durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs</i> -
04.02.2008 – 07.03.2008	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB - <i>Offenlage</i> -
18.02.2008	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben)
14.03.2008	Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (<i>Landesplanerische Anfrage</i>)
10.07.2008	Abwägungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 7 BauGB
10.07.2008	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
14.08.2008	Erkennung der Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB (<i>Bauantragsverfahren „Norma-Markt“ der ReKu GmbH</i>)

7. Redaktionelle Klarstellung im Ergebnis der Prüfung auf Planreife

Das von der Stadt verfolgte primäre Ziel bei der Durchführung des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Nr. 41 war es, die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Errichtung eines Nahversorgermarktes im Stadtteil Bergfelde zu schaffen. Zusätzlich sollten angrenzende Nutzungen bauplanungsrechtlich gesichert werden (Arztpraxis Brückenstraße 2) sowie die Schaffung weiterer Wohnnutzungen ermöglicht werden (rückwärtiger Bereich Dorfstraße 14).

Die besondere Bedeutung der Planung für die Stadt ergibt sich aus der deutlichen Unterversorgung des Stadtteils Bergfelde mit Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und den sich daraus ergebenden Problemen breiter Bevölkerungsgruppen. Insbesondere ältere Bürger sind aufgrund Ihrer Immobilität hinsichtlich der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs stark eingeschränkt und auf eine Nahversorgung angewiesen.

Die ReKu GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger die Errichtung eines Norma-Marktes mit Getränkemarkt und Bäcker im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Für die Stadt war von großer Wichtigkeit sicherzustellen, dass der Bedarf der Bevölkerung nach Einkaufsmöglichkeiten zeitnah befriedigt wird. Im Einvernehmen mit der Stadt wurde daher von dem Vorhabenträger ein Bauantrag vor der Rechtskraft des Bebauungsplans eingereicht. Die Prüfung der Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die zuständige höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Oberhavel.

Im Ergebnis der Prüfung nach § 33 BauGB ergaben sich Hinweise auf Klarstellungsbedarf hinsichtlich einiger Verfahrenspunkte (schriftliches Prüfergebnis vom 14.08.2008). Zu den Hinweisen wird folgendes klargestellt:

a. Abwägung der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung (GL)

Im Prüfergebnis merkte die höhere Verwaltungsbehörde an, dass die Stellungnahme der GL nur mit Einschränkungen berücksichtigt worden sei. Es seien im Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Umfang der Verkaufsflächen in den Mischgebieten getroffen worden.

Die Stadt stellt hierzu klar, dass das Erfordernis für die Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche nicht erkannt wird. Es erfolgte bewusst die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO und nicht eines Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO (Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe). Nach der beabsichtigten Errichtung des Nahversorgermarktes ist die Errichtung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes im Mischgebiet nicht mehr genehmigungsfähig, da die Tatbestandsmerkmale des § 6 BauNVO nicht mehr erfüllt wären. Gemäß § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen. Eine reine Einzelhandelsnutzung entspräche nicht der Gebietstypik eines Mischgebietes. Auf die Festsetzung von Flächenobergrenzen kann daher verzichtet werden.

b. Abwägung der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel

Auf die Hinweise des Landkreises Oberhavel zum Grenzabstand und zur Regenentwässerung wurde nach Auffassung der höheren Verwaltungsbehörde in der Abwägung nicht ausreichend reagiert.

Die Stadt stellt zu den beiden Sachverhalten folgendes klar:

1. *Regenentwässerung*

Die Versickerung des Niederschlagswasser soll auf der Vollzugsebene gelöst werden. Gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern. Für das konkrete Bauvorhaben Norma-Markt konnte mit einem Bodengutachten belegt werden, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Mit Vereinbarung zwischen der ReKu GmbH und der Stadt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde dieser Punkt für dieses Vorhaben bereits abschließend geregelt.

2. *Grenzabstand (Festsetzung 1.2 Satz 5)*

Die Festsetzung 1.2 bezieht sich ausschließlich auf die Bauweise. Mit Satz 5 soll nochmals klargestellt werden, dass die Errichtung von Doppelhäusern im Sinne Satz 1 der Festsetzung zulässig sein soll. Es handelt sich hier nicht um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO, die einer gesonderten Begründung bedürfte. Dies ergibt sich auch aus der Nennung der Rechtsgrundla-

ge im Teil B des Bebauungsplans (textliche Festsetzungen). Als Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist hier § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannt.

Aus dem Prüfergebnis ergeben sich keine Planänderungen. Die Wiederholung von Verfahrensschritten ist nicht erforderlich.

7. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 350)
- **Brandenburgisches Naturschutzgesetz** (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I/ 04, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/ 06 S. 74, 79)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. Bbg. I Nr. 12 S.210) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/ 07 S.74)
- **Gemeindeordnung für das Land Brandenburg** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I/01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2005 (GVBl. I/ 05 S. 210)

Landesplanung:

- **Landesentwicklungsplan Brandenburg - Zentralörtliche Gliederung** - LEP I vom 04. Juli 1995 (GVBl. II S. 474),
- **Brandenburgisches Landesplanungsgesetz** vom 20. Juli 1995 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. März 2001 (GVBl. I S. 42)
- **Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm 2007** vom 01. Februar 2008 (GVBl. I S. 14)
- **Gemeinsamer Landesentwicklungsplan** für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin (LEPeV vom 02.03.1998)