

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 20

„Franzstraße / Berliner Straße“

**Stadt Hohen Neuendorf
Stadtteil Hohen Neuendorf
Landkreis Oberhavel**

Juli 2003



GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBETREUUNG GMBH
Karl-Marx-Straße 24 ♦ 16540 Hohen Neuendorf
☎ 03303 - 502602 /53490
Fax 03303 - 502492
e-mail: info_HN@Kommunalbetreuung.de
www.kommunalbetreuung.de/vorstell.html

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	GESETZLICHE GRUNDLAGEN	1
2.	PLANUNGSGEGENSTAND	2
2.1	Lage des Plangebiets	2
2.2	Bestandsdarstellung – derzeitige Nutzung	3
2.3	Anlass und Zielsetzung der Planung	5
2.4	Begründung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
3.	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	9
3.1	Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin (LEP eV)	9
3.2	Regionalplan I (Rep I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte / Gemeindefunktionen in der Fassung vom 04. März 1998	10
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf, in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.10.2001	10
4.	PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise / Zulässigkeit von Nebenanlagen	19
5.	VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION	20
5.1	Ruhender Verkehr	20
5.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	21
6.	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	22
7.	INTEGRATION DES GRÜNORDNUNGSPLANS	23
7.1	Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan	23
7.2	Erforderlichkeitsprüfung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG	28
8.	IMMISSIONSSCHUTZ	29
9.	VER- UND ENTSORUNG	31
10.	ALTLASTEN	32
11.	SOZIALE INFRASTRUKTUR	33
11.1	Gebiete mit Nachverdichtungspotentialen	33
11.2	Neuordnungsgebiete	33
11.3	Bedarfsermittlung im Bereich der sozialen Infrastruktur (Kita, Hort, Schule)	34
12.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	36
13.	SONSTIGES (Denkmalschutz / Kampfmittelbelastung / Baugrund)	38

1. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzlichen Grundlagen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sind im einzelnen

- **das Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002
- **die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- **die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- **die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 25.03.1998 (GVBl. I S. 82)**
- **das Bundesnaturschutzgesetz**
vom 25. März 2002 (BGBl. I Nr. 22 vom 03.04.2002, S. 1193)
- **das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)**
Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSch) vom 25.06.1992 (GVBl. Bbg I S. 208), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und andere Gesetze vom 18.12.1997 (GVBl. Bbg I S. 124),
- **das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)**
vom 3. Februar 1998, GVBl. Teil I Nr. 2 vom 9. Februar 1998,
- **der Gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)**
vom 2. März 1998, GVBl. Teil II Nr. 8 vom 20. März 1998,
- **die Satzung über den Regionalplan I (Rep I) Prignitz-Oberhavel „Zentrale Orte / Gemeindefunktionen“**
i. d. F. vom 04.03.1998 (Amtl. Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)
- **der Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.10.2001

2. PLANUNGSGEGENSTAND

2.1 Lage des Plangebiets

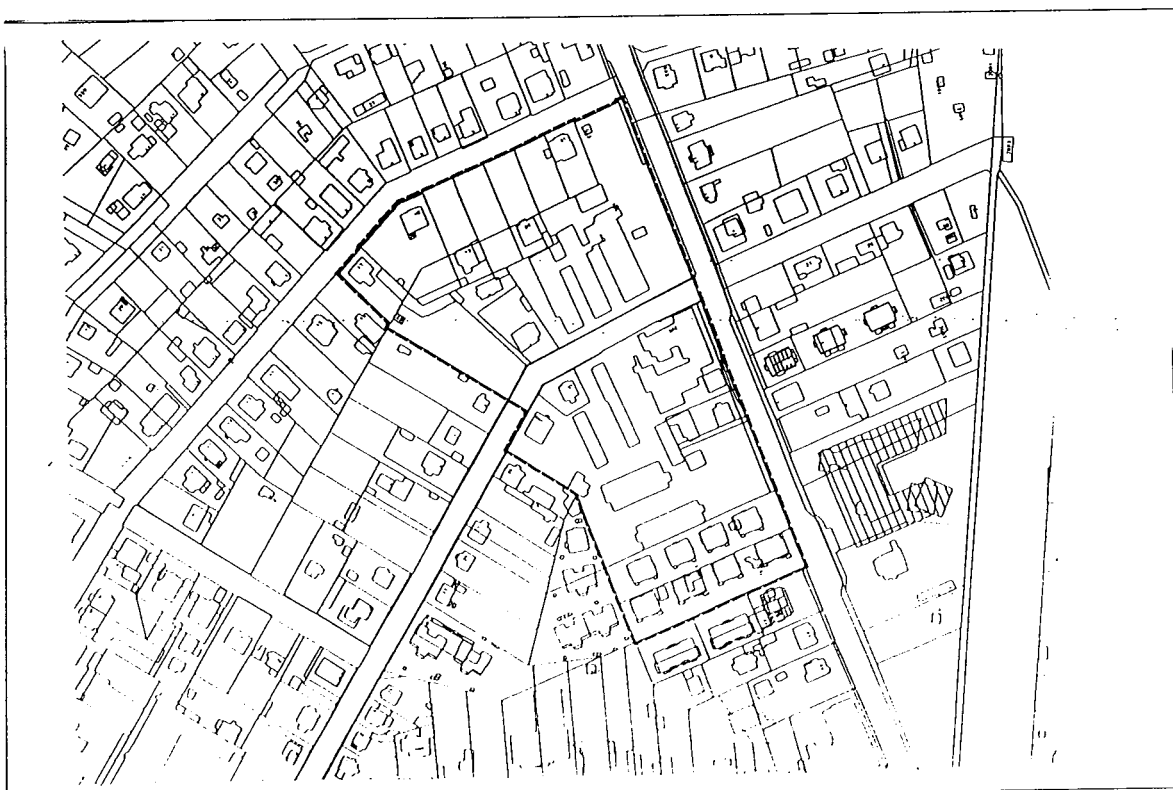
Das ca. 3,8 Hektar umfassende Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Hohen Neuendorf und ist durch eine hohe städtebauliche Standortattraktivität gekennzeichnet. Die hohe Lagegunst wird vor allem durch die das Plangebiet im Osten begrenzende Bundesstraße B 96 (Berliner Straße) hervorgerufen, welche das Plangebiet in nördlicher Richtung mit Birkenwerder / Oranienburg und in südlicher Richtung mit der Stadt Berlin verknüpft.

Im einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch

- **die Scharfschwertstraße im Norden**
- **die Bundesstraße B 96 (Berliner Straße) im Osten**
- **in den 90er Jahren errichtete Stadtvillen auf den Flurstücken 126/6 und 126/4 der Flur 6 im Süden**
- **sowie durch Einzelhausbebauung auf den Flurstücken 134/1, 134/2 und 144 der Flur 6 und den Flurstücken 265 und 286 der Flur 8 im Westen.**

Das nähere Planumfeld ist gekennzeichnet durch einen Nutzungsmix aus Wohnen, stillem Gewerbe, Handels-, und Dienstleistungseinrichtungen. Läden, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsangebote befinden sich dabei überwiegend in den zur B 96 hin orientierten Bereichen. Hier hat auch die neue Stadtbücherei ihren Standort.

Mit zunehmender Entfernung zur B 96 überwiegt die reine Wohnnutzung, meist in Form freistehender Einfamilienhäuser. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die vorherrschende Siedlungs- und Bebauungsstruktur des unmittelbaren und mittelbaren Planumfeldes kann dem Flurkartenauszug entnommen werden.



Das Plangebiet umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 6 und Flur 8, Gemarkung Hohen Neuendorf:

Flur 6

Flurstück	Größe
126/3	4 m ²
126/4	2.615 m ²
126/5	5 m ²
126/6	2.549 m ²
130/1	134 m ²
131/1	1 m ²
131/2	8 m ²
132	124 m ²
145	182 m ²
154	716 m ²
155/1	16 m ²
155/2	35 m ²
157/3	482 m ²
157/5	51 m ²
157/6	105 m ²
157/7	10 m ²
157/8	117 m ²
157/9	11.919 m ²
161/1	1 m ²
161/2	2 m ²
161/3	26 m ²

Flur 8

Flurstück	Größe
162/1	509 m ²
253	49 m ²
267	1.501 m ²
268	785 m ²
269	786 m ²
270	786 m ²
271	787 m ²
272	788 m ²
274	90 m ²
275/2	7.689 m ²
280	399 m ²
281	400 m ²
282	401 m ²
283/1	1.009 m ²
283/2	653 m ²
284	532 m ²

Der Stichtag für die im Bebauungsplan eingetragenen und in der Begründung erwähnten Flurstücksangaben ist der 30.05.2001.

2.2 Bestandsdarstellung – derzeitige Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans lässt sich städtebaulich in drei Teilbereiche gliedern, die sich hinsichtlich der vorhandenen Nutzungs- und Parzellierungsstruktur deutlich voneinander unterscheiden:

A Flächen mit gewerblicher Prägung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebiets präsentiert sich als hochversiegelte Gewerbebrache (Flurstücke 162/1, 274, 275/2 der Flur 8; Flurstücke 132, 154, 157/3 und 157/9 der Flur 6).

Auf diesem insgesamt rund 21.000 m² umfassenden und beidseitig der Franzstraße gelegenen Areal befinden sich entlang der B 96 noch in Nutzung befindliche Betriebsanlagen und Büroräume der Firma ‚TuR elektromedizin, Gesellschaft für Therapie- und Rehabilitationstechnik GmbH‘. In dem dreigeschossigen Büro- und Produktionsgebäude werden medizintechnische Erzeugnisse hergestellt bzw. repariert.

Südlich an diesen Büro- und Gewerbekomplex angrenzend, im weiteren Verlauf der B 96, befinden sich zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

In der Franzstraße 33 (Flurstück 157/3) wird ein eingeschossiges Gebäude durch eine Arztpraxis für Allgemeinmedizin genutzt.

Ansonsten wird das großflächige Areal südlich der Franzstraße durch eine Vielzahl unterschiedlicher Gebäudekomplexe charakterisiert. Neben dem bereits erwähnten dreigeschossigen Büro- und Produktionsgebäude finden sich vor allem langgestreckte Produktions- und Lagerhallen, Kraftwagenhallen, Schuppen, ein ehemaliges Kesselhaus und dergleichen mehr. Die Gebäude stehen überwiegend leer und sind zum Teil in ruinösem Zustand.

Insgesamt vermittelt dieser Bereich aufgrund der maroden Bausubstanz und der fortschreitenden Vermüllung einen verwahrlosten Gesamteindruck.

Auf der gewerblich geprägten Teilfläche nördlich der Franzstraße (Flurstück 275/2) befinden sich drei gleichartige, eingeschossige und in Barackenbauweise errichtete Lager- und Produktionsgebäude, die nur noch teilweise genutzt werden bzw. ebenfalls komplett leerstehen.

Im unmittelbar an die B 96 heranreichenden Bereich existiert hier ein ca. 25 m breiter, parkartiger und mit großkronigen Bäumen bestockter Grünstreifen.

B Wohnbebauung zwischen Scharfschwertstraße und Franzstraße

Der Bereich Scharfschwertstraße 47 – 51 / Franzstraße 4 – 5 ist gekennzeichnet durch in offener Bauweise errichtete Wohnhäuser unterschiedlicher Ausprägung. Die historisch gewachsene, kleinteilige Parzellen- und Eigentümerstruktur unterscheidet sich somit deutlich von den städtebaulichen Strukturen des Konversionsstandortes beidseitig der Franzstraße.

Im Bereich der über die Scharfschwertstraße erschlossenen Grundstücke befinden sich fast ausschließlich Wohnhäuser unterschiedlicher Zeit- und Stilepochen, die hinsichtlich ihrer Fassadengestaltung, ihrer Farbgebung und ihrer Dachform erheblich voneinander abweichen. Diese Heterogenität spiegelt sich auch bei der Analyse der Stellung der Gebäude auf den einzelnen Baugrundstücken wider.

So sind die Wohngebäude Scharfschwertstraße 47 und 51 straßenseitig, die Gebäude auf den Grundstücken Scharfschwertstraße 48 – 50 hingegen im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet.

Auf den Grundstücken Franzstraße 4, 4 a und 5 befinden sich ebenfalls ausschließlich Wohngebäude unterschiedlichen Baualters und damit einher gehender unterschiedlicher baugestalterischer Ausprägung. Auch in diesem Bereich ist die Lage der Baukörper auf den Grundstücken nicht einheitlich. Abweichend von der straßenseitigen Anordnung des ältesten und stadtgestalterisch bedeutendsten Wohngebäudes in der Franzstraße 4 sind die später errichteten Gebäude Franzstraße 4 a und 5 in den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordnet.

Das in den 90er Jahren entstandene Einfamilienhaus in der Franzstraße 4 a befindet sich in zweiter Baureihe auf einem sog. Hammergrundstück.

Die zur Zeit nicht bebauten Grundstücksflächen werden mehr oder weniger extensiv als Gärten genutzt. Sie bestehen zumeist aus größeren Rasenflächen mit Ziergeholzgruppen, vereinzelt Nadel- oder Obstbäumen und sind meist mit Hecken zur Straße hin abgeschirmt. Hinzu kommen kleinere Nutzgartenbereiche, Terrassen und Zuwegungen.

C Stadtvillen im Bereich Berliner Straße 63

Der Südrand des Plangebiets (Flurstücke 126/6 und 126/4) ist gekennzeichnet durch in offener Bauweise errichtete und hinsichtlich ihrer baugestalterischen Ausprägung (Fassaden- und Dachgestaltung) gleichförmige Wohngebäude in Form von Stadtvillen.

Zur Zeit befinden sich vier Stadtvillen im hinteren Grundstücksbereich. Der zur B 96 hin orientierte Grundstücksteil bietet Platz für vier weitere Stadtvillen.

Durch die erkennbare verdichtete Bauweise bleibt in diesem Bereich nur wenig Fläche für Vegetationsstrukturen übrig, die meist als Rasenflächen ausgebildet sind. Erwähnenswert sind jedoch die vorhandenen größeren Einzelbäume in den Randbereichen, die sich vor allem aus Bergahorn sowie Kiefern und Eichen zusammensetzen.

2.3 Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Berliner Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf ist gekennzeichnet durch eine Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern und kleineren Läden und einem untergeordneten Gewerbeanteil. Insgesamt wird dieses Bild durch eine, vor allem aufgrund der bestehenden Parzellenstruktur hervorgerufene, kleinteilige Gliederung gekennzeichnet. Von diesem relativ homogenen städtebaulichen Gesamtbild abweichend, stellen sich große Teile des Bebauungsplangebietes dar.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans dominieren die atypisch großen Grundstückszuschnitte des überwiegend brachgefallenen und mindergenutzten Betriebsgeländes der Firma ‚TuR elektromedizin‘.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und der großen Parzellenzuschnitte besteht, insbesondere im Hinblick auf die das Plangebiet umgebende Wohnnutzung, ein Planerfordernis um die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich verträglich und verbindlich steuern zu können und langfristig eine stadtverträgliche Entwicklung des untergenutzten Bereichs sicherzustellen.

Gleichzeitig sind im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung neben der Revitalisierung und Neuordnung des durch Großflächigkeit geprägten und überwiegend brachgefallenen Areals der ‚TuR elektromedizin‘, die unmittelbar an dieses Areal angrenzenden und durch Wohnbebauung gekennzeichneten Bereiche zwischen Scharfschwertstraße und Franzstraße sowie die stadtvillenartige Bebauung im südlichen Plangebiet in ihrem Bestand zu sichern bzw. siedlungsverträglich weiterzuentwickeln.

Für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplangebiets (vgl. Ordnungspunkt 2. „Bestandsdarstellung – derzeitige Nutzung“) lassen sich die folgenden Zielformulierungen benennen:

A Flächen mit gewerblicher Prägung

⇒ **Stärkung der Wohnfunktion; Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe und von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden**

Entsprechend der landes- und regionalplanerischen Einordnung der Stadt Hohen Neuendorf als Selbstversorgerort sowie als Ort mit überörtlich bedeutender Wohnfunktion (vgl. Ordnungspunkt 3), ist der zur Zeit gewerblich geprägte Teil des Bebauungsplangebietes aufgrund seiner guten Standortvoraussetzungen und unter Berücksichtigung der im weiteren Verlauf der Franz- und Scharfschwerdtstraße schwerpunktmäßig vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu einem kleinteiligen und durchgrünten Wohngebiet zu entwickeln.

⇒ **Errichtung einer straßenseitigen Bebauung im Bereich der Berliner Straße (B 96)**

Die Bundesstraße B 96 gehört aufgrund der hohen Verkehrsbelegung von ca. 14.000 Kfz / 24 h zu den am stärksten frequentierten Verkehrsweg Hohen Neuendorfs.

Hieraus resultiert das städtebauliche Erfordernis, durch geeignete bauliche Maßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes städtische Strukturen zu schaffen, die zum einen den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen genügen und andererseits der Zielstellung Rechnung tragen, ein durch Aufenthaltsqualität, Urbanität und Nutzungsvielfalt charakterisiertes, lebendiges Wohnquartier zu entwickeln.

Lärminderungseffekte können vor allem durch eine Bebauung unter Ausnutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale entlang der B 96 erreicht werden. Dies trifft ausnahmslos für die Bereiche nördlich der Franzstraße und für Teilbereiche südlich der Franzstraße zu. Für den Bereich nördlich der Franzstraße ist zu beachten, dass entsprechend der Zielformulierung des städtebaulichen Rahmenplans, eine Bebauung erst hinter der ca. 20 m breiten, parkartigen Grünfläche erfolgen kann, da diese Freifläche im Sinne des Vermeidungsgebots des § 12 BbgNatSchG dauerhaft erhalten bleiben soll.

Darüber hinaus wird durch eine straßenseitige Bebauung, welche die im weiteren Verlauf der Berliner Straße wahrnehmbare Baufluchtlinie aufnimmt, der Straßenraum sowie die Bebauungs- und Raumkante klar definiert.

⇒ **Erhalt der zwischen Scharfschwerdtstraße und Franzstraße gelegenen, parallel zur B 96 verlaufenden Grünfläche**

Entlang der B 96 existiert ein ca. 20 m breiter, parkartiger und mit 13 großkronigen Laubbäumen bestockter Grünstreifen, der zu erhalten ist. Hierdurch erhält das neue Wohnquartier einen qualitätvollen, individuellen „Eingangsbereich“ und bietet gleichzeitig eine Verweilmöglichkeit für Einkaufende und Spaziergänger.

⇒ **Ausschluss von (großflächigen) Parkierungsmöglichkeiten im unmittelbar an die B 96 angrenzenden Bereich**

Zur Umsetzung der oben dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen, nämlich die Ausprägung einer wahrnehmbaren, einheitlichen Raumkante bei gleichzeitiger Sicherung des bestehenden Grünstreifens, ist es erforderlich, dass Parkierungsmöglichkeiten generell und insbesondere großflächige Parkierungsmöglichkeiten in den unmittelbar an die B 96 angrenzenden Bereichen ausgeschlossen werden.

B Wohnbebauung zwischen Scharfschwertstraße und Franzstraße

⇒ **Innenentwicklung durch behutsame Nachverdichtung**

In diesem Bereich hat sich im Laufe der Zeit eine Ein- und Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise mit vielfältiger Stil- und Formensprache entwickelt. Wie bereits in der Bestandsanalyse dargelegt, variiert die Bebauung in Form, Gestalt und Größe sowie durch unterschiedliche Abstände zur Straße. Eine homogene Bebauungsstruktur ist nur in Teilbereichen zu erkennen.

In Analogie zu der ganz überwiegend straßenseitig angeordneten Bebauung nördlich der Scharfschwertstraße sowie im weiteren Verlauf der Franzstraße ist es im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhausbebauung städtebaulich geboten, durch Baulückenerschließung das Ortsbild zu vervollständigen.

Die siedlungsverträgliche Nachverdichtung im Bestand ist die Umsetzung des auf der Stufe der Landesplanung entwickelten Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und befolgt in hervorgehobener Weise den bereits an anderer Stelle erwähnten und in § 1 a Abs. 1 BauGB verankerten Leitsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Durch eine straßenseitige, die bestehende Bauflucht aufnehmende Bebauung, kann der zur Zeit ausgefranste Straßenraum neu gefasst, städtebaulich stärker betont und letztlich klarer definiert werden. Die im Bereich Scharfschwertstraße 47 – 51 und Franzstraße 4 – 5 gegebene Eigentums- und Grundstückssituation stehen einer behutsamen Nachverdichtung nicht im Wege.

Die Möglichkeit zur Nachverdichtung besteht dabei insbesondere für die großflächigen, rund 1.200 m² umfassenden Grundstücke Scharfschwertstraße 48, 49 und 50 sowie für das Grundstück Franzstraße 5. Die diesen Grundstücken zugeordneten Flurstücke befinden sich ausnahmslos in der Hand jeweils eines Eigentümers, so dass auch die Eigentumsverhältnisse einem Baulückenschluss nicht im Wege stehen würden. Erforderlich ist jedoch in Teilbereichen eine Änderung der Grundstücksgrenzen (Scharfschwertstraße 49 und 50), um zwei annähernd gleich große und bebaubare Grundstücke zu erhalten.

Des weiteren ist bei Ausnutzung der straßenseitig gegebenen Nachverdichtungspotentiale sicherzustellen, dass für die auf den Grundstücken Scharfschwertstraße 49 und 50 / Franzstraße 5 vorhandene, rückwärtig angeordnete Wohnbebauung die Anbindung an das öffentliche Straßennetz nach wie vor gewährleistet ist. Zur Sicherung der Erschließung dieser dann auf einem Hammergrundstück liegenden Gebäude sind die straßenseitigen Grundstücke mit einer Grunddienstbarkeit zu belasten.

C Stadtvillen im Bereich Berliner Straße 63

⇒ **Sicherung der bestehenden Bebauungsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen für den großflächigen Konversionsstandort**

Die bereits bestehende und noch in Planung befindliche Wohnbebauung in Form von Stadtvillen im südlichen Teil des B-Plangebietes ist entsprechend der Realnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen. Eine über die in Allgemeinen Wohngebieten generell bzw. ausnahmsweise zulässige gewerbliche Nutzung ist auszuschließen.

Auch hier besteht das städtebauliche Erfordernis, durch geeignete bauliche Maßnahmen in Verbindung mit Maßnahmen des passiven Schallschutzes städtische Strukturen zu ermöglichen, die sowohl den immissionschutzrechtlichen Anforderungen genügen, als auch der Zielstellung Rechnung tragen im Bereich der Berliner Straße ein durch Urbanität und Nutzungsvielfalt lebendiges Wohnquartier zu entwickeln.

⇒ **Ausschluss von (großflächigen) Parkierungsmöglichkeiten im unmittelbar an die B 96 angrenzenden Bereich**

Analog zu den Aussagen im Bereich der Flächen mit gewerblicher Prägung ist es auch hier zur Umsetzung der bereits dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen, d. h. die Ausbildung einer wahrnehmbaren, einheitlichen Raumkante erforderlich, Parkierungsmöglichkeiten generell und großflächige Parkierungsmöglichkeiten insbesondere, in den unmittelbar an die B 96 angrenzenden Bereichen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auszuschließen.

2.4 Begründung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die getroffene Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 20 „Franzstraße / Berliner Straße“ begründet sich aus den unter Ordnungspunkt 2.3 erörterten städtebaulichen Zielsetzungen.

So gewährleistet die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs die städtebauliche Neuordnung der devastierten Gewerbebrache, die behutsame Nachverdichtung der durch Wohnbebauung geprägten Bereiche zwischen Scharfschwerdtstraße und Franzstraße sowie die siedlungs- und zentrenverträgliche Weiterentwicklung des bereits teilweise mit Stadtvillen bebauten südlichen Planbereichs.

Auch wenn für den vorderen Bereich der Flurstücke 126/6 und 126/4 Bauanträge für die Errichtung von vier weiteren Stadtvillen vorliegen, resultiert für den Bauantragsteller hieraus keine Verpflichtung, diese auch tatsächlich zu bauen. So wäre es durchaus denkbar, dass für den zur Sprache gebrachten Bereich ein geänderter Antrag auf Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche >700 m² gestellt wird. Da eine derartige Verkaufseinrichtung an diesem Standort das Zentrenkonzept der Stadt Hohen Neuendorf konterkarieren würde (vgl. Ordnungspunkt 4.1), ist es städtebaulich erforderlich, die Flurstücke 126/6 und 126/4 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einzubeziehen und durch geeignete Festsetzungen eine den Entwicklungszielen der Stadt Rechnung tragende Entwicklung dieses Bereichs verbindlich und dauerhaft sicherzustellen.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin (LEP eV)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin (Stand: 20. März 1998, GVBl. Bbg. II, S. 186) ausschließlich als sogenannter Siedlungsbereich ausgewiesen.

Mit der Ausweisung von Siedlungsbereichen im engeren Verflechtungsraum gibt die gemeinsame Landesplanung ein Entwicklungsmodell für die Region vor, das sowohl den Ansprüchen des Wachstums als auch der Notwendigkeit der Ordnung Rechnung trägt. Ziel der Landesplanung ist es, durch Schwerpunktbildung in besonderer Verkehrslagegunst die Polyzentralität der Siedlungsstruktur zu stärken, um somit die städtebaulichen Impulse konzentrierter zur Geltung zu bringen.

Die Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche (Innen- und Außenentwicklung) hat gemäß Ziel 1.1.1 des LEP eV nach folgenden Grundsätzen und Zielen zu erfolgen:

Der Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen im engeren Verflechtungsraum ist auf

- **Berlin**
- **die Gemeinden mit „potentiellem Siedlungsbereich“ (Typ 1-Gemeinden)**
- **sowie weitere Siedlungsschwerpunkte (Typ 2-Gemeinden)**

zu konzentrieren.

Die Festlegung der weiteren Siedlungsschwerpunkte (Typ 2-Gemeinden) erfolgt dabei auf der Stufe der Regionalplanung.

Die Stadt Hohen Neuendorf wurde auf der Ebene der Regionalplanung als sogenannter Siedlungsschwerpunkt für den engeren Verflechtungsraum ausgewiesen und fällt somit in die Kategorie der Typ 2-Gemeinden. Gemäß LEP eV sind Typ 2-Gemeinden dadurch charakterisiert, dass ihr Orientierungswert für den Einwohnerzuwachs bis zum Jahr 2010, bezogen auf die Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde im Jahr 1990 max. 25 % betragend darf. Bei ausschließlichen Siedlungsmaßnahmen durch Nachverdichtung im Siedlungsbereich wird jedoch von einer individuellen Zuwachsgrenze abgesehen. Damit soll eine Entwicklung im Innenbereich in den Städten und Gemeinden vorangetrieben werden.

Die Ermächtigung zur Einstufung der Stadt Hohen Neuendorf als Siedlungsschwerpunkt für den engeren Verflechtungsraum auf der Stufe der Regionalplanung findet sich im LEP eV, Teil II, Punkt 1.13. Hier heißt es: „Als weitere Siedlungsschwerpunkte (Typ2-Gemeinden) können Gemeinden auf der Ebene der Regionalplanung festgelegt werden. Die Gemeinden sollen

- einen Verknüpfungspunkt (des schienengebundenen Verkehrs insbesondere bei Regionalbahn und Regionalexpress) darstellen oder über einen Schienenanschluss verfügen und
- überörtliche Versorgungs- und Selbstversorgungsfunktionen wahrnehmen und

- über eine gesicherte zentrale Ver- und Entsorgung verfügen und
- einer ausgewogenen Verteilung der Entwicklungschancen und -potentiale zwischen engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum nicht entgegenstehen.“

Im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg / Berlin die mit dem Bebauungsplan eingeleitete städtebauliche Ordnung mit Schreiben vom 28.02.2002 ausdrücklich als Beitrag zur Innenentwicklung begrüßt.

3.2 Regionalplan I (Rep I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte / Gemeindefunktionen in der Fassung vom 04. März 1998

Die Stadt Hohen Neuendorf wurde auf der Stufe der Regionalplanung als sog. Siedlungsschwerpunkt für den engeren Verflechtungsraum ausgewiesen. Darüber hinaus wurden der Stadt Hohen Neuendorf besondere Gemeindefunktionen zugewiesen, die im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung raumverträglich zu sichern bzw. zu entwickeln sind.

- a) **Selbstversorger**
Selbstversorger haben in Verdichtungsräumen oder in Räumen mit regionalen Verdichtungsansätzen eine vorrangige Versorgungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung.
- b) **Orte mit überörtlich bedeutsamer Wohnfunktion**
Hervorgehobenes Entwicklungsziel der Orte mit überörtlich bedeutsamer Wohnfunktion ist das Bereitstellen von Ergänzungspotentialen für den Wohnungsmarkt des zentralen Ortes (hier: Oranienburg). Nach dem Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung können sie bedarfsgerecht Wohnflächen sichern und entwickeln, die über ihren Eigenbedarf hinausgehen.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Franzstraße / Berliner Straße“ vorbereitete Entwicklung eines neuen Wohnquartiers einschließlich der Bereitstellung von Versorgungsangeboten für die zukünftigen Bewohner dieses Gebietes, ist erkennbar mit den regionalplanerischen Vorgaben vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf, in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.10.2001

Der am 23.05.2001 genehmigte und durch öffentliche Bekanntmachung vom 20.10.2001 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit noch Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar, wobei sich die Darstellung gemischter Bauflächen auf die zur B 96 hin orientierten Bereiche des Bebauungsplangebiets erstreckt und im wesentlichen das überwiegend brachgefallene Betriebsgelände der ‚TuR elektromedizin‘ beidseitig der Franzstraße umfasst.

Da der Bebauungsplan bzgl. der Art der baulichen Nutzung gebietsübergreifend ausschließlich Allgemeine Wohngebiete ausweist, ist es, in Erfüllung der Grundsatzregelung des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, erforderlich, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert wird.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben hat die Stadtverordnetenversammlung am 30.10.2002 in öffentlicher Sitzung eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans dergestalt beschlossen, dass in Anwendung des sog. „Parallelverfahrens“ der Flächennutzungsplan inhaltlich auf die Festsetzungen des Bebauungsplans abgestimmt wird.

Die Offenlage des geänderten Flächennutzungsplans sowie ein erneutes Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sind erfolgt. Da sich hieraus keine Änderungen oder Ergänzungen des Flächennutzungsplans ergeben haben, wurde der geänderte Flächennutzungsplan am 26. Juni 2003 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und der Plan zwecks Genehmigung an die höhere Verwaltungsbehörde weiter geleitet.

Kennzeichnend für dieses sog. „Parallelverfahren“ ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen gewollt ist und dass die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren zeitlich und im jeweiligen Fortgang derart aufeinander bezogen sind, dass die inhaltliche Abstimmung möglich ist.

Ogleich der Gesetzeswortlaut von „gleichzeitig“ spricht, bedeutet dies nicht einen zeitlichen Gleichlauf aller Verfahrensschritte beider Pläne. Nach der Rechtsprechung des BVerwG geht es vielmehr darum, dass die einzelnen Abschnitte beider Planverfahren in einem dem Zweck angemessenen zeitlichen Bezug zueinander stehen und dass im jeweiligen Fortgang beider Verfahren eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen möglich und gewollt ist.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann im Parallelverfahren der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Der Vorteil des Parallelverfahrens liegt darin, dass sich die für die Aufstellung des Bebauungsplans und für die Änderung des Flächennutzungsplans benötigten Zeiträume nicht addieren, sondern zusammenfallen.

Des weiteren ist im Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf auf dem zwischenzeitlich brachgefallenen Gelände der ‚TuR elektromedizin‘ eine Altlastenverdachtsfläche eingetragen (vgl. Ordnungspunkt 10.).

4. PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

In Umsetzung der unter Ordnungspunkt 2.3 „Anlass und Zielsetzungen der Planung“ dargelegten Intention des Bebauungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Abweichend von den Inhalten des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Hohen Neuendorf werden im Bebauungsplan Nr. 20 „Franzstraße / Berliner Straße“ hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ausschließlich Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Wie bereits an anderer Stelle dargelegt, sollen die bereits durch Wohnungsbau geprägten Strukturen zwischen Scharfschwertstraße und Franzstraße im Sinne der Innenentwicklung behutsam nachverdichtet und die im Aufbau befindlichen Wohnungsbaustrukturen im Bereich der Flurstücke 126/6 und 126/4 siedlungsverträglich weiterentwickelt bzw. komplettiert werden.

Gleichzeitig sollen die großflächigen, ortsuntypischen Strukturen der überwiegend ver-wahrlosten Gewerbebrache zu einem kleinteilig-strukturierten, grüingeprägten und teilwei-se verdichteten Wohngebiet entwickelt werden. Durch die Revitalisierung und Nachnut-zung dieser innerstädtischen Ödfläche für Wohnungszwecke werden auch die der Stadt Hohen Neuendorf durch die Regionalplanung zugewiesenen Gemeindefunktionen plane-risch umgesetzt.

Ferner unterstützt die gebietsübergreifende Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete nach-haltig die Ergebnisse der von der LEG in Auftrag gegebenen und durch das Institut für Markt- und Wirtschaftsforschung GmbH im Jahre 1999 durchgeführten Strukturanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Hohen Neuendorf.

Im Ergebnis dieses Gutachtens wird für den Stadtteil Hohen Neuendorf dargelegt, dass im Sinne eines siedlungsverträglichen Zentrenkonzepts der Bereich der Schönfließer Straße zwischen S-Bahnhof Hohen Neuendorf und der B 96 zu entwickeln ist.

In dem Gutachten heißt es:

„Als geeigneter Standort (für Einzelhandelsbetriebe) bietet sich das westliche Ende der Schönfließer Straße an der Ecke Oranienburger Straße in zentraler und verkehrsgünstiger Lage an. Anziehungskräftige Angebote an diesem Standort wären auch ein wichtiges Mittel, um die Attraktivität des Abschnitts der Schönfließer Straße zwischen Bahnhof und Wildbergplatz insgesamt zu steigern.“

In Würdigung dieses Fachgutachtens ist eine zusätzliche Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe aber auch von Läden in Form von Discoutern und Verbrauchermärkten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans aus stadt-struktureller und funktionaler Sicht abzulehnen.

Aus diesem Grund wird von der partiellen Festsetzung von Mischgebieten im Sinne von § 6 BauNVO bewusst abgesehen, da in Mischgebieten die Errichtung sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Verkehrsfläche > 700 m²) sowie sonstiger großflächiger Handelsbetriebe zulässig ist, sofern von derartigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorgerufen werden. Aufgrund der insgesamt hohen Lagegunst, der guten verkehrlichen Anbindung sowie der geringen ökologischen Wertigkeit der Gewerbebranche wäre davon auszugehen, dass die im § 11 Abs. 3 BauNVO dargelegten negativen Auswirkungen bei Errichtung großflächiger Handels- und Einzelhandelsbetriebe nicht hervorgerufen würden.

Durch die Ansiedlung derartiger Betriebe würde das für die Stadt Hohen Neuendorf bestehende Zentrumskonzept, welches Schwerpunkte für die Ansiedlung insbesondere großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. sonstiger großflächiger Handelsbetriebe an bestimmten Standorten in den einzelnen Stadtteilen vorgibt, unterlaufen, mit den entsprechenden negativen Folgen für die Entwicklung des eigentlichen Ortskerns im Bereich der Schönfließener Straße zwischen S-Bahnhof und Wildbergplatz.

Zwar ist eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von Einzelhandelsgeschäften aus städtebaulichen Gründen auch in Mischgebieten durchaus möglich, jedoch nur dann, wenn die Verkaufsflächenbegrenzung zur Charakterisierung einer bestimmten Art von Geschäften geeignet ist. Nach herrschender Rechtsprechung ist z. B. die Beschreibung der Größe von Einzelhandelsbetrieben auf 400 m² Verkaufsfläche im Regelfall unzulässig, weil sie eben keinen Anlagentyp darstellt, denn die Begrenzung der Verkaufsfläche trägt die Umschreibung eines Typs von baulichen Anlagen nicht gleichsam in sich selbst. Vielmehr muss die Gemeinde darlegen, warum Betriebe unter bzw. über einer bestimmten Größe generell oder unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse eine bestimmte Art von baulichen Anlagen darstellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.05.87 – 4 C 77.84 –).

In Anbetracht der städtebaulichen (Handels-)Strukturen im weiteren Verlauf der B 96 ist eine Beschränkung der Größe der Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 „Franzstraße / Berliner Straße“ städtebaulich nicht abzuleiten.

Ein Anlagentyp ist hingegen der der Versorgung eines Gebietes dienende Nachbarschaftsladen mit einer Verkaufsfläche bis 700 m² als Abgrenzung zum großflächigen Einzelhandel.

Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten wird sichergestellt, dass eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. sonstiger großflächiger Handelsbetriebe im Plangebiet nicht erfolgen kann, da derartige Betriebe mit einer Verkaufsfläche > 700 m² allgemein nur in Mischgebieten (mit Einschränkungen), in Kerngebieten oder aber in Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Auch wenn das Allgemeine Wohngebiet seiner Zweckbestimmung nach vorwiegend dem Wohnen dient, so ist durch die grundsätzliche Zulässigkeit von

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von u. a. sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sichergestellt, dass keine monofunktionalen Quartiere entstehen.

Unter dem Begriff „Läden“ werden Räume mit in der Regel begrenzter Verkaufsfläche subsumiert, die von Verkehrsflächen aus betretbar sind und in denen Waren verkauft oder Dienstleistungen angeboten (z. B. Reparaturannahmestellen) werden. Zu den Läden im Sinne der BauNVO gehören auch nicht betretbare Verkaufsstellen wie Kioske, Stubenläden u. ä.. Auf Massenumsätze ausgerichtete Betriebsformen, die ihrem Warensortiment nach erkennbar auf einen das Allgemeine Wohngebiet erheblich übergreifenden Einzugsbereich angelegt sind, sind unzulässig.

Bei den Handwerksbetrieben, die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind, handelt es sich in erster Linie um Gewerbebetriebe, die in den Anlagen A und B zur Handwerksordnung (HandwO) aufgeführt sind. Diese Betriebe sind dadurch charakterisiert, dass nach dem technischen und wirtschaftlichen Gesamtbild ihres Produktionsablaufes die handwerkliche oder handwerksähnliche und nicht die industrielle Betriebsform überwiegt (Meisterbetriebe). Zu den Handwerksbetrieben gemäß HandwO zählen u. a.

- **Uhrmacher,**
- **Elektroinstallateure,**
- **Feinmechaniker,**
- **Gas- und Wasserinstallateure,**
- **Schneider,**
- **Schuhmacher,**
- **Bäcker / Konditoren,**
- **Fleischer,**
- **Augenoptiker,**
- **Gehörgeräteakustiker,**
- **Friseure,**
- **Textilreiniger,**
- **Glaser,**
- **Fotografen,**
- **Zahntechniker.**

Durch die Bereitstellung von Flächen zur Ansiedlung der beispielhaft aufgeführten Gewerbebetriebe sowie für Wohnzwecke besteht somit die Möglichkeit - insbesondere im Bereich der Bundesstraße 96 - ein lebendiges und durch Nutzungsvielfalt gekennzeichnetes Stadtquartier zu entwickeln.

Im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme dürfen die Handwerksbetriebe nicht störend sein, d. h. die von ihnen ausgehenden Emissionen dürfen auf das Baugebiet nicht in einer Weise einwirken, die über das hinausgeht, was dort ohnehin wegen der allgemeinen Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets hingenommen werden muss.

Für die Beurteilung von Gewerbelärm werden in der Praxis von den Genehmigungsbehörden vornehmlich die TA-Lärm und die VDI-Richtlinie 2058 angewandt. Beide Regelwerke kommen in der Bauleitplanung dann in Betracht, wenn Grenzwerte für die zulässigen gewerblichen Immissionen festgelegt werden sollen.

Der konkrete Störungsgrad ist jedoch eine Frage des Einzelfalls und bemisst sich je nach Anlage, Größe, Verwendung immissionsträchtiger Maschinen oder anderer Vorrichtungen und nach dem zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehr.

Aus diesem Grund wird die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Bebauungsplangebiet durch Textfestsetzung ausgeschlossen, da diese aufgrund ihrer stark beeinträchtigenden Wirkung sowie durch Lärm und Abgasimmissionen nachbarschaftliche Belästigungen vermuten lassen. Dies gilt besonders im Hinblick auf die südlich und westlich an das Areal angrenzenden durch Wohnbebauung geprägten Bereiche.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt in Abhängigkeit vorhandener städtebaulicher Strukturen bzw. in Umsetzung der unter Ordnungspunkt 2.3 dargelegten Zielsetzungen.

A Flächen mit gewerblicher Prägung

Die Errichtung eines durch Nutzungsvielfalt und Kleinteiligkeit gekennzeichneten Quartiers erfordert neben notwendigen Bodenordnungsmaßnahmen (Abbruch baulicher Anlagen, Bodensanierung, Neuparzellierung u. a.) auch ein den dargelegten Entwicklungszielen Rechnung tragendes Nutzungsmaß.

In Anbetracht der hohen Lagegunst und der angestrebten Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sind vor allem innerhalb der unmittelbar an die B 96 angrenzenden Bereiche auch verdichtete Bauformen zu ermöglichen. So werden südlich und nördlich der Franzstraße in den zur B 96 hin orientierten Bereichen folgende Nutzungsmaße im Bebauungsplan festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,2
Zahl der Vollgeschosse (Z):	mindestens 2, maximal 3

Hierdurch wird, im Zusammenspiel mit einer festgesetzten Vollgeschosszahl (Z) von mindestens 2 bis maximal 3 Z, eine Bebauung ermöglicht, die aus städtebaulicher und immissionsschutzfachlicher Sicht von erheblicher Bedeutung ist. Gleichzeitig wird durch eine verdichtete Bauweise auch der in § 1 a Abs. 1 BauGB postulierte Grundsatz gewürdigt, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken sind. Neueste Forschungsergebnisse, basierend auf einem Vergleich verschiedener Siedlungstypen zeigen, dass mit höheren Dichtewerten im Bereich einer GFZ mit 0,8 insgesamt eine Verringerung der spezifischen Bodenbeanspruchung bewirkt werden kann (vgl. Bundesforschungsanstalt für Landeskunde, Raumordnungsprognose 2010, Teilbereiche – Private Haushalte – Wohnungen – Wohnbauland, Bonn 1996).

Die Festsetzung von mindestens 2 bzw. maximal 3 Vollgeschossen in dem zur B 96 orientierten Bereich südlich der Franzstraße nimmt die im weiteren Verlauf der B 96 vorhandenen Strukturen auf und erfüllt – wie bereits an anderer Stelle erwähnt – auch Lärmschutzfunktionen für die rückwärtigen Bereiche des Plangebiets.

Die von der B 96 abgewandten Grundstücksbereiche werden spürbar von den von der Berliner Straße verursachten Verkehrsimmissionen entlastet. Hiermit sind positive Auswirkungen auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität verbunden.

Diese Lärminderungseffekte können vor allem durch eine Bebauung unter Ausnutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale entlang der B 96 erreicht werden. Dies trifft ausnahmslos für die Bereiche nördlich der Franzstraße und für Teilbereiche südlich der Franzstraße zu.

Für den Bereich nördlich der Franzstraße ist zu beachten, dass eine Bebauung erst hinter der ca. 20 m breiten, parkartigen und mit 13 großkronigen Bäumen bestockten Grünfläche erfolgen kann, da diese im Sinne des Vermeidungsgebotes des § 12 BbgNatSchG erhalten und zum Verweilen einladen soll.

Für die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 157/9 und 275/2 wird in Würdigung der im Verlauf der Franzstraße und Scharfschwerdtstraße vorhandenen Wohnbebauung das Maß der Nutzung reduziert, um auf diese Weise einen harmonischen und siedlungsverträglichen Übergang zu den angrenzenden städtebaulichen Strukturen sicherzustellen und Nachbarschaftskonflikte erst gar nicht entstehen zu lassen. Für diese Bereiche werden im Bebauungsplan folgende Nutzungsmaße ausgewiesen:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,8
Zahl der Vollgeschosse (Z):	2, als Höchstmaß

Insgesamt werden die in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten bzw. unterschritten. Da das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) die BauNVO wiederholt als sachverständige Konkretisierung der allgemeinen Planungspraxis bezeichnet hat ist sichergestellt, dass ein Bebauungsplan, dem die oben dargelegten Nutzungsmaße zugrunde liegen, städtebaulich gerechtfertigt und darüber hinaus im Sinne des Abwägungsgebotes gerecht abgewogen ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im Bebauungsplan wird durch großräumig festgelegte Baufelder, die parallel zu den „Blockrändern“ verlaufen, eine flächenmäßige Ausweisung als Planungsrahmen vorgegeben. Hierdurch besteht im Rahmen der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ein relativ weit gefasster Spielraum für die Anordnung der zukünftigen Baukörper.

B Wohnbebauung zwischen Scharfschwerdtstraße und Franzstraße

In Analogie zu der ganz überwiegend straßenseitig angeordneten Bebauung nördlich der Scharfschwerdtstraße sowie im weiteren Verlauf der Franzstraße ist es im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhausbebauung städtebaulich geboten, durch Baulückenschließung das Ortsbild zu vervollständigen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ):	0,6
Zahl der Vollgeschosse (Z):	max. 2.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauungsstruktur und stellen somit sicher, dass die behutsame Nachverdichtung in städtebaulich geordneten Bahnen verläuft.

Die überbaubare Grundstücksfläche für diesen Teilbereich wird durch ein mittels Baugrenzen definiertes, großflächiges Baufeld festgesetzt.

In Würdigung der auf der nördlichen Seite der Scharfschwertstraße sowie im weiteren Verlauf der Franzstraße eher homogen ausgeprägten Bebauungsstruktur – hier sind die Wohngebiete überwiegend straßenseitig angeordnet, unter Einhaltung einer 3 m – 5 m großen Vorgartenzone – erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen entlang der o. g. Straßen in einem Abstand von 4 m.

Somit gilt auch für diesen Bereich des Bebauungsplans, dass aufgrund der Stufe der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eine zum Straßenland hin orientierte vorde-re Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird.

Wie bereits unter Ordnungspunkt 2.2 „Bestandsdarstellung – derzeitige Nutzung“ dargelegt worden ist, befinden sich in diesem Planbereich – abweichend von der ansonsten üblichen Lage der Gebäude im weiteren Verlauf der Franz- und der Scharfschwertstraße – Wohngebäude in den hinteren Grundstücksbereichen (Scharfschwertstraße 48 – 50, Franzstraße 4 a und 5; Flurstücke 280, 282, 283/1, 284 und 285).

Diese überwiegend in den letzten Jahren vollzogene Nachverdichtung im Bestand ist bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt worden, da zum einen diese Bereiche nachzeitigem Planungsrecht, d. h. nach den Beurteilungsmaßstäben des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) Baulandqualität besitzen, zum anderen eine behutsame Innenentwicklung unter Ausnutzung bestehender Nachverdichtungspotentiale ebenfalls erklärtes Planungsziel ist.

Eine Änderung oder Aufhebung der derzeit zulässigen Nutzung durch eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen hätte darüber hinaus gemäß § 42 BauGB zur Folge, dass die Eigentümer der betroffenen Grundstücke Entschädigungsansprüche in Geld gegenüber der Stadt geltend machen könnten.

C Stadtvillen im Bereich Berliner Straße 63

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bereich der Flurstücke 126/4 und 126/6 werden differenziert getroffen, und zwar dergestalt, dass das Maß der baulichen Nutzung für die zur Bundesstraße 96 hin orientierten Grundstücksbereiche insgesamt höher ausfällt als für die rückwärtigen Grundstücksbereiche:

- | | |
|--|-------------------------|
| ▪ vorderer Grundstücksbereich | |
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,4 |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | 1,2 |
| Zahl der Vollgeschosse (Z): | mindestens 2, maximal 3 |
| ▪ rückwärtiger Grundstücksbereich | |
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,4 |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | 0,8 |
| Zahl der Vollgeschosse (Z): | maximal 2 |

Die diesen Planfestlegungen zugrunde liegenden städtebaulichen Intentionen und Zielstellungen wurden bereits unter Ordnungspunkt 4.2 / „Flächen mit gewerblicher Prägung“ erläutert.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt ebenfalls durch die Festsetzung eines großflächigen, durch Baugrenzen definierten Baufeldes.

4.3 Bauweise / Zulässigkeit von Nebenanlagen

Als Bauweise wird gebietsübergreifend die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich die zukünftige angestrebte kleinteiligere Bebauung städtebaulich in die Siedlungsstrukturen der näheren Umgebung harmonisch einfügt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Dabei darf die Länge dieser Haustypen höchstens 50 m betragen. Der angestrebte Lückenschluss durch Ausnutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale entlang der B 96 ist somit auch bei Festsetzung der offenen Bauweise möglich. Gleichzeitig berücksichtigt die im Bebauungsplan ausgewiesene offene Bauweise die entlang der B 96 mit seitlichem Grenzabstand errichteten, vorhandenen Gebäudestrukturen.

Hausformen ohne seitlichen Grenzabstand und mit einer Länge > 50 m entsprechen darüber hinaus in keiner Weise den in diesem Abschnitt der B 96 vorhandenen städtebaulichen Strukturen und würden die angestrebte Kleinteiligkeit unterlaufen. Aus diesem Grund wurde von der Festsetzung einer geschlossenen oder abweichenden Bauweise abgesehen.

Im Bebauungsplan wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige nach der Landesbauordnung innerhalb der Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

Hierdurch wird erreicht, dass vor allem die zu den Verkehrsflächen hin orientierten, ortstypischen Vorgartenbereiche nicht durch die o. g. baulichen Anlagen verstellt bzw. zugebaut werden.

5. VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIESSUNGSKONZEPTION

Das Bebauungsplangebiet wird verkehrstechnisch über die Berliner Straße (B 96), die Franz- und die Scharfschwertstraße erschlossen, so dass in der Summe eine hervorragende Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben ist.

Die Franz- und die Scharfschwertstraße übernehmen die Funktion von Sammelstraßen und leiten die Anwohner- und Besucherverkehr auf die Stolper Straße und die Berliner Straße ab.

Da auch mit dem Bebauungsplan die bereits begonnene Nachverdichtung der Wohnbaustrukturen zwischen Scharfschwertstraße und Franzstraße weiterhin ermöglicht werden soll – bei gleichzeitiger Umsetzung des Grundsatzes des § 1 a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen – ist es ggf. erforderlich, die Sicherung der Erschließung der auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen angeordneten Bebauung durch die Bestellung und Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit in das Grundbuch zu gewährleisten. D. h. die Wegefläche ist mit einer entsprechenden Dienstbarkeit nicht nur zugunsten des Baugrundstückes, sondern auch zugunsten der Bauaufsichtsbehörde zu belasten.

Von der Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen, vor allem im Bereich der großflächigen Flurstücke 157/9 und 275/2 (Gewerbebrache), wird unter dem Gesichtspunkt planerischer Zurückhaltung abgesehen. Diese Grundstücke sind jeweils für sich selbst über das vorhandene Straßenverkehrsnetz hinreichend erschlossen.

Hinsichtlich der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Baumöglichkeiten im Hintergelände wird es den privaten Eigentümern überlassen, wie sie – etwa bei künftigen Teilungen – die Anbindung des noch in ihrem Eigentum befindlichen Hintergeländes an die vordere Erschließungsstraße sicherstellen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass seitens der Stadt beabsichtigt ist, diese für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Grundstücksbereiche, durch einen Baulträger entwickeln zu lassen.

5.1 Ruhender Verkehr

Wie bereits an anderer Stelle dargelegt, ist entlang der B 96, im Bereich zwischen der Franzstraße im Norden und dem Flurstück 126/4 im Süden, perspektivisch eine straßenbegleitende Randbebauung zu ermöglichen.

Hierdurch wird einerseits der Straßenraum städtebaulich klar definiert, andererseits übernimmt eine parallel zur Berliner Straße errichtete Bebauung auch Lärminderungsfunktionen für die von der B 96 abgewandten Bereiche des Bebauungsplans.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist es erforderlich, Parkmöglichkeiten generell und insbesondere großflächige Parkierungsmöglichkeiten innerhalb dieser Zone auszuschließen. Dies erfolgt im Bebauungsplan auf Grundlage des § 12 Abs. 6 BauNVO, wonach im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die Errichtung großflächiger Stellplatzanlagen unmittelbar an der B 96 würde die bestehende Ausfransung des Straßenraums nur verstärken mit negativen Auswirkungen auf das Stadtbild.

Die Größe der von dieser Regelung betroffenen Grundstücke stellt sicher, dass die Bauherren die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nach wie vor auf ihren Grundstücken anordnen können.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln kann das Plangebiet über die Buslinien 809 (S-Bahnhof Hermsdorf – Hennigsdorf Busbahnhof) und 815 (S-Bahnhof Oranienburg – U-Bahnhof Alt-Tegel), Haltestelle „Berliner Straße“ erreicht werden.

Über die genannten Busverbindungen bestehen attraktive Umsteigemöglichkeiten zum Netz der Berliner S-Bahn GmbH.

Durch den geplanten Wohnungsbau einschließlich der Nachverdichtung werden weitere Potentiale für die ÖPNV-Nutzung erschlossen.

6. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Eine städtebauliche Besonderheit stellt die nördlich der Franzstraße, parallel zur B 96 verlaufende ca. 20 m breite und mit großkronigen Laubbäumen bestockte Grünfläche dar.

Diese wird im Bebauungsplan durch Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“, dauerhaft gesichert.

Zwar wird hierdurch die an sich typische Bauflucht im Bereich der B 96 durchbrochen, allerdings bietet der Erhalt bzw. die ökologisch motivierte Weiterentwicklung dieser Fläche den Ausgangspunkt für die Entwicklung eines durchgrünten Wohnquartiers.

Durch den Erhalt und die Fortentwicklung der bestehenden Grünfläche wird darüber hinaus das Vermeidungsgebot des § 12 BbgNatSchG, wonach vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen sind, in der Planung in hervorgehobener Weise berücksichtigt. Gleichzeitig erhält das neu zu entwickelnde Wohnquartier eine erkennbare und wahrnehmbare eigene Identität und bietet Verweilmöglichkeiten für Bewohner, Einkaufende und Spaziergänger.

Der Erhalt der großkronigen Bäume in diesem Bereich ist auch in ökologischer Hinsicht von Bedeutung. Bäume bieten je nach Art, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche.

7. INTEGRATION DES GRÜNORDNUNGSPLANS

Gemäß des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.04.1997 (Amtsblatt für Bbg – Nr. 20 vom 23.05.1997) ist parallel zum städtebaulichen Plan ein Grünordnungsplan zu erarbeiten, dessen Darstellungen dann in einem zweiten Schritt in den städtebaulichen Plan nach Abwägung mit anderen Belangen aufgenommen wurden (Parallelaufstellung).

Für die Bauleitplanung hat der Gesetzgeber somit ausdrücklich festgelegt, dass die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB eingebunden wird. Insoweit legt § 1 a Abs. 2 BauGB nunmehr ausdrücklich fest, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen ist.

7.1. Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Beschreibung der natürlichen Grundlagen und die Bewertung vorhandener Potentiale des Naturhaushalts sind dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan zu entnehmen. Auch die mit dem Bebauungsplan verbundenen und zu erwartenden Konflikte sowie eine funktionsgebundene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind dort zu finden.

In der abschließenden Bewertung des Grünordnungsplans zu den erkennbaren vorhabenbedingten Auswirkungen heißt es:

„Insgesamt ergibt sich aus den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen ein nur geringes bis mäßiges Konfliktpotential. Dazu tragen folgende Umstände bei:

- *Das Plangebiet unterliegt massiven aktuellen Vorbelastungen durch die derzeitigen und zurückliegenden Nutzungen, vor allem im zentralen, gewerblich genutzten Bereich.*
- *Durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können insbesondere für die Landschaftsfunktion Boden- und Wasserhaushalt sowie Biotopstrukturen die Schwere der Eingriffe reduziert werden. Hierzu zählen unter anderem Erhalt und Neuanlage von Gehölzflächen, Einzelbaumpflanzungen, Nutzung oder Versickerung von Oberflächenwasser, versickerungsfähige Befestigungsmaterialien sowie die extensive Dachbegrünung auf flachgeneigten Nebenanlagen bzw. –gebäuden.*
- *Die Auswirkungen auf das ohnehin städtisch geprägte, durch Überwärmung gekennzeichnete Lokalklima sind unerheblich. Das städtische Erscheinungsbild und die Eignung für eine wohnungsnaher Erholungsnutzung werden vor allem im zentralen, gewerblich genutzten Bereich deutlich aufgewertet.*

Nichts desto trotz gehen Biotopstrukturen verloren. Dieser Verlust kann durch eine Aufwertung der verbleibenden Freiflächen (Erhöhung des Gehölzanteils) teilweise kompensiert werden.

Nicht ausgleichbar im Plangebiet ist die Funktionsminderung der verbleibenden Grünflächen gegenüber dem Bestand durch höhere Pflege- bzw. Nutzungsintensität. Insbesondere für die Stauden und Pionierfluren innerhalb der derzeitigen Gewerbeflächen werden im Planungszustand keine Ersatzflächen zur Verfügung stehen.

Wie schon eingangs erwähnt, handelt es sich bei dieser Spontanvegetation um ausschließlich durch Nutzungsaufgabe bedingte Biotopstrukturen. Bei Ausschöpfung der aktuell rechtsgültigen Nutzungsmöglichkeiten unterlägen auch diese Flächen einer mehr oder weniger intensiven Grünflächenpflege.

Angesichts der insgesamt geringen zusätzlichen Flächenbefestigungen bzw. dem Rückgang vollversiegelter Flächen sowie den entsprechenden Möglichkeiten zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation kann der vorgesehene Eingriff aus Sicht der Landschaftsplanung toleriert werden.“

Von wesentlicher Bedeutung für die Beurteilung der Eingriffsrelevanz ist der Regelungsinhalt des § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Dies hat nach den Ausführungen des Einführungserlasses zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG) des MSWV vom 12. Mai 1998 zur Folge, dass bei der Frage, ob durch eine erstmalige Überplanung von Freiflächen oder eine Neuüberplanung bereits überplanter Flächen Eingriffe im Sinne von § 10 BbgNatSchG zu erwarten sind, vorab zu prüfen ist, welche aufgrund der (Neu-)Überplanung zu erwartenden Eingriffe schon zuvor zulässig waren und welche nicht. Nur bei letzteren wäre eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Wie bereits an anderer Stelle dargelegt, werden mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Franzstraße / Berliner Straße“ sog. Innenbereichsflächen im Sinne von § 34 BauGB erstmalig durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Baurechte gehen erkennbar nicht über das hinaus, was auch unter Anwendung des § 34 BauGB ohne weiteres zulässig wäre. Dies betrifft vor allem die Nachverdichtungspotentiale im Bereich der bestehenden Wohnbaustrukturen zwischen Franz- und Scharfschwertstraße sowie im Bereich der in den 90er Jahren entstandenen, stadtvillenartigen Bebauung.

Auch der zentrale, nur noch partiell gewerblich genutzte Gewerbebereich ist dem unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen. Die mit dem Bebauungsplan für dieses großflächige Areal vorgesehene städtebauliche Neuordnung in Richtung Wohnbebauung geht ebenfalls nicht über bereits bestehende Baurechte hinaus. Bedenkt man, dass ohne die Steuerung über einen Bebauungsplan die Errichtung großflächiger Handels- und Gewerbeeinrichtungen mit einem entsprechend hohen Versiegelungsgrad prinzipiell zulässig wären, wird der mögliche Grad des Eingriffs durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete teilweise noch reduziert.

Auf diesen Sachverhalt wird auch im Grünordnungsplan hingewiesen. Hierzu wird ausgeführt:

„Sofern der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG nicht anzuwenden. Gemäß Einführungserlass des Landes Brandenburg zum Bau- und Raumordnungsgesetz (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 12.05.1998) kommt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen nicht in Frage, wenn in dem erstmalig oder neu überplanten Gebiet die zu erwartenden Eingriffe in ihrem Umfang schon zuvor zulässig waren.“

Unabhängig von der genannten Rechtslage werden, durch die Übernahme von Darstellungen des Grünordnungsplans in den Bauleitplan, die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft nachhaltig minimiert. Die Integration der grünordnerischen Darstellungen erfolgt über Textfestsetzungen von

- **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB,**
- **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.**

Die versickerungsfähige Gestaltung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie von Fußwegen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete unterstützt maßgeblich die Funktionen des Bodens für den Wasserhaushalt und wirkt insbesondere regulierend auf den Regenwasserabfluss.

Niederschläge werden von den speicherfähigen Böden aufgenommen anstatt über versiegelte Flächen die Kanalisation und Vorfluter zu belasten. Versickerte Niederschläge werden vom Boden verzögert in das Grundwasser abgegeben, eine Teilrate verdunstet und wirkt mikroklimatisch. Insgesamt trägt die versickerungsfähige Gestaltung der Bodenbeläge der o. g. Anlagen zur Grundwasserneubildung bei.

Für die Befestigung der Stellplätze, deren Zufahrten und von Fußwegen können z. B. folgende, versickerungsfähige Materialien zum Einsatz kommen: Schotterrassen, Rasennoppensteine, Rasenwaben, versickerungsfähiges Pflaster.

Damit können die angestrebten verkehrstechnisch oder nutzungsbedingt erforderlichen Funktionen erfüllt und gleichzeitig ein vollständiger Verlust aller Bodenfunktionen verhindert werden. Die Eingriffe in den Gebietswasserhaushalt werden, wie bereits dargelegt, ebenfalls minimiert.

Des weiteren werden per Textfestsetzung die Eigentümer und Nutzungsberechtigten von Baugrundstücken bzw. die öffentliche Hand für den Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur Anpflanzung von Bäumen und landschaftsge-rechten Gehölzen verpflichtet.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient sowohl der Verbesserung der ökologischen Wertigkeit, als auch der Umsetzung ortsgestaltender Zielsetzungen vor allem die Anpflanzung von zusätzlichen Gehölzen im Bereich der festgesetzten Grünflächen trägt dazu bei, den Eingangsbereich zu den neuen Wohnquartieren aufzuwerten und die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Aus städtebaulicher Sicht steht somit die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung der Siedlungsbereiche und die Verbesserung des Freiflächenangebots im Vordergrund.

In ökologischer Hinsicht setzen Bepflanzungen die im Grünordnungsplan erörterten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege um und tragen zu einer Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

So bieten Bäume, Sträucher und Hecken je nach Art, Alter und Entwicklungszustand Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung im Stadtteil Hohen Neuendorf.

In der Vegetationsperiode schützen sie vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken und Fassadenbegrünung schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und luftschadstoffbindender Oberfläche. Gehölzgruppen und Hecken tragen darüber hinaus zur Sicherung offenen Bodens bei.

Eine standortgerechte Artenauswahl ist in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung. Sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Die festgesetzten Pflanzlisten sind für die örtlichen Gegebenheiten (Landschaftseigenart, Ort- und Straßenbild) insgesamt von städtebaulicher Bedeutung.

Für sämtliche Flachdächer und flach geneigten Dächer (Dachneigung bis 15°) von Nebenanlagen, Garagen und Carports werden extensive Dachbegrünungen vorgesehen. Dachbegrünungen bieten zusätzliche Biotopstrukturen, kompensieren negative Effekte auf das Lokalklima und leisten einen Beitrag zum Rückhalt von Oberflächenabflüssen am Entstehungsort.

Von einer exakten Verortung und Einmessung, d. h. standortgebundener Festsetzung zum Anpflanzen von Einzelbäumen im Bebauungsplan gemäß Planzeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung wird abgesehen. Im Sinne des Gebotes der planerischen Zurückhaltung und aufgrund der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens nicht bekannten Lage der zukünftigen Baukörper – insbesondere im derzeit nur noch partiell genutzten Gewerbebereich beidseitig der Franzstraße – führt eine bereits auf der Stufe der Bebauungsplanung vorweggenommene Standortentscheidung auf der Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens oftmals zu an sich vermeidbaren Vollzugsproblemen.

Auf die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen wird im Bebauungsplan mit Verweis auf die erlassene Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern abgesehen.

Diese Baumschutzsatzung ist unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes wirksam und als sonstige Vorschrift bei der Zulassung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Da es bei der Baumschutzsatzung nicht um den Schutz eines konkreten einzelnen Baumes, sondern um die Erhaltung des Gesamtbestands geht, steht die Baumschutzsatzung einer baulichen Nutzung eines Grundstücks auch dann nicht entgegen, wenn damit das Fällen von Bäumen verbunden ist. Die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf sieht für diesen Fall die Pflicht zur Vornahme einer Ersatzpflanzung vor, die als Auflage zur erforderlichen Baumfällgenehmigung rechtlich gesichert wird.

Der Baumbestand entlang der Franzstraße, d. h. im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, unterliegt als Allee dem Schutz des § 31 BbgNatSchG. Zusätzliche Regelungen hierzu sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Von der Integration der Festsetzung zum Umgang mit auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser wird aufgrund der einschlägigen Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung sowie des Brandenburgischen Wassergesetzes abgesehen.

Nach § 44 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn die einwandfreie Beseitigung der Abwasser und Niederschlagswasser dauernd gesichert ist. Eine beantragte Baugenehmigung ist daher zu versagen, wenn der Bauherr den Nachweis nicht führen kann, dass die ordnungsgemäß Abwasserbeseitigung zum Zeitpunkt der abschließenden Fertigstellung nicht möglich ist.

Darüber hinaus wird in § 45 Abs. 4 BbgBO bestimmt, dass auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet werden soll, in gesonderten, geeigneten Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern ist, soweit dies schadlos möglich ist. Diese nach Auffassung des Gesetzgebers dem Stand der Technik entsprechende Versickerung des Niederschlagswasser soll dazu dienen, die nachteiligen wasserwirtschaftlichen Folgen der zunehmenden Bodenversiegelung abzumildern (vgl. Reimus / Semtner / Langer „Die neue Brandenburgische Bauordnung, Handkommentar, 1. Auflage, München 1998).

Gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich der Versickerungspflicht anfallenden Niederschlagswassers finden sich in § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). In § 54 Abs. 4 BbgWG heißt es: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern. Die Satzung bedarf der Zustimmung der Wasserbehörde.“

Insgesamt ist festzuhalten, dass trotz Herausnahme der Textfestsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen der BbBO und der BbgWG Instrumente vorhanden sind, die eine Verminderung der Abflussraten des Oberflächenwassers gewährleisten.

Von der Integration der Festsetzung zum Umgang von im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Oberbodenaushub wird abgesehen, da bereits § 202 BauGB, wonach Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlich anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist, eine unmittelbare gesetzliche Verpflichtung begründet.

Diese ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens als Auflage oder ggf. auch durch gesonderte Verfügung durchzusetzen. Grundsätze des Regelungsinhalts des § 202 BauGB enthält die DIN 18320.

7.2 Erforderlichkeitsprüfung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG

Die Rechtsgrundlage zur Beurteilung der Frage, welche Vorhaben einer Umweltverträglichkeitsprüfung zur unterziehen sind, findet sich im Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Dieses Gesetz wurde durch Art. 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 mit Wirkung vom 03. August 2001 geändert.

Hierdurch ist der Begriff „Bauplanungsrechtliche Vorhaben“ neu in das UVPG eingeführt worden. Als Überschrift über der Nr. 18 der neuen Anlage 1 zum UVPG fasst er Vorhaben zusammen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Vorprüfungspflicht nur unter der Voraussetzung besteht, dass für die Projekte ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung auch dann vorzunehmen, wenn für den Bau von sonstigen baulichen Anlagen (hierzu gehören auch Siedlungserweiterungen für Wohnungsbau) in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 bzw. nach § 34 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, und die mit dem Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO $\geq 20.000 \text{ m}^2$ ist.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist somit ausschließlich § 19 Abs. 2 BauNVO zugrunde zu legen, dass heißt der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebene rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Nr. 4 BauNVO bleiben dabei unberücksichtigt. Auch bleiben die öffentlichen Verkehrsflächen und andere versiegelte Flächen außerhalb der Baugrundstücke unberücksichtigt (vgl. insgesamt: Dr. Arno Bunzel: „Die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bauplanungsrechtlichen Vorhaben“, Deutsches Institut für Urbanistik, 2001, Berlin).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 „Franzstraße / Berliner Straße“ wird ein § 34-Gebiet (unbeplanter Innenbereich) erstmalig überplant, so dass zu prüfen ist, ob der untere Schwellenwert von 20.000 m^2 Grundfläche erreicht wird.

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Franzstraße / Berliner Straße“ weist insgesamt rund 35.960 m^2 Allgemeines Wohngebiet aus. Die festgesetzten Grundflächenzahlen liegen bei 0,3 bzw. 0,4. Insgesamt ergibt sich aus den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit den städtebaulichen Kennziffern bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung folgende zusätzliche Grundfläche:

ca. 12.000	x 0,3	=	3.600 m ²
23.430	x 0,4	=	9.372 m ²
SUMME		=	12.972 m²

Die Summe der nach § 19 Abs. 2 BauNVO ermittelten Grundfläche von 13.000 m^2 liegt deutlich unter dem o. g. unteren Schwellenwert von 20.000 m^2 , so dass von der Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan abgesehen werden kann.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bedingt durch den Verkehrslärm der B 96 werden entlang der Berliner Straße die wünschenswert einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von

**55 dB (A) tagsüber und
45 dB (A) nachts**

nicht eingehalten.

Aus diesem Grund werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet wird auf die Untersuchung der Geräuschsituation zum Bebauungsplan 01 „Wildbergplatz“ des Büros „STEGER & PIENING GmbH – Lärmschutzberatung“ aus dem Jahre 1996 zurückgegriffen, da in diesem Gutachten auch Aussagen zu den Geräuschimmissionen durch Verkehrswege (u. a. B 96) getroffen werden.

Auch wenn der in diesem Gutachten zur Beurteilung des Verkehrslärms auf der B 96 gewählte Immissionsort in Höhe des Knotenpunkts der B 96 mit der Schönfließener Straße, also weiter nördlich liegt, lassen sich die Ergebnisse des Gutachtens aufgrund der annähernd identischen Verkehrsbelegung und der gleichartigen Straßenoberfläche der B 96 in Höhe der Franzstraße auf das Plangebiet „Franzstraße / Berliner Straße“ übertragen.

Die Verkehrsbelegung der B 96 geht aus dem Verkehrsgutachten des Büros Schweitzer hervor. In diesem Gutachten wird für die B 96 und für jeweils beide Fahrrichtungen zusammen die Verkehrsstärke während der verkehrsreichsten Stunden für das Jahr 2010 prognostiziert.

Für die Berliner Straße wird ein DTV von 7.600 Kfz./24 h und eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt. Der Lkw-Anteil wird sowohl am Tag als auch in der Nacht mit 20 % in Ansatz gebracht.

Die auf Grundlage dieser Prämissen ermittelten Beurteilungspegel liegen im Bereich der B 96 bei 69,9 dB (A) am Tag und bei 62,6 dB (A) in der Nacht.

Die Errichtung von Schallschirmen entlang der B 96 wäre grundsätzlich die effektivste Maßnahme zur Erzielung von Lärminderungseffekten. Allerdings kommen Schallschutzwände beidseits der B 96 aus stadtplanerisch-gestalterischen Gründen nicht in Betracht.

Um vergleichbare Lärminderungseffekte für von der B 96 abgewandten Grundstücksbereiche zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan die Errichtung von weiteren zwei- bis dreigeschossigen Baukörpern entlang der Berliner Straße planungsrechtlich vorbereitet.

Durch das Schließen der in diesem Bereich vorhandenen Baulücken werden die hinterliegenden Grundstücksbereiche wirksam vor den Verkehrsimmissionen geschützt.

Mit diesem Vorgehen werden zwar die straßenseitigen Gebäudefassaden verstärkt dem Lärm ausgesetzt, die straßenabgewandten Bereiche aber gegen den Lärm abgeschottet.

In Würdigung der in der Planung zu berücksichtigenden immissionsschutzrechtlichen Belange wird über eine textliche Festsetzung verbindlich vorgegeben, dass im Falle der Neuanlage von Wohnungen die technischen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 sowie zur Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen zwingend eingehalten bzw. umgesetzt werden müssen.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für den Lärmpegelbereich V kann nachfolgende Tabelle entnommen werden:

Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB (A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten u. Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
2	V	71 – 75	50	45	40

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Für die Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst sind die folgenden technischen und baulichen Vorkehrungen denkbar:

Lärmpufferzonen

Die geforderten Lärmpufferzonen können als Wintergärten oder vollverglaste Balkone, Loggien, Dachterrassen, Glaserker o. ä. ausgebildet werden.

Die Außenbauteile der Lärmpufferzonen müssen aus dichtem Material bestehen und ein Flächengewicht von mindestens 8 kg/m² erreichen. Außen- und Innenverglasung müssen versetzt angeordnete kippbare Fenster erhalten. Ausschließlich schwenkbare Fenster sind nur an einer lärmabgewandten Seite zulässig.

Die gesamte Deckenfläche der Lärmpufferzone soll hochschallabsorbierend verkleidet werden (Absorptionskoeffizient $\alpha = 0,6$ im Frequenzbereich oberhalb 500 Hz). Geeignet sind z. B. 5 cm dicke Mineralfaserplatten mit Rieselschutz und einer akustisch transparenten Abdeckung. Alternativ zur Deckenverkleidung ist die entsprechende Verkleidung zweier senkrecht zueinander stehender Wandflächen zulässig.

Mechanische Lüftungen

Es können Schacht-, Fenster- oder Fassadenlüfter vorgesehen werden. Die Schalldämmung der Fenster- bzw. Fassadenlüfter muss mindestens der Schallschutzklasse der Fenster entsprechen. Der Eigengeräuschpegel von mechanischen Lüftern darf im Schlafbereich 25 dB (A) nicht überschreiten.

Bauliche Vorkehrungen

Bauliche Vorkehrungen erfolgen durch schalldämpfende Baustoffe und Bauteile wie Massivwände, Fassadenkonstruktionen mit schalldämpfenden Materialien, Schallschutzfenster, Türen und Tore, erschütterungsdämpfende Bodenbeläge und ähnliches mehr.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung ist das Plangebiet gut erschlossen. Seitens der Wasser Nord GmbH & Co. KG ergeben sich keine besonderen Hinweise. Die Grundstücke in der Franzstraße, Berliner Straße und Scharfschwertstraße können aus dem öffentlichen Trinkwassernetz mit Trinkwasser versorgt werden.

Auch abwassertechnisch (Schmutzwasser = SW) ist das Plangebiet über die Scharfschwertstraße, die Franzstraße und die Berliner Straße erschlossen. Sollten im Rahmen von Detailplanungen auf den Grundstücken Erneuerungen von Hausanschlussleitungen bzw. grundstücksseitig ein Ausbau von SW-Erschließungsleitungen erforderlich sein, so sind bei Planung des entsprechenden Vorhabens die Anschlusstiefen der Schmutzwasserhauptkanäle im öffentlichen Straßenraum zu beachten.

Ebenfalls gesichert ist Elektroenergie- und Gasversorgung des Plangebiets sowie der Anschluss an das Netz der Telekommunikation.

In der Scharfschwertstraße und in der Franzstraße befinden sich Ortsversorgungsleitungen, im Straßenraum der B 96 eine Hochdruckleitung der Erdgas Mark Brandenburg GmbH. Vor Baubeginn ist deshalb eine Vororteinweisung erforderlich. Innerhalb der Schutzstreifen der Leitungen der EMB ist eine Überbauung sowie die Bepflanzung mit tiefwurzelnden Gewächsen nicht zulässig.

Selbiges gilt auch für die im Plangebiet vorhandenen Energieanlagen der e.dis Energie Nord AG sowie für die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

Auf dem Eckgrundstück Scharfschwertstraße / Berliner Straße befindet sich eine Trafostation der e.dis Energie Nord AG. Der Standort der Trafostation befindet sich innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets. Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO können in allen Baugebieten Nebenanlagen zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

Auf die Festsetzung eines Standortes für öffentliche Nebenanlagen wie Trafo- und Übergabestationen wurde bewusst verzichtet, da die o. g. Ausnahmeregelung des § 14 Abs. 2 BauNVO den Vorteil der Flexibilität und Reversibilität hat. Spätere Entscheidungen über Standortveränderung, insbesondere im Hinblick auf die städtebauliche Neuordnung und Umstrukturierung großflächiger Bereiche des Bebauungsplangebiets, können durch die Ausnahmeregelung leichter umgesetzt werden. Wird für eine öffentliche Nebenanlage ein Standort im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans ausdrücklich festgesetzt und stellt sich im nachhinein heraus, dass dieser aus funktionalen Gründen nunmehr ungünstig ist, führt in der Regel eine entsprechende Standortveränderung zu einer Verzögerung der Planung.

10. ATTLASTEN

Im Umweltamt des Landkreises Oberhavel sind unter der ISAL-Nr. 0336651600 die Flurstücke 274 und 275/2 der Flur 8 als Altlastenfläche registriert. Punktuelle Kontaminationen durch Schwermetalle wurden nachgewiesen.

Nach Auskunft des Umweltamtes des Landkreises Oberhavel vom 11.06.2002 handelt es sich bei der genannten Kontamination um eine Cadmiumbelastung. Aufgrund der lediglich punktuellen Kontamination bestehen nach Information des Umweltamtes keine akuten Umwelt- oder Gesundheitsgefahren, die zu einer Unvereinbarkeit der geplanten Nutzung mit der Bodenbelastung führen würde.

Hinsichtlich des Umgangs mit der in der Stellungnahme zur Sprache gebrachten Altlastenverdachtsfläche (ISAL-Nr. 0336651600 im Bereich der Flurstücke 274 und 275/2 der Flur 8) im Planaufstellungsverfahren hat das zuständige Umweltamt mit Schreiben vom 28.01.2003 folgendes mitgeteilt.

„Für die Altlastenverdachtsfläche mit der ISAL-Nr. 0336651600, Fläche der ehem. TUR Transformatoren- und Röntgenwerke, liegt ein Bodengutachten der Fa. GUT mbH vom 11.01.1991 vor. Grundlage für die Bewertung war bis zum Inkrafttreten des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG) am 01. März 1999 die „Brandenburger Liste zur Bewertung kontaminierter Standort“. Die Auswertung des Gutachtens mit der Bewertung nach der Brandenburger Liste hat für einen Bohrpunkt, S 3 – im Bereich des ehem. Metallspänelagers, im ersten Bodenmeter eine Cadmium-Belastung von 5 mg/kg TS ergeben. Der Richtwert der Brandenburger Liste, Kategorie I a beträgt 2 mg/kg TS Cadmium. Alle anderen Untersuchungsergebnisse sind unauffällig.

Mit dem 01. März 1999 ist das BbodSchG und mit dem 13. Juli 1999 die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) in Kraft getreten. Aufgrund der Änderung der Rechtslage wird eine Neubewertung des Gutachtens vorgenommen. Für den hier relevanten Schadstoff Cadmium ist ein Prüfwert für Kinderspielflächen von 10 mg/kg TS und für Wohngebiete von 20 mg/kg TS enthalten. Im Ergebnis der Neubewertung kann ich Ihnen mitteilen, dass die o. g. Flurstücke uneingeschränkt genutzt werden können. Eine Kennzeichnung als Altlastenfläche im Planaufstellungsverfahren ist nicht erforderlich.“

In Würdigung dieser Mitteilung kann von die bisher in der Planzeichnung enthaltenen Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB abgesehen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend redaktionell ergänzt.

Mit Beginn von Baumaßnahmen ist die Sanierung der punktuellen Kontamination vorzunehmen.

Im Bereich des Flurstücks 157/9 ist im Flächennutzungsplan eine weitere Altlastenverdachtsfläche dargestellt (Rechtswert 338 30 22, Hochwert 583 88 08), da aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung über mehrere Jahrzehnte hinweg auch auf diesem Areal mit einer derartigen Belastung gerechnet werden muss.

Da derzeit keine gesicherten Kenntnisse über die tatsächliche Belastung des Bodens vorliegen, entfällt auch hier die Kennzeichnungspflicht von Bodenbelastungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB für diesen Bereich.

Aufgrund des Vorliegens konkreter Anhaltspunkte für eine vorliegende Altlast sind zum gegebenen Zeitpunkt weiterführende Untersuchungen und die ggf. daraus abgeleiteten Maßnahmen in die Wege zu leiten. Grundlage für den Untersuchungs- und Sanierungsumfang bildet das Bundes-Bodenschutzgesetz.

Eine Unvereinbarkeit der geplanten Nutzung aufgrund der ggf. vorhandenen Bodenkontamination kann nicht festgestellt werden.

11. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Im Bebauungsplan Nr. 20 „Franzstraße / Berliner Straße“ werden insgesamt ca. 3,58 Hektar Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Rund 1,70 Hektar des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets erstreckt sich über bereits durch Wohnbebauung geprägte Bereiche und ermöglicht hier die schon mehrfach angesprochene behutsame Nachverdichtung im Bestand. Gebiete mit Nachverdichtungspotentialen umfassen die von der B 96 abgewandten Bereiche zwischen Franz- und Scharfschwertstraße sowie das teilweise mit Stadtvillen bebaute Areal im südlichen Plangebiet.

Rund 1,88 Hektar der ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete dient hingegen der städtebaulichen Neuordnung und Umstrukturierung der überwiegend brachgefallenen, teilweise noch einer gewerblichen Nutzung unterliegende Fläche der TuR elektromedizin beidseitig der Franzstraße.

Mit der Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete geht mittel- bis langfristig ein Bevölkerungszuwachs einher, der sich überschlägig wie folgt quantifizieren lässt.

11.1 Gebiete mit Nachverdichtungspotentialen

Im durch Wohnungsbauten vorstrukturierten Bereich zwischen Franzstraße und Scharfschwertstraße befinden sich derzeit 14 Wohneinheiten (WE). Durch die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans können durch das Schließen von Baulücken ca. weitere 15 WE errichtet werden.

Auf den Flurstücken 126/6 und 126/7 der Flur 6 befinden sich zur Zeit 4 Stadtvillen mit jeweils 5 WE. Hier besteht ein Nachverdichtungspotential von vier weiteren, gleichartigen Gebäuden.

Insgesamt beträgt die Zahl der WE in den o. g. Bereichen bei voller Ausnutzung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale 69 WE.

Unter der Annahme, dass jede WE mit 2,5 Einwohnern belegt ist, ergibt sich für die Gebiete mit Nachverdichtungspotentialen eine Einwohnerzahl von $69 \text{ WE} \times 2,5 \text{ EW} = 173$.

11.2. Neuordnungsgebiete

Die städtebaulichen Neuordnungsbereiche beidseitig der Franzstraße umfassen eine Fläche von insgesamt rund 1,88 Hektar.

Aufgrund der mit dem Bebauungsplan verfolgten und an anderer Stelle dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen werden diese Bereiche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung differenzierte Festsetzungen vorgenommen.

So wird in den zur B 96 zugewandten Teilbereichen aus städtebaulichen aber auch aus immissionsschutzfachlichen Gründen ein größeres Bauvolumen ermöglicht, als in den hinteren Grundstücksbereichen, die einen Übergang zu daran anschließenden kleinteiligeren Wohnbebauung bilden.

Der Bereich mit einer festgesetzten GFZ von 1,2 umfasst rund 9.120 m², der mit einer GFZ von 0,8 rund 9.665 m².

Bei vollständiger Ausnutzung der maximalen GFZ können somit insgesamt

$$\begin{array}{rcl} 9.120 \text{ m}^2 \times 1,2 & = & 10.944 \text{ m}^2 \\ 9.665 \text{ m}^2 \times 0,8 & = & 7.732 \text{ m}^2 \end{array}$$

= 18.676 m² Geschossfläche realisiert werden.

Geht man davon aus, dass ca. 20 % der möglichen Geschossfläche (GF) für Treppenhäuser, Hausflure u.ä. und 10 % für wohnverträgliches Gewerbe in Anspruch genommen werden, verbleibt für Wohnungszwecke eine GF in einer Größenordnung von

$$18.676 \text{ m}^2 \times 0,7 = 13.073 \text{ m}^2.$$

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² und einer Belegungsdichte von 2,5 EW pro Wohneinheit (WE), ergibt sich für die Neuordnungsgebiete eine Bevölkerungszahl von

$$\begin{array}{rcl} 13.073 \text{ m}^2 : 75 \text{ m}^2 & = & 174 \text{ WE} \\ 174 \text{ WE} \times 2,5 \text{ EW} & = & 435 \text{ EW} \end{array}$$

insgesamt 435 EW.

11.3 Bedarfsermittlung im Bereich der sozialen Infrastruktur (Kita, Hort, Schule)

Überschlägig ist bei Umsetzung des Bebauungsplans von einer um rund 610 Personen ansteigenden Einwohnerzahl auszugehen.

Gemäß der im Rahmen der Schulentwicklungsplanung für Hohen Neuendorf erstellten Bevölkerungsübersicht beträgt der Anteil der 0 – 6-jährigen an der Gesamtbevölkerung rund 5 %, der Anteil der 7 – 13-jährigen rund 7 %.

Als Orientierungswerte für die Nachfrage nach Kita- und Hortplätzen wurde die landesweite Durchschnittsquote von

- 45 % aller Kinder bis zum Alter von drei Jahren
- 90 % aller Kinder von drei Jahren bis zur Einschulung
- 45 % aller Kinder im Grundschulalter

zugrunde gelegt (Empfehlungen des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport zur Flächenvorsorge für Kindertagesstätten, Schulen und Sportstätten, ohne Jahresangabe).

Hieraus resultieren mittel- bis langfristig folgende Bedarfe

0 – 3 Jahre			
610 EW	x 0,025	→	15 Kinder
15	x 0,45	→	<u>7 Kinder</u>

3 – 6 Jahre			
610 EW	x 0,025	→	15 Kinder
15	x 0,90	→	<u>14 Kinder</u>

7 – 13 Jahre			
610 EW	x 0,07	→	43 Kinder
43	x 0,45	→	<u>19 Kinder</u>

Der sich rechnerisch ergebende Bedarf von 21 Kita- und 19 Hortplätzen kann in den vorhandenen Einrichtungen im Stadtteil Hohen Neuendorf, z. B. in der Wald-, Mittel-, Hubertus-, Elfriede- und Goethestraße gedeckt werden. In den genannten Einrichtungen können die erforderlichen zusätzlichen Kapazitäten bereitgestellt werden.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der hier ermittelte Bedarf sukzessive entstehen wird und dass außerdem im Rahmen von Bauvorhaben (z. B. Schulneubau im Stadtteil Hohen Neuendorf) weitere Kapazitäten entstehen werden.

Ein Versorgungsdefizit im Bereich der sozialen Infrastruktur ist erkennbar nicht gegeben.

Die sonstigen zu erwartenden Bedarfserhöhungen, die aus dem Bevölkerungszuwachs resultieren, dienen der Auslastung und langfristigen Sicherung der bereits am Ort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Grund- und Realschule, Gymnasium, Sportplätze). Ohne die Bevölkerungszunahme durch Wanderungsgewinne, die wiederum nur durch Wohnungsneubauten zu erreichen sind, wäre die Auslastung o. g. Einrichtungen mittel- bis langfristig nicht mehr sichergestellt.

Die Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten unterliegen i. d. R. privaten Rentabilitätsüberlegungen der Anbieter. Hohen Neuendorf besitzt bereits ein innerörtliches, (auch nicht motorisiert) gut erreichbares Geschäftsgebiet, das sich bereits kurzfristig weiter ausdehnen und attraktiver werden wird, so dass die Bedarfsdeckung auch über den täglichen Bedarf hinaus durch Fachgeschäfte gegeben ist.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind auch innerhalb des Plangebietes möglich, da diese Nutzungsart zur Deckung des im Plangebiet selbst entstehenden Bedarfs im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist.

12. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich des Stadtteils Hohen Neuendorf bei. Er gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung und dient insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.

Gleichzeitig berücksichtigt der Bebauungsplan die Ergebnisse der von der LEG in Auftrag gegebenen Strukturanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Hohen Neuendorf. Durch die gebietsübergreifende Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten wird die Ansiedlung bzw. zusätzliche Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen. Durch die in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebietes dienen Läden und Schank- und Speisewirtschaften ist sichergestellt, dass keine monofunktionalen Quartierstrukturen entstehen.

Auf dem zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes wird zur Zeit und in Teilbereichen noch eine gewerbliche Nutzung ausgeübt. Diese findet sich in dem dreigeschossigen Verwaltungs- und Produktionsgebäude entlang der Berliner Straße. Hier werden medizintechnische Erzeugnisse hergestellt.

Dieses stille Gewerbe hat bisher zu keinen nennenswerten oder gar schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) für die in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohngebietsstrukturen geführt und ist daher als nicht störender Gewerbebetrieb im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO einzustufen.

Eine besondere planungsrechtliche Sicherung im Sinne von § 1 Abs. 10 BauNVO ist nicht erforderlich, da die ausgeübte gewerbliche Nutzung wohngebietsverträglich ist und keine unzumutbaren Wohnverhältnisse infolge schädlicher Umwelteinwirkungen (betriebsbedingte Lärmimmissionen) gegeben sind.

Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen sowie durch die Nachnutzung und Revitalisierung brachgefallener Innenbereichsflächen wird darüber hinaus das regional- und landesplanerische Leitbild, die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zugunsten der Entwicklung devastierter Innenbereichsflächen auf ein Minimum zu reduzieren, nachhaltig unterstützt.

Aufgrund der Überplanung von sog. 34-Gebieten (unbeplanter Innenbereich) wird auch der Eingriff in den Naturhaushalt gering gehalten. Hierbei ist von Bedeutung, dass der Bebauungsplan erkennbar nicht über das hinaus geht, was auch unter Anwendung der Zulässigkeitsprüfung von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB ohne weiteres genehmigungsfähig wäre.

Die in den Bebauungsplan integrierten grünordnerischen Darstellungen des Grünordnungsplans tragen dazu bei, die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Hierdurch wird den Belangen des Umweltschutzes erkennbar Rechnung getragen.

Hierbei ist zu beachten, dass durch die Ausweisung der derzeit vorhandenen und mit 13 großkronigen Bäumen bestockten Teilfläche des Flurstücks 275/2 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ der Eigentümer gemäß § 42 BauGB gegenüber der Stadt eine Entschädigung in Geld verlangen kann, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung eintritt.

Darüber hinaus räumt § 42 Abs. 9 BauGB dem betroffenen Eigentümer bei der Aufhebung einer zulässigen Nutzung auch die Möglichkeit ein, an Stelle einer Entschädigung die Übernahme des (Teil)Grundstücks nach § 40 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das (Teil)Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder anderen Art zu nutzen.

Geht die Stadt also mit einer Planausweisung hinter das zurück, was der realen Nutzung des Grundstückes nach Art und Maß entspricht, so muss sie den Unterschiedsbetrag zwischen dem Wert des Grundstückes, den es hätte, wenn die Planausweisung mit der ausgeübten Nutzung übereinstimmen würde, und dem Wert, den das Grundstück nunmehr aufgrund einer unterhalb der tatsächlichen Nutzung liegenden Planausweisung hat, als Entschädigung an den Grundstückseigentümer zahlen.

Vor dem Hintergrund, dass die jetzt als öffentliche Grünfläche festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 275/2 seit mehreren Jahrzehnten einen parkähnlichen Charakter aufweist wird bereits deutlich, dass die Frage, ob eine Entschädigungszahlung gemäß § 42 BauGB seitens der Stadt überhaupt zu leisten ist, ggf. einer vertiefenden gutachterlichen Bewertung bedarf.

Unabhängig hiervon wurde das Für und Wider der Ausweisung einer Öffentliche Grünfläche im Verlauf der Bearbeitung des Städtebaulichen Rahmenplans "Franzstraße / Berliner Straße" mehrfach im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Hohen Neuendorf beraten. In Umsetzung des in § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 12 BbgNatSchG verankerten Vermeidungsgebotes, wonach vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen sind, hat der Fachausschuss die Beibehaltung der vorhandenen Grünstrukturen und die Ausweisung dieses Bereichs als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ empfohlen.

Dieser Empfehlung folgend, hat die Stadtverordnetenversammlung bereits am 31. Januar 2002 den Städtebaulichen Rahmenplan beschlossen und somit den politischen Willen zum Ausdruck gebracht, die in der Anregung zur Sprache gebrachte Teilfläche des Flurstücks 275/2 im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festzusetzen.

Die im Bereich der Gewerbebrachen vorhandenen atypisch großen Grundstückszuschnitte sind bei Umsetzung der Planung ggf. neu zu parzellieren.

13. SONSTIGES (Denkmalschutz / Kampfmittelbelastung / Baugrund)

Sollten bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, ist gemäß den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Vorschriften des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (DSchG Bbg.) zu verfahren. Die Bauausführenden sind über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

Eine Kampfmittelbelastung des Plangebiets ist nach Auskunft des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes nicht bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle unverzüglich einzustellen und das zuständige Ordnungsamt zu informieren.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom 13.11.2002 wurde mitgeteilt, dass nach Angaben der geologischen Karte (Blatt 3345 Hennigsdorf) sowie nach dem Ergebnis vorliegender Bohrungen der geologische Aufbau des Untergrundes im wesentlichen aus Feinsanden – unter dem Geschiebemergel und Geschiebelehm ansteht – besteht.

Geschiebemergel und Geschiebelehm stellen im Allgemeinen einen Baugrund mit sehr gutem Tragverhalten dar. Allerdings ist hier zu berücksichtigen, daß Geschiebemergel/-lehm unter Umständen bei geringer Wasserzugabe aufweichen, und dann weder befahrbar noch begehbar sind. Gebäude, die im Geschiebemergel/-lehm erstellt werden sind mit Wannen oder Dränagen gegen Sickerwasser und Schichtwasser zu schützen (wasserdruckhaltende Abdichtung nach DIN 18196 T.6) und auftriebssicher sowie frostfrei zu gründen.

Die hier zu den erwartenden Baugrund- und Gründungsverhältnisse getroffenen Aussagen ersetzen jedoch nicht die Durchführung von sachgemäßen Baugrunduntersuchungen nach DIN 4021 – 4023.

Daher sind entsprechende Nachweise oder Gutachten (Bodenuntersuchungen) bzgl. der hinreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes ggf. vor Beginn der Bauausführung vorzulegen. Ermächtigungsgrundlage hierzu ist § 15 „Standicherheit“ der Brandenburger Bauordnung, wonach der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren verpflichtet ist, einen Standsicherheitsnachweis für die geplante bauliche Anlage zu führen. Die Vorlagepflicht umfasst auch den Nachweis der Beschaffenheit des Baugrundes und seiner Tragfähigkeit sowie der Grundwasserverhältnisse, sowie die Darlegung geeigneter Maßnahmen (z. B. ausreichende Gründungstiefe, frostsichere Gründungssohle, Abdichtungen etc.).

Gesellschaft für Kommunalbetreuung GmbH
Geschäftsstelle Hohen Neuendorf
Karl-Marx-Straße 24
16540 Hohen Neuendorf

Juli 2003