

# Stadt Hohen Neuendorf

---

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“



Hohen Neuendorf, März 2021

---

---



## 1. Plangebiet

Für eine ca. 1,5 ha große innerstädtische Fläche im Stadtteil Bergfelde, nördlich der Bahnstrecke Oranienburg – Berlin, wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf vom 28.05.2020 der Bebauungsplan Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand der hier dargestellten „Zusammenfassenden Erklärung“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt direkt angrenzend an die Mittelstraße (Bundesstraße 96a) im Osten und an die Bahnstrecke Oranienburg – Berlin im Süden. Das Plangebiet schließt im Norden an die vorhandene Wohnbebauung südlich der Sommerstraße an. Der S-Bahnhof Bergfelde liegt östlich des Plangebiets und befindet sich in ca. 350 m Entfernung, d. h. er ist vom Plangebiet aus fußläufig zu erreichen.

## 2. Gründe der Planaufstellung und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht der Eigentümer einen Wohnstandort mit ca. 157 Wohneinheiten und einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in dieser städtebaulich integrierten Lage zu etablieren. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ausbildung des städtebaulichen Randes des Stadtteilkerns Bergfelde durch Errichtung von drei schallabschirmenden zeilenförmigen Geschosswohnungsbauten parallel zur Bahnstrecke sowie von vier Stadtvillen. Die Gebäude sollen mit drei Geschossen zzgl. eines Staffelgeschosses errichtet werden. Der an der Mittelstraße gelegene Baukörper stellt im Erdgeschoss zudem die erforderliche Geschossfläche für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb bereit. In einem städtebaulichen Vertrag mit den Bebauungsplanbegünstigten wird zudem gesichert, dass zur Deckung des erzeugten Bedarfs durch die künftigen Bewohner des Standortes vorhabenkonkret die Fläche eines Spielplatzes sowie Räumlichkeiten für die Kindertagesbetreuung eingeplant werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des seit 02.06.1999 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Bergfelde. Die hier getroffenen Festsetzungen zur Aufteilung der Grün- und Wohnflächen, zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und zur ringförmigen Erschließung sind mit den Planungsabsichten für diesen Standort nicht in Einklang zu bringen. Die seit nunmehr über 25 Jahren nicht umgesetzte Planung für diesen Standort ist nicht mehr zeitgemäß und bedarf einer Anpassung.

Da sich die Absicht der Stadt Hohen Neuendorf diese innerstädtische Wohnbaulandreserve zu entwickeln mit den konkreten Investitionsinteressen der Grundstückseigentümer deckt, werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes geschaffen. Mit Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 65 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 für die Flurstücke 1170, 1222/7, 1222/17 und 1222/19 der Flur 2 der Gemarkung Bergfelde außer Kraft.

Insbesondere sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnbauland an einem attraktiven, im Flächennutzungsplan bereits seit 25 Jahren für Wohnbebauung vorgesehenen Standort,
- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung und
- Einbindung in die Landschaft durch grünordnerische Maßnahmen und Ausgleich der Eingriffe

Die Umsetzung der angestrebten Planungsziele wird im Bebauungsplan insbesondere durch die folgenden Festsetzungen planungsrechtlich gesichert:

- Um die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs und die darüber angestrebte Errichtung von zusätzlichen zwei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss für eine Wohnnutzung zu ermöglichen, wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Im übrigen Plangebiet werden zur Realisierung der angestrebten viergeschossigen Wohnbebauung (drei Geschosse plus ein Staffelgeschoss) allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen in Kombination mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl baulicher Anlagen und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse.
- Zum Schutz der umliegenden vorhandenen sowie der im Geltungsbereich geplanten Wohnbebauung vor Lärm sind Festsetzungen zum Immissionsschutz erforderlich. Diese werden auf Grundlage der zum Bebauungsplan erstellten, schalltechnischen Untersuchung als textliche Festsetzungen übernommen. Zudem erfolgt die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen und die Anbindung des Standortes über die Mittelstraße (B 96a).
- Für eine landschaftsbildverträgliche Bebauung erfolgt die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen (sog. Baufenster), die Staffelung der Gebäudehöhen sowie die getroffenen Festsetzungen zur Begrünung des Standortes.
- Zur Vermeidung und Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auszubilden sind.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan, gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB), werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

### **3. Verfahrensübersicht**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in Ihrer Sitzung am 22.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 beschlossen.

Mit Schreiben vom 18.07.2018 teilte die gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg (GL) mit, dass die dargelegte Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Auch nach in Kraft treten des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg am 01.07.2019 bestätigt die GL am 13.08.2019, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

In der Zeit vom 2. Juli bis einschließlich 10. August 2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26. Juni 2018 und Fristsetzung bis zum 10. August 2018.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30. Juli 2019, zudem wurde die Durchführung der Auslegung mitgeteilt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29. Juli bis einschließlich 30. August 2019. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 65 lag in dieser Zeit mit Begründung und Umweltbericht sowie den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich aus.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat den Bebauungsplan Nr. 65 durch Beschluss vom 28. Mai 2020 festgesetzt. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Hohen Neuendorf Nr. 04 / 30. Jahrgang am 20.03.2021 verkündet und ist damit in Kraft getreten.

#### **4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans begründen keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zur Durchführung einer gesonderten standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c Satz 2 UVPg, beide sind aufgrund der in Kap. 2 geschilderten Planungsabsicht im vorliegenden Verfahren nicht erforderlich.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse in Form eines Umweltberichts in die Planung eingeflossen sind. Untersucht und dargestellt wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB.

Die zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umfassen die im Folgenden aufgeführten Regelungen.

Zur Berücksichtigung des *Schutzgutes Mensch*, insbesondere zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in direkter Nachbarschaft zur S-Bahn-Strecke, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen in Festsetzungen überführt:

- eine weitgehend geschlossene schallabschirmende Bebauung entlang der Bahnstrecke
- bedingende Festsetzung zur Nutzungsaufnahme in anderen Wohngebäuden in Abhängigkeit der Realisierung der schallabschirmenden Bebauung
- bei Gebäuden, die zum Schienenverkehrslärm hin exponiert sind, wird eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Wohnungsgrundrisse festgesetzt, d. h. eine bestimmte Anzahl von Aufenthaltsräume, deren Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden sollen
- Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile von Wohnungen
- zur Bahnlinie bzw. Mittelstraße ausgerichtete mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone) von Wohnungen sind nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig
- Errichtung einer mit dem Gebäude verbundenen, bahnseitig hoch schallabsorbierenden, Lärmschutzwand in den Wohngeschossen oberhalb des Erdgeschosses des geplanten Einzelhandelsbetriebs, im Fall einer schalltechnisch besonders ungünstigen Lärmsituation durch einen u-förmig zur Bahnstrecke geöffneten Baukörper

Der Abstand zwischen dem Gleiskörper und den nächstgelegenen festgesetzten Baufenstern beträgt mindestens 17m. Aufgrund der Entfernung und der im Geländeeinschnitt verlaufenden Bahnstrecke ist davon auszugehen, dass störempfindliche Nutzungen (z. B. Wohnen) nicht durch Erschütterungen und sekundären Luftschall des Schienenverkehrs in d Maß beeinträchtigt werden, dass dies auf der Ebene der Angebotsbebauungsplanung zu bewältigen ist. Etwasige Nutzungskonflikte sind bei der konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu bewältigen.

Die plangebietsbezogenen Untersuchungen legen zum *Schutzgut Flora und Fauna* sach- und fachgerecht dar, dass kein Potential für alle streng oder besonders geschützten Artengruppen, bis auf Vögel, im Plangebiet vorhanden ist. Im vorliegenden Artenschutzfachbeitrag wird festgestellt, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter Beachtung der getroffenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass auch individuenbezogen keine erheblichen Beeinträchtigungen geschützter Arten erfolgen. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i. V. m. Art. 16 FFH-RL ist daher nicht erforderlich.

Im Ergebnis der *Eingriffsbewertung* wurde festgestellt, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt und für die betroffenen Schutzgüter Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen ist. Da für das Plangebiet zum Zeitpunkt der Umweltprüfung bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, wurde davon ausgegangen, dass zunächst die bisherigen Festsetzungen im Plangebiet als Bestandssituation angenommen werden können und die mit der Änderung zu veranlassenden Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, sofern das bereits zulässige Nutzungsmaß mit der Planung nicht überschritten wird.

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ bisher geplante Versiegelungsfläche wurde bereits eine Maßnahme definiert, die aktualisiert in den Bebauungsplan Nr. 65 übernommen wird: Pflanzung von 25 heimischen, standortgerechten Bäumen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die Bestandsbäume sind bei der Ermittlung der Zahl einzurechnen. Zudem wird die Pflanzung von 10 heimischen, standortgerechten Bäumen im Bereich der oberirdischen Stellplätze im Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ festgesetzt.

Weiterhin ist anlagebedingt eine Neuversiegelung von 1.370,5 m<sup>2</sup> zu verzeichnen, die über eine Dachbegrünungsmaßnahme ausgeglichen wird (gemäß textlicher Festsetzung sind mindestens 65 % aller Dachflächen im Geltungsbereich durch Dachbegrünung aufzuwerten).

Mit der teilweisen Nutzungsänderung im Plangebiet geht darüber hinaus eine vornehmliche bau- und anlagebedingte Störung bzw. Beeinträchtigung der Tierwelt einher:

Die im Zuge der Bauphase entstehenden Störwirkungen (Lärm, Lichtreize, Baumaschinenbewegungen, Erschütterungen usw.) stellen für die lokalen, siedlungsgebundenen Vogelarten i. d. R. keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Im Rahmen der Baumaßnahmen zur Erschließung und Anlagenerrichtung kann es zum Beschädigen bzw. Zerstören von Entwicklungsformen kommen, wenn der Eingriff während der Brutzeit erfolgt. Bezogen auf den Geltungsbereich ergeben sich derartige Konflikte ausschließlich für Nestbrüter in der Gehölzvegetation. Nach der Fertigstellung und Begrünung des Siedlungsgebietes finden hier vorwiegend verbreitete Vogelarten der Siedlungsgebiete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Vor dem Hintergrund der Bestandssituation und der Planungsabsichten konnten für die *anderen Schutzgüter* (hier insbesondere Wasser / Grundwasser, Klima, Luft) keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB festgestellt werden. Auch sind erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB für das Plangebiet nicht ersichtlich.

Die Erhebung und Auswertung der Schutzgüter wurden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge im Gemeindegebiet (z. B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz usw.). *Schutzgebiete* werden durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinflusst, eine Ausweitung des Untersuchungsraums war daher nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausreichende Kompensation des Eingriffs gemäß den Anforderungen des BNatSchG und der Umweltprüfung gemäß BauGB erreicht.

Erhebliche durch das Vorhaben verursachte *Verkehrsbelastungen* und *Stellplatzprobleme* sind durch die beabsichtigte Nutzung und bauliche Entwicklung nicht zu erwarten.

## 5. **Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im Bebauungsplan**

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 65. Im Ergebnis der Auswertung und der anschließend an das frühzeitige Beteiligungsverfahren erstellten Gutachten wurden folgende Festsetzungen neu gefasst bzw. geändert und ergänzt:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzung zur Gestaltung des Staffelgeschosses und zur Vergrößerung des Rücktretens der Außenwand des Staffelgeschosses hin zu den in Nachbarschaft befindlichen Wohngebäuden,
- Aufnahme einer Festsetzung zur erforderlichen Fassadengliederung,
- Ergänzung von grünordnerischen Festsetzungen, die die Auswirkungen der Planung mindern und ausgleichen (Baumpflanzungen, luft- und wasserdurchlässige Bodenbefestigungen, extensive Dachbegrünung),
- Festsetzung zur erforderlichen Mindestgröße einer Spielplatzfläche.

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 65. Im Ergebnis der Auswertung und der anschließend an das frühzeitige Beteiligungsverfahren erstellten Gutachten wurde folgende Festsetzungen neu gefasst bzw. geändert und ergänzt:

- entsprechend der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse wurde die Größe des großflächigen Einzelhandelsbetriebs beschränkt auf eine maximale Verkaufsfläche (VKF) von 1.500 m<sup>2</sup> und auf einen erforderlichen Anteil des nahversorgungsrelevanten Sortiments an der VKF von 96 %; zudem wurde eine Ausnahmeregelung aufgenommen, so dass auch ein Anteil von mindestens 75 % der VKF für nahversorgungsrelevante Sortiment zugelassen werden kann,
- zum Ausgleich für die im Vergleich zum bislang geltenden Planungsrecht höhere Grundstücksausnutzung wurde die Festsetzung Nr. 12 (extensive Dachbegrünung) ergänzt
- Sicherung der Bedarfsdeckung durch Festsetzung Nr. 17 (Festsetzung einer Spielfläche)
- zu den benachbarten Bahnflächen der Flurstücke 1222/18 und 1222/16 hin wurden durch die textliche Festsetzung Nr. 14 die Abstandsflächenanforderungen der BbgBO ersetzt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen insbesondere zu den folgenden Punkten ergänzt bzw. angepasst:

- Ergänzungen hinsichtlich der Ziele der Raumordnung
- Ergänzung des Hinweises zur Lage des Geltungsbereichs innerhalb der zukünftigen Schutzzone III B des Wasserwerks Stolpe

- Ergänzung von Hinweisen zur Altlastensituation
- Ergänzung von Hinweisen zu ggf. auftretenden Erschütterungen durch den Bahnbetrieb
- Ergänzung von Hinweisen zu den Verpflichtungen nach BbgDSchG

Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen.

**Im Anschluss an das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurden folgende Untersuchungen ergänzt:**

- schalltechnische Untersuchung
- verkehrstechnische Untersuchung
- Artenschutzfachbeitrag
- Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung des Einzelhandelsbetriebs

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange resultierte kein Änderungserfordernis für das aufgestellte Planungsziel. Die Abwägung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Weiterentwicklung der Planung nach Abschluss des Verfahrensschritts führten im Ergebnis zu folgenden redaktionellen Ergänzungen des Bebauungsplans.

In die Begründung werden folgende Hinweise aufgenommen

- Bei einem hohen Güterverkehrsaufkommen (dies entspricht dem im Schallgutachten betrachteten 57 Güterzügen tags und 46 Güterzügen nachts) soll eine Minderung des Beurteilungspegels für Schienenverkehr (DIN 4109-2 Abschnitt 4.4.5.3 Absatz 3) nicht erfolgen.
- Hinweise, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes, d. h. bei der konkreten Vorhabenplanung, zu beachten sind (z. B. erschließungstechnische Anforderungen, lärm-schutztechnische Anforderungen, fachrechtliche Bestimmungen bei Vorhaben in Nachbarschaft zu Anlagen der Deutschen Bahn, Leitungsbestand).
- Der vermeintliche Widerspruch zwischen Artenschutzfachbeitrag (AFB) und Umweltbericht sowie die Fragen zu den Kompensationsmaßnahmen und der fehlenden nachvollziehbaren Darstellung werden durch Präzisierung des Umweltberichts ausgeräumt.
- Ergänzt wird ein Hinweis auf den Inhalt des städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt und dem Bebauungsplanbegünstigten, der zur Bewältigung der mit dem Bebauungsplan verbundenen Folgen auf unterschiedliche Belange geschlossen wird.

Inhalt des städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB ist u.a.

- freiwillige Errichtung einer Lärmschutzwand zur Abschirmung eines geplanten Kinderspielplatzes von Schienenverkehrslärm
- Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Vorgaben unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung der Innenräume
- vorhabenbezogene Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen und vor Lärm
- Vorgaben zur Ausgestaltung der Zufahrt und zur Anbindung des Plangebietes an die B96a; der Bebauungsplanbegünstigte verpflichtet sich dazu, die Kosten für im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ggf. durch die untere Straßenverkehrsbehörde angeordneten notwendigen verkehrs- und ordnungsrechtlichen Maßnahmen zu tragen
- Verpflichtung zur freiwilligen zweckgebundenen Zahlung eines Geldbetrags als Kostenbeitrag für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrende und Zufußgehende (Brückenaufweitung /Verbreiterung des Gehweges)



- vorhabenbezogene Maßnahmen in Ergänzung zu den festgesetzten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Beschluss der StV in ihrer Sitzung am 25.04.2019) sowie Sichtschutzpflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst bzw. ergänzt. Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen hatten keine Auswirkungen auf die Inhalte der Planung. Änderungen der Planzeichnung waren im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht erforderlich.

Den geäußerten Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung wurde aus den folgenden Gründen nicht gefolgt:

- erforderliche Beachtung des Leitbildes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden
- erforderliche Deckung des Wohnraumbedarfes
- Aktivierung des innerstädtischen Wohnbaulandpotentials
- von den Einwendenden gewünschte Errichtung von Einfamilienhäusern in einem Wohngebiet mit dörflichem Charakter ist hier nicht mehr zeitgemäß und auch nicht zielführend, der nachweisliche Wohnraumbedarf wird dadurch nicht gedeckt
- die Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebietes, Staffelung des Maßes der Bebauung und Bauweise schafft einen fließenden Übergang zwischen dem geplanten Geschosswohnungsbau in Randlage der Bahnflächen und den umliegenden Baustrukturen des Stadtteilzentrums und der bestehenden Wohnbebauung
- die Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt die Mindestabstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO von 3 m zu den an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken, die mit den Abstandsflächenvorschriften verfolgten Ziele, wie Brandschutz, Sicherung einer ausreichenden Tagesbeleuchtung, Belüftung und Sicherung ausreichender Sozialabstände werden gewahrt
- in der schalltechnischen Untersuchung wurde geprüft, wie sich aufgrund der vorhandenen und zu erwartenden Emissionen die zukünftige Lärmsituation darstellt (Verkehrslärm, einschließlich des Lärms des S-Bahn-Verkehrs und des geplanten Parkplatzverkehrs, geplante gewerbliche Lärmquellen); die gutachterlich empfohlenen bodenrechtlich relevanten Maßnahmen führen zu Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65, ggf. vorhabenbezogen zu berücksichtigende Auswirkungen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima wurden im Umweltbericht betrachtet (u. a. geplante Stellplätze des Einzelhandelsbetriebes, bei denen von einer lufthygienischen und klimatischen Belastungssituation durch verkehrsbedingte Emissionen (u. a. Staub) ausgegangen wird), deren Effekt wird jedoch durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen deutlich abgemildert, es ergibt sich darüber hinaus kein Kompensationsbedarf.

In den Bebauungsplan werden folgende Hinweise aufgenommen

- nachrichtliche Übernahme des im Grundbuch gesicherten Leitungsrechts, die Lage der Leitungen ist bei der vorhabenkonkreten Planung festzustellen und soweit erforderlich umzuverlegen, die Dienstbarkeit ist auf den neuen Leitungsverlauf umzuschreiben
- im Zuge der weiteren Planung ist vom Bebauungsplanbegünstigten ein vorhabenbezogenes Baugrundgutachten zu fertigen und die erforderlichen Maßnahmen sind zu treffen

Zur verbindlichen Bewältigung der Auswirkungen der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Bebauungsplanbegünstigten abgeschlossen. Dieser enthält u. a. folgende Regelungen:

- Sicherung des städtebaulichen Ziels der Errichtung von Stadtvillen (Einzelbaukörpern) zur Abstufung der städtebaulichen Dichte im WA 1, Baufeld 1, durch Festlegung einer maximalen Grundfläche je Gebäude
- Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lichtemissionen der Werbeanlagen
- Verpflichtung zur freiwilligen zweckgebundenen Zahlung eines Geldbetrags als Kostenbeitrag für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Radfahrende und Zufußgehende (Brückenaufweitung /Verbreiterung des Gehweges)
- Sicherung geeigneter Räumlichkeiten für die Kindertagesbetreuung für den durch das geplante Bauvorhaben prognostizierten Bedarf
- Sichtschutzpflanzung (Hecke) entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur bestehenden Wohnbebauung
- Anbringung von Nistkästen an Bestandsbäumen

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst bzw. ergänzt. Die darüber hinaus vorgebrachten Hinweise zu inhaltlichen Konkretisierungen sowie redaktionellen Änderungen und Ergänzungen sind ebenfalls in das weitere Verfahren eingegangen.

## **6. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen des Planungsprozesses sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. In Betracht kommen nur solche Planungsalternativen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise gleichwertig zu erreichen.

Im Stadtteil Bergfelde stehen keine alternativen Flächen mit vergleichbaren Standortqualitäten zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs in städtebaulich integrierter Lage und mit räumlichem Bezug zum Stadteilkern zur Verfügung. Der Bebauungsplan Nr. 65 dient zudem der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs. Das Plangebiet ist eine verbleibende innerstädtische Wohnbaulandreserve des Stadtteils Bergfelde, deren Entwicklung bereits vor 25 Jahren mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ beabsichtigt war. Im Stadtteil Bergfelde stehen andere vergleichbare Flächen in fußläufiger Erreichbarkeit des S-Bahnhofs nach erfolgter Überprüfung nicht zur Verfügung.

Zur Erschließung des Gebietes wurden von der Stadt und dem Grundstückseigentümer mehrere Varianten geprüft und eine Vorzugsvariante nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und Abwägung der Hinweise ausgewählt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Mittelstraße (B 96a) aus, so dass die bestehende Wohnbebauung entlang der Sommer- und Bahnstraße nicht wesentlich durch Ziel- und Quellverkehr des Plangebietes beeinträchtigt werden.

Hohen Neuendorf, den 22. März 2021

Steffen Apelt  
- Bürgermeister -