STADT HOHEN NEUENDORF / STADTTEIL HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 05 afG:

"NIEDERHEIDE / OT HOHEN NEUENDORF"

(Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 2 BauGB a. F. i. V. m.
§ 233 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997)

BEGRÜNDUNG

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

Aktualisiert und redaktionell überarbeitet in der Fassung des Beitrittsbeschlusses

Stand: März 2002

Inhaltsverzeichnis Seite

Vorbemerkungen 3

I. Planungsgegenstand 4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit 4
2. Das Plangebiet 5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur 5
2.3 Benachbarte Nutzungen 6
2.4 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes 6
2.5 Eigentumsverhältnisse 7
2.6 Erschließung 7
2.7 Natur und Landschaft 8
2.8 Sonstiges 9
2.8.1 Lärmschutz 9
2.8.2 Bodendenkmale 9
2.8.3 Baudenkmale 10
2.8.4 Altlasten 10
2.8.5 Trinkwasserschutzzone 10
2.8.6 Kampfmittelbelastung 10
2.8.7 Richtfunkstrecke 11
2.9 Planerische Ausgangssituation 11

II. Planinhalt 11
1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans 11
2. Wesentlicher Planinhalt 12
3. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung 13
3.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen 13
3.1.1 Grundsatz 13
3.1.2 Teil A: Planzeichnung 13
3.1.3 Teil B: Text 15
3.2 Abwägung 22
3.2.1 Verfahren 22
3.2.2 Frühzeitige Beteiligungen 23
3.2.3 Öffentliche Auslegung / I 23
3.2.3 Öffentliche Auslegung / II 24

III. Auswirkungen des Bebauungsplans 25

IV. Rechtsgrundlagen 26

Anlage 1: Übersicht zur Abwägung der Bürgerbeteiligung
Anlage 2: Übersicht zur Abwägung der Trägerbeteiligung
Anlage 3: Übersicht zur Abwägung der Stellungnahmen des Landesumweltamtes und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung

Vorbemerkungen

Gemäß § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) sind Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten des neuen Baugesetzbuches förmlich eingeleitet worden sind, unter Berücksichtigung weiterer Überleitungsvorschriften nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu beenden. Da von der in o. g. § 233 BauGB eingeräumten Möglichkeit zur Durchführung noch nicht begonnener Verfahrensschritte nach den Vorschriften des "neuen" Baugesetzbuches nicht Gebrauch gemacht wurde, lief das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in seiner alten Fassung ab. Bezugnahmen auf Rechtsvorschriften des BauGB erfolgen aus diesem Grund auf das BauGB in der Fassung vor dem Inkrafttreten des geänderten BauGB zum 01. Januar 1998. Um eindeutig die Rechtsgrundlage nachvollziehen zu können, wird im Begründungstext, soweit zweckdienlich und erforderlich, das Baugesetzbuch mit der Ergänzung "a. F." (alte Fassung) zitiert.

Da der Bebauungsplan wegen verfahrensrechtlicher und materiell - inhaltlicher Beanstandungen seitens der zuständigen Genehmigungsbehörde nicht genehmigt worden ist, musste er korrigiert werden. Die notwendigen materiell - inhaltlichen Korrekturen wurden nach Abstimmung mit der seit 01.01.2000 zuständigen Genehmigungsbehörde (Landrat des Landkreises Oberhavel) am Bebauungsplan vorgenommen. Die verfahrensrechtliche Korrektur zum Zwecke der Durchführung eines ordnungsgemäßen Verfahrens musste ab dem Zeitpunkt erfolgen, ab dem Verfahrensfehler beanstandet wurden. Da bereits die öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des (ersten) Planentwurfs nach jüngster Rechtsprechung fehlerhaft war, musste das Verfahren ab diesem Zeitpunkt wiederholt werden. Deshalb war eine erneute öffentliche Auslegung im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB a. F. erforderlich.

Im Baugesetzbuch wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an zwei Stellen verwendet:

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["... (2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. ..."]. Diese Begründung erklärt die Absichten und Inhalte des ausgelegten Entwurfs. "... Sie kann neben der sachlichen Erklärung auch um Akzeptanz für die Vorstellungen des Plangebers 'werben'. ..."[1]

Nach **§ 9 Abs. 8 BauGB** ist dem Bebauungsplan als Grundlage für die Rechtsetzung eine Begründung beizufügen [" ... (8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. ..."]. Sie erläutert die Erforderlichkeit des Plans und soll die Festsetzungen städtebaulich begründen. Diese Begründung konkretisiert und entwickelt sich im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans. Zu diesem Zeitpunkt gehört sie untrennbar zum Bebauungsplan und "... nimmt in der Folgezeit am Vollzug des Bebauungsplans teil, d. h. an der Anwendung des Plans ..."[2]

Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

---

[1] *Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994*
[2] *Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994*

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Lange Zeit überwiegend zu Erholungszwecken genutzt, beginnt sich gegenwärtig im Bereich "Niederheide" ein Struktur- und Nutzungswandel zu vollziehen und immer häufiger sind Anträge zur Errichtung von Wohnhäusern seitens der Stadt zu beurteilen. Zwar fügt sich die Art dieser Nutzung (Wohnnutzung) in die Eigenart der näheren Umgebung ein, planmäßige Ordnungsprinzipien beispielsweise hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche lassen sich jedoch nur unzureichend auf der gegenwärtigen Grundlage des § 34 BauGB ableiten.

Diese bisherige (ungeordnete) Entwicklung widerspricht nicht dem grundsätzlichen Planungswillen der Stadt, denn im FNP wird der Bereich des Plangebietes überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Art der Nutzung (Wohnnutzung) fügt sich auch in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Jedoch bringt es die gegenwärtige bauplanungsrechtliche § 34 - Situation mit sich, dass neben Wohngebäuden auch Wochenendhäuser zulässig sind und damit eine Nutzungsart, die dem Planungswillen der Stadt (FNP) entgegensteht, und es ist die Gefahr der Verfestigung einer Nutzung innerhalb des Bereiches Niederheide gegeben, die den langfristigen Entwicklungsvorstellungen der Stadt widerspricht.

Ebenso ist bei der Prüfung von Bauvorhaben seitens der Stadt immer deutlicher geworden, dass grundlegende städtebauliche und für das Gebiet allgemein gültige Entscheidungskriterien und Prinzipien für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben fehlen, so dass letztendlich jedes Vorhaben als Einzelfall und unabhängig von beabsichtigten städtebaulichen Zusammenhängen und Entwicklungsvorstellungen zu prüfen ist. Im Hinblick auf die seitens der Stadt grundsätzlich angestrebte geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes insgesamt und damit auch des Plangebietes ist es deshalb notwendig, einen Rahmen und damit auch wesentliche städtebauliche Ordnungsprinzipien für diese Entwicklung festzusetzen.

Insgesamt ist eine Situation entstanden, aus der heraus die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dieses Stadtteiles "Niederheide" zu einem Wohngebiet nicht gesichert werden kann. Erst bauplanungsrechtliche Regelungen zur künftigen Nutzung können die grundsätzliche Umstrukturierung des Gebietes im Sinne der beabsichtigten Entwicklung zu einem Wohngebiet vorbereiten.

Neben diesen allgemeinen Erkenntnissen war zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Planverfahrens erkennbar,
- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- dass der gesamte Bereich grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf,
- dass Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine intensive Abwägung durchzuführen,

und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen nicht ausgeschlossen werden können.

Die Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte sowie die Erkenntnis, dass mit Anwendung der "Planersatzvorschriften" nach § 34 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden kann, ließen letztendlich ein Planbedürf-

nis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

Dabei wurde bei den Vorüberlegungen zur Planaufstellung deutlich, dass bereits mit einer relativ geringen Regelungsdichte des künftigen Plans die grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt gesichert werden können. Besonders die Ergebnisse der vorangegangenen Rahmenplanung belegen diese Einschätzung und es wurde seitens der Stadt für hinreichend befunden, einen Bebauungsplan aufzustellen, der nicht im vollen Umfang den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB a. F. entspricht.

Aus diesem Grund soll ein einfacher Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 2 BauGB a. F. die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt für den Bereich des Plangebietes sichern helfen.

2. Das Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches Niederheide, der wiederum relativ losgelöst vom übrigen Siedlungskörper des Stadtteiles Hohen Neuendorf den westlichen Stadtteilbereich markiert. Im Westen wird das Plangebiet überwiegend durch die Schillerpromenade begrenzt, im Norden, Osten und Süden folgt die Geltungsbereichsgrenze im Wesentlichen der Grenzlinie zwischen dem bebauten Bereich des Siedlungsgebietes ("hintere" Flurstücksgrenze) und dem umgebenden Naturraum.

Von diesen allgemeinen städtebaulichen Grundsätzen bei der Festlegung des Geltungsbereiches abweichend folgt die Geltungsbereichsgrenze im südwestlichen Teil des Plangebietes der Abgrenzung der existierenden "Engeren Schutzzone" (Zone II) des Wasserwerkes Stolpe. Alle Grundstücke, die innerhalb dieser Schutzzone liegen, sind auf der Grundlage der gegenwärtig geltenden Rechtsvorschriften aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgegrenzt worden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch Eintragung in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.

2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wird geprägt von zwei Nutzungsarten. Während im nördlichen und westlichen Bereich, insbesondere im Bereich beidseitig der Goethestraße und östlich der Schillerpromenade, die Wohnnutzung überwiegt, werden die übrigen Bereiche mehrheitlich zu Erholungszwecken genutzt.

Den Angaben des Einwohnermeldeamtes per August 1997 folgend werden ca. 40% der Grundstücke im Plangebiet zu Wohnzwecken genutzt (Meldung als Hauptwohnsitz). Für etwa 15% der Grundstücke im Plangebiet liegen dem Einwohnermeldeamt Meldungen als Nebenwohnsitz vor, wobei nach Aussage des Einwohnermeldeamtes davon ausgegangen werden muss, dass diese Zahl der gemeldeten Nebenwohnsitze keinesfalls die gegenwärtige Situation widerspiegelt. Insbesondere die Zahl der Grundstücke, die zur Wochenenderholung genutzt werden, liegt weitaus höher. Vor - Ort - Begehungen an den Wochenenden belegen diese Annahme.

Neben diesen beiden Hauptnutzungen existiert im Plangebiet noch eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die jedoch überwiegend der Versorgung des Gebietes dienen bzw. in der Regel als nicht störend zu beurteilen sind.

In Auswertung des Integrationsregisters der Stadt ist festzustellen, dass die durchschnittliche Größe der Grundstücke ca. 850 qm beträgt, wobei die Größenordnungen der vorhandenen Grundstücke zwischen unter 400 qm und bis zu über 4.000 qm variieren. Die Grundstücke sind überwiegend mit Einzelhäusern (Einfamilienhäuser oder Wochenendhäuser mit umfangreichen Nebengebäuden) bebaut.

Trotz der Gemengelage bezogen auf die Grundstücksnutzung lassen sich im Plangebiet drei bestimmende Baustrukturen erkennen:

1. Mehrfamilienhausbebauung
In der Goethestraße und im nördlichen Bereich der Schillerpromenade konzentriert sich die Mehrfamilienhausbebauung. Dabei handelt es sich um zweigeschossige Vierfamilienhäuser (teilweise mit ausgebautem Walmdach) mit eingeschossigen Anbauten (mit Satteldach), die teilweise miteinander verkettet sind (geschlossene Bauweise).

2. Doppelhausbebauung
In der Maxim-Gorki-Straße und im nördlichen Teil der Lessingstraße befinden sich Doppelhausensembles. Die Gebäude sind eingeschossig mit ausgebautem Satteldach und ebenfalls eingeschossigen Anbauten (mit Satteldach).

3. Einzelhausbebauung
Im überwiegenden Bereich des Plangebietes dominiert die Einzelhausbebauung. Dabei handelt es sich um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, häufig jedoch um Wochenendhäuser. Insbesondere bei letzteren sind im Laufe der Zeit in nennenswertem Umfang Nebengebäude angebaut worden.

2.3 Benachbarte Nutzungen

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Schillerpromenade. Daran schließen sich die Niederungsbereiche des Oder - Havel - Kanals an. Sowohl die unmittelbar angrenzende ehemalige Asklepios Diabetesklinik (Südwestbereich) als auch ein Gewerbehof (nördlich dieser ehemaligen Klinik) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. An der nordwestlichen Plangebietsgrenze im Bereich Goethestraße / Ecke Schillerpromenade befinden sich ein Kindertagesstätte und weiter nördlich davon eine Bootsanlegestelle mit Gaststätte.

Der übrige Teil der angrenzenden Nutzungen sind Wiesen-, Acker- und Waldflächen.

2.4 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes

Das Plangebiet ist Bestandteil des Stadtteils Hohen Neuendorf, der gemeinsam mit den Stadtteilen Borgsdorf und Bergfelde die Stadt Hohen Neuendorf bildet.

Die Entstehung des Teilbereiches Niederheide ist eng verbunden mit der zu Beginn des Jahrhunderts im Zuge der Industrialisierung einsetzenden starken Siedlungsentwicklung, bei der sich die Bevölkerungszahl Hohen Neuendorfs vervielfachte.

Die Niederheide war ursprünglich Staatsforst und wurde von der Stadt erworben und zu Siedlungszwecken an die Gemeinnützige Siedlungs- und Kriegerheimstätten AG Berlin-Pankow weiter veräußert. 1923 begann die Parzellierung.

Ursprünglich als eigenständiges Gebiet parzelliert und nutzbar gemacht fehlt bis heute die städtebauliche Einbindung dieses an der westlichen Stadtgebietsgrenze liegenden Teilbereiches in die Siedlungsstruktur des übrigen Stadtgebietes von Hohen Neuendorf. Die Luftlinienentfernung zum Zentrum des Stadtteiles Hohen Neuendorf beträgt ca. 2,0 bis 2,5 km. Der Teilbereich Niederheide markiert einen eigenständigen, in sich abgeschlossenen Siedlungskörper, der umgeben von Wald- und Grünflächen im Wesentlichen durch die Friedrich - Engels - Straße und vereinzelte Nebenstraßen straßenverkehrlich an die Stadt angeschlossen ist.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Privateigentum von Einzelpersonen. In Auswertung des Integrationsregisters liegt der Anteil an diesen privaten Flurstükken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mindestens bei 60%.

Der restliche Teil der Flurstücke befindet sich im Privateigentum von Unternehmen oder Institutionen oder im öffentlichen Eigentum, beispielsweise der Stadt. Teilweise existieren in den Liegenschaftsunterlagen noch "Alteintragungen" aus der Zeit vor der "Wende".

2.6 Erschließung

Verkehr
Das gesamte Plangebiet wird durch Straßen erschlossen, die nach dem ehemaligen Recht der DDR öffentlich nutzbar waren. In Anwendung von § 48 Abs. 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) vom 11. Juni 1992 (GBVl. I S. 188), zuletzt geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1995 (GBVl. I S.288), gelten diese Straßen als gewidmet im Sinne des § 6 des BbgStrG.

Stadttechnik

Elektroenergieversorgung
Seitens des zuständigen Versorgungsträgers (e.dis Energie Nord AG) wurde grundsätzlich die bereits im Rahmenplan enthaltene Aussage bestätigt, dass die Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie durch Erweiterungen des vorhandenen Netzes gesichert werden kann. Konkretere Aussagen hierzu sind erst im Zuge der Vorbereitung von Bauvorhaben möglich.

Trinkwasserversorgung
Nach Angaben des zuständigen Versorgungsträgers (Wasser Nord GmbH & Co. KG) sind im Bereich "Niederheide" ca. 270 Grundstücke an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. In dieser Zahl sind jedoch auch die Grundstücke enthalten, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass zur Sicherung der Trinkwasserversorgung im Bereich "Niederheide" umfassende Erschließungsmaßnahmen erforderlich sein werden. In der Stellungnahme zum Entwurf des Rahmenplans (Nov. 1997) wird von einer erforderlichen Gesamtlänge für Trinkwasserleitungen von 1.910 m ausgegangen.

Abwasserbeseitigung
Die Beseitigung der Abwässer soll kurz- bis mittelfristig über ein zentrales System erfolgen, mit dessen Planung und Realisierung im Jahr 1999 begonnen worden ist. Bis zum Abschluss dieser Maßnahmen (voraussichtlich im Jahr 2003) erfolgt die Abwasserbeseitigung weiterhin über dezentrale Anlagen, in der Regel Einzelsammelgruben, die dann jedoch schrittweise abgelöst werden.

Erdgasversorgung
Langfristig sollte davon ausgegangen werden, dass die gegenwärtig überwiegend auf der Basis fester Brennstoffe erfolgende Wärmeerzeugung durch andere Energiequellen abgelöst wird. Neben regenerativen Energiequellen wird insbesondere die Versorgung des Gebietes mit Erdgas mittelfristig eine Alternative zu bisherigen Energiequellen (Kohle, Heizöl) bilden. Seitens des zuständigen Versorgungsträgers (Erdgas Mark Brandenburg GmbH) wurde im Rahmen der Beteiligung an der Erarbeitung des Rahmenplans grundsätzliche Bereitschaft zur Versorgung des Gebietes mit Erdgas signalisiert. Mit Schreiben vom 25.05.1998 wurde ergänzend seitens der EMB GmbH mitgeteilt, dass der Ausbau des Versorgungsnetzes geplant wird, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Erdgasversorgung im Bedarfsfall möglich sein wird.

2.7 Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden. So ist im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplans eine intensive landschaftsplanerische Voruntersuchung erfolgt, in deren Ergebnis die wesentlichen Merkmale des Plangebietes herausgearbeitet worden sind. Ergänzend dazu erfolgte die zweckentsprechende Kartierung der Untersuchungsergebnisse. Sämtliche Ergebnisse sind in den Rahmenplan eingegangen und dort detailliert nachzulesen.

Bestimmende Baumarten im Untersuchungsgebiet sind:

1. Leitbaumart :	Kiefer,
2. Leitbaumart :	Birke, Eiche, Linde,
untergeordnet :	Pappel, Spitzahorn, Blutbuche,
fremdländisch/ standortfremd :	Robinie, z.T. Pappel, Douglasie, Rotfichte, Tannen (in Arten u. Sorten).

Als Unterholz hat sich die Späte Traubenkirsche (Padus serotina) als "Fremdländer" und "Waldunkraut" stark im angrenzenden Waldsaum verbreitet und vereinzelt auch im Siedlungsgebiet etabliert. Außerdem tritt die Gemeine Hasel (Corylus avellana) sowohl in den Gärten (angepflanzt) als auch im Unterholz als standorttypische Art auf.

Alleearten

Goethestraße:	Kastanien, mit Ahorn und Linde gemischt, z.T. auf dem nördlichen Gehweg doppelreihig, Alter zwischen 60 und 90 Jahren,
Schillerpromenade :	Baumreihe aus Pappeln,
Lessingpromenade:	Mischung aus Silberahorn und Spitzahorn.

Fauna
Neben dem Auftreten der typischen siedlungsgebundenen Fauna (z.B. Igel, Gartenrotschwanz, Meisen, Rotschwänze etc.) ist das Aufhalten und Durchwandern von waldbewohnenden Arten je nach Anteil der Großgehölze und Struktur/ Nutzung der einzelnen

Grundstücke (reine Repräsentationsgärten oder naturnahe Gärten und Nutzgärten) anzunehmen (z.B. Greifvögel, Kleinsäuger: Mäuse, Marder usw.).

2.8 Sonstiges

2.8.1 Lärmschutz

In der Stellungnahme zum Rahmenplanentwurf (Dezember 1997) ist seitens des zuständigen Amtes für Immissionsschutz Neuruppin darauf hingewiesen worden, dass auf Grund der Nähe des Plangebietes zur Bundesautobahn BAB 111 (minimaler Abstand ca. 550 m) Bedenken hinsichtlich des erforderlichen Lärmschutzes einer künftigen Wohnnutzung bestehen. Gleichzeitig wurde die Aussage getroffen, dass im gesamten südwestlichen Teil des Rahmenplangebietes die wünschenswert einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schalltechnische Orientierungswerte im Städtebau) nicht eingehalten werden und dass umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein werden.

Da sich die Stadt durchaus der Aufgabe eines Bebauungsplans bewusst ist, u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen, wurde zur Beurteilung der Lärmsituation im Plangebiet und zur objektiven Ableitung möglicher Schallschutzmaßnahmen eine schalltechnische Untersuchung durch ein geeignetes Fachplanungsbüro beauftragt.

Im Ergebnis dieser Untersuchung ist festgestellt worden, dass bei den "Nachtwerten" (Richtwert: 45 dB (A)) der schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes Überschreitungen um bis zu drei dB (A) zu erwarten sind. Parallel dazu wurde in Umsetzung der DIN 4109 das erforderliche Schalldämm - Maß der Außenbauteile für schützenswerte Räume ermittelt (30 dB (A)).

Schlussfolgernd daraus war es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen (siehe auch Pkt. II - 3.1.3), die insbesondere die Nachtruhe sichern sollen.

2.8.2 Bodendenkmale

Das Brandenburgische Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte hat mit Schreiben vom 10.11.1997 darauf hingewiesen, dass im Untersuchungsbereich des Rahmenplans zwei Bodendenkmale bekannt sind:

- im nördlichen Bereich (Goethestraße / Ecke Schillerpromenade)
Bodendenkmal Nr. 5: Urnengräberfeld aus der jüngeren Bronzezeit

- im südlichen Bereich (südlich der Havelstraße)
Bodendenkmal Nr. 4: steinzeitlicher Siedlungsplatz und bronzezeitlicher Bestattungsplatz.

Mit Schreiben vom 29.06.1998 wurde seitens des Landesmuseums auf der Basis der Planunterlage des Bebauungsplans eine exakte Abgrenzung des Bodendenkmals Nr. 5 vorgenommen. Auf Grund dieser konkreten Abgrenzung wird gemäß § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches die Lage des Bodendenkmals nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Diese Übernahme ist insofern erforderlich, da die Existenz von Bodendenkmalen für die städtebauliche Beurteilung von Bauvorhaben zweckmäßig ist.

Zum Bodendenkmal Nr. 4 liegt mit Schreiben vom 29.06.1998 die Aussage vor, dass dieses Bodendenkmal außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt.

2.8.3 Baudenkmale

Der Stadt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Baudenkmale bekannt. Seitens der zuständigen Behörden wurden keine Angaben hinsichtlich der Existenz von Baudenkmalen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemacht.

2.8.4 Altlasten (aktualisiert mit Beitrittsbeschluss)

Das zuständige Umweltamt beim Landkreis Oberhavel hat in seiner Stellungnahme (zusammenfassende Stellungnahme des Landkreises vom 08.08.2000) mitgeteilt, dass nach Auswertung der im Umweltamt vorliegenden Unterlagen und im Ergebnis der "multitemporalen" Luftbild- und Kartenauswertung ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebiets nicht ersichtlich ist.

2.8.5 Trinkwasserschutzzone (aktualisiert mit Beitrittsbeschluss)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Stolpe. Wie bereits unter Pkt. 2.1 kurz erläutert, sind Teile der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze identisch mit der Grenzlinie zwischen der engeren Schutzzone (Schutzzone II) und der weiteren Schutzzone (Schutzzone III) des Wasserwerkes.

Mit Schreiben vom 25.02.2002 hat der Landkreis Oberhavel, hier die untere Wasserbehörde, aktuelle Unterlagen übergeben aus denen hervorgeht, dass überwiegende Teile des Plangebietes innerhalb des Einzugsbereiches des Wasserwerkes Stolpe und hier innerhalb der "Weiteren Schutzzone: Zone III" liegen.

In dieser sind zwar auf Grund des § 16 Abs. 5 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) i. V. mit § 8 Abs. 1 der 3. DVO zum Wassergesetz der DDR vom 02. Juli 1982 der "Umgang mit radioaktiven Stoffen" und das "Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen" verboten, negative Auswirkungen auf die grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke im Sinne der Planinhalte sind aus dieser Schutzzonenausweisung nicht zu erwarten.

Der Grenzverlauf der Trinkwasserschutzzone III innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde in den Bebauungsplan (hier: Planzeichnung Teil A) nachrichtlich übernommen.

2.8.6 Kampfmittelbelastung (aktualisiert mit Beitrittsbeschluss)

Auf Grund der "Kampfmittelbelastungskarte des Landkreises Oberhavel" / Stand: Januar 2001 ist davon auszugehen, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Kampfmittelfunden zu rechnen ist.

Ein entsprechendes "Merkblatt für das Bauen in kampfmittelbelasteten Gebieten" ist bei Bedarf im Bauamt der Stadtverwaltung erhältlich.

2.8.7 Richtfunkstrecke

In ihrer Stellungnahme vom 04.12.1997 zum Rahmenplan hat die Deutsche Telekom AG darauf hingewiesen, dass über dem Planbereich eine Richtfunkstrecke für den Fernmeldeverkehr verläuft. Mit Übergabe des Entwurfs an die Telekom AG wurde der Gesellschaft bekannt gegeben, welche Gebäudehöhen zu erwarten sind (Festsetzung zu den Vollgeschossen). In ihrer Stellungnahme zum Entwurf teilte die Gesellschaft daraufhin mit, dass Beeinträchtigungen des Richtfunkverkehrs durch die Festsetzungen des Plans nicht zu erwarten sind.

2.9 Planerische Ausgangssituation

Für die Stadt Hohen Neuendorf wird gegenwärtig der Flächennutzungsplan (FNP) erarbeitet. Formell handelt es sich deshalb bei diesem Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB / a. F. Dabei sollen die Gründe, die die Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans veranlassten und die eine Aufstellung erforderlich machten, hinreichend sein (vgl. Pkt. 1 der Begründung), um als dringende Gründe für die "vorzeitige" Aufstellung im Sinne von § 8 Abs. 4 Satz 1 ausschlaggebend zu sein.

Bereits bei der Entwicklung der Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan ist darauf geachtet worden, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP abgeleitet wird. Damit ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegensteht und die Darstellungen des Flächennutzungsplans respektiert werden.

Die Stellungnahme des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (Gemeinsame Landesplanungsabteilung) vom 29.05.1998 bestätigt die Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung.

Zustimmung erhält der Bebauungsplan ebenso von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz - Oberhavel (Schreiben vom 04.06.1998), so dass der Plan auch als vereinbar mit den Zielen der Regionalplanung zu bewerten ist.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans

Besonders zur Bewältigung städtebaulicher Probleme in bereits bebauten Gebieten stellt der einfache Bebauungsplan ein geeignetes Planungsinstrumentarium dar. Dabei bedeutet "einfach" nicht, dass die Qualität des Planungsinstrumentariums gering einzuschätzen ist. Vielmehr soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass ein solcher Bebauungsplan gegenüber einem "qualifizierten" Bebauungsplan mit einer großen Regelungsdichte und stark differenzierten Festsetzungen nur einige, aber wesentliche Regelungen enthält.

Gerade in bebauten Bereichen, in denen bereits "eigene" Entwicklungen ablaufen, reichen diese wenigen grundlegenden Regelungen oftmals aus, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Gleichzeitig erlaubt die geringere Regelungsdichte üblicherweise die "Beplanung" weitaus größerer Bereiche als im Fall einer qualifizierteren "Beplanung" und es können Verkürzungen im Verfahren eintreten. Interessant für den Bauherrn und die Stadt ist dabei, dass die Beurteilung der Bauvorhaben über die Planinhalte hinaus wei-

terhin auf der Basis des § 34 BauGB erfolgt. Damit bleibt in der Regel ausreichend Spielraum zur Umsetzung individueller Ideen oder für die Regelung von Detailfragen.

Diese allgemeinen Planungsüberlegungen waren ausschlaggebend für die Entscheidung zur Erarbeitung eines einfachen Bebauungsplans.

Die Steuerung der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung bebauter Bereiche durch einfache Planungsinstrumente bedarf jedoch üblicherweise einer konzeptionellen Vorbereitung. Die geeignete Planungsebene hierfür ist im Regelfall die städtebauliche Rahmenplanung, da sie ohne vorgegebene Inhalts- und Verfahrensvorschriften besonders gut auf die örtlichen Gegebenheiten und Probleme ausgerichtet werden kann und das Planungsgebiet einen größeren, funktional und gestalterisch zusammenhängenden Ortsbereich umfasst.

Aus diesen Gründen wurde dem Bebauungsplanverfahren zeitlich versetzt die Erarbeitung des Rahmenplans vorangestellt, so dass im Zuge der Rahmenplanung die grundsätzlichen Planungsüberlegungen entwickelt wurden, die dem einfachen Bebauungsplan zu Grunde liegen.

Wesentliches Ergebnis der Rahmenplanung ist, dass das Plangebiet geeignet ist, mittel- bzw. langfristig eine Entwicklung zu einem Gebiet zu vollziehen, das in starkem Maße durch die Wohnnutzung geprägt wird. Damit kann den Darstellungen des FNP - Entwurfs entsprochen werden. Gleichzeitig wurde im Ergebnis der Rahmenplanerarbeitung festgestellt, dass Teilbereiche der "Niederheide" geeignet sind, Nutzungsverdichtungen gegenüber der gegenwärtigen Situation "zu vertragen".

Deshalb besteht im Ergebnis der Rahmenplanung die generelle Zielvorstellung für die Entwicklung des Plangebietes darin, den Bereich Niederheide in zwei Stufen zu einem Bereich zu entwickeln, der dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entspricht.
Während der vorliegende Bebauungsplan die erste Stufe der Entwicklung verbindlich festsetzen soll (Entwicklung zum Wohngebiet aus dem Bestand heraus, Ordnung vorhandener Strukturen), kann die zweite Stufe der Entwicklung (Ausnutzung vorhandener Verdichtungspotenziale, Neustrukturierung einzelner Teilbereiche) nur mittels qualifizierter Planverfahren verbindlich festgesetzt werden.

2. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden u. a.:
- der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen gesichert,
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und höchst zulässiger Vollgeschosszahlen festgesetzt,
- die Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt und
- Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

Dabei soll der Bebauungsplan zwei wesentliche Eigenschaften aufweisen:
- Der Planinhalt soll die angestrebte Entwicklung vorbereiten und verbindlich festsetzen.
- Es sollen einfache, aber wirksame Inhalte festgesetzt werden, die die Umsetzung der Entwicklungsziele der Stadt ermöglichen, jedoch gleichzeitig weitestgehende Flexibilität in der Anpassung an einzelne Nutzerinteressen bieten.

3. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

3.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

3.1.1 Grundsatz

Im Ergebnis der Rahmenplanung wurde deutlich, dass es für die künftige Planung ausreichend ist, hinsichtlich der vier Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans lediglich Aussagen über Art und Maß der baulichen Nutzung und über die überbaubare Grundstücksfläche zu treffen. Die zu den örtlichen Verkehrsflächen zählenden Straßenverkehrsflächen gelten gemäß § 48 Abs. 7 i. V. mit § 6 BbgStrG als gewidmet, so dass grundsätzlich die verkehrliche Erschließung der Grundstücke als gesichert gilt. Aussagen oder Festsetzungen dazu sind im Bebauungsplan gegenwärtig nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen im Plangebiet erhalten keine gesonderte Markierung oder Färbung, sie werden weder festgesetzt noch nachrichtlich übernommen und verbleiben ohne Planzeichen (weiß).

3.1.2 Teil A: Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete
Die Festsetzung des überwiegenden Teils der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet dient der Umsetzung der Darstellungen des FNP - Entwurfs. Bei der Bestimmung der besonderen Art der Nutzung hat sich die Stadt davon leiten lassen, dass auf Grund der Zulässigkeitsvoraussetzungen der BauNVO ein allgemeines Wohngebiet optimal die beabsichtigte Entwicklung zu einem intakten und vielfältig strukturierten Ortsbereich, in dem das Wohnen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt, verbindlich festsetzen kann. Weder Kleinsiedlungsgebiete, noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten auf Grund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines vielschichtigen, kleinstädtischen Wohngebietes in der "Niederheide".

Fläche für Gemeinbedarf /
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz"
Die Festsetzung dieser Flächen resultiert aus den Ergebnissen der Rahmenplanung.

Zu den wesentlichen Ergebnissen der Rahmenplanung gehört, dass in Realisierung der Planungsüberlegungen und der vorzubereitenden Entwicklungen erhebliche Zuwachsraten bei der Wohnbevölkerung im Bereich "Niederheide" zu erwarten sind. Überschlägige Ermittlungen und Vergleiche zwischen Bestand und Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten und Flächen für öffentliche Spielplätze ergaben, dass langfristig der Bestand innerhalb des Plangebietes und in seiner näheren Umgebung den Bedarf nicht mehr decken kann. Im Verlauf des Verfahrens wurden die ermittelten Bedarfswerte auf der Basis der Richtwerte des Landes Brandenburg aktualisiert. Unter Zugrundelegung der Darstellungen des FNP - Entwurfs (Kita Goethestraße) ist dabei festgestellt worden, dass sowohl beim Flächenbedarf für Kitaplätze als auch besonders beim Flächenbedarf für öffentliche Kinderspielplätze künftig ein Bedarf zu erwarten ist, der aus dem gegenwärtigen Bestand heraus nicht gedeckt werden kann.

Der Vorsorgepflicht der Stadt nachkommend ist es deshalb erforderlich und zweckmäßig, Flächen für die künftige Errichtung einer Kindertagesstätte und für öffentliche Spielplätze langfristig zu sichern.

Dieser Verpflichtung kommt die Stadt durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan nach. Neben dem Bereich des Richard - Wagner - Platzes, wo eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt wird, erfolgen im Bereich der Havelstraße die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz". Dabei ließ sich die Stadt bei der Auswahl des betroffenen Flurstückes neben städtebaulichen Randbedingungen auch von der eigentumsrechtlichen Situation leiten und wählte eine Fläche aus, die sich überwiegend im Eigentum der Stadt befindet.

Das Grundstück in der Havelstraße ist u. a. teilweise mit Gebäudeteilen dort ansässiger Nachbarn bebaut, die bei der Bebauung des Nachbargrundstückes die existierenden Flurstücksverhältnisse nicht entsprechend berücksichtigt haben. Gleichzeitig wird das Grundstück durch Pächter gärtnerisch genutzt. Auf Grund des Bestandsschutzes ergeben sich jedoch für die gegenwärtigen Nutzer unmittelbar keine Konsequenzen, mittel- bzw. langfristig ist sich die Stadt jedoch bewusst, dass hier qualifizierter Planungsbedarf besteht und dass letztendlich auch bodenordnende Maßnahmen evtl. erforderlich sein werden. Da sich bei der Festsetzung der Flächen im Hinblick auf den "einfachen" Bebauungsplan konsequent an den Grenzen des Flurstückes orientiert wurde, sind diese augenscheinlichen Differenzen zur gegenwärtigen Nutzungsabgrenzung durchaus möglich.

Aktuelle Ereignisse im Verlauf des Planverfahrens haben die Notwendigkeit der Flächenvorsorge für die Stadt noch vergrößert. Per Gerichtsbeschluss ist entschieden worden, dass das Grundstück, auf dem sich die städtische Kita in der Goethestraße befindet, an den Alteigentümer zurückgeht. Unter Berücksichtigung des ohnehin zu erwartenden Bedarfs an Gemeinbedarfsfläche erhält die festgesetzte Fläche in der Havelstraße eine umso größere Bedeutung für die Stadt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen
In Umsetzung der Ergebnisse der Rahmenplanung werden zur künftigen städtebaulichen Ordnung des Plangebietes Bauzonen festgesetzt, innerhalb derer bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Die festgesetzten Bauzonen dienen der Umsetzung der städtebaulich gewollten Entwicklungsvorstellungen der Stadt für die Niederheide. Aus den planungsrechtlichen Grundüberlegungen heraus, die künftige Bebauung an der vorhandenen (§ 34-) Situation zu orientieren, wurde der überwiegende Teil der Bauzonen dort festgesetzt, wo bereits gegenwärtig die Grundstücke bebaut sind. Gerade im Fall der 25 m - Zone werden damit die überbaubaren Flächen festgesetzt, die ohnehin nur unter Berücksichtigung des § 34 BauGB überbaubar sind. Denn nach § 34 ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es sich u. a. nach "... der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt ...".

Gleichzeitig wurde versucht, differenziert auf die unterschiedlichen Situationen innerhalb des Plangebietes zu reagieren, und neben der vorhandenen Bebauung spielten künftige Bebauungsbereiche, Besonnungsverhältnisse und die Absicht zur Reduzierung der Flächenversiegelung wesentliche Rollen bei der Entscheidung zu den "Bauzonen".

Die Tiefe der Bauzonen wurde so gewählt, dass hinreichend Spielraum für die Errichtung von Wohngebäuden gegeben ist. Grundsätzlichen Planungszielen der Stadt im gesamten Stadtteilbereich Hohen Neuendorf folgend wurden die "Bauzonen" so angeordnet, dass mindestens die für Hohen Neuendorf historisch begründbare und typische Vorgartenzone von 4,00 m (nicht überbaubare Grundstücksfläche) frei gehalten werden kann.

In besonderen Teilbereichen (nordwestlicher Bereich des Plans) wurden die "Bauzonen" entsprechend der Inhalte der ersten Entwicklungsstufe des Rahmenplans so gewählt, dass durch eine zulässige Bebauung auf der Basis dieses Bebauungsplans die in der zweiten Entwicklungsstufe für diese Blöcke angestrebte Verdichtung nicht behindert wird.

Im Ergebnis der analytischen Voruntersuchungen wird in vier ausgewählten Bereichen auf die Festsetzung von "Bauzonen" verzichtet. Ursache dafür ist der in drei dieser Bereiche besonders hochwertige und erhaltenswerte, aber auch relativ dichte Baumbestand. Die Festsetzung einer "Bauzone" könnte in Umsetzung der Planinhalte zu Baumfällungen führen, was jedoch seitens der Stadt nicht gewollt ist (Erhalt des Gartenstadtcharakters). Im vierten Bereich, nördlich der Grillparzer Straße, sind sowohl der teilweise dichte und erhaltenswerte Baumbestand als auch die Flurstücksverhältnisse Ursache dafür, dass auf eine ordnende Bauzone verzichtet wird.

Insgesamt soll mit dem Verzicht auf Bauzonen in besonderen Fällen den Bauherren bei gleichzeitig relativ großzügig ausgebildeter überbaubarer Grundstücksfläche die Möglichkeit gegeben werden, unter besonderer Berücksichtigung des Baumbestandes ("um die Bäume herum") zu bauen.

Immissionsschutz
In der beauftragten schalltechnischen Untersuchung kommen die Fachplaner zu dem Ergebnis, dass trotz der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte im Plangebiet durch die Lärmeinwirkungen der BAB und auf Grund der relativ geringen Anforderungen an das Schalldämm - Maß der Außenbauteile schützenswerter Räume (insbesondere Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer in Wohngebäuden) keine gesonderten Anforderungen an die technische Ausbildung der baulichen Hülle von Wohngebäuden seitens des Immissionsschutzes zu stellen sind. Dennoch bedarf der Immissionsschutz einer Berücksichtigung in den Planinhalten, da auf Grund der Überschreitungen der Nachtorientierungswerte zwangsläufig bei geöffneten Fenstern in Schlafräumen (und dazu zählen in diesem Fall auch Kinderzimmer) ein ungestörtes Schlafen nicht mehr gesichert werden kann. Diese Auffassung wurde auch seitens des zuständigen Amtes für Immissionsschutz Neuruppin im Rahmen der Trägerbeteiligung bekannt gegeben. Da die Festsetzungen jedoch nur für den Bereich erforderlich sind, in dem die Überschreitungen der Orientierungswerte ermittelt worden sind ("Lärmbereich"), muss dieser Bereich innerhalb der Planzeichnung entsprechend gegenüber dem anderen Bereich abgegrenzt werden. Dies erfolgt durch das entsprechende Planzeichen, so dass deutlich wird, für welchen Bereich die Textfestsetzungen greifen.

3.1.3 Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung
   Allgemeine Wohngebiete
   1. In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

   2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Diese Festsetzungen zu einzelnen Nutzungsarten eines allgemeinen Wohngebietes verfolgen zwei grundlegende Zielrichtungen.

Einerseits soll mit diesen Festsetzungen planerisch die bereits vorhandene Wohnruhe im Gebiet gesichert und gefestigt werden. So werden gezielt Nutzungen, die geeignet sind, Besucher und damit Verkehrsbelastungen in das Gebiet zu ziehen und die Wohnruhe zu beeinträchtigen, nur ausnahmsweise für zulässig erklärt oder generell ausgeschlossen. Denn im Gegenteil zu den gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben, denen als Zulassungsvoraussetzung die Bedingung vorangestellt wird, dass diese Nutzungen "... der Versorgung des Gebiets ..."dienen sollen (also auch nur in erster Linie von den Bewohnern des Gebiets genutzt werden), fehlt den in der Festsetzung Abs. 1 Nr. 1 zur Ausnahme erklärten Nutzungen diese Zulassungsvoraussetzung. Da aber gerade diese Nutzungen geeignet sind, über das Gebiet hinaus zu wirken und damit zusätzliche Verkehrsströme zu erzeugen, die von außerhalb in das Gebiet führen und möglicherweise dort die Wohnruhe stören, soll die Zulässigkeit dieser Nutzungen nur in Ausnahmefällen möglich sein. In diesen Ausnahmefällen ist dann intensiv zu prüfen, inwieweit Störwirkungen auf die nähere Umgebung von der beabsichtigten Nutzung ausgehen können.

Andererseits macht der Entwurf des FNP deutlich, dass innerhalb des Stadtgebietes und innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf die weitere Umgebung des historischen Ortskerns von Hohen Neuendorf künftige zentrale Versorgungsaufgaben übernehmen soll. In unmittelbarer Nähe des Rathauses und unweit des S - Bahnhofes soll sich um den historischen Ortskern herum der künftige Funktions- und Versorgungsschwerpunkt des Stadtteiles Hohen Neuendorf entwickeln. Dieser gesamtheitlichen Entwicklung will die Stadt auch bei der künftigen Entwicklung peripherer Bereiche Rechnung tragen, so dass bewusst die Entwicklungsmöglichkeiten von Nutzungen, die geeignet sind, auch den zentralen Stadtteil aufzuwerten, in den Randbereichen sorgfältig gesteuert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(1) Allgemeine Wohngebiete
Für die allgemeinen Wohngebiete wird für das Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

Mit der Grundflächenzahl wird bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Näheres zur Berechnung dieser Größe regelt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Zweck dieser Festsetzung liegt in der Regelbarkeit der Bebauungsdichte. Gerade in solchen Gebieten wie der Niederheide, die trotz voranschreitender Bebauung immer noch einen relativ hohen Grünanteil aufweisen, kommt der Sicherung von Vegetationsflächen auf den Grundstücken eine besondere Bedeutung zu. Dieser planerische Grundsatz wurde bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung herausgearbeitet und eine GRZ von 0,2 als für das künftige Maß der Bebauung empfohlen. Gleichzeitig deckt sich diese GRZ-Empfehlung mit den vorbereitenden bauleitplanerischen Aussagen des Erläuterungsberichtes zum FNP der Stadt Hohen Neuendorf, der ebenfalls grundsätzlich künftige Bebauungsmaße mit einer GRZ von 0,2 für weite Teile des Stadtgebietes empfiehlt, so auch für das Plangebiet.

Insofern stellt eine GRZ von 0,2 für das künftige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke die logische Umsetzung und verbindliche Festsetzung eines Leitgedankens für die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes dar, der durch die vorbereitenden bauleitplanerischen Mittel Flächennutzungsplan und städtebaulicher Rahmenplan herausgearbeitet worden sind.

(2) Zulässige Größe der Grundfläche baulicher Anlagen

1. In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch die Grundflächen von
   1. Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
   2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung,
   3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

   nicht überschritten werden.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

2. Ausnahmsweise kann die Größe der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO um höchstens 30 qm je Grundstück durch die Grundfläche erforderlicher Stellplätze und durch Zufahrten überschritten werden, wenn die Einhaltung der Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 BauNVO)

Mit der ersten Festsetzung 2. (2), Nr. 1 wird die bereits mit der festgesetzten GRZ von 0,2 eingeschlagene Planungsleitlinie der Stadt (Minimierung der Bodenversiegelung) konsequent fortgesetzt. Gerade unter Anwendung der Regelungsmöglichkeiten des § 19 BauNVO besteht die Möglichkeit, die für die GRZ maßgebende Grundfläche gegenüber der eigentlich zulässigen um die o. g. Anlagen zu überschreiten. Diese Möglichkeit möchte die Stadt jedoch anders regeln, damit nicht die mit der GRZ festgesetzte grundsätzliche Überbauung der Grundstücke durch die ergänzenden Regelungen des § 19 BauNVO "unterlaufen" wird. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 ist im Rahmen des Bebauungsplans dafür die Möglichkeit gegeben. Gleichzeitig wird jeder Bauherr bereits frühzeitig verpflichtet, sein Bauvorhaben insgesamt bezüglich der zu erwartenden Grundstücksüberbauung zu prüfen und behutsam zu planen.

Für die GRZ - Berechnung gilt auch, dass bei der Ermittlung des Anteils des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (die für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche maßgebende Fläche im Sinne von § 19 BauNVO), der dem jeweiligen Grundstück zugehörige "Vorgarten" (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksfläche nach Pkt. 8 der Festsetzungen) rechnerisch einzubeziehen ist.

(3) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist, sofern in der Planzeichnung (Teil A) nicht anders festgesetzt, ein Vollgeschoss als Höchstmaß für die Errichtung von Gebäuden zulässig.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)

2. Abweichend von den jeweils festgesetzten Zahlen der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. Mit § 89 BbgBO)

Auch diese Festsetzung folgt grundsätzlich den Inhalten der Rahmenplanung. Dabei hat sich die Stadt von dem Gedanken leiten lassen, dass zwei Vollgeschosse und möglicherweise ein ausgebautes Dachgeschoss in weiten Teilen des Gebietes nicht der vorherrschenden städtebaulichen Eigenart entsprechen. Eingeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dach sind typisch für das Gebiet und lassen auch die angestrebten Entwicklungen zu. Insbesondere der Ausbau des Dachgeschosses ist jedoch von großer Bedeutung, wenn man künftig planerisch die Voraussetzungen schaffen will, dass Zweifamilienhäuser (zwei Generationen einer Familie) errichtet werden. Da bei der künftigen baulichen Entwicklung des Gebietes eine zu starke Höhenentwicklung der Wohngebäude und untypische Baukörperproportionen vermieden werden sollen, gleichzeitig aber hinrei-

chend Möglichkeiten zur Schaffung von Wohnraum (auch für zwei Familien / Großeltern - Eltern - Kinder) geboten werden sollen, lässt die Stadt neben dem traditionellen Erdgeschoss als Vollgeschoss auch zu, dass im Dachraum ein Vollgeschoss errichtet werden kann. Nicht bestimmt wird dadurch, dass das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein muss. Hier hat der künftige Bauherr Entscheidungsspielraum.

Als Dachraum im Sinne der Festsetzung gilt der ganze vom Dach - bestehend aus Tragwerk und Dachhaut - und der Decke des obersten Geschosses umschlossene Gesamtraum innerhalb eines Gebäudes. Der Begriff Vollgeschoss wird durch die BbgBO geregelt.

Dabei wird der besonderen städtebaulichen Situation im Bereich Goethestraße und Schillerpromenade Rechnung getragen (historisch gewachsene Bebauungsstruktur) und entgegen der Textfestsetzung 2 (3) / 1 werden in diesen besonderen Bereichen durch Planzeichen zwei Vollgeschosse für grundsätzlich zulässig festgesetzt.

3. Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) Abweichende Bauweise
Für die allgemeinen Wohngebiete, außer für die in der Planzeichnung (Teil A) mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten Baugebiete, wird als Bauweise festgesetzt: offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

(2) Abweichende Bauweise
Für die in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Baugebieten WA 1 bis WA 4 wird als Bauweise festgesetzt:

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu errichten. Die Länge der Einzelhäuser und Doppelhäuser darf höchstens 50 m betragen, die Länge von Hausgruppen darf mehr als 50 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

(3) Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, sofern sie überdacht und / oder ganz oder teilweise umschlossen sind (Carports) und Garagen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 12 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Festsetzung unter Abs. 1 verfolgt zwei grundsätzliche Ziele:
Erstens soll diese Festsetzung die städtebauliche Eigenart weiter Teile des Gebietes sichern helfen, die geprägt wird durch einzeln stehende Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Von besonderer Bedeutung ist dabei, dass mit der Festsetzung "Einzelhaus" weder geregelt werden kann, dass nur ein Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück steht, noch die Tatsache, dass es sich ausschließlich um Einfamilienhäuser handelt. Die Festsetzung "Einzelhaus" soll lediglich sichern, dass allseits freistehende Gebäude mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Zweitens sollen künftig auch Doppelhäuser zugelassen werden. Damit folgt die Stadt grundsätzlichen eigenen städtebaulichen Belangen und allgemeinen Belangen des Boden- und Naturschutzes, die immer intensiver zum flächensparenden und energieökonomischen Bauen mahnen. Besonders unter städtebaulichen Aspekten ist dabei zu erkennen, dass Doppelhäuser weniger geeignet sind, die baustrukturelle Typik des Plangebietes negativ zu verändern.

Berücksichtigt man dabei noch die vorhandene Grundstücksstruktur und nicht zuletzt den finanzwirtschaftlichen Aspekt des Bauens im Zusammenhang mit der grundsätzlichen

Verpflichtung der Stadt, u. a. die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen bei der Planung zu berücksichtigen (§1 Abs. 5 BauGB a. F.), so werden die Gründe, die die Stadt zu dieser Festsetzung brachten, deutlich und nachvollziehbar.

Im Gegensatz dazu sieht die Stadt die Hausgruppen. Eine generelle Zulässigkeit dieser Bauweise kann mittel- und langfristig dazu führen, dass die städtebauliche Struktur und Typik des Gebietes wesentlich verändert wird (drastische Zunahme der Wohn- und Bebauungsdichte, infrastrukturelle Auswirkungen etc.). Solch eine Veränderung entspricht jedoch weder den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt (FNP) noch den konkreten Zielen dieses Bebauungsplanverfahrens. Aus diesem Grund wird (bis auf einzelne Teilbereiche) abweichend die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Der Absatz 2 soll sichern, dass die vorhandenen Hausgruppen in Teilbereichen der Goethestraße erhalten werden können. Deshalb kommt in diesen Bereichen die Beschränkung der offenen Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser (Abs. 1) nicht zum Tragen und es sind grundsätzlich in den Wohngebieten WA 1 bis WA 4 alle drei Hausformen der offenen Bauweise zulässig. Da die offene Bauweise die Länge der Hausformen jedoch auf 50 m beschränkt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), in diesen Baugebieten die erhaltenswürdigen Hausgruppen jedoch eine Länge von über 50 m aufweisen, ist es notwendig, die Abweichung von der offenen Bauweise festzusetzen.

Die Festsetzung unter Abs. 3 untersetzt die mit der Bauzonenfestsetzung in der Planzeichnung angestrebte Konzentration baulicher Anlagen auf bestimmte Grundstücksteile bei gleichzeitiger weitestgehender Freihaltung anderer Grundstücksbereiche. Dabei hat sich die Stadt beim Ausschluss einzelner baulicher Anlagen auf solche beschränkt, die auf Grund ihrer üblichen Dimension und Ausführung (Hochbauobjekte) geeignet sind, nachteilig die natürliche Bodenfunktion und die städtebauliche Eigenart der Bebauung (Zonierung) zu beeinflussen. Stellplätze hingegen können nach dem heutigen Stand der Technik bereits so errichtet werden, dass deren Boden versiegelnde Wirkung erheblich reduziert werden kann und sie sind auf Grund ihrer baulichen Ausführung (unter Berücksichtigung der übrigen Planfestsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung) im Regelfall weniger geeignet, eigene städtebauliche Wirkung zu entfalten und somit die Bebauungsstruktur negativ zu beeinflussen.

4. Mindestmaße für Baugrundstücke
(1) Mindestgröße von Baugrundstücken
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 400 qm haben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(2) Mindestbreite von Grundstücken
1. Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Einzelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 20,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.
2. Bei Grundstücksteilungen zum Zwecke der Bebauung mit Doppelhäusern muss die Grundstücksbreite ein Mindestmaß von 15,00 m aufweisen. Die Mindestbreite gilt auch für die vordere Grundstücksgrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Diese Festsetzungen übernehmen Inhalte des Rahmenplans und greifen Inhalte bereits geltender Bebauungspläne innerhalb des Stadtteiles Hohen Neuendorf auf. Der Zweck der Festsetzungen liegt ausschließlich in der Wahrung gebietstypischer Grundstücksstrukturen und damit der gebietstypischen Siedlungsstruktur.

Da gewisse Erläuterungen aus Sicht der Stadt wesentlich für das Verständnis der Festsetzungen unter Abs. 2 sind, soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden:

Unter vorderer Grundstücksgrenze im Sinne dieser Festsetzungen ist die Grenze des Grundstücks zu verstehen, die an die jeweilige befahrbare öffentliche Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) angrenzt, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt. Da in diesem Fall die jeweilige Grundstückszufahrt ausschlaggebend ist und im Hohen Neuendorfer Ortsrecht geregelt ist, dass pro Grundstück jeweils nur eine Zufahrt erfolgen darf, sind die Regelungen auch für "Eckgrundstücke" anwendbar.

5. Höchst zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auch diese Festsetzung greift Inhalte der Rahmenplanung auf. Im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche soll damit die bereits im FNP bekundete behutsame Wohnverdichtung in der Niederheide erreicht werden, immer unter Berücksichtigung der vorhandenen technischen und insbesondere sozialen Infrastruktur sowie unter Wahrung gewachsener Strukturen.

6. Immissionsschutz / "Lärmbereich"
   Innerhalb des als "Lärmbereich" festgesetzten Teils des Plangebietes müssen Aufenthaltsräume in Wohnungen über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die eine nordöstliche Orientierung aufweisen. An Stelle der nordöstlichen Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Aufenthaltsräume in Wohnungen schalldämmende Lüftungseinrichtungen verwendet werden.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit dieser Festsetzung reagiert die Stadt auf die Ergebnisse der Trägerbeteiligung und der schalltechnischen Untersuchung. Der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Neuruppin ist dabei zu entnehmen, dass insbesondere ein ungestörter Schlaf gesichert werden sollte. Dieser ist auf Grund der ermittelten Lärmpegel (nachts) dann nicht mehr gesichert, wenn zur Belüftung in der Nachtzeit die Fenster (oder Türen) geöffnet werden und diese in Richtung BAB orientiert sind, also in Richtung der maßgeblichen Lärmquelle. Daraus wird jedoch ersichtlich, dass im Hinblick auf den Immissionsschutz weniger die Lage der "empfindlichen" Räume innerhalb des Hausgrundrisses von Einfluss auf die Schlafsituation ist, sondern mehr die Anordnung der zur Raumbelüftung erforderlichen Fenster. Aus diesem Grund ist es letztendlich notwendig den Grundriss des Hauses so zu gestalten, dass die Aufenthaltsräume von Wohnungen und hier insbesondere die Schlafräume und Kinderzimmer über ausreichende Lüftungsmöglichkeiten an den der Lärmquelle BAB abgewandten Bereichen aufweisen.

Aus diesem Grund wird in Abstimmung mit dem für das Lärmgutachten zuständigen Ingenieurbüro der Anregung des Amtes für Immissionsschutz gefolgt und es wird die o. g. Festsetzung getroffen.

Da die Festsetzung letztendlich auch bauordnungsrechtlich prüfbar sein muss, Funktionszuordnungen wie "Kinderzimmer" oder "Schlafräume" hingegen als Zulassungskriterium in der Brandenburgischen Bauordnung nicht definiert werden, musste bei der Formulierung der Festsetzung auf den bauordnungsrechtlich definierten Begriff des "Aufenthaltsraumes" zurückgegriffen werden.

Die schalldämmenden Lüftungseinrichtungen werden dabei als Alternative angeboten, da mit Hilfe dieser technischen Mittel auch Lüftungsmöglichkeiten an den lärmzugewandten Seiten geschaffen werden können.

Welche Luftwechselrate im Sinne der ausreichenden Belüftung erreicht werden muss, richtet sich nach den geltenden Regelwerken und ist im Rahmen der konkreten Bauplanung / Bauausführung zu bestimmen. Einer näheren Bestimmung im Bebauungsplan bedarf es dabei nicht. Erfahrungsgemäß kann jedoch von einer durchschnittlich erforderlichen Luftwechselrate von 20 kbm/Std. + Person ausgegangen werden.

7. Befestigung von Wegen und Zufahrten

   In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

   (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Festsetzung soll dem Schutz insbesondere des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit im Sinne der Wasser und Luftdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit dienen. Zu den Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen zählen beispielsweise Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen. Diese und ähnliche Befestigungen beeinträchtigen erheblich die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens und sind deshalb unzulässig. Gleichzeitig gibt diese Festsetzung die Möglichkeit, die jeweils konkreten Befestigungsarten einer entsprechend bewertenden Betrachtung zu unterziehen.

8. Örtliche Bauvorschriften

   (1) Dachformen
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Dachformen von Hauptgebäuden nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

   (2) Dachneigung
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen die unter (1) festgesetzten Dächer eine Dachneigung vom mindestens 30° und höchstens 50° aufweisen.

   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

   (3) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen / "Vorgärten"
   Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf jedem Grundstück entlang der gesamten vorderen Grundstücksgrenze eine 4,00 m breite Fläche von der Bebauung frei zu halten. Diese Fläche wird als "Vorgarten" festgesetzt und ist zu begrünen.

   (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 BbgBO)

Mit den örtlichen Bauvorschriften unter Abs. 1 und 2 soll die künftige bauliche Gestaltung der Gebäude in den Grundzügen geordnet werden. Die Dachform und die Dachneigung werden bei der Betrachtung eines Gebäudes mit am ehesten optisch wahrgenommen. Aus diesem Grund sind beide Elemente eines Gebäudes ausreichend geeignete Mittel, eine geordnete gestalterische Entwicklung vorzubereiten.

Mit der Festsetzung unter Abs. 3 reagiert der Bebauungsplan auf die Geschichte der baulichen Entwicklung des Stadtteils Hohen Neuendorf, zu dessen charakteristischen Merkmalen bei der Grundstücksbebauung und der Straßenraumgestaltung der Vorgarten gehört. Innerhalb des Gebietes des Stadtteils Hohen Neuendorf, in der Regel entlang der gesamten vorderen Grundstücksgrenze auf einer Grundstückstiefe von 4,0 m, ist dieser

Vorgarten nachvollziehbar bzw. ist es Anliegen der Stadt, diese historischen Elemente in der städtebaulichen Struktur des Stadtteiles wieder aufleben zu lassen.

3.2 Abwägung

3.2.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27.08.1998 als Satzung beschlossen. Bis dahin hatte er ein zweistufiges Verfahren durchlaufen. Dabei wurden den planerischen Grundüberlegungen der Stadt folgend sowie aus Verfahrensgründen die einzelnen Planungsschritte zur Erarbeitung des Rahmenplans (soweit möglich) in das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans integriert.

In der ersten Stufe wurden die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und im Anschluss daran die der Bürger durchgeführt. Diese Verfahrensschritte wurden auf der Basis des Rahmenplanentwurfs durchgeführt. Die Verfahrensweise war möglich, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig im Untersuchungsbereich des Rahmenplans integriert ist. Gleichzeitig sollten erst mit Vorlage konzeptioneller Leitbilder für die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebiets Niederheide die Inhalte des Bebauungsplans herausgearbeitet werden. Im Anschluss daran wurden in Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet und der Rahmenplan fortgeschrieben.

In der zweiten Stufe des Verfahrens wurde der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben. Die im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden durch die Stadt geprüft und im Hinblick auf die Planungsziele der Stadt abgewogen und der Bebauungsplanentwurf ist geringfügig überarbeitet worden.

Nach Abschluss dieses zweistufigen Verfahrens wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und am 13.01.1999 zur Genehmigung bei der zuständigen Behörde eingereicht.

Mit Schreiben vom 12.04.1999 wurde durch die zuständige Genehmigungsbehörde die Genehmigung des Bebauungsplans unter Hinweis auf bestehende Mängel versagt.

Mit Schreiben vom 26.04.1999 wurde fristgerecht Widerspruch zu dieser Versagung eingelegt.

Daraufhin wurde der Stadt mit Schreiben vom 26.11.1999 der Widerspruchsbescheid zugestellt. In dessen Inhalt wurde Teile des Widerspruchs der Stadt anerkannt, Teile wurden jedoch nicht anerkannt und blieben als Versagungsgründe für eine Genehmigung bestehen. Damit wurde deutlich, dass der Bebauungsplan zu ändern und erneut nach § 3 Abs. 3 BauGB a. F. öffentlich auszulegen ist.

In Vorbereitung dieser erneuten öffentlichen Auslegung fand am 15.03.2000 eine Abstimmungsberatung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde statt, in deren Verlauf die planungsrechtliche Situation des Verfahrens, dessen ordentliche Fortsetzung und die erforderlichen Inhaltsänderungen am Plan abgestimmt worden sind.

Daraufhin hat der geänderte Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich ausgelegen und die Träger öffentlicher Belange sind über die erneute öffentliche Auslegung informiert wor-

den. Die im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden durch die Stadt erneut geprüft und im Hinblick auf die Planungsziele der Stadt abgewogen. Im Ergebnis dessen wurde der Bebauungsplan erstellt und als Satzung erneut beschlossen.

Im Ergebnis des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde seitens der höheren Verwaltungsbehörde eine Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen erteilt. Die Erfüllung der Maßgaben erfolgt seitens der Stadt durch einen entsprechenden Beitrittsbeschluss.

3.2.2 Frühzeitige Beteiligungen

Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB / a. F. wurde am 15.10.1997 eine Bürgerversammlung durchgeführt, während der den Bürgern der Rahmenplanentwurf für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes Niederheide bekannt gegeben und die Bürger über die Planungsziele, die Umsetzungsstrategien und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet wurden. Gleichzeitig war ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Diese Bürgerversammlung ist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / a. F. gleichzusetzen.

Im Ergebnis der Bürgerversammlung ergaben sich keine Änderungen am Entwurf des Rahmenplans.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Auf Grund dessen, dass sich aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine Änderungen am Rahmenplanentwurf ergaben, konnte mit Schreiben vom 20.10.1997 den Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, der Entwurf des Rahmenplans zur Stellungnahme gegeben werden. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden 41 Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) von der Planung unterrichtet.
In Auswertung der zum Rahmenplanentwurf eingegangenen Rückäußerungen wurde der Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Dabei wurden in Abstimmung zwischen planender Behörde und beauftragtem Planungsbüro die Inhalte der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ausgewertet und sofern für die Erarbeitung der Bebauungsplaninhalte erforderlich in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Parallel dazu wurde der Rahmenplanentwurf fortgeschrieben.

3.2.3 Öffentliche Auslegung / I

In der zweiten Phase der Planung hat der Bebauungsplanentwurf vom 04.05.1998 bis zum 05.06.1998 öffentlich ausgelegen, so dass den Bürgern Gelegenheit gegeben war, Hinweise und Anregungen zum Entwurf vorzubringen.

Insgesamt gingen von 10 Bürgern Hinweise und Anregungen zum Planentwurf ein.

Parallel dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert und es wurde ihnen der Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme übergeben. Innerhalb dieses Verfahrensschrittes wurden erneut 41 Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) am Planungsprozess beteiligt.

Insgesamt gingen von 33 Trägern öffentlicher Belange Rückäußerungen zum Planentwurf ein.

Die damalige Gemeindevertretung hatte sowohl die eingegangenen Anregungen und Hinweise der Bürger als auch die eingegangenen Rückäußerungen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt und abgewogen worden. Im Ergebnis des Abwägungsvorganges sowie während des Verfahrens ergab sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung zu ändern. Zusätzlich ergab sich die Notwendigkeit, redaktionelle Änderungen an der Planzeichnung und den Textfestsetzungen vorzunehmen, so z. B. die Behebung von Druckfehlern.

Grundsätzlich bewertete die Stadt die erfolgten Änderungen als geringfügig bzw. redaktioneller Art und entschied, dass die Grundzüge der Planung davon nicht berührt werden. Darüber hinaus hat die Stadt beschlossen, dass auf Grund der Geringfügigkeit der Änderungen auf die Beteiligung der Eigentümer der von den Änderungen betroffenen Grundstücke verzichtet werden kann. Träger öffentlicher Belange waren von den Änderungen nicht berührt.

Erst im Verlauf des Genehmigungsverfahrens wurde deutlich, dass eine erneute öffentliche Auslegung hätte erfolgen müssen. Da dies jedoch nicht erfolgte, mussten die Verfahrenschritte, ab denen der Mangel auftrat, wiederholt werden.

3.2.4 Öffentliche Auslegung / II

Daraufhin hat der Bebauungsplanentwurf erneut vom 03.07.2000 bis zum 04.08.2000 öffentlich ausgelegen, so dass den Bürgern Gelegenheit gegeben war, Hinweise und Anregungen zum Entwurf vorzubringen. Parallel dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert.
Im Ergebnis dessen gingen 8 Rückäußerungen von Trägern öffentlicher Belange und eine Rückäußerung im Sinne eines Bürgers ein.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die eingegangenen Anregungen, Hinweise und Rückäußerungen (Anlagen 1 und 2 zur Begründung) geprüft. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange berücksichtigt und abgewogen worden. Die detaillierten Ergebnisse des Abwägungsvorganges sind in diesen Anlagen zur Begründung dargestellt.

Im Ergebnis des Abwägungsvorganges war eine geringfügige redaktionelle Änderung an den Textfestsetzungen vorzunehmen sowie die Behebung einzelner Druckfehler.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Auf Grund der Geringfügigkeit der Korrekturen erachtete es die Stadt nicht für erforderlich, den Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 3 BauGB a. F. erneut auszulegen oder § 13 Abs. 1 BauGB a. F. (erneute Beteiligung der von den Änderungen oder Ergänzungen betroffenen Grundstückseigentümer und berührten Träger öffentlicher Belange) entsprechend anzuwenden.

Auf Grund einer Maßgabe im Genehmigungsbescheid zum diesem Bebauungsplan vom 17.01.2002 wurden die Stellungnahmen zweier Träger öffentlicher Belange zu den Planinhalten nachträglich eingeholt. Die Rückantworten und die entsprechende Abwägungs-

dokumentation sind der Begründung als Anlage 3 beigefügt. Die Abwägung erfolgte im Rahmen des Beitrittsbeschlusses.

Auswirkungen auf das Verfahren ergeben sich aus diesen Rückantworten nicht.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen sind folgende wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans zu erwarten:

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Umnutzungen
Mit Festsetzung des Bebauungsplans kann die Umwandlung des Plangebietes zum Wohngebiet beginnen. Negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sind nicht zu erwarten. Alle bisher zur Wochenenderholung genutzten Grundstücke genießen Bestandsschutz, so dass keine zwangsweisen Verdrängungen anderer Nutzungen erfolgen. Durch die Festsetzungen werden einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden und es werden Voraussetzungen für eine homogene Entwicklung geschaffen.

Auswirkungen auf die Umwelt
Auf Grund der Tatsache, dass es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan handelt, dessen Festsetzungen ordnenden Charakter tragen und im Bezug auf die Umweltauswirkungen nicht über den bauplanungsrechtlichen Rahmen hinausgehen, der ohnehin nach § 34 BauGB / a. F. zulässig wäre, sind negative Auswirkungen auf die Umwelt grundsätzlich nicht zu erwarten. Insbesondere auf Grund der Tatsache, dass mit den Planinhalten kein "neues" Baurecht für bisher nicht bebaubare Grundstücke geschaffen wird, sondern die Festsetzungen ausschließlich Grundstücke betreffen, die bereits nach geltendem Recht bebaubar waren, werden negative Auswirkungen zu vermieden.

Durch die Festsetzungen von Grenzwerten für das Maß der Nutzung, durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und ergänzend durch die Festsetzung zum technischen Aufbau von Wegen und Zufahrten kann eher davon ausgegangen werden, dass zumindest in Teilbereichen positive Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind (Sicherung von Versickerungsflächen, Erhalt von Einzelbäumen, Reduzierung der überbauten Flächen, etc.)

Erschließungsmaßnahmen
Zur Umsetzung der Planinhalte sind kurzfristig keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da der Plan auf der Grundlage des § 34 BauGB aufbaut und innerhalb des Plangebietes bereits auf dieser Grundlage Baurecht existiert. Gegenwärtig sind die innerhalb des Plangebiets als Baufläche zur Festsetzung bestimmten Grundstücke als erschlossen im Sinne des geltenden Rechtes zu betrachten.

Allerdings machen die Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen zum Rahmenplan und die Planungsansätze des Rahmenplans deutlich, dass zur Verbesserung der Erschließungssituation im Gebiet sowie auf Grund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mittel- und langfristig umfangreiche Arbeiten zur Erschließung des Gebietes erforderlich sein werden. Dieser Aufgaben ist sich die Stadt bewusst und wird deshalb planmäßig die entsprechenden Maßnahmen vorbereiten und initiieren.

Bodenordnende Maßnahmen
Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte sind nicht zwangsläufig erforderlich, da der Plan auf der bestehenden Situation aufbaut und insbesondere die vorhandene Grundstückssituation respektiert.

Auswirkungen auf den Haushalt
Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich nicht abschließend benennen. Auf Grund der Planinhalte und der Typik des Bebauungsplans ist kurzfristig jedoch nicht davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Planinhalte finanzielle Mittel in den Stadthaushalt eingestellt werden müssen.

Mittel- und langfristig kann die Bevölkerungsentwicklung im Plangebiet dazu führen, dass zusätzliche Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet (z. B. Kita) oder in vorhandenen Einrichtungen zusätzliche Kapazitäten bereitgestellt werden müssen. Ebenso sind mittel- und langfristig finanzielle Mittel für Erschließungsmaßnahmen einzuplanen.

Flächennutzungsplan
Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht zwangsläufig, da der Bebauungsplan auf den Darstellungen des FNP aufbaut. Ob im Zuge künftiger FNP - Änderungen die Anpassung an die Inhalte des Bebauungsplans erfolgen sollte, ist im Zuge des Verfahrens zur Erstellung des FNP zu prüfen.

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Plangebietes widerspricht grundsätzlich nicht den Grundzügen der Flächennutzungsplanung, da diese Gemeinbedarfseinrichtungen auch Bestandteil eines allgemeinen Wohngebietes sein können, ohne gesondert als Gemeinbedarfseinrichtung festgesetzt zu werden.

Ob im Bereich Havelstraße / Ecke Rüsternstraße eine Anpassung des FNP an die Inhalte des Bebauungsplans erfolgen sollte (Darstellung einer Waldfläche), ist ebenfalls zu einem späteren Zeitpunkt zu prüfen. Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass auf Grund der geringfügigen Größe dieser Waldfläche keine gesonderte Darstellung im FNP erfolgt ist (ca. 3 ha).

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076) i. V. m. § 233 Abs. 1 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sowie in Verbindung 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),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124),
- dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) und
- 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 18.12.1990.