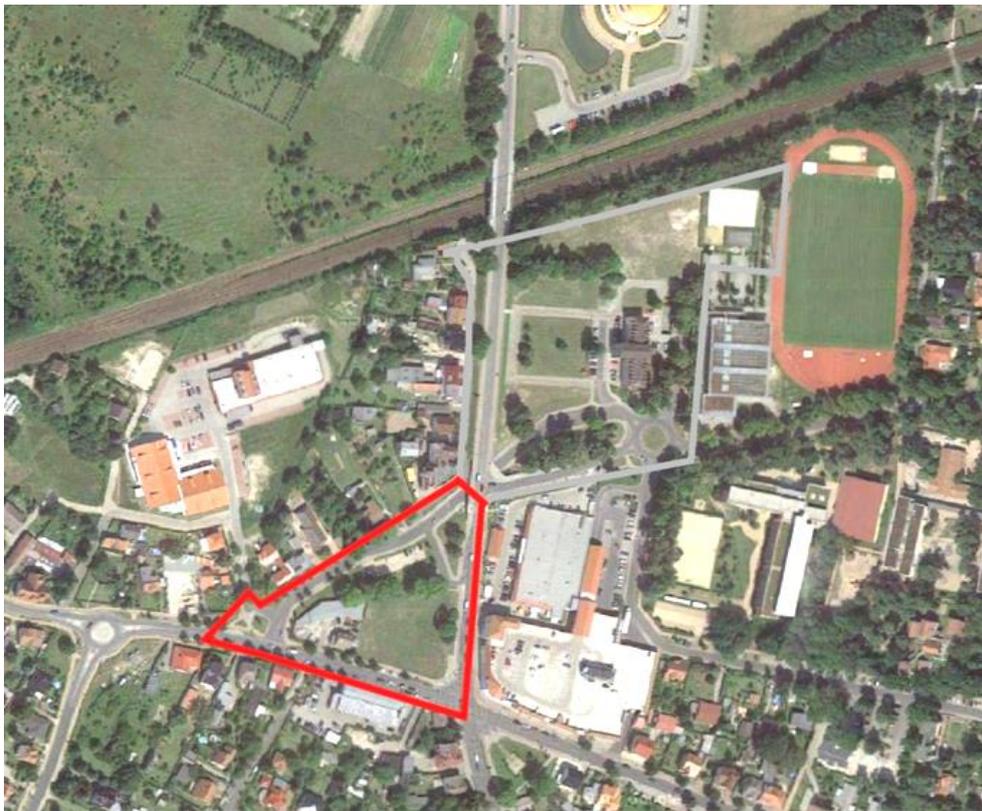


HOHEN NEUENDORF

Bebauungsplan Nr.56.1

„WILDBERGPLATZ, STADTTEIL HOHEN NEUENDORF“



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

Stand: Juli 2016

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56.1 „Wildbergplatz, Stadtteil Hohen Neuendorf“ liegt im Zentrum der Stadt Hohen Neuendorf. Er wird begrenzt im Nordwesten von der Triftstraße, im Osten von der Oranienburger Straße (B 96) und im Süden von der Karl-Marx-Straße. Der Geltungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet umfasst den sogenannten Wildbergplatz und ist Bestandteil des ehemaligen historischen Ortskerns der Stadt Hohen Neuendorf. Das Plangebiet ist bis auf ein Wohnhaus mit Nebengebäuden für eine gewerbliche Nutzung un bebaut. Die Freiflächen sind weitgehend ungestaltet und weisen den Charakter innerstädtischer Brachflächen auf.

2. Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56.1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des prämierten Entwurfs des städtebaulichen Ideenwettbewerbes von 2012/2013 geschaffen und mit der Bebauung des Wildbergplatzes eine Stärkung des Stadtkerns ermöglicht.

Für das Plangebiet ist als Nutzungsart eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen / Einzelhandel und Gewerbe vorgesehen. Dabei soll der Schwerpunkt des Wohnens an der Triftstraße und der Karl-Marx-Straße liegen, während an der Oranienburger Straße eine Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzung wesentlich ist.

Der Bereich zwischen Karl-Marx-Straße bis zur Triftstraße wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund unterschiedlicher Nutzungsausweisung und Bauart innerhalb des Baugebietes wird das WA in WA1 und WA2 unterteilt.

Entlang der Oranienburger Straße wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Schwerpunkt ist hier eine dem Gebietstyp entsprechende Mischung aus Wohnen und Gewerbe.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes wurde in erster Linie die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde entsprechend den Vorgaben der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) im Land Brandenburg des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom April 2009 abgearbeitet. Die Bilanzierung der Baumverluste erfolgte anhand der Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf vom 06.10.2009.

Untersucht und dargestellt wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen/Biotop, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Gesundheit und biologische Vielfalt, Landschaft/Erholung.

Die Bestandserhebungen und -bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgten weitgehend anhand eigener Erhebungen und Kartierungen vor Ort, der Darstellungen im Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom Februar 2014 sowie der vorliegenden Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Baugrund). Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechtes wurde für den Bebauungsplan ein artenschutzrechtliches Gutachten erarbeitet.

Es handelt sich bei der Neubauplanung um eine städtebauliche Innenentwicklung mit verdichteter Bebauung, die bereits bebaute bzw. genutzte Flächen beansprucht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß der Klarstellungssatzung vom 21.02.1999 im planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Damit liegt kein naturschutzrechtlicher Eingriff vor, da bereits Baurecht besteht. Ausgenommen ist der nördliche Bereich der Grünfläche entlang der Triftstraße, der in der Satzung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt ist. Für diesen Bereich wurde der naturschutzrechtlich relevante Ausgleich nach den Vorgaben der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Brandenburg und der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf ermittelt.

Die geplante Wohn- und Gewerbenutzung stellt aus lärmtechnischer Sicht hohe Anforderungen an die Planung. Die Verkehrsemissionen wirken von drei Seiten auf den Wildbergplatz ein und werden darüber hinaus durch den Schienenverkehr auf dem Berliner Außenring nördlich des Gebietes verstärkt. Für eine gute Qualität der Wohn- und Gewerbenutzung sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Anlagebedingt ist nur unter der Auflage, dass Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden, mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen durch Gewerbenutzung können ausgeschlossen werden. Weiterhin verringert sich durch die Verwendung moderner, energieeffizienter Heizungsanlagen in den geplanten Neubauten sowie der Anwendung der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung der effektive Schadstoffausstoß.

Da das gesamte Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück anfällt, weiter vor Ort versickert wird, ergibt sich keine Verminderung der Grundwasserneubildung.

Insgesamt wird die Wohnqualität durch die Umsetzung des Vorhabens langfristig aufgewertet. Es entsteht eine innerstädtische Wohnbebauung mit attraktiver Wohnqualität und einem guten Angebot an wohnungsnahen Freiflächen im Innenhof.

Als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens und den Wegfall der Biotopfläche wird eine Intensivgrünfläche im Flächenpool Kremmen in eine extensive Nutzung überführt. Für die nicht im Plangebiet auszugleichenden Baumpflanzungen sind im Stadtgebiet von Hohen Neuendorf geeignete Standorte auszuwählen. Zur Sicherstellung und Überprüfung der Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes, CEF-Maßnahmen, Baumpflanzungen) sind diese zu dokumentieren und nach Fertigstellung zeitnah der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung der vorliegenden Planung ist einzuschätzen, dass die voraussichtlich absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelbar und eingrenzbare sind, deren Wirkung vermieden und gemindert werden kann und dass letztendlich von der Planung insgesamt keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens unmöglich machen, so dass eine "Umweltverträglichkeit" der Planung gegeben ist.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB haben sich 17 Personen zur Planung geäußert. Die 17 Stellungnahmen beinhalteten keine grundsätzlichen Bedenken zum Bebauungsplan. Die Hinweise betreffen vor allem die Themen Verkehr, Lärm/Schallschutz, Gebäudetiefe/Baugrenzen, Festsetzungen zur Wohnnutzung sowie das Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf. Die Abwägung der Stellungnahmen führte nicht zu grundsätzlichen Änderungen des Bebauungsplanes. Vielmehr bestätigten die Hinweise, dass die in Auftrag gegebenen Gutachten zum Schallschutz und verkehrlichen Variantenüberprüfung für die Konkretisierung der Entwurfsplanung erforderlich sind.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB wurden 62 Institutionen um Stellungnahme gebeten. Die 36 Stellungnahmen beinhalteten keine grundsätzlichen Bedenken zum Bebauungsplan. Die Hinweise lassen sich den Belangen des Einzelhandels, der Umwelt (Verkehr / Lärm / Schallschutz) und der technischen Infrastruktur zuordnen. Die Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der Fortführung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Vorgetragen wurden im Wesentlichen Äußerungen zur Breitstellung altersgerechter Wohnungen und zur Verkehrsführung. Diese Aspekte sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes. Geäußert wurden Bedenken zur Nutzbarkeit des Innenhofes durch nicht im Bebauungsplangebiet ansässige Personen.

Die Integration und Vernetzung des Bebauungsplangebietes mit dem Umfeld und somit die Durchlässigkeit des Quartiers sind ein wichtiger Planungsbestandteil. Mit Festsetzungen von Gehrechten wird sichergestellt, dass der halböffentliche Innenbereich der Bebauung zur Durchquerung genutzt werden kann.

Kritisiert wurde die Festsetzung eines Staffelgeschosses im obersten Vollgeschoss, hier sollten den Architekten mehr Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von drei auf vier Geschosse, entlang der Triftstraße erfolgte als Reaktion auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung. Dadurch erhöht sich die Wirksamkeit des Baukörpers als passiver Schallschutz für den Blockinnenbereich. Gleichzeitig soll sich die Bebauung in ihrer Erscheinung an der Umgebung orientieren, daher ist es sinnvoll die Traufhöhe entlang der Triftstraße auf drei Vollgeschosse zu beschränken und das vierte Geschoss als Staffelgeschoss festzusetzen.

Behördenbeteiligung

Es wurden von verschiedenen Trägern (Landkreis Oberhavel Dezernat II FB Bauordnung und Kataster; Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) Brandenburg) gefordert, umfassende Verkehrskonzepte vorzulegen und Angaben zu den Verkehrsmengen zu erarbeiten.

Eine umfassende verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchung wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt und die Planzeichnung sowie die Begründung entsprechend angepasst worden. Es wurden umfangreiche textliche Festsetzungen getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Redaktionelle Planaktualisierung auf Grund der Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung

Am 30.06.2016 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen und privaten Belange beschlossen. In dem Beschluss wurde beschlossen, dass die Begründung um Hinweise von Seiten der Behörden zu ergänzen ist. Die Ergänzung der Begründung um diese Hinweise stellt eine redaktionelle Aktualisierung dar. Eine Änderung des Planinhaltes resultierte daraus nicht.

5. Planungsalternativen

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf weist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ aus, die im Zentrum des Siedlungsgebietes liegt. Somit entspricht die Planungsabsicht des Bebauungsplanes den Darstellungen des FNP.

Durch die allgemeinen Zielvorstellungen des Planes einerseits und die bereits bestehende generelle Bebaubarkeit des Plangebietes nach § 34 BauGB (Innenbereich) andererseits, bestehen zur vorliegenden Planung keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsalternativen.

Eine Belassung des überwiegend brachliegenden Geländes des Wildbergplatzes in seinem derzeitigen Zustand ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten nicht erwünscht. Durch den Bebauungsplan erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der im Gewinnerwurf des städtebaulichen Wettbewerbs dargestellten Entwicklungsziele für den Teilbereich Wildbergplatz. Gleichzeitig wird diese innerstädtische Fläche für vielfältige Nutzungsansprüche gesichert und bisher voneinander separierte Areale werden mit dem innerstädtischen Umfeld räumlich und funktional verknüpft.

Die festgesetzten Planinhalte stellen unter Berücksichtigung des allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) den Mindestumfang an Festsetzungen dar, um die angestrebte Entwicklung des Plangebietes realisieren zu können. Anderweitige Planinhalte sind nicht zwingend erforderlich.

Die Ergebnisse des Planverfahrens führten dazu, dass seitens der Stadt an den Planungsüberlegungen festgehalten werden konnte und der Plan in seiner angestrebten Form grundsätzlich festgesetzt und als Satzung beschlossen worden ist. Der dazu erforderliche Satzungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 30.06.2016 gefasst.