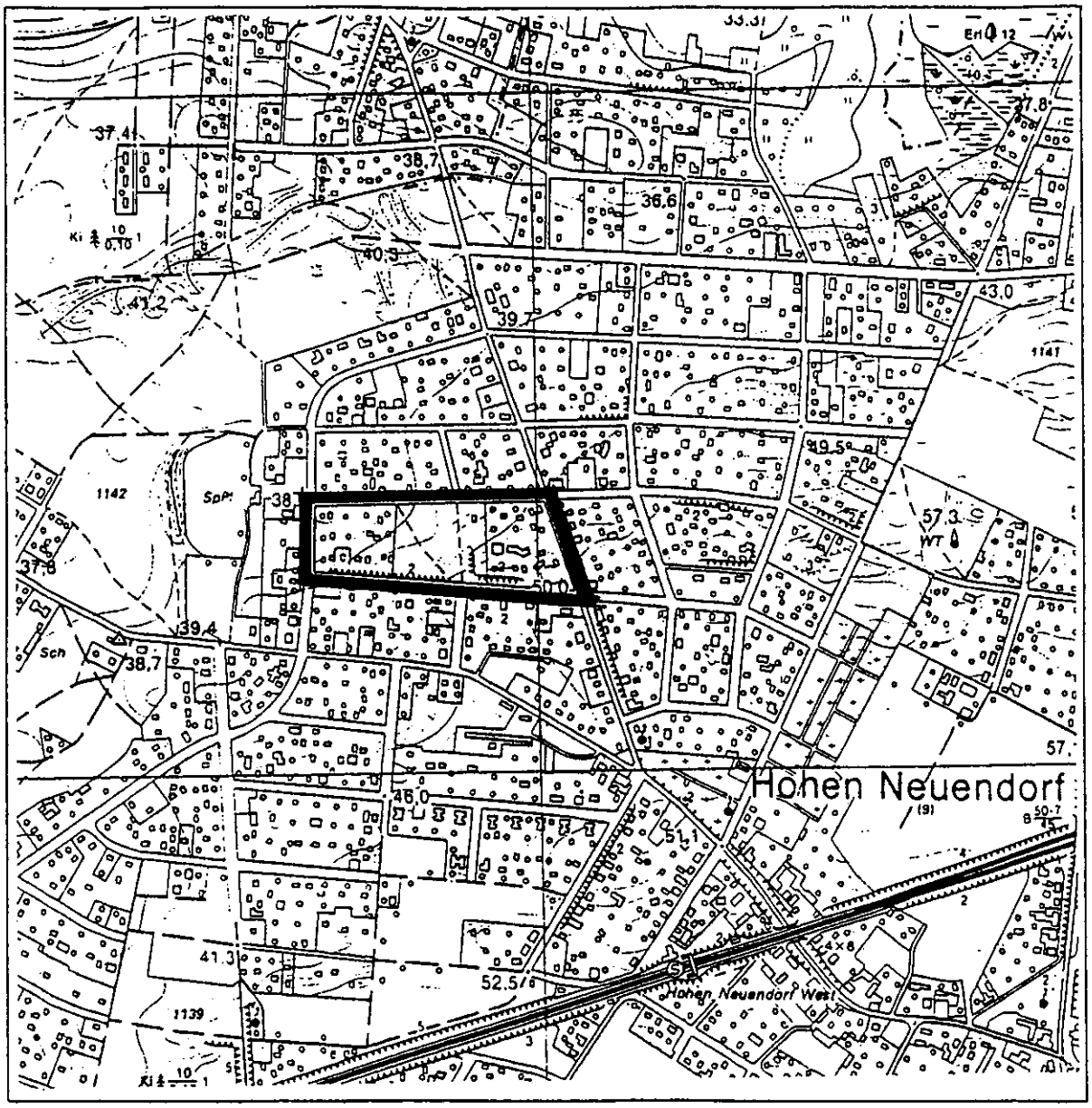
Bebauungsplan Nr.: 05 - 12 036 180

"Jonny-Scheer-Platz"

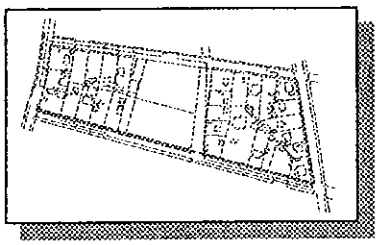
Hohen Neuendorf / Landkreis Oberhavel



ERLÄUTERUNGSBERICHT /
BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie der Nachbargemeinden.

mit
Anlage 1: **Bebauungsplan Nr.: 05 "Jonny-Scheer-Platz"**
Anlage 2: Teil B - Text (Auszug aus dem Bebauungsplan)

bauart Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadtsanierung mbH Brunnenstraße 196 10119 Berlin Tel.: (030) 282 1081 Fax: (030) 282 1069



Bebauungsplan Nr.: 05 - 12 036 180

"Jonny-Scheer-Platz"

Hohen Neuendorf / Landkreis Oberhavel

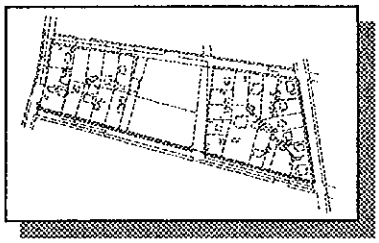
Entwurfsverfasser (im Auftrag der Gemeindeverwaltung)

bauart
Gesellschaft für Stadtentwicklung und Stadtsanierung mbH
Brunnenstraße 196
10 119 Berlin Tel.: (030) 282 1081
Fax.: (030) 282 1069

Bearbeitung :
Herr Dipl.-Ing. V. Herger
Herr Dipl.-Ing. T. Pützschel

ERLÄUTERUNGSBERICHT
BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF
für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie der Nachbargemeinden.

mit
Anlage 1: **Bebauungsplan Nr.: 05 "Jonny-Scheer-Platz"**
Anlage 2: Teil B - Text (Auszug aus dem Bebauungsplan)

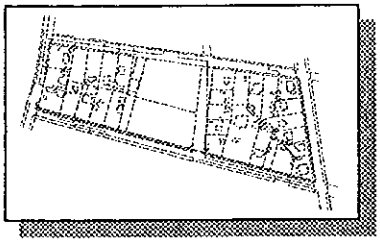


Inhaltsverzeichnis

		Seite
Vorbemerkungen		3
I.	**Planungsgegenstand**	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
1.1	Veranlassung	5
1.2	Erforderlichkeit	6
2.	Plangebiet	7
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Beschreibung des Plangebietes	7
2.2.1	Realnutzung	7
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	9
2.2.3	Erschließung	9
2.2.4	Baugrundverhältnisse	9
2.2.5	Sonstige Bodenmerkmale	9
2.2.6	Stadträumlich-funktionelle Einordnung des Plangebietes	10
2.2.7	Städtebaulich-gestalterische Charakteristik	10
2.3	Planerische Ausgangsposition	12
II.	**Planinhalt**	13
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
2.	Generelle Zielvorstellung des Plans/Leitbild	14
3.	Wesentlicher Planinhalt	15
3.1	Kurzbeschreibung	15
3.2	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	16
III.	**Auswirkungen des Bebauungsplans**	26
IV.	**Verfahren**	29
V.	**Rechtsgrundlage**	30

Anlage 1: Bebauungsplan Nr.: 05 "Jonny-Scheer-Platz"

Anlage 2: Teil B - Text (Auszug aus dem Bebauungsplan)



Vorbemerkungen

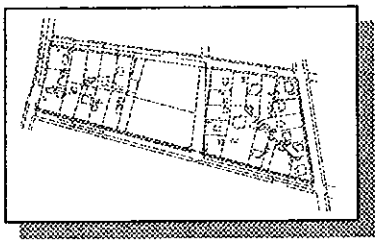
A

Es ist die gemeindliche Aufgabe im Rahmen der Bauleitplanung , ..."die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuches (des Baugesetzbuches/d.A.) **vorzubereiten** und **zu leiten**" (BauGB, §1 Abs.1). Dieses bedeutet letztendlich, daß der Bebauungsplan als eine Art "Koordinierungselement mit Gesetzeskraft" in Erscheinung tritt und im Allgemeinen für sich alleine noch keine Rechte umgestaltet und somit nicht unmittelbar in bestimmte Rechtspositionen des Bürgers eingreifen kann.
Zwar ist diese Pauschalaussage im Detail zu relativieren (die Festsetzung einer öffentlichen Straße betrifft unmittelbar die Eigentümer der Anliegergrundstücke in Ihrer Rechtsstellung gegenüber Verkehrslärmimmissionen), dennoch bedeuten diese vorbereitenden und leitenden Eigenschaften des Bebauungsplans, daß der Grundstückseigentümer mit der Festsetzung eines Bebauungsplans nicht sofort hinsichtlich seiner derzeitigen Grundstücksnutzung eingeschränkt wird.

Anders verhält es sich dagegen mit der künftigen Nutzung der Grundstücke. Diese wird mit der Festsetzung des Bebauungsplans bestimmt, so daß der Grundstückseigentümer mit der Festsetzung des Bebauungsplans die künftige Nutzung seines Grundstückes den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans und den darin enthaltenen Festsetzungen unterordnen muß.

Auf keinem Fall hat ein Bebauungsplan eine eigene, unmittelbar wirkende Enteignungsfunktion. (Vgl. *Rothe. K.-H. : "Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen"; Deutscher Gemeindeverlag*)

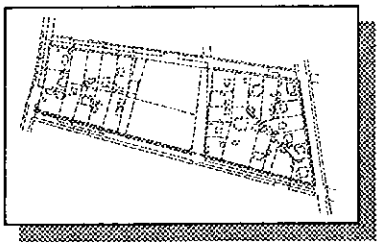
Bevor es jedoch zur Festsetzung eines Bebauungsplans durch Beschluß der Gemeindevertretung von Hohen Neuendorf kommt, unterliegt die Aufstellung eines Bebauungsplans einem gesetzlich geregelten und genormten Ablaufverfahren, in dem die beabsichtigten Ziele der Planung offengelegt werden und in dem sowohl den unterschiedlichsten Behörden und Stellen als auch den Bürgern, und hier nicht nur den unmittelbar betroffenen Grundstücksbesitzern, sondern "jedermann" die Möglichkeit zur Stellungnahme bzw. zur Abgabe von Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan eingeräumt wird. Diese Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken sind danach zu prüfen und es ist abzuwägen, welche Relevanz diese für das Bauleitplanverfahren haben. Gegebenenfalls muß im Zuge dieser Prüfung der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und neu öffentlich ausgelegt werden. Wird der Bebauungsplan per Satzung beschlossen, hat er ein intensives und demokratisches Aufstellungsverfahren durchlaufen, das dem Zweck dient,



..."eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung"... zu gewährleisten und dazu beitragen soll, ..."eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen"... (BauGB §1, Abs.5.).

B

Die vorliegende Begründung erklärt im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung und der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, die Absichten und Inhalte des offengelegten Entwurfs (gem. § 3 und 4 BauGB) und stellt noch nicht die Fassung dar, der es letztendlich zur Genehmigung des Bebauungsplans (gem. § 9 BauGB) bedarf, da sich diese Begründung erst mit dem Abschluß des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert.



I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

1.1 Veranlassung

Die mit der Wiedervereinigung beider deutscher Staaten einhergehenden politischen und wirtschaftlichen Veränderungen führten auch in Hohen Neuendorf dazu, daß die gesamtstädtischen, funktionell-räumlichen und städtebaulichen Entwicklungsziele den neuen Bedingungen angepaßt werden müssen.

Gerade für die Gemeinden im unmittelbaren Umland von Berlin haben sich mit der "Maueröffnung" und im Zuge der Formulierung neuer regionaler und landesplanerischer Entwicklungsziele des Landes Brandenburg und des Landes Berlin die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten und die Ausgangssituationen für die künftige Entwicklung grundlegend geändert.

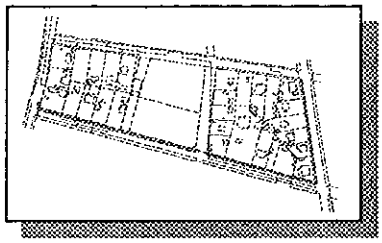
Aus der "Grenz"-Gemeinde Hohen Neuendorf in unmittelbarer Randlage zur ehemaligen Westberliner Staatsgrenze ist eine Gemeinde geworden, die heute auf Grund der unmittelbaren Randlage zur Großstadt Berlin und auf Grund ihrer Lage innerhalb der (neuen) Siedlungsachse Frohnau - Oranienburg eine besondere Lagegunst besitzt, insbesondere als Wohnstandort und als Territorium, dessen Naherholungsfunktion für die Bewohner Berlins stetig an Bedeutung gewinnt.

Zusätzlich zum eigenen Wohnungsbedarf der Gemeinde entwickelte sich, resultierend aus der oben beschriebenen neuen Situation, ein erheblicher Siedlungsdruck, ausgehend von der Großstadt Berlin und hervorgerufen durch die Wohnungsnot innerhalb Berlins und die verstärkte Tendenz des Wegzuges einkommensstarker Bevölkerungsschichten Berlins aus der Großstadt in landschaftlich reizvollere und ruhigere Wohnlagen jedoch mit einer relativ günstigen verkehrstechnischen Anbindung an die Großstadt.

Der damit verbundene Gesamtbedarf an Wohnungen entwickelte sich so stark, daß die Gemeinde Hohen Neuendorf bereits mit Inkrafttreten der Verordnung vom 21. November 1991 (GVBl. für das Land Brandenburg, S. 500 ff.) als Gemeinde mit erhöhtem Wohnbedarf bestimmt wurde.

Diesen erhöhten Wohnungsbedarf will die Gemeinde langfristig versuchen zu decken, bei gleichzeitiger Wahrung einer planmäßigen und geordneten Gesamtentwicklung der Gemeinde.

Ausgehend von der strukturellen Situation innerhalb der Gemeinde wird eine Lösung des Wohnungsproblems auf drei Wegen angestrebt:



- Umnutzung einer Vielzahl vorhandener Erholungsgrundstücke zu Wohnzwecken.
- Teilung von großen Grundstücken und Verdichtung zu Wohnzwecken.
- Ausweisung neuer Wohnbauflächen.

Im Plangebiet existieren die Voraussetzungen dafür, einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs zu leisten.

Parallel zur Entwicklung der allgemeinen Planungsabsicht der Gemeinde, daß Plangebiet künftig für die Wohnnutzung zu privilegieren, wurden Teilbereiche des Plangebietes durch die Gemeinde überwiegend zum Zwecke des Wohnungsbaus veräußert. Der Besitzer ist bereit, auf diesen Teilbereichen entsprechend zu investieren, was den allgemeinen Planungsabsichten der Gemeinde entgegenkommt.

Weiterhin soll ein Teilbereich des Plangebietes künftig als öffentliche Grünfläche gesichert werden.

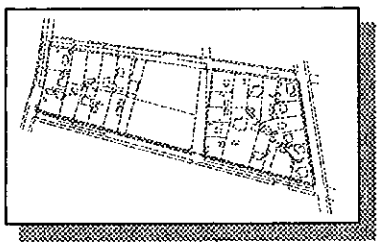
Diese bisher beschriebenen Entwicklungstendenzen und die Herausbildung konkreter Planungsabsichten führten zu der Veranlassung, für das Plangebiet einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Erforderlichkeit

Bereits in der Phase der Herausbildung der Planungsabsichten und des Planungswillens der Gemeinde wurde erkennbar, daß die vorhandenen Nutzungen und die künftige Entwicklung im Plangebiet unter den neuen gesellschaftlichen Bedingungen nur dann geordnet und vorbereitet werden können, wenn man auch gleichzeitig die damit verbundenen bodenrechtlichen Spannungen, das heißt solche Spannungen, die die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke betreffen, bewältigt.

Diese allgemeine Erkenntnis und insbesondere die Tatsachen,

- daß Umnutzungen in Art und Maß der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- daß künftige öffentliche Flächen, insbesondere Grünflächen und der Standort für einen öffentlichen Kinderspielplatz, zu sichern sind,
- daß wechselseitige Spannungen der unterschiedlichen Nutzer innerhalb des Gebietes und auch nach außen nicht von vornherein auszuschließen sind,
- daß örtliche Verkehrsflächen geschaffen oder in ihrer künftigen Nutzungsart neu bestimmt werden sollen,



- daß Neuregelungen der Grundstückssituation zu erwarten sind,
- daß Teilflächen im Plangebiet zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus gesichert werden sollen,
- daß ohne rechtsverbindliche bauleitplanerische Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet nicht gesichert werden kann

und besonders auch die Tatsache, daß zur inhaltlichen Bewältigung der im Zuge des Planverfahrens auftretenden Konflikte bei der Formulierung der bauleitplanerischen Festsetzungen eine umfangreiche Abwägung erforderlich sein wird, lassen ein Planbedürfnis entstehen, daß die Anwendung der "Planersatzvorschriften" nach den §§ 34 und 35 BauGB ausschließt und die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 4,5 ha und wird im Osten durch die Rudolf-Breitscheid-Straße, im Westen durch die Herrmann-Scheffler-Straße, im Norden durch die Leuschnerstraße und im Süden durch die Bästleinstraße begrenzt. Innerhalb des Plangebietes verläuft ein Teilbereich der Ernst-Schneller-Straße. Ebenfalls Bestandteil des Plangebietes ist der Jonny-Scheer-Platz.

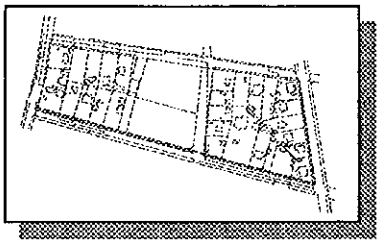
Im Detail umfaßt der räumliche Geltungsbereich folgende Flurstücke der Flur 10 im Gemeindegebiet:

- Gesamtfläche der Flurstücke:
  94; 95; 96; 97; 112; 113; 116; 146; 147; 148; 149; 150; 151; 152; 153; 154; 155; 156; 157; 158; 159; 160; 161; 162; 163; 164; 165; 166, 167; 168; 169, 170; 171; 172, 173; 174, 175; 176; 177; 178; 179; 180; 181; 182; 183; 184; 190; 191; 192, 193; 194; 195; 196;
- Teilflächen der Flurstücke:
  81; 90; 91; 92; 114; 185; 188.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

2.2.1 Realnutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch eine eher als heterogen einzuschätzende Nutzungs- und Baustruktur geprägt. Einfamilienhäuser, Wochenendhäuser und unbebaute Grundstücke



charakterisieren den Bestand beidseitig des Jonny-Scheer-Patzes. Dabei ist der Bauzustand der einzelnen Gebäude unterschiedlich zu bewerten.

Der Jonny-Scheer-Platz wird im nördlichen und mittleren Bereich durch einen dichten Baum- und Strauchbestand unterschiedlicher Qualität geprägt. Der südliche Bereich des Platzes ist charakterisiert durch eine wildwachsende Rasenfläche und vereinzelte Bäume im Bereich der Grenze zum Gehweg. Detailliertere Angaben zum Grünbestand sind dem Bericht zum Grünordnungsplan zu entnehmen.

Detailliertere Angaben zum Bestand und zur Realnutzung sind der Karte 1 zu entnehmen.

Wohnnutzung

Der überwiegende Teil der einzelnen Flurstücke wird gegenwärtig zu Wohnzwecken genutzt. Mit Ausnahme des Flurstückes 178 (Mehrfamilienhaus) wird diese Wohnnutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch Einfamilienhäuser realisiert.

Gewerbliche Nutzungen

Mit Ausnahme der Nutzung auf den Flurstücken 176 und 177, hier ist die Wohnnutzung gekoppelt mit einer gewerblichen Nutzung in Form von Büroräumen durch ein Bauingenieurbüro, wurden im Plangebiet keine weiteren gewerblichen Nutzer ermittelt.

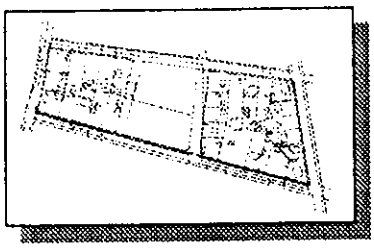
Wochenendnutzungen

Im Ergebnis der Vorortbegehungen im Plangebiet ist festzustellen, daß acht Flurstücke gegenwärtig zu Wochenend- und Erholungszwecken genutzt werden. Ob es sich dabei um "klassische" Wochenendnutzungen handelt oder um Flurstücke, die saison- und witterungsabhängig als "Sommerwohnsitz" genutzt werden, konnte im Ergebnis der Vorortbegehungen nicht exakt ermittelt werden.

Sonstige Nutzungen

Neben den Flurstücken, die den Jonny-Scheer-Platz markieren, existieren im Plangebiet vier Flurstücke, die gegenwärtig überwiegend unbebaut und dem äußeren Eindruck folgend auch überwiegend ungenutzt sind. Vereinzelt stehen auf diesen Flurstücken Nebengebäude bzw. Schuppen. Eine exakte Bestimmung der gegenwärtigen Nutzung ist jedoch auf Grund des teilweise recht verwilderten Zustandes dieser Flurstücke nicht möglich.

(Vgl. auch Karte 1)

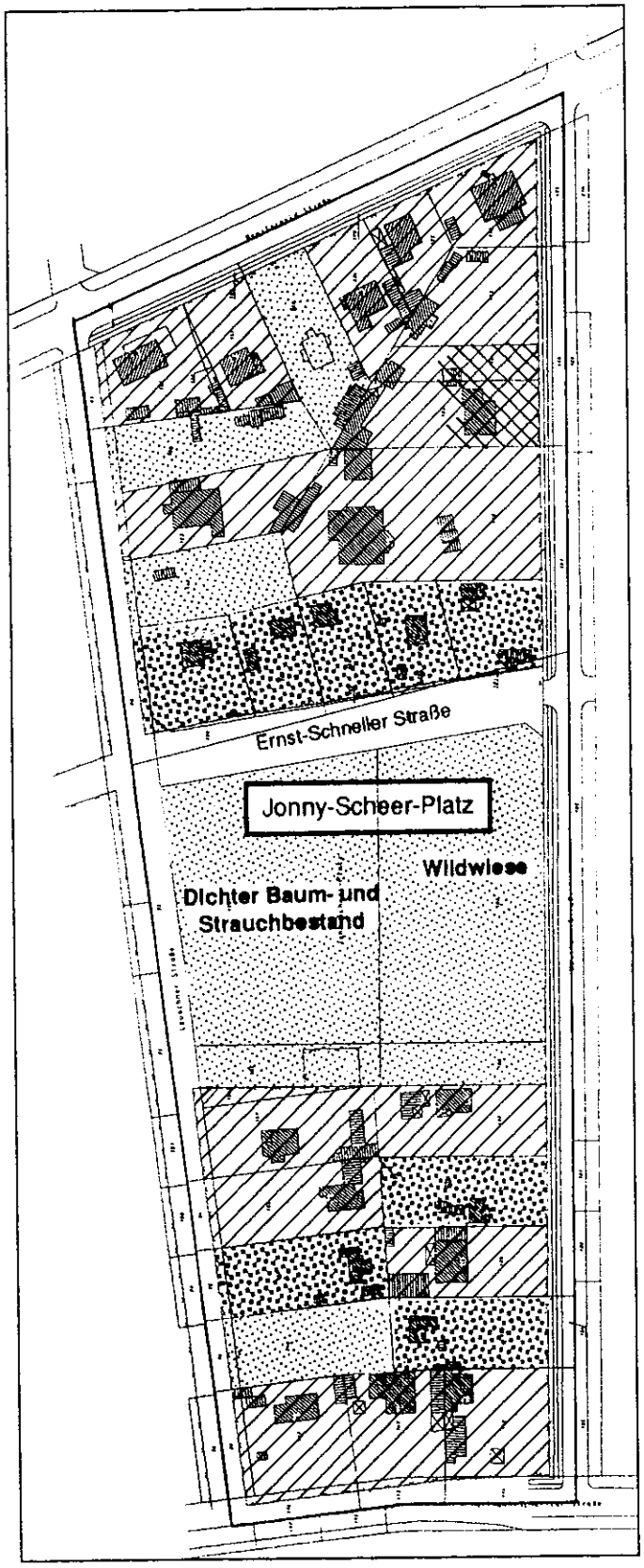


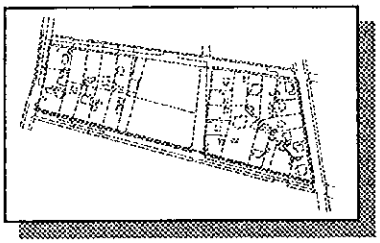
Karte 1: Bestand und Realnutzungen

Zeichenerklärung

- Wohnnutzung
- Wochenendnutzung
- Grünfläche, Wildwiese, teilweise ungenutzt
- Teilweise gewerbliche Nutzung

(Den Karteninhalten liegen die Ergebnisse der Begehungen vor Ort zu Grunde/ äußerer Eindruck!)





2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die vorherrschenden Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind in der Karte 2 dargestellt. Die Angaben dazu wurden vom Bauverwaltungsamt übernommen.

Problematisch ist die Situation im Bereich der vorhandenen Straßenverkehrsflächen, da hier nach Angaben der Gemeindeverwaltung Teilflächen der Straßen grundbuchrechtlich noch nicht als Kommunaleigentum eingetragen sind, sondern noch im Privatbesitz von Einzelpersonen sind.

Hier sind im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens Änderungen notwendig.

2.2.3 Erschließung

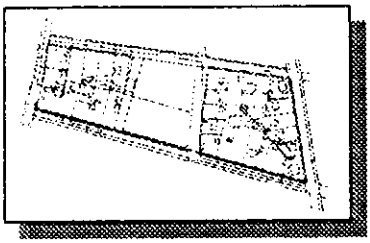
Angaben hinsichtlich der vorhandenen stadttechnischen Ver- und Entsorgung im Plangebiet und hinsichtlich ihrer Kapazitäten und Erweiterungsmöglichkeiten liegen noch nicht vor. Ergebnisse sind nach Ablauf der Beteiligung der Versorgungsträger zu erwarten. Die Leuschnerstraße, die Hermann-Scheffler-Straße und die Ernst-Schneller-Straße sind gegenwärtig unbefestigte Erschließungsstraßen.
Die Rudolf-Breitscheid-Straße ist befestigt und dient als Verbindungsstraße zum Ortszentrum (Sammlerfunktion) und stellt auch eine Verbindung nach Birkenwerder dar.

2.2.4 Baugrundverhältnisse

Nach bisherigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine problematischen Baugrundverhältnisse vorhanden.
Hinsichtlich möglicher Altlasten liegen keine exakten Angaben vor. Teilbereiche des Jonny-Scheer-Platzes wurden als ungeordnete Laubdeponie genutzt und dem Augenschein nach auch zeitweilig illegal als Hausmülldeponie.

2.2.5 Sonstige Bodenmerkmale

Das Plangebiet ist relativ eben, fällt jedoch in Ost-West-Richtung leicht ab. Im Bereich der Bästleinstraße liegt die Geländeoberkante der Flurstücke teilweise bis ca. 1,50 m unter der Oberkante der Straßenmittellinie. In diesen Bereichen verläuft entlang der Flurstücksgrenze zur Straße auch eine entsprechende Böschung. Exakte Höhenangaben liegen nicht vor. Eine Nachvermessung und diesbezügliche Ergänzung des vorliegenden Vermessungsplanes wurde seitens der Gemeindeverwaltung in Aussicht gestellt.



Karte 2: Eigentumsverhältnisse

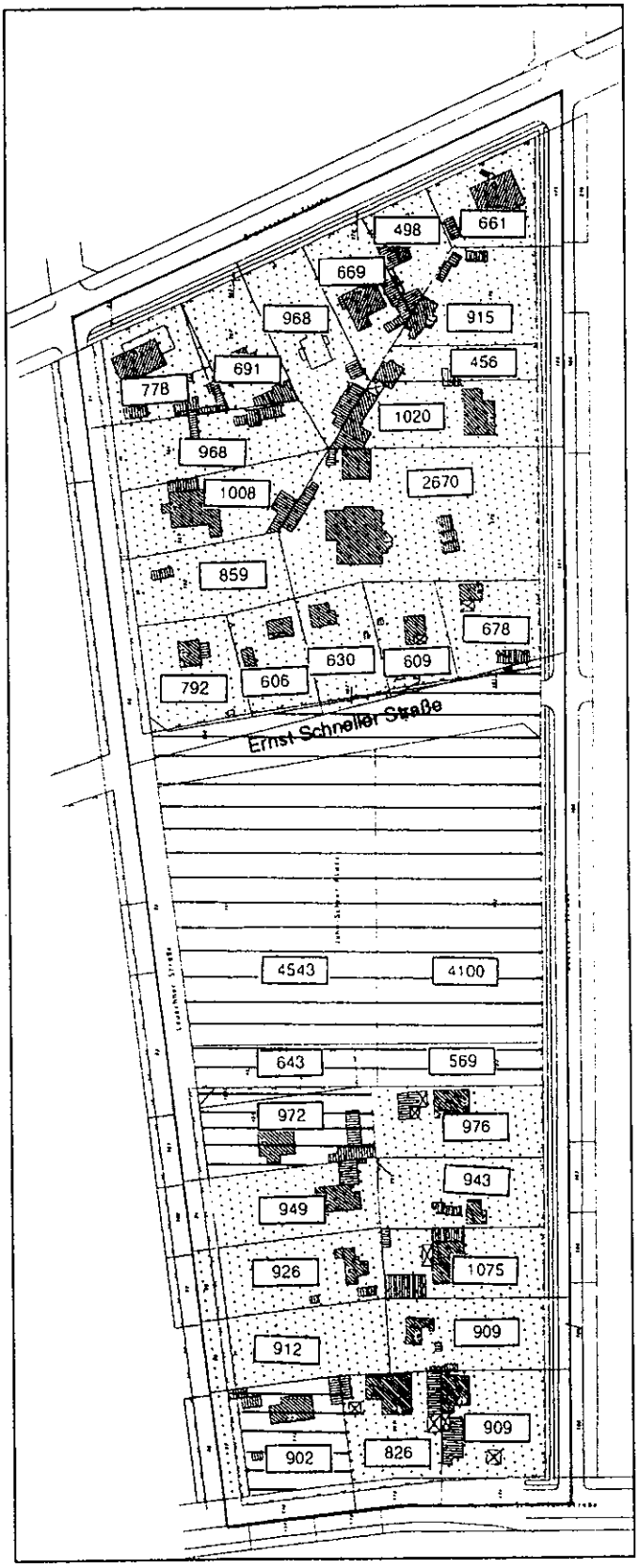
Zeichenerklärung

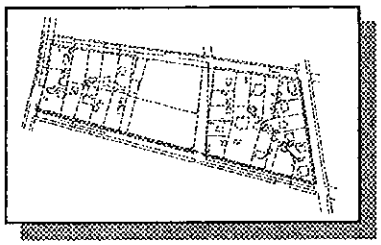
Privateigentum

Kommunales Eigentum

1379 Grundstücksgröße in qm

(Die Karteninhalte basieren auf Angaben der Gemeindeverwaltung!)





Aussagen zu eventuell vorhandenen Bodenfunden der Ur- und Frühgeschichte sind nach der Beteiligung der entsprechenden Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, zu erwarten.

2.2.6 Stadträumlich-funktionelle Einordnung des Plangebietes

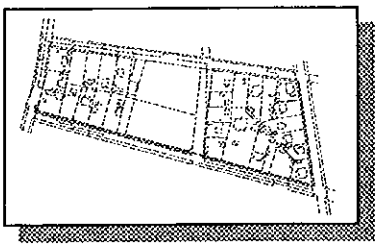
Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungsfläche der Ortslage von Hohen Neuendorf, nordwestlich des Ortszentrums und ebenfalls nordwestlich des Eisenbahnaußenringes. Es liegt abseits der wesentlichen gegenwärtigen Erschließungs- bzw. Durchfahrtsstraßen und ist Bestandteil der Bereiche der Siedlungsfläche von Hohen Neuendorf, die abseits des eigentlichen Hauptortes bzw. Ortszentrums liegen und die insbesondere durch eine ruhige Wohnlage und eine lockere, allerdings auch stark heterogene Bebauung geprägt werden. Ebenso charakteristisch für diese Bereiche ist der große Baumbestand, Grünflächen und die relativ großen Grundstücke.

Das Plangebiet und seine Umgebung gehören zu den typischen Siedlungsbereichen der Gemeinde, die durch eine Einfamilien- oder Zweifamilienhausbebauung in lockerer und ungeordneter Mischung mit Wochendhausbebauungen, vereinzelten Villenbauten und unbebauten Grundstücken geprägt sind. Abseits der zentralen örtlichen Bereiche in ruhiger, eher naturnaher Lage herrscht "Gartenstadtcharakter".

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen erschließen in erster Linie das Innere der Siedlungsfläche. Die östlich angrenzende Rudolf-Breitscheid-Straße stellt gemeinsam mit der in nördlicher Verlängerung angrenzenden Humboldtallee eine innerörtliche Verbindung zur Nachbargemeinde Birkenwerder dar.

2.2.7 Städtebaulich-gestalterische Charakteristik

Die innere städtebauliche und gestalterische Charakteristik des Plangebietes wird geprägt durch eine Mischung unterschiedlicher Nutzungsarten und Bauformen. Zwar ist eine leichte Dominanz der Wohnbauten auf den bebauten Grundstücken vorhanden, allerdings vermitteln das ungeordnete Nebeneinander mit Erholungsbauten und ungenutzten Grundstücken, die unterschiedlichen Bauformen und bausubstanziellen Qualitäten der einzelnen Gebäude, die Vielzahl kleiner Nebengebäude (Schuppen etc.) und die unterschiedlichen gestalterischen Qualitäten in der Nutzung der Grundstücke eher den Eindruck einer fehlenden städtebaulich Ordnung.



Insgesamt wird, bedingt durch den mittig im Plangebiet vorhandenen "Jonny-Scheer-Platz", das Plangebiet räumlich und funktionell in drei Teibereiche gegliedert: Einem östlichen und einem westlichen bebauten Bereich und einem zentralen unbebauten (Grün-) Bereich.

Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist der zentrale Grünbereich, da er einerseits mit grüngestalterischen Mitteln beide bebaute Bereiche miteinander verbinden kann und andererseits, insbesondere durch seinen Baumbestand im nördlichen Teil, eine erhaltenswerte grüngestalterische Komponente im Ortsbild der Gemeinde und innerhalb des Plangebietes darstellt. Der südliche Teilbereich des Platzes wird eher durch die wildwachsende Rasenfläche geprägt.

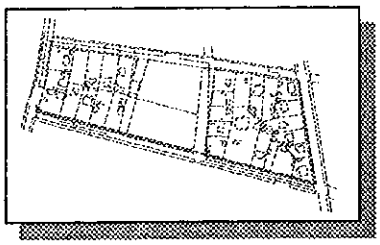
Der östliche bebaute Teilbereich ist durch eine überwiegende Wohnnutzung in eingeschossigen Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Der villenartige, dreigeschossige Wohnungsbau, fast mittig in diesem Teilbereich, stellt dabei eine deutliche bauliche Dominante dar, deren städtebauliche Qualität im Hinblick auf die gegenwärtige Umgebung nicht unumstritten ist. Im Bereich der E.-Schneller-Straße, die östlich an den Jonny-Scheer-Platz angrenzend, das Plangebiet ebenfalls fast mittig quert, werden die Flurstücke zu Erholungszwecken genutzt. Die vorhandene Bebauung mit Gartenlauben hat keinen gestalterischen Wert.

Der westliche, unmittelbar an den Jonny-Scheer-Platz angrenzende, bebaute Teilbereich ist ebenfalls durch eine überwiegende Wohnnutzung in eingeschossigen Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Allerdings sind in diesem Teilbereich die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der Bebauung noch weniger ausgeprägt als im o.g. östlichen Teilbereich.

Der überwiegende Teil der bebauten Flurstücke (mehr als zwei Drittel) weisen eine Größe zwischen 600 qm und 1.200 qm auf. Charakteristisch für die Bebauung ist die Tatsache, daß fast alle Flurstücke mit einem Hauptgebäude bebaut sind und daß große Teile der Flurstücke als Grünfläche genutzt werden.

Generell ist festzustellen, daß die bebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes kaum besondere städtebauliche und gestalterische Qualitäten aufweisen, die als künftige Komponente in die Planung eingehen sollten. Allgemeine, die künftige Planung beeinflussende Charaktereigenschaften sind:

- Die Bebauung auf den jeweiligen Flurstücken mit einem Hauptgebäude.
- Das Vorhandensein von Bereichen (Zonen), die ausschließlich als Grünfläche genutzt werden und damit verbunden der geringe Versiegelungsgrad der einzelnen Flurstücke.



- Die grüngestalterische und funktionelle Bedeutung des Jonny-Scheer-Platzes.
- Die überwiegende Wohnnutzung und die ruhige Wohnlage.

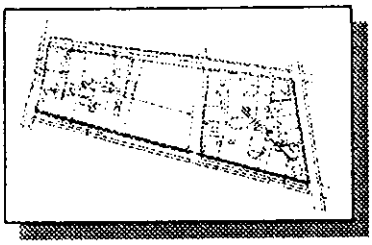
Große Bdeutung erlangt damit neben der Wahrung allgemeiner städtebaulicher Charaktereigenschaften besonders die Festsetzung neuer, das Plangebiet ordnender und funktionell aufwertender, städtebaulicher und gestalterischer Entwicklungsziele.

2.3 Planerische Ausgangsposition

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hohen Neuendorf existiert nicht. Die generellen Entwicklungsziele der Gemeinde werden in der Rahmenplanung für die Gemeinden Borgsdorf, Birkenwerder, Bergfelde und Hohen Neuendorf formuliert. Die Gemeindevertretung hat sich durch entsprechenden Gemeindebeschluß so positioniert, daß die Inhalte der Rahmenplanung und die darin enthaltenen Aussagen und Entwicklungsschwerpunkte auch künftig Grundlage aller weiteren Planungen sein werden.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Aussagen der Rahmenplanung von inhaltlicher Relevanz für die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Formulierung der städtebaulichen Entwicklungszielstellung des Bebauungsplans:

- Das künftige Maß der Bebauung soll durch Grundstücksteilungen oder Neubebauungen in Wohngebieten nicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 überschreiten.
- Grundstücke unter 600 qm Grundstücksfläche sollten nicht mehr geteilt werden. Bis zu einer Grundstücksfläche von 1.200 qm sind Teilungen ausnahmsweise oder nach Einzelfallprüfungen möglich. Die Entstehung von "Hammergrundstücken" ist zu vermeiden.
- Kleine Läden sind in den Wohngebieten zu erhalten und zu fördern.
- Innerörtliche Grün- und Freiflächen sind zu erhalten, sofern sie von städtebaulicher Bedeutung sind.
- Zur Wahrung des "Gartenstadtcharakters" sollten die bestehenden Gebiete nicht planmäßig verdichtet werden.
- Die Bebauung bisher unbebauter Bereiche sollte u.a. nur dann erfolgen, wenn das Bauvorhaben sozialen Wohnzwecken oder dem Gemeinbedarf dient.



Karte 3: Bestand / Bauliche Struktur und Maß der Nutzung (GRZ)

Zeichenerklärung

Dachformen

- Satteldach
- Walmdach
- Mansarddach
- Pultdach
- Flachdach

Geschossigkeit der Gebäude

- ● Anzahl Vollgeschosse
- ○ Ausgebautes Dach

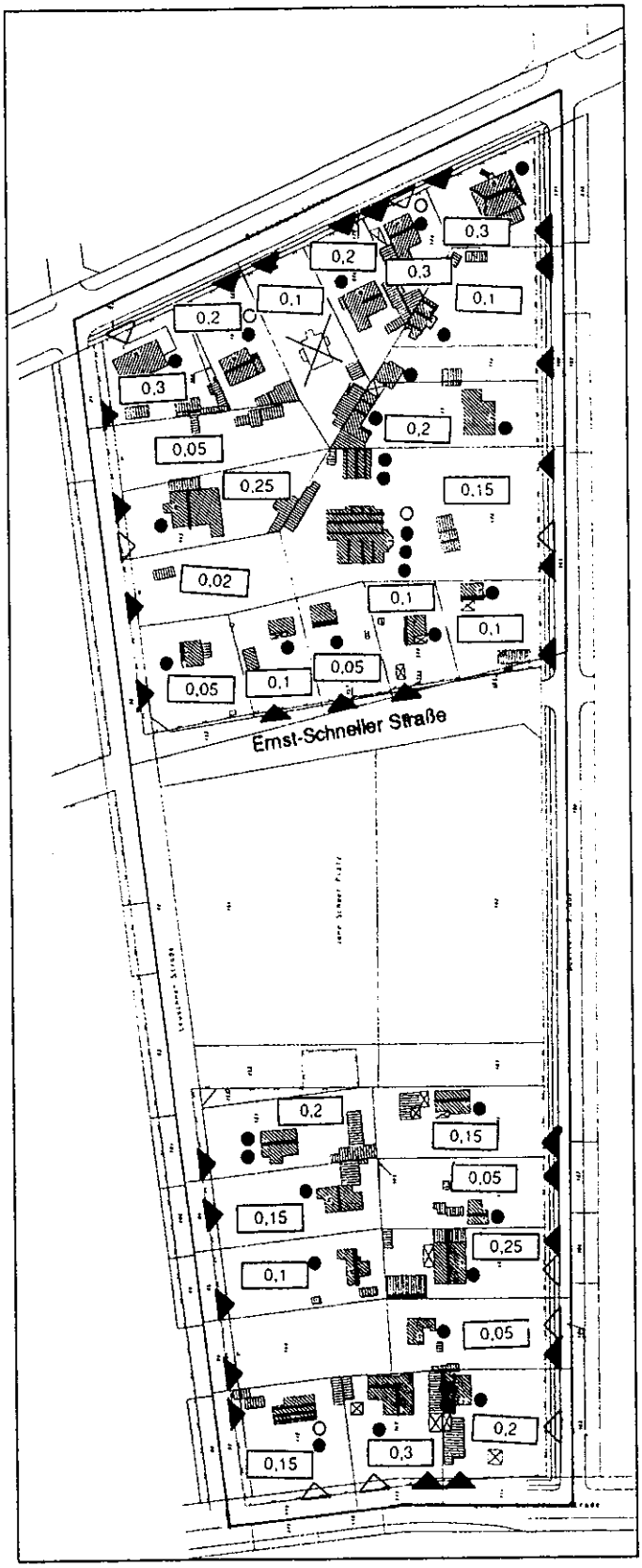
Sonstiges

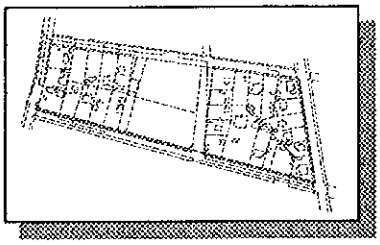
- ▶ Grundstückszufahrt
- ▷ Gesonderter Grundstückszugang
- ☒ Nicht mehr vorhanden

Maß der Nutzung

- 0,15 Vorhandene Grundflächenzahl - GRZ (gerundet)

(Den Karteninhalten liegen die Ergebnisse der Begehungen vor Ort zu Grunde/ äußerer Eindruck!)





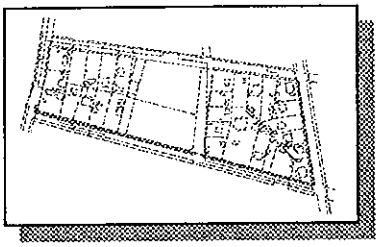
II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die eigentliche planerische Vorgeschichte des Bebauungsplanverfahrens setzt zu dem Zeitpunkt ein, ab dem es deutlich wurde, daß die gesamtgemeindliche Entwicklung unter den neuen gesellschaftlichen Bedingungen der 90-er Jahre der Formulierung neuer Entwicklungsziele bedarf. Relativ frühzeitig bildeten sich Schwerpunkte der künftigen Entwicklung heraus, zu denen insbesondere die Deckung des Wohnbedarfs zählt. Hinzu kam, daß die Gemeinde bereit war, die Investitionsabsichten eines privatwirtschaftlichen Unternehmens, u.a. zum Zwecke des Wohnungsbaus, auf dem südlichen Teilbereich des Jonny-Scheer-Platzes zu unterstützen, so lange die gemeindlichen Interessen in die Planung einfließen und die Investitionen den gemeindlichen Entwicklungszielen entsprechen. Dazu zählen neben der eigentlichen Schaffung von Wohnraum insbesondere auch die Schaffung von Wohnraum, der mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden kann. Gleichzeitig präzisierten sich die gemeindlichen Planungsüberlegungen zum Umgang mit dem Jonny-Scheer-Platz dahingehend, daß neben der Befürwortung der Neubebauung eines Teilbereiches der übrige Bereich des Platzes als öffentliche Grünfläche gesichert werden soll, da dieser Teil des Platzes zur Bedarfsdeckung nach wohnungsnahem Freiraum genutzt werden soll.

Ein anderes, allgemeines Entwicklungsziel der Gemeinde besteht darin, Wohnraum durch Verdichtung der bestehenden Siedlungsgebiete und Umnutzung der Wochenendgrundstücke zu schaffen. Diese bereits in der vorliegenden Rahmenplanung formulierten Zielstellungen bedürfen, will man die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auch ordnen und zum Allgemeinwohl gestalten, bauleitplanerischer Vorgaben in diesen potentiellen Verdichtungs- und Umnutzungsgebieten der Gemeinde. Zu diesen potentiellen Gebieten gehören die Bereiche beidseitig des Jonny-Scheer-Platzes, so daß hier die Möglichkeit besteht, beispielhaft für weitere Entwicklungsbereiche die bauleitplanerischen Zielstellungen zu formulieren.

Diese sich entwickelnden Planungsüberlegungen führten dazu, daß die Gemeindevertretung es für zweckmäßig und sinnvoll erachtete, will man die gemeindliche Entwicklung auch künftig steuern und nicht von vornherein einer ungeordneten Eigenentwicklung überlassen, einen Bebauungsplan für das Siedlungsquartier beidseitig des Jonny-Scheer-Platzes unter Einbeziehung des Platzes aufzustellen.



2. Generelle Zielvorstellung des Plans/Leitbild

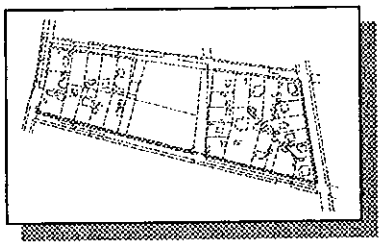
Der Bebauungsplan folgt den generellen Absichten der Gemeinde, die Wohnnutzung in den bestehenden Siedlungsbereichen weiter zu festigen. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten der Umnutzung bisher überwiegend zu Erholungszwecken genutzter Grundstücke geboten werden. Dabei sollen die Festsetzungen des Plans so gestaltet werden, daß jedem Grundstück eine eigenständige Entwicklung gesichert werden kann und daß die Grundaussagen der Rahmenplanung sich in den Inhalten des Bebauungsplans wiederfinden.

Generell soll eine Verdichtung nicht erzwungen werden, vielmehr sollen die Festsetzungen so getroffen werden, daß der Plan flexibel auf unterschiedliche Nutzerinteressen reagieren kann und den Eigentümern Entscheidungsfreiheiten läßt, die sich letztendlich in ein System der künftigen städtebaulichen Neuordnung dieser Siedlungsbereiche einfügen.

Dem allgemeinen Grundcharakter des Gebietes und der näheren Umgebung Rechnung tragend ist es beabsichtigt, die Baugebiete als Allgemeines oder Reines Wohngebiet festzusetzen. Durch Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sollen bestimmte Bereiche, beispielsweise eine "Vorgartenzone" oder innere Grünbereiche, langfristig von Bebauungen freigehalten werden. Die Festsetzungen sollen sowohl den Bestand respektieren als auch zukünftige Handlungs- und Entwicklungsrahmen für die Eigentümer aufzeigen.

Eine Teilfläche des im Inneren des Plangebietes befindlichen Jonny-Scheer-Platzes soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt und gesichert werden. Hier soll der Standort für einen öffentlichen Spielplatz gesichert werden, und die Fläche soll städtebaulich und ökologisch funktionell als wohnungsnaher Grün- und Freiraum aufgewertet werden ohne daß dabei eine bleibende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft entsteht.

Die gegenwärtig eher als brachliegend zu bezeichnenden, ebenfalls dem Jonny-Scheer-Platz zuzuordnenden Flurstücke 182 und 183 sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Diese Flurstücke sollen (überwiegend zum Zwecke der Schaffung von Wohnraum) ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dabei sollen die Festsetzungen so gewählt werden, daß der Wille der Gemeindevertretung zur Schaffung von Wohnraum, der mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden kann, sich auch bauleitplanerisch niederschlägt. Es entspricht den planerischen Zielen der Gemeinde, daß mit einer Neubebauung dieser Flurstücke auch neue städtebauliche Qualitäten im Plangebiet erreicht werden.



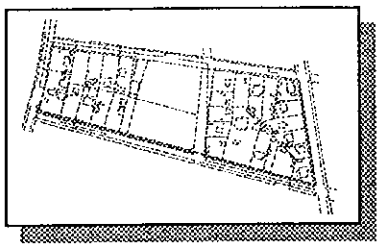
Die Wahrung der "Wohnruhe" im Plangebiet und die Wahrung des typischen Charakters dieser Siedlungsflächen, hervorgerufen durch den hohen Grünanteil auf den jeweiligen Flurstücken, gehört ebenso zu den generellen Zielvorstellungen und soll sowohl durch den Ausschluß bestimmter Nutzungen erreicht werden, als auch durch Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen oder durch Festsetzungen zu den Möglichkeiten bei Teilungen von Grundstücken.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Kurzbeschreibung

Mit dem Bebauungsplan werden:

- die unmittelbar an die Rudolf-Breitscheid-Straße angrenzenden Flurstücke sowie östliche Teilbereiche der Bästleinstraße als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- die Flurstücke 182 und 183 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit der Besonderheit, daß ein Drittel der zulässigen Geschoßfläche nur so errichtet werden darf, daß dieser Teil der Fläche Wohnungen beinhaltet, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
- die Flurstücke 152; 153 und 154 als Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz" festgesetzt.
- alle übrigen bebauten oder unbebauten Flurstücke, sofern sie nicht als Verkehrsflächen festgesetzt werden, als Reines Wohngebiet festgesetzt.
- die Ernst-Schneller-Straße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Befahrbarer Wohnweg" festgesetzt.
- örtliche Verkehrsflächen zur Erschließung der einzelnen Flurstücke festgesetzt.
- Festsetzungen zu Grundstücksteilungen, zur Größe von Grundstücken im Zuge von Teilungen, zur Errichtung von Doppelhäusern und zur Gestaltung bestimmter baulicher Anlagen getroffen.
- Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung auf den Flurstücken, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flurstücksteilen getroffen.



3.2 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Abwägung

(Der vorliegende Begründungstext bildet die Grundlage für die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden. Damit enthält dieser Punkt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine Abwägungsentscheidungen)

Begründung

Begründung des Aufstellungsbeschlusses

Vorzeitiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Damit handelt es sich um einen "Vorzeitigen Bebauungsplan".

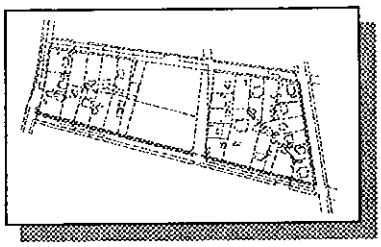
Begründung

Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans ist erforderlich, da die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet geordnet werden muß und zwar bereits zu dem Zeitpunkt, wo noch kein Flächennutzungsplan der Gemeinde aufgestellt ist. Es ist jedoch abzusehen, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegenstehen wird, insbesondere auch nicht den Zielen und Zwecken des künftigen Flächennutzungsplans.

Die Inhalte des Bebauungsplans stimmen mit den generellen Zielvorstellungen der künftigen städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde überein. Diese künftigen Planungsziele sind im Rahmenplan für die Gemeinden Borgsdorf, Birkenwerder, Bergfelde und Hohen Neuendorf formuliert, und die Gemeindevertreter haben in einem entsprechenden Beschluß diesen Rahmenplan als Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde angenommen.

Nach den Aussagen des Rahmenplans gehört das Plangebiet zu den Siedlungsbereichen der Gemeinde, in denen auch künftig die Wohnnutzung zu privilegieren ist. Im Plangebiet sind die bebauten oder die nicht zur Verkehrsfläche gehörenden Flurstücke beidseitig des Jonny-Scheer-Platzes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der nördliche Teil des Jonny-Scheer-Platzes ist als "zu erhaltende Freifläche" ausgewiesen und der südliche Teil des Platzes als "mittelfristig geplanter Wohnstandort", auf dem eine Neubebauung erfolgen soll.

Diese vorbereitenden Planungsziele sind auch Bestandteil des Bebauungsplans.



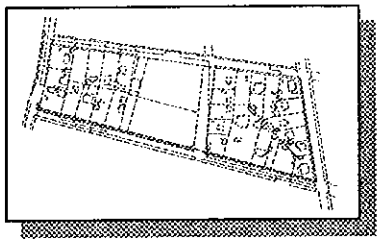
Der Rahmenplan soll die Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde (entspricht dem Vorentwurf zum Flächennutzungsplan) sein. Damit wird gesichert, daß der Bebauungsplan, der die Inhalte des Rahmenplans als Vorentwurf zur vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde berücksichtigt und diesen Rahmenplan als Planungsgrundlage heranzieht, auch den Zielen und Zwecken des künftigen Flächennutzungsplans nicht entgegenstehen wird. Beide Bauleitpläne, sowohl der vorliegende Bebauungsplan, als auch der künftige Flächennutzungsplan haben die gemeinsame Planungsgrundlage.

Begründung der Planfestsetzungen (Vgl. dazu Teil A: Planteil)

Reines Wohngebiet (WR)

Diese Baugebiete werden als "Reines Wohngebiet" festgesetzt mit dem Zweck, daß diese Baugebiete künftig ausschließlich dem Wohnen dienen sollen. Damit wird einerseits verbindlich festgesetzt, daß in diesen Baugebieten zur Deckung des Wohnbedarfs Wohngebäude errichtet werden dürfen und daß die gegenwärtig vorhandenen Erholungsnutzungen sich nicht über den Bestand hinaus weiter verfestigen können. Andererseits dient die Festsetzung dem Zweck, daß in diesen Baugebieten die Wohnbedürfnisse und hier insbesondere das Bedürfnis nach Wohnruhe zum Planungsleitsatz erklärt werden. Die damit verbundene Privilegierung des Wohnbedürfnisses gegenüber anderen Lebensbedürfnissen stellt einen der Planungsgrundsätze für diese Siedlungsbereiche dar und soll deutlich machen, daß an das Gebiet besondere Anforderungen hinsichtlich seiner künftigen Entwicklung gestellt werden. Letztendlich können durch die Bewohner dadurch auch besondere Forderungen beispielsweise gegenüber der Nachbarschaft oder gegenüber der Baugenehmigungsbehörde bei der künftigen Zulässigkeit von Vorhaben geltend gemacht werden.

Die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen liegen innerhalb der Richtwerte des §17 BauNVO und stellen eine Erhöhung gegenüber dem derzeitigen Nutzungsmaß dieser Bereiche dar. Damit wird die angestrebte Verdichtung und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke planerisch vorbereitet. Die zulässigen Obergrenzen nach §17 BauNVO werden nicht festgesetzt, um die typische, relativ lockere Bebauung in diesen Siedlungsgebieten der Gemeinde zu erhalten und um auch künftig zu sichern, daß die Baugebiete durch einen hohen Anteil an unversiegelten Flächen geprägt werden (Gartenstadtcharakter!). Der Verbesserung der Ausnutzung der Grundstücke,



der Schaffung der Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnungen und der Wahrung der Ortstypik dienen auch die Festsetzungen, daß künftig maximal zwei Vollgeschosse errichtet werden können, daß als Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt wird, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind und daß die Gebäude mit Satteldächern zu errichten sind.

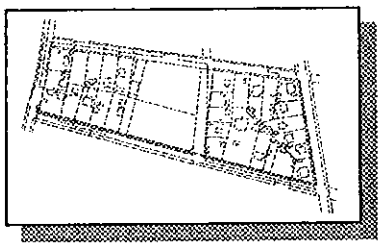
Damit wird jedem Eigentümer die Möglichkeit geboten, sein Grundstück künftig intensiver zu nutzen und besser auszunutzen bei gleichzeitiger Wahrung des typischen Charakters dieser Siedlungsgebiete.

Die Festsetzungen zu der Größe und zur Lage der überbaubaren Grundstücksfläche ergänzen diese vorgenannten allgemeinen Planungsabsichten. Dabei wurde nach dem Gleichheitsgrundsatz verfahren. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen umschlossen wird, soll erreicht werden, daß künftig die Gebäude (Hauptgebäude) innerhalb einer "Bebauungszone" errichtet werden, die einerseits generell eine Vorgartenzone jedem Grundstück offen läßt und die andererseits einen rückwärtigen Bereich, der vordergründig zu grüngestalterischen Zwecken genutzt werden soll und der von Bebauungen weitestgehend freizuhalten ist (Schaffung innerer Grünzonen im Plangebiet!), entwickelbar macht. Bei der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen (der "Bauzonen") wurden die vorhandenen Wohngebäude weitestgehend respektiert, die vorhandenen Gartenlauben und Erholungsbauten hingegen bewußt nicht berücksichtigt, da dieser Nutzungsart über den Bestand hinaus keine zukünftige Entwicklung mehr eingeräumt werden soll. Der Versatz der "Bauzone" im Bereich der Flurstücke 192; 194; 195 und 196 erfolgte neben der Berücksichtigung des Wohngebäudes auch auf Grund der in diesem Bereich vorhandenen Böschung im vorderen Bereich der Flurstücke.

Für die Festsetzung von Baulinien bestehen keine hinreichenden städtebaulichen Gründe. Das Planungsziel der Gemeinde wird bereits durch die Festsetzung von Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen erreicht.

Das Flurstück 178 bildet mit seiner Größe und mit Lage der Wohngebäude auf dem Flurstück eine Ausnahme innerhalb der bebauten Bereiche, so daß es für dieses Flurstück als städtebaulich vertretbar erachtet wird, eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche auszuweisen.

Die mit der Rahmenplanung empfohlenen Richtwerte für die künftigen Grundflächenzahlen (GRZ: 0,2) wurden nach intensiver Diskussion in der Gemeindevertretung nicht aufgegriffen und zum Zwecke einer verbesserten Grundstücksausnutzung mit einem Wert von 0,3 festgesetzt.



Allgemeines Wohngebiet-WA 1

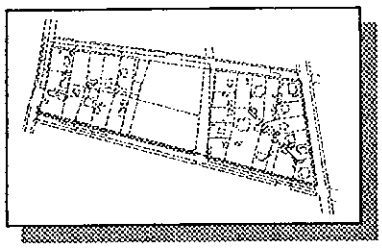
Die Festsetzung dieses Baugebietes folgt zwei generellen Planungsabsichten:

Erstens soll auch in diesem Baugebiet der Wohncharakter vorherrschen d.h., das Baugebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Damit wird auch in diesem Bereich des Plangebiets künftig die Wohnnutzung gefestigt und die Errichtung von Wohngebäuden allgemein für zulässig erklärt.

Zweitens dient die mit der Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" verbundene Erweiterung des Katalogs der allgemein zulässigen Nutzungen gegenüber dem angrenzenden "Reinen Wohngebiet" insbesondere dem Zweck, daß damit auch das Wohnen ergänzende, aber gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten (entsprechend den Lebensbedürfnissen der Bewohner) zulässig sind. Diese Planungsüberlegungen finden ihre Begründung in der allgemeinen Planungsabsicht der Gemeinde, die Rudolf-Breitscheid-Straße städtebaulich-funktionell so zu entwickeln, daß sie innergemeindliche Verbindungsfunktionen zwischen den Gemeindeorten Hohen Neuendorf und Birkenwerder übernimmt und daß diese verkehrliche Verbindung durch entsprechende, dem Wohnen zugeordnete Nutzungen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und Vorsorge der Wohnbevölkerung, untersetzt werden soll.

Die räumliche Ausdehnung des Baugebietes entlang der östlichen Bereiche der Bästleinstraße unter Einbeziehung der Flurstücke 175; 176 und 177 dient vordergründig der Standortsicherung und der Gewährleistung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten der betrieblichen Nutzung auf den Flurstücken 176 und 177, da davon ausgegangen werden kann, daß diese betriebliche Nutzung wohnverträglich gestaltet werden kann und da am Bestand dieser betrieblichen Nutzung (Firmen- und Bürositz eines Bauingenieurbetriebes) ein Interesse der Gemeinde besteht. Zur Vermeidung einer Benachteiligung des Eigentümers des Flurstücks 175 und zur Wahrung des Gleichheitsgrundsatzes wird dieses Flurstück in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Die Festsetzungen der Planzeichnung folgen im übrigen den städtebaulichen Planungszielen, die bereits die Festsetzungen der Planzeichnung innerhalb der Reinen Wohngebiete begründet haben (siehe oben). Die Begründung ist hier entsprechend heranzuziehen. Die Negierung der bestenden Wohngebäude auf den Flurstücken 165 und 172 bei der Festsetzung des Verlaufs der Baugrenzen hat dabei nicht den Abriß der außerhalb dieser Baugrenzen liegenden Bauteile zur Folge sondern soll



lediglich sicherstellen, daß bei einer Neubebauung dieser Flurstücke künftig die Errichtung von Gebäuden den gleichen städtebaulichen Planungszielen und Ordnungsprinzipien folgt wie die Errichtung von Gebäuden auf den angrenzenden Flurstücken.

Die mit der Rahmenplanung empfohlenen Richtwerte für die künftigen Grundflächenzahlen (GRZ: 0,2) wurden nach intensiver Diskussion in der Gemeindevertretung nicht aufgegriffen und zum Zwecke einer verbesserten Grundstücksausnutzung unter Berücksichtigung oben genannter Entwicklungsziele mit einem Wert von 0,4 festgesetzt.

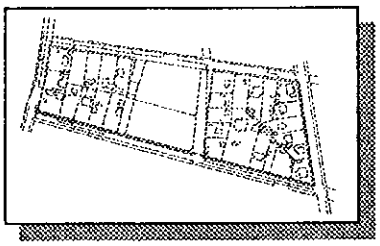
Allgemeines Wohngebiet (WA_2)

Für die Festsetzung der Flurstücke 182 und 183 als "Allgemeines Wohngebiet" ist insbesondere maßgebend, daß ein öffentliches Interesse an dieser Planung, bezogen auf diese Flurstücke, besteht.

Öffentlich ist das Interesse insofern, daß die ehemals in gemeindlichem Eigentum befindlichen Flurstücke zum Zwecke konkreter Bauabsichten veräußert wurden und daß diese Bauabsichten neben dem allgemeinen Zweck der Schaffung von Wohnraum und dem damit an sich verbundenen Bei-trag zur Deckung des Wohnbedarfs auch insbesondere dem Zweck dienen, Wohnraum zu schaffen, der mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden kann.

Diese Baugebietsfestsetzung stellt dabei keine negative Einzelfallplanung dar, in der der Gleichheitsgrundsatz im Sinne einer einseitigen Begünstigung oder im Sinne einer Benachteiligung anderer Eigentümer verletzt wird. Sie stellt vielmehr eine Einzelfallplanung bezogen auf zwei Flurstücke dar, in dessen Ergebnis besondere Planungsabsichten der Gemeinde verwirklicht werden sollen, die Realisierung dieser Planungsabsichten mit den Mitteln des Bebauungsplans gesichert werden soll und deren Festsetzungen letztendlich anderen städtebaulichen Gründen unterliegen, als die Festsetzungen der übrigen Baugebiete des Plangebiets.

Soll in den übrigen Baugebieten die zu erwartende Eigendynamik der künftigen Entwicklung in erster Linie bestimmten städtebaulichen Ordnungsprinzipien (Leitlinien) unterliegen und sollen Fehlentwicklungen entgegen den Absichten der Gemeinde durch die Festsetzungen verhindert werden, dienen die Festsetzungen dieses Baugebiets der verbindlichen Vorbereitung der Umsetzung einer konkreten städtebaulichen Konzeption und deren baulicher Realisierung. Dem Rechnung tragend und



auch aus der Tatsache heraus, daß es sich bei den beiden Flurstücken insgesamt um ein Baugrundstück handelt, das keineswegs mit der Struktur der Grundstücke im Gebiet vergleichbar ist, unterscheiden sich die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche (deren Größe und Lage auf den Grundstücken) und des Maßes der Bebauung dieses Baugebietes von den Festsetzungen des anderen Allgemeinen Wohngebietes. Gleichzeitig wird damit die Absicht der Gemeinde umgesetzt, eine eigenständige städtebauliche Neuordnung und bauliche Entwicklung auf diesen Flurstücken vorzubereiten und eine neue städtebauliche Situation zu schaffen.

Begründung der Textfestsetzungen (Vgl. dazu Teil B: Text und Anlage 1)

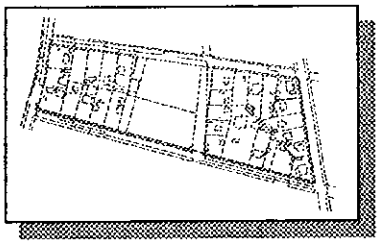
Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet-WA_1

Die nach §4, Abs.3 Nr.3 (Gartenbaubetriebe) und Nr.4 (Tankstellen) der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind von vornherein nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da auch im Allgemeinen Wohngebiet ein ungestörtes Wohnen weitestgehend gewährleistet werden soll. Dieses Planungsziel der Gemeinde könnte durch die ausnahmsweise Zulassung der oben benannten Anlagen gefährdet werden. Um dies auszuschließen werden die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr.3 und 4 nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA_2)

Die nach §4, Abs.3 Nr.3 (Gartenbaubetriebe) und Nr.4 (Tankstellen) der BauNVO zulässigen Ausnahmen sind auch in diesem Baugebiet von vornherein nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da ein ungestörtes Wohnen weitestgehend gewährleistet werden soll. Dieses Planungsziel der Gemeinde könnte durch die ausnahmsweise Zulassung der oben benannten Anlagen gefährdet werden. Um dies auszuschließen werden die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr.3 und 4 nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.



1.2 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß ein weitestgehend einheitlicher Sockelbereich die künftige Gestaltung der Gebäude prägt und daß weitestgehende Homogenität in der Höhe der Gebäude erreicht wird. Diese Festsetzung erreicht ihr Ziel im Zusammenhang mit der Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen (siehe Planfestsetzungen).

2. Besondere Festsetzungen

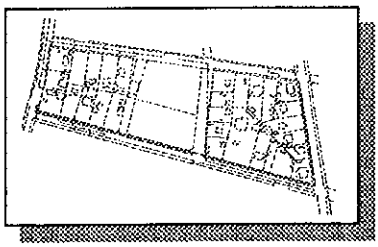
2.1 Art der Nutzung

2.1.1 Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Damit wird planungsrechtlich festgesetzt und gesichert, daß die im öffentlichen Interesse liegende Schaffung von Wohnraum, der auch mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnte, bei der künftigen Errichtung von Gebäuden seine Berücksichtigung findet. Gleichzeitig wird damit auf den Beschluß der Gemeindevertretung (Beschluß-Nr. 154/92 vom 14.05.1992 / Veräußerung) Bezug genommen. Darin wurde die Veräußerung u.a. "...zum Zweck ein Drittel sozialer Wohnungsbau.." an den Antragsteller beschlossen.

2.1.2 Grünfläche

Die Festsetzung des nördlichen Teilbereiches des Jonny-Scheer-Platzes, bestehend aus den Flurstücken 152; 153 und 154, als " Grünfläche", dient der Sicherung und Erhaltung dieser innerörtlichen Frei- und Grünfläche und entspricht der auch in der Rahmenplanung formulierten Zielstellung der Gemeinde, innerörtliche Grün- und Freiflächen zu erhalten und als wohnungsnahe Erholungsflächen zu entwickeln. Damit soll eine generelle Bebaubarkeit dieser Flächen künftig verhindert werden. Die besondere Zweckbestimmung "Öffentliche Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz" erläutert dabei näher die Zweckbestimmung der Grünfläche und bringt den Willen der Gemeinde zum Ausdruck, diese Grünfläche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, diese Grünfläche entsprechend zu gestalten und innerhalb dieser Fläche die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Kinderspielplatzes zu gestatten. Die Einbeziehung des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flurstückes 152 in die öffentliche Grünfläche dient einerseits der Schaffung überwiegend einheitlicher Grundstücksgrößen im angrenzenden Reinen Wohngebiet und andererseits der größtmöglichen Ausdehnung der Grün- und Freifläche zur Schaffung wohnungsnaher-Freiräume.



2.1.3 *Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung*

Die besondere Zweckbestimmung "Befahrbarer Wohnweg" soll dazu führen, daß die allgemeine Wohnruhe **im** Gebiet weitestgehend erhalten bleibt und daß diese Straße unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete und der Parkanlage (hier besonders auch unter Rücksicht auf einen Kinderspielplatz) weitestgehend vom Durchgangsverkehr freigehalten wird. Die besondere Zweckbestimmung erlaubt eine entsprechende Verkehrsberuhigung auch durch die bauliche Strukturierung.

2.2 *Abweichende Bauweise*

Es soll sichergestellt werden, daß zu den Grundstücksgrenzen ein seitlicher Grenzabstand eingehalten wird (damit offene Bauweise), allerdings ist es städtebaulich vertretbar, das Baugrundstück auch mit einer Häusergruppe mit einer Länge von mehr als 50 m zu bebauen, um das Grundstück effektiver nutzen zu können. Allerdings wird die Maximallänge der Gebäude durch die vorhandene Grundstückslänge rechtzeitig eingeschränkt.

2.3 *Baugrenze*

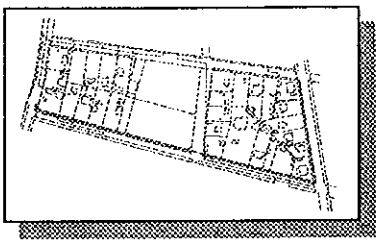
Damit wird den künftigen Bauvorhaben zugestanden, daß zum Zwecke der Errichtung von Tiefgaragen der unterirdische Bauraum intensiver genutzt werden kann. Tiefgaragen liegen im öffentlichen Interesse der Gemeinde.

2.4 *Grundstücksgröße*

Damit werden die Empfehlungen der Rahmenplanung aufgegriffen und verbindlich festgesetzt.

2.5 *Grundstücksbreite*

Diese Festsetzungen sollen die Entstehung von "Hammergrundstücken" verhindern (Aufgreifen einer Empfehlung der Rahmenplanung) und dienen der Wahrung der Grundstücksstruktur im Gebiet. Die Maßangaben beruhen auf Aussagen anerkannter Fachliteratur und entstanden in gemeinsamer Beratung zwischen dem Bauamt der Gemeindeverwaltung und den Entwurfsverfassern.



2.6 Stellplätze und Garagen

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß künftig die hinteren Bereiche der Grundstücke überwiegend zu grüngestalterischen Zwecken genutzt werden und daß Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen nicht über die gesamte Tiefe der Grundstücke angelegt werden (Innere Grünzone im Gebiet).

2.7 Sonstige Festsetzungen

2.7.1

Damit soll eine Zersiedlung der Grundstücke verhindert werden, und es wird die vorhandene typische Bebauungsstruktur dieser Siedlungsgebiete in Hohen Neuendorf als städtebauliches Planungselement aufgegriffen.

2.7.2

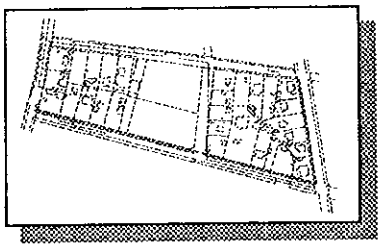
Hier wird die Verfahrensweise geregelt, in welcher Weise eine Doppelhaushälfte zu bauen ist, wenn der Nachbar nicht zum gleichen Zeitpunkt bauen möchte. Damit wird sichergestellt, daß bei der Errichtung von Doppelhaushälften zu unterschiedlichen Zeitpunkten dennoch die städtebaulichen Planungsüberlegungen und Zielstellungen Berücksichtigung finden.

2.7.3

Die Einteilung (Strukturierung) der Verkehrsfläche bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans würde einen Vorgriff auf noch notwendige Fachplanungen bedeuten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist es wichtig, diese Flächen als Verkehrsflächen festzusetzen. Erst im Zuge der entsprechenden Fachplanungen (Erschließungsplanungen etc.) wird zu erkennen sein, wie diese Verkehrsflächen zu strukturieren sind , z.B. die Breite der Gehwege und der Fahrbahnen, Standorte für Straßenbäume oder die entsprechenden Gehweg- und Straßenbeläge.

2.8 Grünordnung

Die Aussagen zur Grünordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden im Verfahren der Abwägung in den Bebauungsplan integriert.



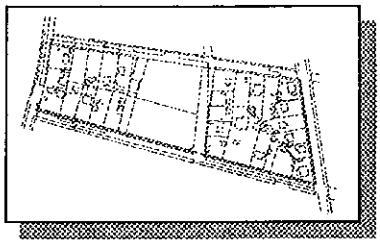
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Satteldächer

Die Festsetzung einer bestimmten Dachneigung bei Satteldächern dient gestalterischen Aspekten und soll dazu verhelfen, daß bei künftigen Baumaßnahmen ortstypische Neigungen bei der Gestaltung der Dächer aufgenommen werden.

1.2 Äußere Gestaltung von Doppelhäusern

Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die Errichtung von Doppelhäusern, eventuell sogar zu unterschiedlichen Zeitpunkten, nicht zu einer Verunstaltung des Orts- und Straßenbildes führt und daß ein gestalterisches Grundanliegen von Doppelhäusern (Homogenität in der äußeren Gestaltung bei unterschiedlichen Nutzern im Inneren des Gebäudes) gewahrt bleibt.



III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden:

- im Allgemeinen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Plangebietes zu einem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Gebiet unter neuen städtebaulichen Planungs- und Ordnungsprinzipien und

- im Besonderen die Voraussetzungen für die Bebauung des südlichen Teiles des Jonny-Scheer-Platzes auf der Grundlage der gemeindlichen Beschlüsse und des Konzeptes des Bauherren und die Entwicklung des nördlichen Teiles des Jonny-Scheer-Platzes zu einer öffentlichen Grünfläche

geschaffen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Planverfahrens sind folgende unmittelbaren Auswirkungen zu erwarten:

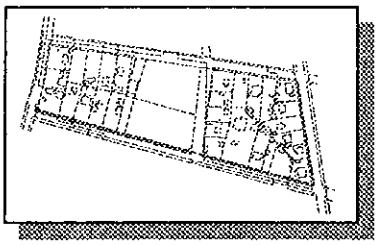
Grundstückssituation

Die Situation und die Eigentumsverhältnisse sind der Gemeinde bekannt. Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich seiner städtebaulichen Lösung weitestgehend an den bestehenden Grundstücksverhältnissen, dennoch sind Neuordnungen und Grundstückserwerbe durch die Gemeinde notwendig, die vor allem die technische Ver- und Entsorgung und die verkehrliche Erschließung der Grundstücke sichern sollen.

Insbesondere die Festsetzung der Verkehrsflächen und ein Vergleich mit den Grundbucheintragungen machen deutlich, daß hier bodenordnende Maßnahmen notwendig sein werden. Das Ziel der Gemeinde muß darin bestehen, die als Verkehrsflächen festgesetzten Flurstücke und Flurstücksteile, soweit diese noch nicht im gemeindlichen Eigentum liegen, zu erwerben. Im Zusammenhang damit ist der Verlauf der Grundstückseinfriedungen zu klären und zu bereinigen.

Bebaubarkeit

Die künftige Bebaubarkeit der Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet, da gesichert ist, daß die Grundstücke auch künftig in angemessener Breite an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
Maßnahmen sind jedoch zur technischen Ver- und Entsorgung der Grundstücke notwendig. Über eventuelle besondere Maßnahmen zur Bebauung der Grundstücke auf Grund widriger Baugrundverhältnisse liegen keine Erkenntnisse vor.



Generell kann jedem Grundstück eine eigenständige Entwicklung gesichert werden.

Realisierbarkeitsaussichten

Die Aussichten auf die Realisierbarkeit der bauleitplanerischen Absichten und Ziele sind als positiv einzuschätzen, da neben dem konkreten Vorhaben im südlichen Bereich des Jonny-Scheer-Platzes auch im übrigen Plangebiet Entwicklungen zu erwarten sind, die Neubebauungen der Grundstücke nach den Leitlinien des Bebauungsplans nach sich ziehen werden. Gründe dafür sind in erster Linie der generelle Wohnungsbedarf in der Gemeinde und die optimalen Bedingungen des Ortes insgesamt als potentieller Wohnungsstandort für die nahegelegene Großstadt Berlin.

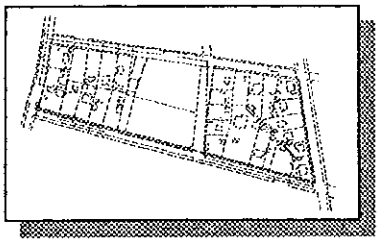
Sonstiges

Auswirkungen zum persönlichen Nachteil der Eigentümer sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen. Ebensowenig sind negative Auswirkungen auf die sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse zu erwarten.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, da die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete von vornherein Negativwirkungen weitestgehend ausschließen. Auswirkungen sind durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Diese werden voraussichtlich allerdings innerhalb der zumutbaren gebietstypischen Belastungen liegen, da keine besonderen Nutzungen im Gebiet vorgesehen sind. Die positiven ökologischen Aspekte und Wirkungen des "Jonny-Scheer-Platzes" und der vorhandenen Baumstruktur im Gebiet werden durch die Festsetzungen des Grünordnungsplans gesichert. Die Sicherung von öffentlichen und wohnungsnahen Grünflächen wird gleichzeitig zu ideellen Wertsteigerungen des Wohnumfeldes führen.

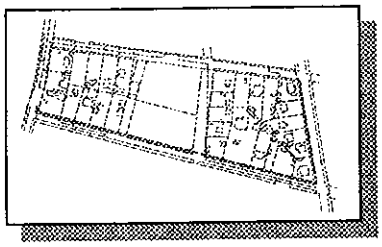
Voraussichtliche Kosten für die Gemeinde

Eine Schätzung der voraussichtlichen Kosten, die sich für die Gemeinde mit der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, ist noch nicht erfolgt. Es sind noch die Stellungnahmen der einzelnen Versorgungsträger und anderer Behörden und Stellen abzuwarten. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind Kosten



- durch die gemeindliche Planung und Realisierung der Ver- und Entsorgungsmaßnahmen sowie durch Straßenbaumaßnahmen,
- durch Grundstückserwerb des Straßenlandes
- und durch die Planung und Realisierung der öffentlichen Parkanlage und des Kinderspielplatzes

zu erwarten.



IV. Verfahren

Der vorliegende Entwurf dient der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Verfahrensschritte parallel durchzuführen.

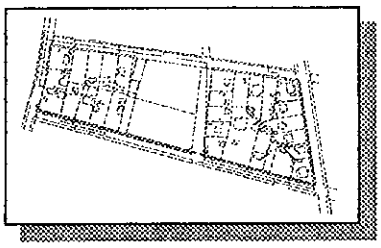
Das Verfahren stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt dar:

- Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan ist am 26.03.1992 durch die Gemeindevertretung gefaßt worden. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ..... .

- Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 16.08.1993 benachrichtigt worden. Die Rückantwort liegt mit Schreiben vom 17.09.1993 vor. Darin wird dem Bebauungsplanverfahren unter Angabe von Hinweisen zugestimmt.

- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte durch eine öffentliche Versammlung am 08.09.1993 im Rathaus der Gemeinde Hohen Neuendorf. Dort war der Vorentwurf für jedermann einsehbar und es bestand die Möglichkeit zur Erläuterung. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist am..... .....
durch Mitteilung ortsüblich bekanntgemacht worden.

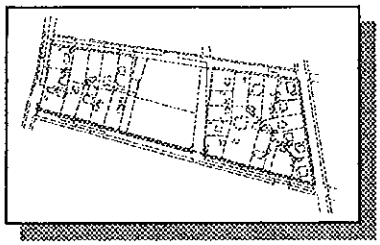
Im fortlaufenden Verfahren werden die verfahrensverkürzenden Vorschriften des BauGB-Maßnahmengesetzes zur Anwendung kommen!



V. Rechtsgrundlage

auf der Grundlage des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766) i.V. mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

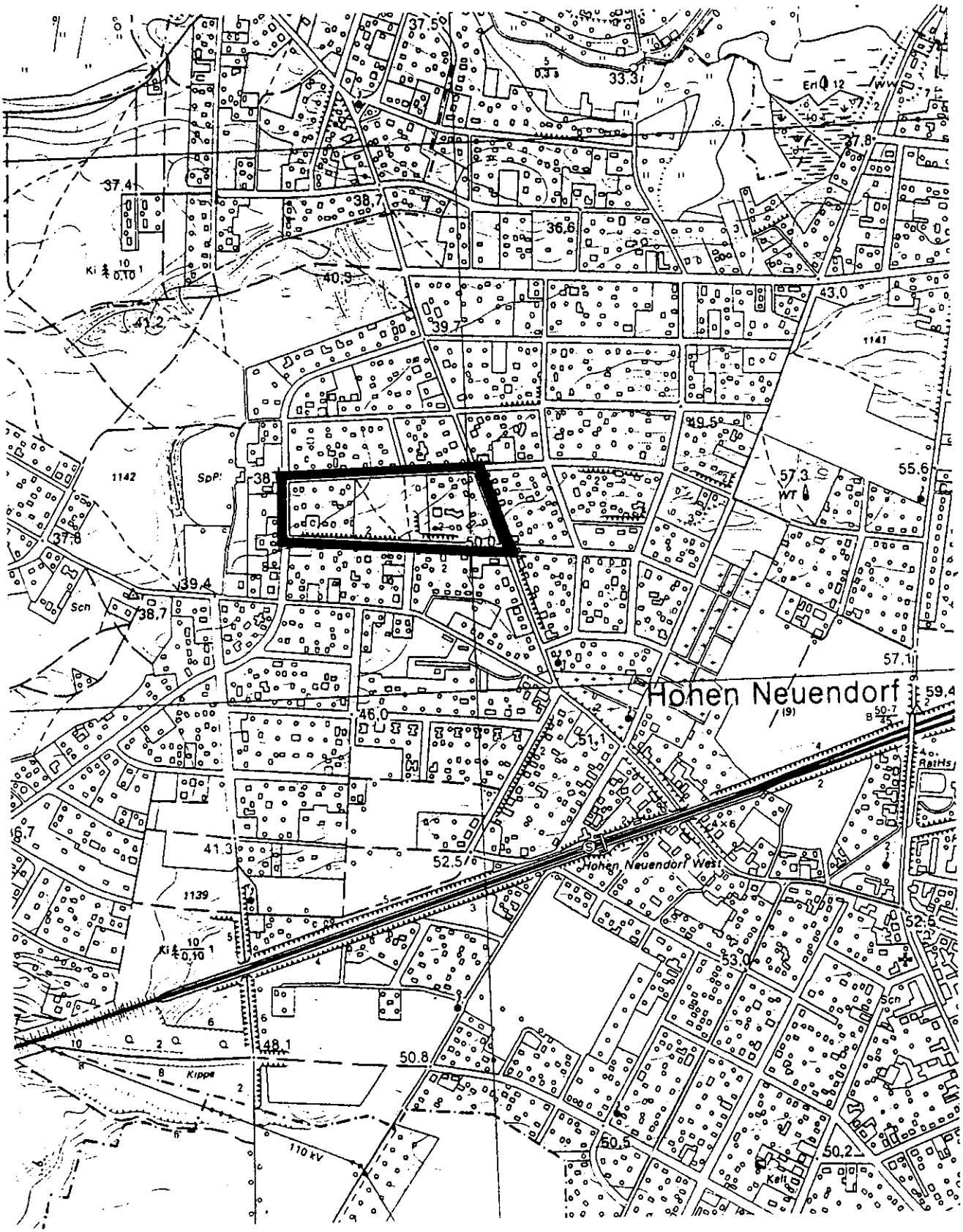
- in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch -BauGB-MaßnahmenG- in der Bekanntmachung der Neufassung vom 28.04.1994 (BGBl. I S. 622) und
- auf der Grundlage des § 89 der Brasndenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 (GVBl für das Land Brandenburg, Teil I, Nr. 12 vom 07.06.1994) sowie
- in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.



Anlage 1:

Bebauungsplan Nr. 05 - 12 036 180

Räumliche Einordnung / Zeichnerische Abgrenzung des Vorhabens innerhalb der Ortslage



Maßstab 1:10.000