

Stadt Hohen Neuendorf



Begründung

Bebauungsplan Nr. 77

„Osramssiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“

Verfahrensstand:

Vorentwurf

Plangeber: **Stadt Hohen Neuendorf**

vertreten durch Hans Michael Oleck
(FBL Bauen)
Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf

Ansprechpartnerin: Jessica Louise 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	Verfahren	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.....	12
2.3.4	Verkehrserschließung	13
2.3.5	Orts- und Landschaftsbild	13
2.3.6	Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion	13
2.3.7	Kampfmittel und Altlasten	13
2.3.8	Technische Infrastruktur.....	14
2.3.9	Eigentumsverhältnisse	14
2.3.10	Baugrund	14
2.3.11	Wasserhaushalt	14
2.3.12	Denkmalschutz/Archäologie.....	14
2.3.13	Schalltechnische Untersuchung.....	15
2.3.14	Erschütterungstechnische Untersuchung	15
3	Planungsvorgaben.....	16
3.1	Ziele der Raumordnung	16
3.2	Landes- und Regionalplanung	16
3.3	Flächennutzungsplan.....	17
3.4	Landschaftsplan.....	18
3.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept -	19
	Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (INSEK-WUS).....	19
3.6	Angrenzende Bebauungspläne.....	19
3.7	Geltendes Planungsrecht.....	20

3.8	Veränderungssperre	20
3.9	Satzung zur öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung	20
4	Planinhalt.....	21
4.1	Zielsetzung.....	21
4.2	Flächenbilanz.....	21
4.3	Begründung der Festsetzungen.....	22
4.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	22
4.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
4.3.3	Bauweise	28
4.3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	28
4.3.5	Wohneinheiten	29
4.3.6	Verkehrsflächen	29
4.3.7	Flächen für die Wasserwirtschaft	30
4.3.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	30
4.3.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	30
4.4	Begründung der gestalterischen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften	31
4.4.1	Materialien	31
4.4.2	Dachform und Dachneigung	31
4.4.3	Dachaufbauten und Dacheinschnitte	32
4.4.4	Einfriedungen.....	33
4.4.5	Regenwasserversickerung.....	33
4.4.6	Werbeanlagen.....	33
5	Umweltbelange.....	35
5.1	Einleitung	35
5.2	Bestandssituation und voraussichtliche Umweltauswirkungen	35
5.3	Zusammenfassung	43
5.4	Referenzliste der verwendeten Quellen	44
6	Auswirkungen der Planung.....	45
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	45
6.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	45
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	45
6.4	Auswirkungen auf die Bodenordnung	46

6.5	Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	46
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	46
7	Verfahren	47
7.1	Aufstellungsbeschluss	47
7.2	Frühzeitige Beteiligung	47
7.3	Öffentliche Auslegung	47
7.4	Satzungsbeschluss	47
8	Rechtsgrundlagen	47
9	Anhang.....	47
	Analysekarten	47
	Steckbriefe	47

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 „Osramstadt“ 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 sollen der vollständige oder teilweise Abbruch ortsbildprägender Gebäude verhindert sowie gebietsuntypische Bauvorhaben und Nutzungsänderungen unterbunden 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 Osramstadt, 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 und grünordnerische 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 Gedenkstelle 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
 - o überbaubare Grundstücksfläche,
 - o Maß der baulichen Nutzung
 - o 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 Verfahren

Um den gewachsenen Gebietscharakter zu bewahren und die künftige städtebauliche Entwicklung auf dessen Basis zu sichern, bedarf es geeigneter Festsetzungen, die den planungsrechtlichen Ordnungsrahmen für die Osramssiedlung vorgeben. Diese können nur durch einen Bebauungsplan verbindlich gesichert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat beschlossen, den Bebauungsplan „Osramssiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ mit dem Beschluss Nr. B 035/2023 aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB werden erfüllt, da durch das Ziel der Planung in einem Gebiet nach § 34 BauGB die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nicht wesentlich verändert wird.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

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 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.

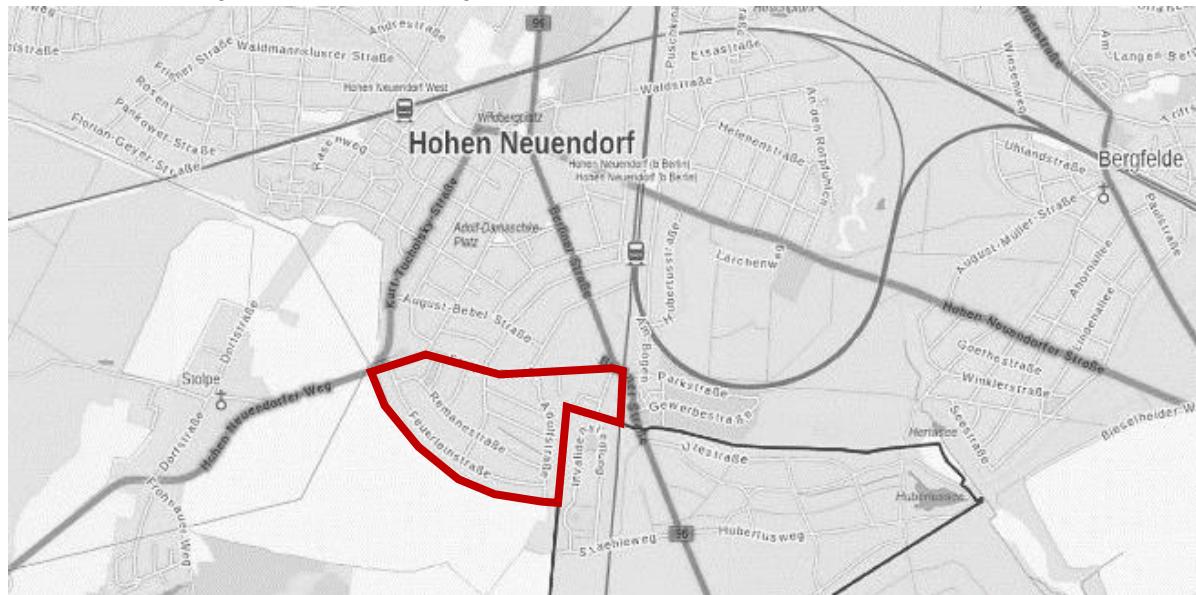


Abbildung 1: Verortung Plangebiet, Quelle: Geoportal Brandenburg, mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 77 „Osramssiedlung, 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

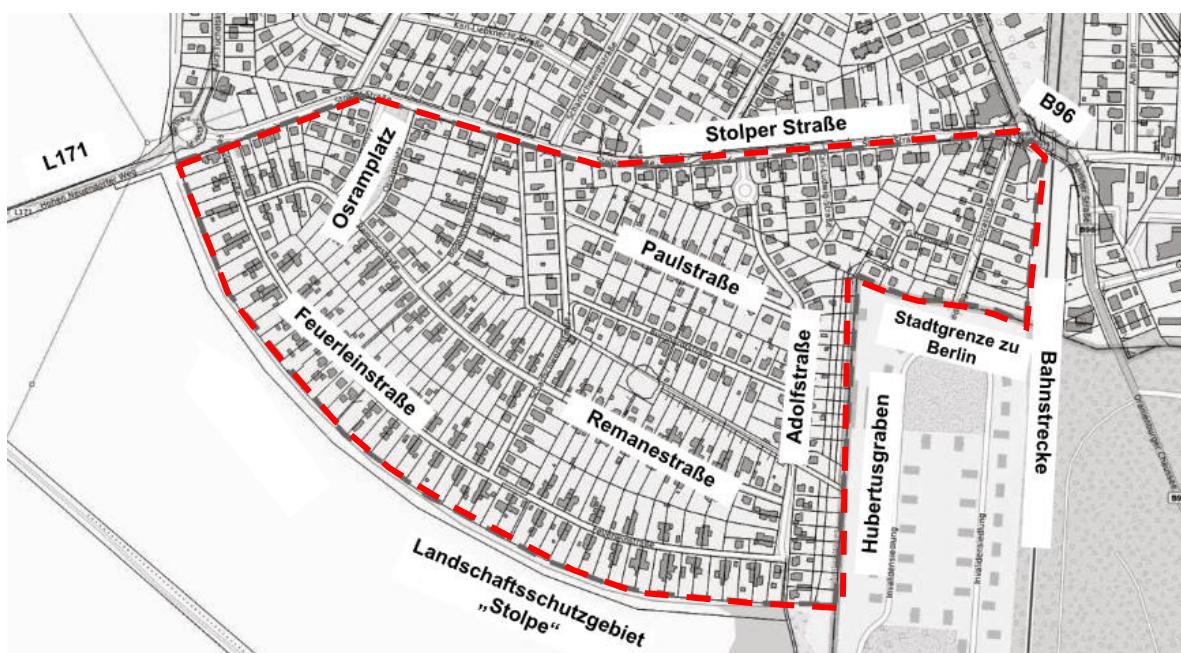


Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich (Quelle: Amtsblatt HND 23-10), mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

2.3 Ausgangssituation

Das Plangebiet ist ein Bestandsgebiet mit nur wenigen unbebauten Grundstücken.

Das Plangebiet umfasst die sogenannte „Osramssiedlung“ im Südwesten des Stadtteils Hohen Neuendorf, welche innerhalb weniger Jahre von 1934 bis 1936 durch die "Brandenburgische Heimstätte" (Osramssiedlung) 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.

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.

Es ist bereits eine nachhaltige Veränderung des Gebietes durch die Verdichtung 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 „Osramssiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ durchgeführt und als Bestandsdokumentation in Form von Standortsteckbriefen zusammengefasst. Als kartographische Unterlage dienten ALKIS-Daten der Stadt Hohen Neuendorf.

Insgesamt wurde die städtebauliche Charakteristik 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 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	WA1.4
Nicht störende Gewerbebetriebe	5 Reas Energie - Solaranlagenservice	WA2.2
	14 Markisen World - Markisenanbieter	WA2.1
	19 Gerhard Teichler Fensteranbieter	WA2.1
Ladenförmige Dienstleistung	1 Podologiepraxis	WA1.3
	3 Objektiva Versicherungsagentur	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	WA1.1
Laden	6 cavaismo Weinhandlung	WA2.1
Schank- und Speisewirtschaft	10 Simram Indisches Restaurant	MI1.2
	13 Dewalds Kaffeehaus, ehem. Märchenhaus	MI1.2
Kulturelle und	7 Kindertagespflege „die kleinen Räuber“	MI1.1

soziale Zwecke	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 eine weitere Grünfläche mit einer Mauerstele zum Gedenken.

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 Burghard- und Paulstrasse 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 Osramstadt im Südwesten auf, die dort Mitte der 1930er Jahre mit einer einheitlichen Siedlungsstruktur, bestehend aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, errichtet wurde. Gewerbliche Nutzungen finden sich vereinzelt im Gebiet verteilt und sammeln sich insbesondere am nordwestlichen Ende des Geltungsbereichs, am Kreisverkehr an der Stolper Straße.

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 Invalidensiedlung 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 „Osramstadt“ im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist überwiegend durch eingeschossige homogene Wohngebäude mit stark geneigten Satteldächern sowie dazugehörigen rückwärtig angeordneten Wirtschaftsgebäuden und Garagen geprägt. Die Gebäude sind vorwiegend als Doppelhäuser errichtet und sind größtenteils traufseitig zur Straße angeordnet. Die Dachgeschosse sind ausgebaut und werden genutzt. Charakteristisch für die „Osramstadt“ ist die großflächige und langgestreckte Parzellenstruktur.

Abweichend zum homogenen Gesamteindruck der „Osramstadt“ präsentiert sich der nordöstliche Bereich des Plangebietes 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 Geltungsbereich 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 Alleeäume geprägt.

2.3.7 Kampfmittel und Altlasten

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

2.3.8 Technische Infrastruktur

An der Ecke Paul- /Scharfschwerdtstraße befindet 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 Mittelinse der Inselstraße (Flurstücknummer 362) befindet sich eine Abwasserpumpstation.

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

2.3.10 Baugrund

2.3.11 Wasserhaushalt

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 Osramstadt 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.

2.3.13 Schalltechnische Untersuchung

offen

2.3.14 Erschütterungstechnische Untersuchung

offen

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

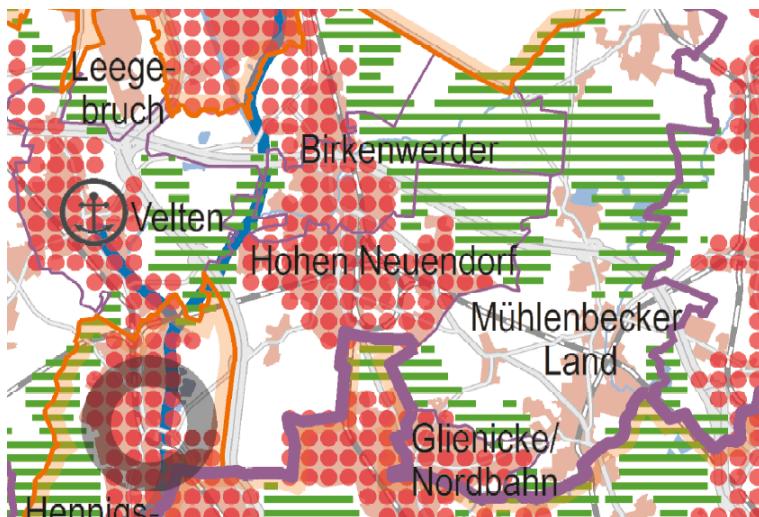


Abbildung 3 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019

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 Glienicker 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 (weisseLinie)

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.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 77 „Osramssiedlung, Stadtteil Hohen Neuendorf“ wird aus dem rechtswirksamen 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. Des Weiteren werden der bestehende lokale Rundwanderweg an der Stolper Straße sowie der geplante „Stadtrandweg“ am südlich angrenzenden Stolper Feld abgebildet.

Folgende weitere planungsrelevante Entwicklungsziele des Landschaftsplans lassen sich zusammenfassend wiedergeben:

Wertmaßstab	Entwicklungsziel
Boden	<ul style="list-style-type: none">- Vermeidung von Versiegelung, Bodenabtrag, Entwässerung, Verdichtung- Erhalt der unversiegelten Bereiche innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbe- reiche- Erhalt der offenen Waldflächen als Siedlungszäsuren- Verminderung bzw. Rückbau der Entwässerungsvorrichtungen- Schutz vor Erosion, Erhalt der natürlich gewachsenen Vegetation, Förderung der natür- lichen Sukzession
Wasser	<ul style="list-style-type: none">- Vermeidung von Bodenversiegelung- Renaturierung von Kleingewässern- Regenwasserhaltung im Stadtgebiet zur Erhaltung /Wiederherstellung der Feuchtge- biete- Vernetzung der vielfältigen Gewässerstrukturen im Plangebiet
Klima	<ul style="list-style-type: none">- Erhalt und Vernetzung der bioklimatisch wertvollen Grün- und Freiflächen im Stadtbe- reich- Reduzierung des Flächenverbrauchs bisher unversiegelter Böden durch verstärkte In- nenentwicklung und Brachflächenrecycling- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
Fauna	<ul style="list-style-type: none">- Augenmerk Fledermäuse: Erhalt der Jaghabitate durch Schutz der Altbaumbestände
Kulturgut	<ul style="list-style-type: none">- Als Baudenkmal ausgewiesene Gebäude stellen schützenswerte Ensembles dar
Erholung	<ul style="list-style-type: none">- Beseitigung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes- Erhalt und Entwicklung von Grün- und Erholungsflächen in der Siedlung und am Sied- lungsrund (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 Osramssiedlung und des übrigen Plangebietes stimmt mit den wesentlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Darstellungen des Landschaftsplans 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 Osramssiedlung ist als Werkswohnsiedlung erwähnt, welche durch eine strenge Ordnung sowie geringe bauliche Dichte charakterisiert ist. An der geringen Gehöldichte 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 „Osramssiedlung“ 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 „Osramssiedlung, 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 größerer Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigenpflichtig 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 (Festsetzungen umfassen dabei auf die jeweilige Typik bezogene Regelungen, welche die Bebauung einschließlich der Dachform definieren),
- Sicherung der vorhandenen Vorgartenzone u. a. durch einen Mindestabstand baulicher Anlagen zu vorhanden 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 gebietsbezogenen Festsetzungen die bestehenden Strukturen gesichert und der Rahmen der Entwicklung vorgegeben.

4.2 Flächenbilanz

FLÄCHE	FLÄCHENGROSSE	ANTEIL
Bauland	35,40 ha	85%
Allgemeine Wohngebiete WA1.1-2.2	34,42 ha	
Mischgebiete MI1.1-1.2	0,98 ha	
Verkehrsfläche	4,99 ha	12%
Straßenverkehrsfläche	4,64 ha	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,35 ha	
Grünflächen	1,46 ha	3%
öffentliche Grünfläche	0,62 ha	
private Grünfläche	0,83 ha	
Plangebiet gesamt	41,84 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 „Osramssiedlung, 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 WA1.5 und WA2.1 bis WA2.2 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.

4.2.1.1 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 „Osramssiedlung“ 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 „Osramssiedlung“ 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 WA1.1-1.5 und WA2.1-2.2 untergliedert.

Textliche Festsetzung Nr. I.1

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1.1, WA1.2, WA1.4 und WA1.5** 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.

Die textlichen Ausschlüsse erfolgen zur Sicherung des bestehenden Wohncharakters und zur Vermeidung von Verkehrsbelastungen, Nutzungskonflikten und städtebaulich nicht integrierbaren Einrichtungen.

Die betroffenen Teilgebiete WA1.1, WA1.2, WA1.4 und WA1.5 zeichnen sich durch eine kleinteilige, wohngeprägte Bestandsstruktur aus. Die Ausschlüsse dienen der städtebaulichen Zielsetzung, in diesen Bereichen ruhiges Wohnen ohne störende gewerbliche Nutzungseinflüsse zu gewährleisten.

Die vorgenannten Nutzungen werden in den Teilgebieten WA1.1, WA1.2, WA1.4 und WA1.5 planungsrechtlich ausgeschlossen, da sie den angestrebten wohngebietsprägenden Charakter dieser Teilbereiche erheblich beeinträchtigen würden. Die betroffenen Flächen liegen innerhalb eines bestehenden, kleinteiligen Siedlungsgefüges mit hoher Aufenthaltsqualität und ruhiger Wohnnutzung, bei dem eine weitere bauliche Entwicklung maßvoll und wohnverträglich erfolgen soll.

Insbesondere folgende städtebauliche Gründe rechtfertigen die Ausschlüsse:

Verkehrsberuhigung:

Die Ausweisung von gewerblichen Nutzungen oder Gastronomie würde zu einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs sowie Lieferverkehren führen und dadurch das Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung stören.

Vermeidung von Nutzungskonflikten:

Die möglichen Immissionen (Lärm, Gerüche, Besucheraufkommen) durch z. B. Schank- und Speisewirtschaften oder Ferienwohnungen stehen im Widerspruch zur angestrebten allgemeinen Wohnnutzung.

Städtebauliche Strukturwahrung:

Die Struktur dieser Quartiere ist nicht auf Mischfunktionen ausgelegt – die Grundstückszuschnitte, Erschließungstiefe und Gebäudetypologien sind auf Wohnzwecke zugeschnitten.

Eine Gebietsumwidmung in ein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) ist nicht beabsichtigt, da eine gewisse städtebauliche Flexibilität (z.B. für soziale oder kirchliche Nutzungen) erhalten bleiben soll. Die Nutzungsausschlüsse sind daher differenziert und gezielt formuliert, ohne das Gebietsprofil eines Allgemeinen Wohngebiets aufzugeben. Durch die differenzierte und gezielte Einschränkung einzelner Nutzungen bleibt der Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 BauNVO vollständig erhalten:

- Wohnnutzung,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sowie Nebenanlagen und Stellplätze bleiben zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. I.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.3, WA2.1, WA2.2 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.

Die vorgenannten Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3-5 BauNVO werden in den Teilbereichen WA1.3, WA2.1 und WA2.2 ausgeschlossen, da die behutsame Entwicklung als Wohnstandort mit wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen im Vordergrund steht. Die Betriebe und Anlagen werden aufgrund ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten, ihrer verkehrserzeugenden Funktion und wegen des nachbarschaftlichen Störpotenzials (Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigung) in den Allgemeinen Wohngebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 2 BauNVO sollen jedoch in den Teilbereichen WA1.3, WA2.1 und WA2.2 ausnahmsweise zugelassen werden, um ein gemischtes Angebot an Wohn- und wohnverträglichem Gewerbebau Land zu schaffen.

4.2.1.2 Mischgebiete

Für den nordöstlichen Bereich entlang der Hauptstraße Stolper Straße bis zur Karl-Ludwig-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.

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 Einpassungsfähigkeit 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.

Mit dem Ausschluss der nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen und der nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll der funktionelle und strukturelle Charakter der beiden Mischgebiete gesichert werden. Vergnügungsstätten stehen dem Ziel der Schaffung einer hochwertigen und differenzierten Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe entgegen. Mit dieser Festsetzung soll der durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu erwartende Trading-Down-Effekt vermieden werden. Zusätzlich kann es zu einem Attraktivitätsverlust durch Zunahme von erheblichen Störungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie eine negative Änderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Plangebiet kommen, dem durch die Festsetzung vorgebeugt werden kann.

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 im Allgemeinen Wohngebiet Typ WA1 durch die zwingend notwendige Traufhöhe 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 „Osramssiedlung“ 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 im Allgemeinen Wohngebiet Typ WA1 eine zwingend notwendige Traufhöhe festgesetzt, um die bestehende stadteräumlich markante vertikale Raumkante zu erhalten.

Orientierend an den vorhandenen Grundstücksgrößen sowie der städtebaulichen Konzeption werden für die Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete folgende zulässige Grundflächenzahlen und maximal zulässige Vollgeschosse sowie zwingend notwendige Traufhöhen festgesetzt.

	B a u g e b i e t								
	Allgemeines Wohngebiet							Mischgebiet	
	WA	WA	WA	WA	WA	WA	WA	MI	MI
	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	2.1	2.2	1.1	1.2
GRZ (Grundflächenzahl)	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4
Vollgeschosse	1	1	1	1	1	2	3	3	3
TH in m (Traufhöhe)	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	-/-	-/-	-/-	-/-

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 durchgeföhrten Bestandsaufnahme mit durchgrünen 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 Traufhöhe

(§ 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 WA1.1-1.5 basiert die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf der Geschossigkeit der zu erhaltenden Bestandsbebauung mit einem Vollgeschoß und seinem landschaftlichen Bezug zum angrenzenden Acker-Landschaftsbild. Das Allgemeine Wohngebiet WA2.1 stellt sich mit seinen zugelassenen 2 Vollgeschossen als Übergangsgebiet zum innerstädtischen Bereich dar. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2.2 werden maximal 3 Geschosse 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 3-Geschossigkeit an den Bestandsgebäuden entlang der Hauptstraße. Im Allgemeinen Wohngebiet WA2.2 und den Mischgebieten MI1.1-1.2 wird festgesetzt, dass das oberste 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 Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche (an der Mitte der dem Gebäude zugewandten Grundstücksseite) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche (an der Mitte der dem Gebäude zugewandten Grundstücksseite) bis zur Höhe der Oberkante des Firstes.

Die Festsetzung der Traufhöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1-1.5 dient der Einfügung in die vorhandene Umgebungsbebauung und der Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes.

Textliche Festsetzung I.5

Bei Anbauten und Überdachungen mit Satteldach (35-51° zur Horizontalen) darf die Traufhöhe die TH des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Firsthöhe FH der untergeordneten Anbauten muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes um mindestens 0,8 m unterschreiten.

Textliche Festsetzung I.6

Bei Anbauten und Überdachungen mit Flach- oder Pultdach (maximal zulässige Dachneigung 25°) darf die maximale Oberkante (OK) die Traufhöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Technisch notwendige Einrichtungen, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, sind hiervon ausgenommen.

Als Hauptgebäude im Sinne der Festsetzungen I.5-6 gelten alle Gebäude oder Gebäudeteile, die auf einem Baugrundstück in der ersten Gebäudereihe an einer öffentlichen Erschließungsstraße, von der aus sie erschlossen sind, liegen und die primäre bauliche Nutzung des Grundstücks darstellen.

Als Anbauten und Überdachungen im Sinne der Festsetzungen I.5-6 gelten alle Gebäudeteile, die an ein Hauptgebäude anschließen und sich außerhalb des durch die Hauptgebäude definierten Hauptbaukörpers in den rückwärtigen Grundstücksbereich erstrecken, sowie eigenständige Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, die funktional oder räumlich dem vorderen Hauptgebäude zugeordnet sind und dessen Nutzung ergänzen.

Anbauten sollen der Hauptnutzung, deren Zubehör sie sind, in ihrer Funktion und Dimension untergeordnet sein. Der Maßstab für die bauliche Unterordnung leitet sich aus den Dimensionen der Hauptnutzung ab. Durch die Unterordnung der Anbauten wird die bestehende Qualität der privaten Freiräume erhalten und sichert somit das städtebauliche Ziel des durchgrünten Charakters des Plangebietes ab.

Textliche Festsetzung I.7

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2.2 und in den Mischgebieten MI1.1-1.2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

Dachgeschosse im Sinne dieser Festsetzung sind Geschosse, die auf mindestens zwei gegenüberliegenden Seiten durch geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad und höchstens 51 Grad (bezogen auf die Horizontale) begrenzt sind. Durch die Gestaltung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss tritt dieses in der Wahrnehmung zurück, um somit das bestehende Ortsbild zu erhalten.

Textliche Festsetzung I.8

Rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitlichen Verlängerungen sind max. 15 m² pro Baugrundstück für Nebenanlagen zulässig.

Die Bebauung mit untergeordneten Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird hinsichtlich der (absoluten) Größe eingeschränkt, damit Nebenanlagen nur geringe Teilflächen der Baugebiete einnehmen und somit die Qualität der Freiräume und die Durchgrünung samt der notwendigen Versickerungsmöglichkeit innerhalb des Plangebietes gesichert wird.

4.3.3 Bauweise

Textliche Festsetzung I.9

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1.1–WA2.2 sowie die Mischgebiete MI1.1-1.2 wird eine offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die offene Bauweise wurde festgesetzt, um ein homogenes Ortsbild zu gewährleisten. Mit der offenen Bauweise können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die Gebäude dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten und sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Durch die Festesetzung einer offenen Bauweise werden einerseits die zu erhaltenden Bestandsgebäude gesichert und können ggf. erweitert werden, andererseits bietet sich die Möglichkeit, zukünftige Umnutzungen baulich verwirklichen zu können.

Textliche Festsetzung I.10

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1, WA1.3-1.5 wird die Firstlinie als annähernd parallel verlaufend zur Achse der jeweiligen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Hiervon ausgeschlossen sind die Flurstücke: 243-246 und 454 (jeweils zu WA1.4 gehörig).

Textliche Festsetzung I.11

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1.2 sowie auf den Flurstücken 243-246 und 454 (jeweils zu WA1.4 gehörig) wird der Firstlinienverlauf als annähernd im rechten Winkel zur Achse der jeweiligen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die differenzierte Festsetzung zur Firstausrichtung beruht auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und soll die ortsbildtypischen Dachausrichtungen sichern. Die Ausrichtung der Dachfirste dient der städtebaulichen Einfügung in die bestehende Bebauungsstruktur, der Betonung von Straßenräumen sowie der Wahrung eines einheitlichen Orts- und Straßenbildes.

4.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung I.12

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Die zeichnerische Festlegung von Baugrenzen dient der Steuerung der Bebauung innerhalb des Plangebiets und der Sicherung eines gestalterisch abgestimmten Straßenraums.

Textliche Festsetzung I.13

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1–WA2.2 und in den Mischgebieten MI1.1-1.2 sind in der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der jeweiligen straßenseitigen Baugrenze (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.

Unzulässigkeit von Nebenanlagen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze dient der Vermeidung von Störungen des Stadtbildes und einer Versiegelung sensibler Vorgartenbereiche.

4.3.5 Wohneinheiten

Textliche Festsetzung I.14

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1-1.5 ist höchstens eine Wohneinheit je Gebäude zulässig.

Die Festsetzung der maximalen (absoluten) Wohnungsanzahl je Wohngebäude dient der bestandsorientierten Sicherung des Gebietscharakters und der homogenen Struktur der „Osramssiedlung“ in Bezug auf die Wohnform. Um den besonderen Charakter mit seinen typischen Bauformen und seiner spezifischen soziologischen Struktur aufrechtzuerhalten, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

4.3.6 Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung I.15

Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die konkrete Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (z.B. in Fahrbahn, Parkstreifen, Gehwege, Pflanzflächen) wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da sie keinen unmittelbaren Einfluss auf die städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB hat. Die Gestaltung, Dimensionierung und verkehrstechnische Gliederung dieser Flächen obliegt der nachgelagerten strassenrechtlichen und verkehrsplanerischen Ausführungsplanung im Rahmen der Straßenplanung nach dem Brandenburgischen Straßengesetz.

Die planerische Offenheit ermöglicht der Stadt eine flexible Ausgestaltung im Rahmen technischer Vorgaben, örtlicher Verkehrsbedarfe und zukünftiger Anpassungserfordernisse.

Textliche Festsetzung I.16

Die Einteilung der Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als „Fuß- und Radweg“ erfolgt ausschließlich hinsichtlich der übergeordneten Nutzung und Erschließungsfunktion.

Eine konkrete Einteilung oder bauliche Gestaltung dieser Fläche (z.B. Trennung oder Kombination von Geh- und Radweg, Breitenstaffelung, Materialwahl) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da dies keine Anforderungen an städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB betrifft. Die technische Detailplanung erfolgt in der nachfolgenden Entwurfs- und Ausführungsplanung unter Berücksichtigung maßgeblicher Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) sowie örtlicher Gegebenheiten und Sicherheitsanforderungen.

Durch die planerische Offenheit bleibt die Stadt in der Lage, auf zukünftige Entwicklungen im Mobilitätsverhalten sowie auf örtliche Belange der Barrierefreiheit und Verkehrssicherheit angemessen zu reagieren.

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.

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

Textliche Festsetzung I.17

Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen ist nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig (z. B. Rasenstein, versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen).

Unzulässig sind Befestigungen, die die Versickerung wesentlich beeinträchtigen, wie:

- Betonunterbau,
- Fugenverguss,
- Asphaltierung,
- durchgängige Betonierung.

Die Regelung zur Durchlässigkeit von Belägen auf Wegen, Zufahrten und Stellplätzen erfolgt im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und zur Förderung der Grundwasserneubildung. Zugleich wird eine klimaangepasste Stadtentwicklung unterstützt.

4.3.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung I.18

Die Fläche „GFL 1“ ist zugunsten des Boden- und Wasserverband Schnelle Havel mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

Textliche Festsetzung I.19

Die Fläche „F“ ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anwohnererschließung zu belasten.

Textliche Festsetzung I.20

Die Fläche „GL“ ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner zu belasten.

Die dinglichen Sicherungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sichern die Erschließung sowie den Zugang für die Ver- und Entsorgung. Sie sind zur dauerhaften Funktionsfähigkeit der Erschließungsinfrastruktur erforderlich.

4.4 Begründung der gestalterischen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften

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

Die „Osramssiedlung“ entstand ab 1934 als kleinteilige Ein- 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 „Osramssiedlung“ – gekennzeichnet durch Ein- und Doppelhäuser, Grünräume, offene Vorgärten und einen ruhigen Straßenraum – verbindlich zu sichern.

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

4.4.1 Materialien

Gestalterische Festsetzung II.1

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1-1.5 sind reflektierende, glatte oder glänzende Materialien für Fassaden und Dächer wie glasierte Keramik, poliertes Metall, Spiegelflächen oder vergleichbare Materialien unzulässig.

Vergleichbare Materialien im Sinne dieser Regelung sind solche, die in ähnlich hohem Maße Licht reflektieren und dadurch zu störenden Blendwirkungen führen (z. B. hochglänzende Kunststoffe oder eloxiertes Aluminium). Untergeordnete Glasdächer und Solaranlagen mit nachweislich blendfreien Oberflächen sind zulässig.

Gestalterische Festsetzung II.2

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2.1-2.2 und den Mischgebieten MI1.1-1.2 sind reflektierende, glatte oder glänzende Materialien für Fassaden wie glasierte Keramik, poliertes Metall, Spiegelflächen oder vergleichbare Materialien unzulässig.

Vergleichbare Materialien im Sinne dieser Regelung sind solche, die in ähnlich hohem Maße Licht reflektieren und dadurch zu störenden Blendwirkungen führen (z. B. hochglänzende Kunststoffe oder eloxiertes Aluminium).

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung störender Lichtreflexionen und der Sicherung eines homogenen Ortsbildes. Zur Erhaltung des naturnahen und harmonischen Erscheinungsbilds sind reflektierende Materialien unzulässig. Glänzende Flächen würden kontrastierend zu den typischen Putzfassaden und gedeckten Dächern der Siedlung wirken und städtebaulich stören.

4.4.2 Dachform und Dachneigung

Gestalterische Festsetzung II.3

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1-1.5 sind für Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 51° bezogen auf die Horizontale zulässig.

Gestalterische Festsetzung II.4

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2.1-2.2 und den Mischgebieten MI1.1-1.2 sind auf Hauptgebäuden Flach- und Pultdächer ausgeschlossen

Die Festlegung auf symmetrische Satteldächer mit definierter Neigung soll ein einheitliches Ortsbild sichern und die Integration der Neubebauung in die Umgebungsstruktur gewährleisten. Die Fassung von symmetrischen Satteldächern mit 35-51° Neigung ist typisch für die Wohnhäuser der „Osramssiedlung“ der 1930er Jahre.

4.4.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gestalterische Festsetzung II.5

Dachaufbauten (Gauben oder Zwerchgiebel) sowie Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen ab 30° zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Einschnitte darf je Dachfläche ein 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.

Gestalterische Festsetzung II.6

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1-1.5 sind als Dachaufbauten 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 unzulässig.

Die Einschränkung von Dachaufbauten und -einschnitten bei bestimmten Dachneigungen, die Begrenzung ihrer Breite sowie die Festlegung auf eine einheitliche Gaubenform innerhalb einer Dachfläche dienen der Vermeidung einer übermäßigen optischen Gliederung des Dachs und somit dem Schutz des Erscheinungsbildes. Sie bewahren die schlichte Dachgestaltung, die für die „Osramssiedlung“ prägend ist.

Gestalterische Festsetzung II.7

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

Zum First und zur Traufe ist ein Abstand von mindestens 0,8 m (gemessen entlang der Dachfläche) einzuhalten.

Die Festsetzung von Abständen zu Giebel, Traufe und First soll eine gestalterische Überfrachtung vermeiden und zugleich eine harmonische Dachgliederung sicherstellen.

Gestalterische Festsetzung II.8

Bei Garagen und Nebenanlagen sind Dachaufbauten unzulässig.

Nebenanlagen im Sinne dieser Festsetzung sind Garagen, Abstellräume, Müllhäuser und vergleichbare untergeordnete bauliche Anlagen gemäß § 14 BauNVO.

Die Unzulässigkeit von Dachaufbauten bei Nebenanlagen wie Garagen oder Abstellräumen dient dem Ziel, Nebengebäude gegenüber dem Hauptgebäude gestalterisch und volumetrisch unterzuordnen. Das Erscheinungsbild von Garagen und Nebenanlagen ist so homogen zur ursprünglichen Siedlungslage.

4.4.4 Einfriedungen

Gestalterische Festsetzung II.9

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie (vorderen Grundstücksgrenze) sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenze zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenzone) sind nur als offen gestaltete, blickdurchlässige Einfriedungen (z. B. Holzzäune oder Metallzäune) bis maximal 1,40 m Höhe einschließlich Sockel (max. 0,40 m) zulässig. Als dahinter gepflanzte Hecken und Sträucher sind nur heimische Laubgehölze zulässig. Geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

Diese Höhenbegrenzung gilt auch für dauerhaft angelegte Sichtschutzelemente und baulich eingefasste Hecken, soweit sie eine Einfriedungsfunktion erfüllen.

Die Regelung zu Einfriedungen dient der Wahrung offener Vorgartenstrukturen und trägt damit dem suburbanen Charakter Rechnung: Vorgärten sollen offen bleiben und das Gemeinschaftsbild fördern. Dies steht im Einklang mit dem historischen Erscheinungsbild, das grüne Durchblicke und niedrige Einfriedungen vorsieht. Die Ausdehnung der Höhenbegrenzung auf sichtschutzähnliche Elemente (z.B. baulich eingefasste Hecken) vermeidet Umgehungen und wurde so gefasst, dass sie nur dort greift, wo eine dauerhafte Einfriedungswirkung besteht.

4.4.5 Regenwasserversickerung

Gestalterische Festsetzung II.10

Unbelastetes Regenwasser von baulichen Anlagen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück schadlos zu versickern, z. B. über Rigolen, Mulden oder Mulden-Rigolen-Systeme.

Unbelastetes Regenwasser ist im Sinne der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DWA-A 138) zu verstehen.

Die Verpflichtung zur schadlosen Versickerung auf dem Grundstück i. S. d. Niederschlagswasserbeseitigungssatzung entspricht § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG. Der Begriff „unbelastetes Regenwasser“ wird anerkanntermaßen durch die technische Regel DWA-A 138 konkretisiert. Die Festsetzung trägt auch dem wasserwirtschaftlichen Grundsatz Rechnung, Regenwasser ortsnah zu behandeln und damit das Kanalsystem zu entlasten.

Gestalterische Festsetzung II.11

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.

Die Festsetzung zur Nutzung nicht überbauter Flächen als begrünte Bodenfläche dient dem Ziel der Ökologisierung des Wohnumfeldes, der Verbesserung des Mikroklimas und der Versickerungsfähigkeit.

4.4.6 Werbeanlagen

Gestalterische Festsetzung II.12

Werbeanlagen dürfen ausschließlich am Ort der jeweiligen Geschäftstätigkeit angebracht werden.
Gebäudeunabhängige Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Beschränkung der Werbeanlagen auf den Ort der Geschäftstätigkeit sowie das Verbot freistehender Werbeanlagen dient der Vermeidung visueller Störungen im Ortsbild. Sie stellt sicher, dass Werbung in einem funktionalen und ortsgebundenen Kontext steht. Die Festsetzungen schützen das familienfreundliche Umfeld, bewahren die ruhige, private Atmosphäre.

Gestalterische Festsetzung II.13

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1-1.5 sowie WA2.1 ist max. 1,0 m² Werbefläche je Grundstück zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2.2 und den Mischgebieten MI1.1-1.2 sind max. 2,5 m² Werbefläche je Grundstück zulässig.

Die Begrenzung der zulässigen Werbefläche je Grundstück differenziert sich nach Gebietstyp (WA/MI) und stellt damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlicher Betätigung und gestalterischer Einbindung sicher. Die Flächenvorgaben (1,0 m² bzw. 2,5 m²) orientieren sich an typischer Einzelhandelswerbung und sind aus Sicht des Verhältnismäßigkeitsprinzips unbedenklich.

Gestalterische Festsetzung II.12

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1-1.5 und WA2.1-2.2 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 (z. B. Leuchtreklame, LED-Technik).

Die Unzulässigkeit bestimmter auffälliger Werbeformen (z.B. Werbemasten, LED-Werbung, flackernde Anzeigen, Fahnenmasten mit Werbung) in Allgemeinen Wohngebieten schützt das Gebietsbild und die Wohnruhe.

Die Werbeflächenbegrenzung und das Werbeformenverbot greifen die ortstypische Zurückhaltung gegenüber Werbung der Siedlungsgemeinschaft auf.

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 5):

- 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.

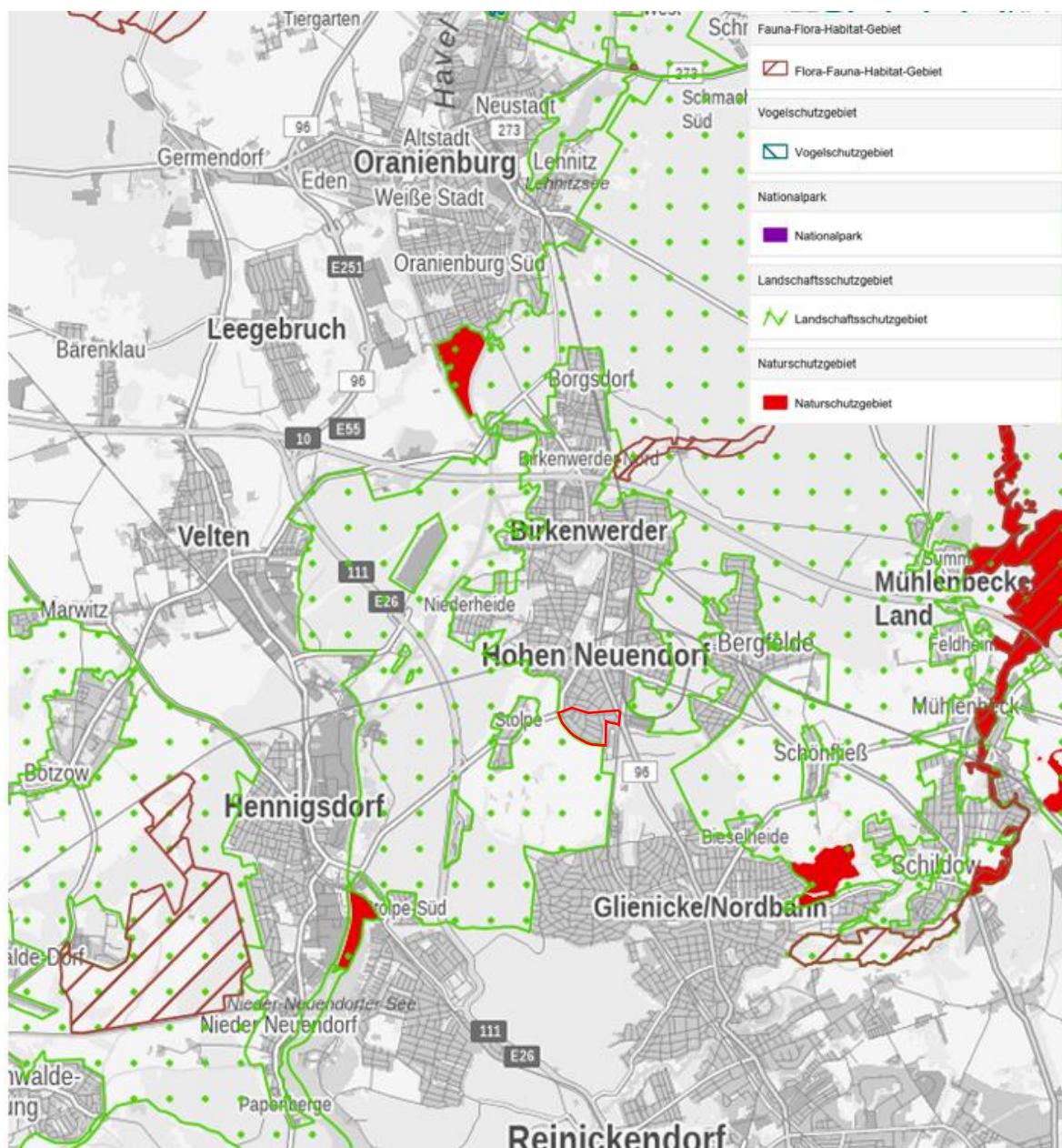


Abbildung 5: Schutzgebiete (Geoportal Brandenburg o.J) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

Boden

Gemäß der Bodenkarte des Landschaftsplans ist der Boden im Großteil des Untersuchungsgebiets gering versiegelt (Versiegelungsgrad 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 Versiegelungsgrad von 35-50% (mittel stark versiegelt) gekennzeichnet.

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

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Altlasten bekannt.

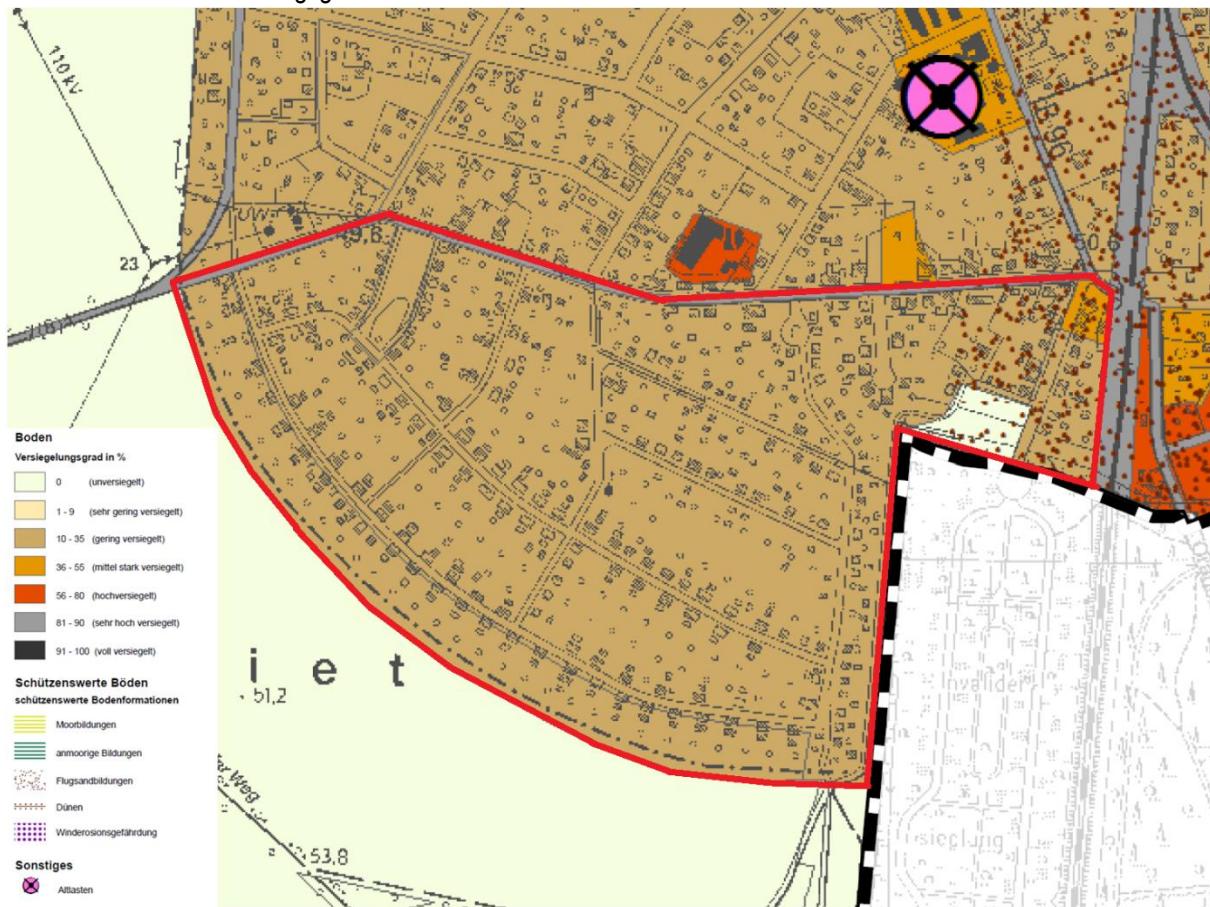


Abbildung 6: Kartenausschnitt „Naturhaushalt - Boden / Wasser / Klima“ (Landschaftsplan Hohen Neuendorf 2014) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

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 6).

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 Osramssiedlung 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 durchgrünen 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.

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

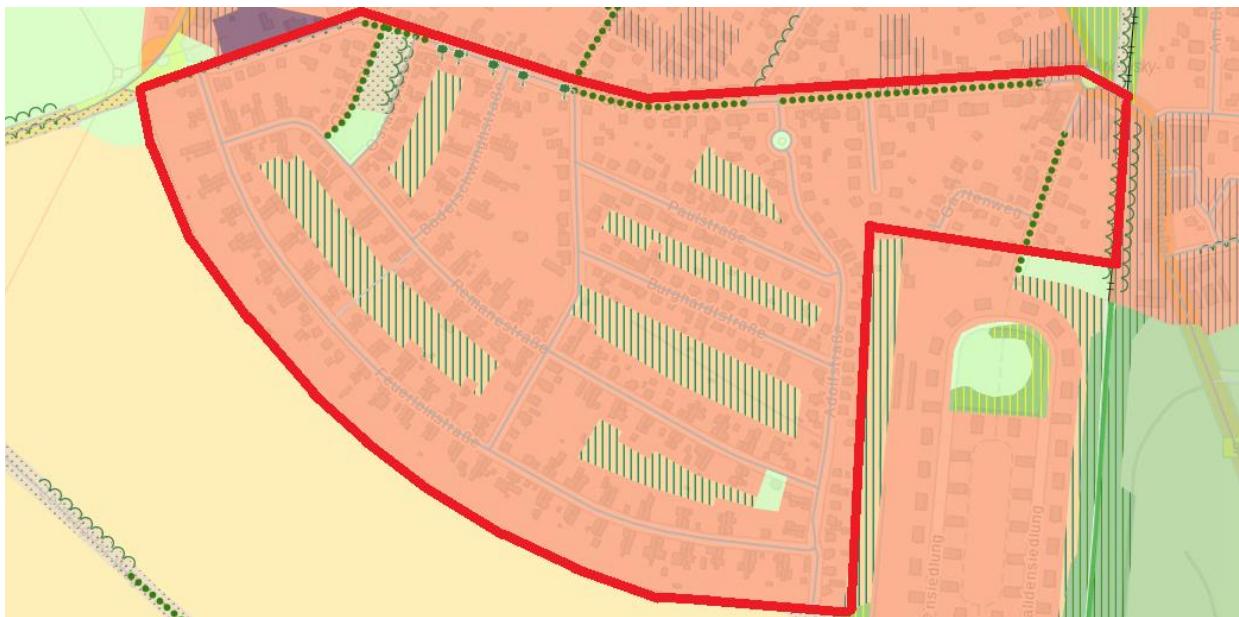


Abbildung 7: CIR-Biototypen (Geoportal Brandenburg o.J.) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

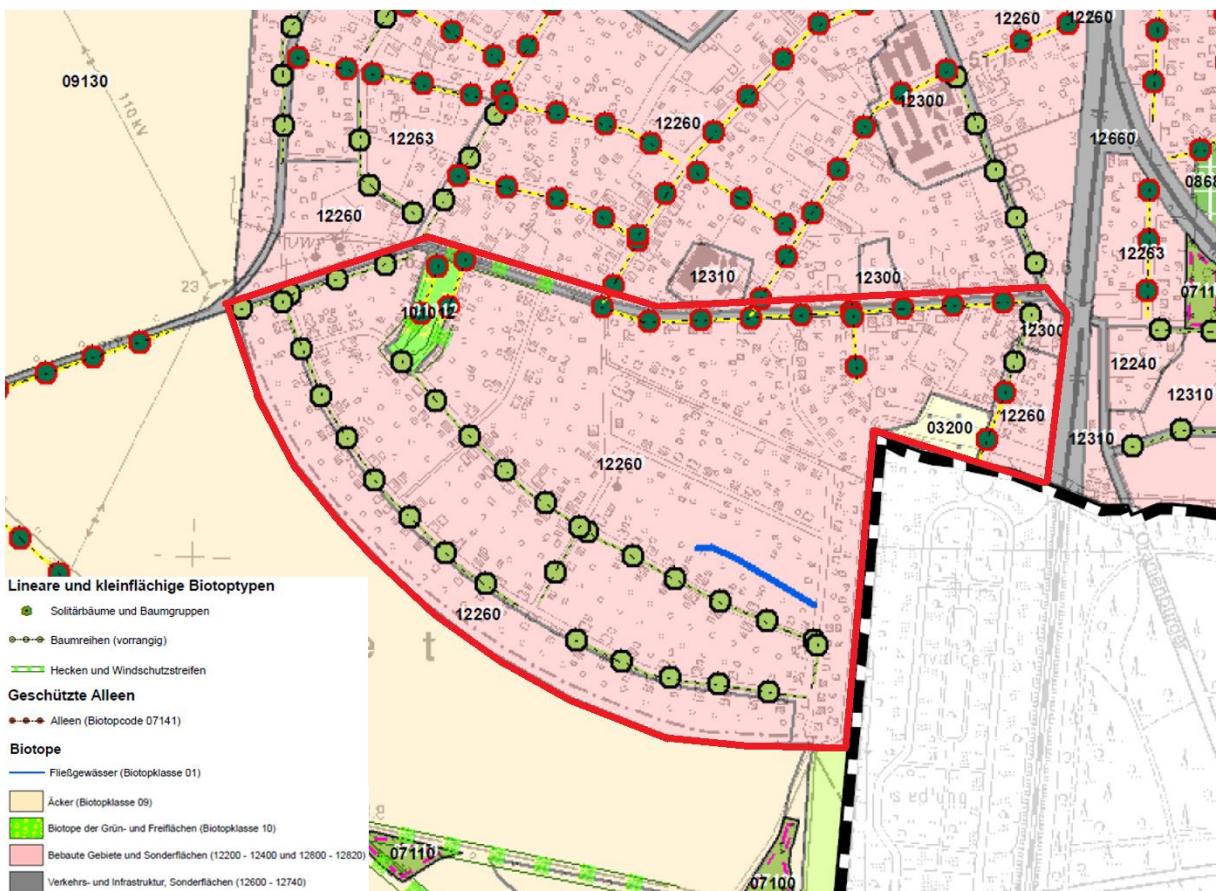


Abbildung 8: Kartenausschnitt „Biototypen und Landnutzung / Geschützte Biotopstrukturen nach §§ 17, 18 BbgNatSchAG i.V. mit § 30 BNatSchG“ (Landschaftsplan Hohen Neuendorf 2014) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

Im Landschaftsplan (2014) wird in der Karte Biotope ein Großteil des Plangebiets dem Biotoptyp „Bebauete 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 8).

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 Baustuktur der Osramstadt, 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 durchgrünen 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 Altbauensemble prägen das Landschaftsbild innerhalb in der Siedlung positiv.

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

Die historische Baustuktur, 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 Osramstadt 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, Luftschaudstoffe, 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.

Wohnungsnahe Erholungsnutzung findet in der Osramstadt überwiegend in den privaten Gärten statt. Für die öffentliche Erholungsnutzung steht innerhalb des Plangebiets 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 9). 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 8). Südlich angrenzend an das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Planungsziel die Einrichtung eines eingegrünten Stadtrandweges „Stolper Feld“ dargestellt (Begründung Landschaftsplan).

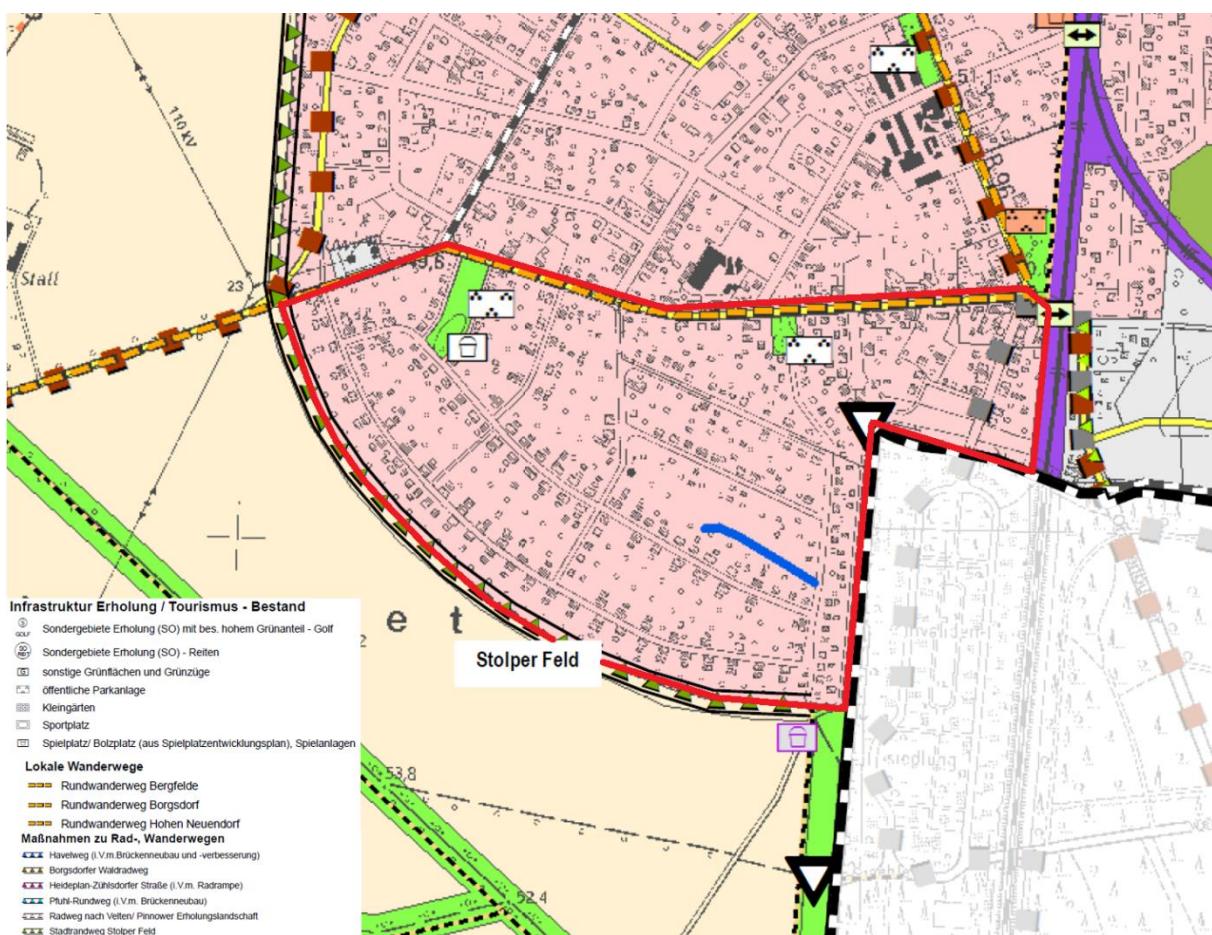


Abbildung 9: Kartenausschnitt „Konzept Erholung / Freiraumnutzung“ (Landschaftsplan Hohen Neuendorf 2014) mit Abgrenzung des Plangebietes durch TOPOS (rote Linie)

Der Bebauungsplan setzt den Osramplatz als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz fest. Die im Plangebiet vorhandenen Angebote für die wohnungsnahen 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 Schutzbürges 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 Anfälligen 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 UPG 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 BlmSchG hervorrufen könnten. Das Plangebiet befindet sich auch nicht im Einflussbereich solcher Nutzungen. Auch die Anfälligkeit 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 Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Wahrung der vorhanden Siedlungsstruktur, der Erhalt des Stadtbildes sowie der stadtgestalterischen Qualitäten der „Osramssiedlung“.

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 planungsrechtlichen 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 und ist im Allgemeinen Wohngebiet Typ WA 1 (ehemalige „Osramssiedlung“) auf eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt. 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 Baulinien 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 Bebauungsplans Nr. 77 „Osramssiedlung, 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 Osramssiedlung 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 Mischgebiets 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 „Osramssiedlung“ 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. 42 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 Frühzeitige Beteiligung

Wird ergänzt.

7.3 Öffentliche Auslegung

Wird ergänzt.

7.4 Satzungsbeschluss

Wird ergänzt.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

9 Anhang

Steckbriefe

Analysekarten