

Stadt Hohen Neuendorf

Bebauungsplan Nr. 48  
„Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 20.08.2018, beschlossen in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am  
25.10.2018 (mit redaktionellen Änderungen)



## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>5</b>
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
2.	Plangebiet.....	6
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	6
2.2	Bestandsbeschreibung.....	6
3.	Fachgesetze, Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation .....	9
<b>II.</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>16</b>
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen .....	16
2.	Intention des Planes.....	19
3.	Wesentlicher Planinhalt.....	19
4.	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	20
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	25
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen .....	28
4.4	Bauweise .....	29
4.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	29
4.6	Weitere Arten der Nutzung.....	30
4.7	Technische Infrastruktur.....	30
4.8	Verkehrsflächen .....	31
4.9	Immissionsschutz.....	32
4.10	Grünordnerische Festsetzungen .....	38
4.11	Sonstige Festsetzungen.....	39
4.12	Örtliche Bauvorschriften .....	40
4.13	Hinweise (ohne Normcharakter).....	45
5.	Flächenbilanz.....	48
<b>III.</b>	<b>FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT</b> .....	<b>49</b>
1.	Inhalte und rechtliche Rahmenbedingungen der Planung .....	49
1.1	Ziele des Bebauungsplans .....	49
1.2	Planungsrechtliche Einordnung des Aufstellungsverfahrens .....	49
1.3	Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 1 "Ortsmitte Bergfelde" festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.....	50
1.4	Ziele und Inhalte des Fachbeitrages.....	51
2.	Schutzgebiete nach Natur- und Denkmalschutzrecht .....	52
3.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bewertung der Umweltauswirkungen .....	52
3.1	Schutzgut Boden.....	52
3.2	Schutzgut Wasser .....	53
3.3	Schutzgüter Klima und Luft / Bioklima .....	54
3.4	Schutzgüter Pflanzen und Tiere .....	55
3.5	Schutzgut Mensch.....	59
3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	60
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	60

4.	Landschaftspflegerische Maßnahmen .....	61
5.	Zusammenfassung und Fazit .....	61
<b>IV.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>63</b>
1.	Finanzielle Auswirkungen.....	63
2.	Stadtplanerische Auswirkungen .....	63
3.	Auswirkungen für die Eigentümer.....	64
4.	Abwägung der öffentlichen Belange sowie der öffentlichen und privaten Belange .....	64
5.	Auswirkungen auf die Umwelt .....	65
<b>V.</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>66</b>
1.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	66
2.	Verfahren .....	67
<b>VI.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>74</b>

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ sind die bauordnungsrechtlichen Konflikte im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ der damals noch selbständigen Gemeinde Bergfelde. Am 02.06.1999 trat der Bebauungsplan rückwirkend zum 07.09.1992 in Kraft.

Ziel der Planung war es, auf den Flächen nördlich des S-Bahnhofes Bergfelde Baurecht für eine zentrale Ortsmitte mit einer hohen baulichen Dichte zu schaffen. Geplant war die Errichtung von Wohngebäuden, ein Bahnhofscenter mit Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen sowie weitere gewerbliche Nutzungen. Diese Planungen haben sich aus unterschiedlichen Gründen nicht realisieren lassen. Unter anderem spielten dabei vermutlich wirtschaftliche Rahmenbedingungen, ein Nachfragemangel – nicht zuletzt aufgrund wachsender Ansprüche an städtebauliche und stadträumliche Qualitäten – die Unsicherheit, ob sich das örtliche Zentrum am Bahnhof etablieren würde, und die von Bahn und B 96a (Mittelstraße) ausgehenden Lärmemissionen eine Rolle.

Durch die fehlende Gesamtintegration der bisher entwickelten Teilflächen, durch die neu angelegten aber bisher anbaufreien Straßen und die ausgedehnten Brachflächen ergibt sich eine erhebliche städtebaulich-funktionale Störung im unmittelbaren Bahnhofsumfeld. Aufgrund der zentralen Lage und der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes für den Stadtteil Bergfelde besteht dringender Handlungsbedarf für eine qualitätvolle und nachfrageorientierte Entwicklung des Areals um den S-Bahnhof.

Durch die Stadt Hohen Neuendorf wurden Flächen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld erworben, um die erforderlichen Stellplätze für den geplanten Sportstandort Schönfließ Nord realisieren zu können.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Die Fläche hat aufgrund ihrer zentralen Lage eine besondere Bedeutung für den Stadtteil Bergfelde und soll durch die Planaufstellung einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung entsprechend § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) zugeführt werden.

Der realisierte Straßenverlauf weicht teilweise von den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan ab, wodurch sich Konflikte bei der Nutzung der anliegenden Grundstücke ergeben.

Vor dem Hintergrund der bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen im Plangebiet ergeben sich Nutzungskonflikte im Hinblick auf die benachbarte Bahntrasse, die im Verfahren zu klären sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Eine Aufhebung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich und eine Bebauung nach § 34 Baugesetzbuch ist hier nicht möglich, da sich die Flächen außerhalb der Klarstellungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf befinden und Bauvorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen wären.

Der Bebauungsplan Nr. 48 soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Dies ist gerechtfertigt, da es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Die Nutzbarmachung und angemessene städtebauliche Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich / Bahnhofsumfeld und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sind hier vorrangiges Planungsziel (s. hierzu Kap. V. 1.).

## 2. Plangebiet

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich des S-Bahnhofes Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ liegt im Stadtteil Bergfelde in der Stadt Hohen Neuendorf und hat eine Größe von rd. 3,73 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: entlang der nördlichen Straßenbegrenzung Brückenstraße, einschließlich der Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens sowie der östlich angrenzenden Flächen eines privaten Stellplatzes und einer Zuwegung, nordöstliche Straßenbegrenzung Elfriedestraße, bis zur Brückenstraße, nördliche Straßenbegrenzung Brückenstraße bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 1360, nördliche Straßenbegrenzung Elfriedestraße, einschließlich der Platzfläche vor den Gebäuden Elfriedestraße 18 bis 24,
- im Osten: entlang der westlichen Straßenbegrenzung Birkfeldstraße bis zur Kreuzung Wilhelmstraße, ab der Kreuzung Wilhelmstraße östliche Straßenbegrenzung Birkfeldstraße,
- im Süden: entlang der nördlichen Begrenzung der Bahnfläche,
- im Westen: entlang der Mittelstraße (Straßenmitte)

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 1194/3 der Flur 2, Gemarkung Bergfelde, 1342, 1349, 1351, 1352, 1353, 1354 tlw., 1356, 1358, 1359, 1360, 1364, 1365, 1371, 1727 tlw., 1750, 1767 tlw., 1768, 1722 tlw., 1791 tlw., 1792 der Flur 1, Gemarkung Bergfelde.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vermessungstechnisch eindeutig festgesetzt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

### 2.2 Bestandsbeschreibung

#### Stadträumliche Einordnung

Die Stadt Hohen Neuendorf befindet sich nördlich von Berlin (Bezirk Reinickendorf). Im Jahr 1993 wurden die Gemeinden Hohen Neuendorf, Borgsdorf und Bergfelde zusammengelegt, 2003 die Gemeinde Stolpe eingemeindet. Die Stadt Hohen Neuendorf erstreckt sich damit von der Havel (ausgebaut als Oder-Havel-Kanal) im Westen bis zu den Ausläufern des Niederen Barnim im Osten. Der Stadtteil Bergfelde befindet sich im Osten der Stadt Hohen Neuendorf. Die Entfernung zwischen Plangebiet und Stadt- / Gemeindegrenze Hohen Neuendorf / Mühlenbecker Land, Ortsteil Schönfließ, beträgt rd. 120 m.

Bergfelde zählte im Jahr 1840 nur 13 Wohnhäuser. Um 1900 beginnt Bergfelde sich auszuweiten. Der Stadtteil ist umgeben von Wäldern, im Osten schließen sich Ackerflächen der Schönfließer Gemarkung an. Durch den Bau des Berliner Außenrings der Reichsbahn im Jahr 1953 wurde Bergfelde geteilt. 1962 wurde der S-Bahnhof Bergfelde in Betrieb genommen.

Fragmente der historischen Dorflage befinden sich nördlich des Plangebietes. Als erstes großes Wohnbauprojekt nach der Wende entstand 1994 die Wohnanlage Friedrichsaue mit überwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und das neue Zentrum mit Geschäften, Dienstleistungen und Arztpraxen an der Birkenwerderstraße, ebenfalls nördlich des Plangebietes.

#### Realnutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes liegen überwiegend brach. In den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts wurden die Straßen und die straßennetzunabhängigen Wegeverbindungen im Plangebiet hergestellt. Nördlich der Brückenstraße, vor der Bestandswohnbebauung

Elfriedestraße 45 bis 51, befindet sich ein aufgeschütteter Lärmschutzwall mit rd. 2 m Höhe. Im Plangebiet befand sich ein Blockheizkraftwerk (s. Kap. Technische Infrastruktur).

Nördlich des Plangebietes befinden sich drei- bis viergeschossige Wohngebäude unterschiedlichen Baustils in verdichteter Bauweise (Reihenhäuser, Stadtvillen, Blockrandbebauung), die ebenfalls zwischen 1994 und 1999 fertig gestellt wurden.

Im Jahr 1999 wurde die Fußgängerbrücke über die S-Bahn als Ersatzneubau für die alte abgängige Brücke mit einer behindertengerechten Rampe nach Süden neu errichtet. Die neue Brücke wurde auf 3 m verbreitert und auf 60 m verlängert. Auf der Nordseite sollte im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ ein Bahnhofscenter mit einem direkten Anschluss und einem behindertengerechten Zugang zum Brückenkörper entstehen. Dieses Bauvorhaben wurde nicht realisiert. Stattdessen wurde eine separate Zugangstreppe errichtet. Der Bau einer behindertengerechten Rampe erfolgte erst im Jahr 2012/2013.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesstraße B 96a begrenzt. Die B 96a, hier Mittelstraße genannt, überquert an dieser Stelle die Schienentrasse über eine Brücke und verläuft in Dammlage leicht abfallend bis zur Kreuzung Sommerstraße / Dorfstraße in Richtung Norden. Im Süden wird das Plangebiet durch die Trasse des Berliner Nordrings begrenzt. Die Schienentrasse liegt in diesem Abschnitt ca. 1,5 m unter dem allgemeinen Geländeneiveau. Nördlich der Brückenstraße befinden sich ein Discounter und ein Regenwasserrückhaltebecken.

Das Plangebiet ist weitestgehend eben, fällt leicht von Osten nach Westen und von Norden nach Süden ab. Der tiefste Punkt im Gelände befindet sich im Bereich des Flurstücks 1371.

### **Schutzgutbezogene Bestandsbewertung von Natur und Landschaft**

Siehe Kap. IV. 5 Auswirkungen auf die Umwelt.

### **Verkehrliche Erschließung**

#### Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Standortes ist über die Mittelstraße / B 96a, die das Gebiet im Westen tangiert, gegeben. Der Straßenzug bietet gleichzeitig die einzige Überbrückung der im Einschnitt liegenden Bahntrasse und hat aus diesem Grund für den Stadtteil Bergfelde eine wichtige Funktion als Haupteerschließungsstraße. Über die B 96a ist der Standort auch mit den anderen Stadtteilen in Hohen Neuendorf, Berlin und an den Berliner Ring (BAB 10) angebunden. Von Osten erfolgt die Anbindung an das Plangebiet über die Mühlenbecker Straße / Dorfstraße (Bergfelde), Birkfeldstraße.

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Mittelstraße (B 96a) über die Brückenstraße und die Elfriedestraße.

#### Ruhender Verkehr

Flächen für Parkplätze stehen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung. Südlich der Brückenstraße wurden Parktaschen errichtet.

#### Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger existieren fahrbahnbegleitende Gehwege und straßennetzunabhängige Wegeverbindungen in Verlängerung der Treppenanlage von der S-Bahnbrücke sowie in Richtung Wilhelmstraße. 2012/2013 wurde die Treppenanlage an der S-Bahnbrücke Bergfelde um eine Rampe für Fußgänger und Radfahrer nach Norden ergänzt. Damit konnte das Ziel einer behindertengerechten und für Fußgänger passierbaren Quermöglichkeit der Bahnanlagen erreicht werden.

Nördlich und südlich der Bahnsteigzugänge befinden sich überdachte Abstellanlagen für Fahrräder.

## ÖPNV

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der S-Bahntrasse S8 Zeuthen–Birkenwerder mit dem S-Bahn-Haltepunkt Bergfelde. In einer Entfernung von rd. 2,5 km befindet sich der S-Bahn-Haltepunkt Hohen Neuendorf, wo neben der S8, auch die Linie S1 Wannsee–Oranienburg hält. Die S-Bahn-Anbindung an Berlin und Oranienburg mit einem nicht durchgängigen 20-Minuten-Takt stellt grundsätzlich eine gute öffentliche Verkehrsanbindung dar.

Im Stadtgebiet verkehren drei Buslinien, die alle von der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH (OVG) betrieben werden. Das Plangebiet wird durch die Buslinie 809: Hennigsdorf, Friedrich-Wolf-Straße – S-Bahn Hohen Neuendorf – S-Bahn Hermsdorf angefahren. Innerstädtisch erfolgt durch die Buslinie 809 eine Verbindung der OT Stolpe und Bergfelde mit dem OT Hohen Neuendorf. Zwischenörtlich ist mit dem Bus 809 eine Verbindung nach Hennigsdorf (S-Bhf.) und Schönfließ sowie Glienicke/Nordbahn gegeben.

Die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle in der Paulstraße beträgt vom S-Bahnsteig rd. 100 m.

## **Technische Infrastruktur**

### Wasserver- und -entsorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen und an das Schmutzwassernetz des Eigenbetriebes Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf angebunden. Die Leitungsbestände befinden sich in den öffentlichen Verkehrsflächen.

### Regenwasser

Im Plangebiet befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Eine wasserrechtliche Erlaubnis von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel liegt vor. Das Regenwasserrückhaltebecken wurde seinerzeit für die Neubebauung im Bahnhofsumfeld sowie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, u.a. des Plangebietes, durch die Eigentümer der Grundstücke erstellt und der Stadt kostenfrei übertragen. Im Zusammenhang mit der Errichtung wurden Regenwasserkanäle über das Flurstück 1371 zwischen Regenwasserrückhaltebecken und einer Überlaufläche unterhalb der Bahn neu verlegt.

Seit der Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens wurden neben Straßenflächen auch Wohnbebauungen an das bestehende Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen.

Aufgrund ungenügender Versickerungseigenschaften des Bodens in Bergfelde müssen bei Straßenplanungen zum Teil aufwendige Entwässerungsmöglichkeiten (Bau eines Regenwasserkanales) berücksichtigt werden. Eine Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt zum Teil unter den Bahnanlagen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Tiefbauamtes ist es nicht erforderlich, im Plangebiet Flächen für ein weiteres Regenwasserrückhaltebecken / Versickerungsfläche vorzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken selbst verbleiben. Innerhalb der Straßenräume befinden sich Regenwasserkanäle.

### Blockheizkraftwerk

Auf dem privaten Flurstück 1360, westlich des Bahnsteigzugangs, befand sich ein Blockheizkraftwerk. Es handelte sich hierbei um einen Flüssiggastank. Das Blockheizkraftwerk versorgte nach vorliegenden Erkenntnissen die Wohnbebauung der Flurstücke 1380, 1755 und 1367/1. Das als Provisorium errichtete Blockheizkraftwerk wurde inzwischen abgerissen.

## **Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 1365, 1349, 1356, 1358, 1359, 1360, 1364, 1767 und 1371 der Flur 1, Gemarkung Bergfelde, befinden sich in privatem Eigentum. Die übrigen Flurstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf.

### 3. Fachgesetze, Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Plangebiet wurden in der Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag bei der zuständigen Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgefragt.

Mit Schreiben vom 31.07.2013 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg mit, dass die dargelegte Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

#### Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), welches am 18. Dezember 2007 im Land Brandenburg in Kraft getreten ist, heißt es

- *Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.*
- *Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt und teilweise monofunktional geprägte Wohnstandorte zu multifunktional geprägten Orten werden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen im Verbund entwickelt werden (§ 6 Abs. 4).*

Die Planung entspricht den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramm 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen. Mit Schreiben vom 05.06.2018 wurde dies durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt.

#### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg

Gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans (LEP B-B) befindet sich der Geltungsbereich im ‚Gestaltungsraum Siedlung‘. Innerhalb dieses Bereiches ist Siedlungsentwicklung, einschließlich gewerblicher Entwicklung grundsätzlich möglich.

Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung erfolgen. Entsprechend dem Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, im Gestaltungsraum Siedlung zulässig.

Perspektivisch soll der LEP B-B geändert und durch den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)** ersetzt werden. Die Stadt Hohen Neuendorf hat im Jahr 2016 sowie im Mai 2018 ihre Stellungnahme zum Entwurf des LEP HR eingereicht. Es haben sich dar-

aus keine Änderungen für die Ziele oder Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben.

### **Landschaftsprogramm Land Brandenburg**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde 2001 aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden gemäß § 5 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Ziele der Raumordnung und Landesplanung in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne aufgenommen.

### **Regionalplan Prignitz-Oberhavel**

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Rohstoffsicherung“ wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ sowie die Festlegungen zur „Steuerung der Windenergienutzung“. Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan „Rohstoffsicherung“. Der Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Freiraum und Windenergie“ wurde am 26. April 2017 von der Regionalversammlung als 2. Entwurf gebilligt. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans gelten als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§3 Absatz 1 Nr. 4 ROG).

Die Regionalpläne treffen für das Plangebiet keine Aussagen. Die Planungsziele des Bebauungsplanentwurfes stehen den Belangen der Regionalplanung somit nicht entgegen.

### **Flächennutzungsplan Hohen Neuendorf**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 23. Mai 2001 (ergänzt durch die Änderungen 001 bis 004 im Jahr 2004, 009 im Jahr 2006, 013 im Jahr 2008, 012 im Jahr 2009/2015) stellt die Flächen im Plangebiet bis zu einer Tiefe von ca. 60 m, gemessen von der Bahn, sowie entlang der Birkfeldstraße bis zur Elfriedestraße als Gemischte Baufläche dar. Die Flächen daran anschließend sind als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Brückenstraße, die Birkfeldstraße und die Mittelstraße (B 96a) sind als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Die Brückenstraße ist nördlich der Bahn bis an die östliche Stadtgrenze verlängert. Die Flächen des Regenrückhaltebeckens einschließlich der Gartenflächen nördlich angrenzend an den Geltungsbereich sind als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Die Flächen der Bahn sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und als Flächen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen, gekennzeichnet. Die Flächen südlich der Bahntrasse sind ebenfalls als Gemischte Bauflächen ausgewiesen. Daran anschließend erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen.

### **Landschaftsplan Hohen Neuendorf**

Im aktuellen Landschaftsplan der Stadt von Februar 2014 sind die Baugebietsdarstellungen aus dem Flächennutzungsplan übernommen. Darüber hinaus wird folgende relevante Aussage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes getroffen:

parallel zur B 96a, im Böschungsbereich, befinden sich markante Solitärbäume und Baumgruppen, die zu erhalten sind.

Der Landschaftsplan übernimmt eine Spielplatzfläche östlich der B 96a aus der Spielplatzentwicklungsplanung. An der Planungsabsicht wird durch die Stadt Hohen Neuendorf nicht festgehalten (s. hierzu Kap. Spielplatzentwicklungsplanung).

### **Gegenwärtiges Planungsrecht – Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“**

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“. Der ungewöhnlich große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Flächen zwischen den Straßen / Straßenzügen Am langen Berg, Waldstraße / Lenitzstraße, Mühlenbecker Straße, Birkfeldstraße, Wilhelmstraße, Schulstraße / Wielandstraße, Umlandstraße und Bahnstraße. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 45 ha.

Die Bauflächen nördlich der Bahn bis zu einer Tiefe von rd. 60 m und westlich der Birkfeldstraße bis an die vorhandene Wohnbebauung sind als Mischgebiet mit den Nutzungsmaßen: II-III (Geschosse), GRZ 0,6, GFZ 1,2 bei offener Bauweise festgesetzt. Für das Baufeld im Kreuzungsbereich Bahn / B 96a ist die zulässige GFZ auf 1,0 reduziert.

Die Flächen zwischen der alten Dorflage und den Mischgebietsflächen nördlich der Bahn sind als Allgemeine Wohngebiete, in welchen nur Hausgruppen mit zwei Vollgeschossen zulässig sind, GRZ 0,6, GFZ 1,2 in offener Bauweise festgesetzt. Einheitliches Gestaltungsmerkmal einer zukünftigen Neubebauung sollte die Realisierung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 38-52° sein.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ist der Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss möglich.

Der Verlauf der realisierten Straßen weicht von den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 ab. Die Birkfeldstraße folgt in ihrem Verlauf bis zur Einmündung in die Wilhelmstraße den Bestandsgrundstücken ostseitig. Durch die veränderten Straßenverläufe Brückenstraße befinden sich Teilflächen der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete südlich der Brückenstraße bzw. im Bereich der Verkehrsflächen. Das entspricht nicht der Intention des Bebauungsplanes. Die realisierte Fußwegeverbindung zwischen dem S-Bahn-Übergang und der Elfriedestraße entspricht ebenfalls nicht dem ursprünglich geplanten Verlauf, wodurch auch in diesem Bereich eine Bebauung wie geplant nicht umgesetzt werden kann. Die Abweichungen resultieren z.T. auch aus der mangelhaften Kartengrundlage.

Die Fläche zwischen Elfriedestraße, bestehender Bebauung und Birkfeldstraße ist als Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Zwischen Bahn und Brückenstraße ist ebenfalls die Anlage straßenbegleitender Stellplätze festgesetzt. Alle Pkw-Stellflächen mit mehr als 10 Plätzen sind mit Laubbäumen gem. Artenauswahlliste zu bepflanzen. Der Bebauungsplan sieht in südwestlicher Verlängerung des Fußweges östlich des Regenwasserrückhaltebeckens ein öffentliches Gehrecht über das Flurstück 1371 bis an die Mittelstraße (B 96a) vor.

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 1 reicht bis in die Jahre 1991/1992 zurück. Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom 04.08.1992 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. In der Gemeindevertreterversammlung am 29.04.1999 der Stadt Hohen Neuendorf wurde mit Beschluss-Nr. 1999/0025 die rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte“ beschlossen. Der Plan wurde daraufhin ausgefertigt und bekanntgemacht. Am 02.06.1999 trat der Bebauungsplan rückwirkend zum 07.09.1992 in Kraft.

### **Klarstellungssatzung**

Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB für Teilbereiche des Ortsteils (Klarstellungssatzung). Bei Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 wären die Flächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Bei der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurde ausschließlich der „Ist-Zustand“ der Bebauung berücksichtigt.

### **Bebauungspläne im Umfeld**

#### **Bebauungsplan Nr. 41 „Mittelstraße / Dorfstraße“, Stadtteil Bergfelde**

Der Bebauungsplan Nr. 41 grenzt im Norden teilweise an den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 48 an. Das Plangebiet ist ebenfalls Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Errichtung eines Einzelhandelsdiscounters mit Getränkemarkt, die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Arztpraxis, und die gestalterische Kompensation des überplanten Grünzuges durch Festsetzungen zur Anpflanzung.

Der Bebauungsplan Nr. 41 ist am 21.03.2009 in Kraft getreten.

#### Bebauungsplan Nr. 44 „südlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“

Das Plangebiet umfasst die Flächen südlich der Bahn zwischen Schönfließener Straße und Wilhelmstraße, die ebenfalls Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 sind.

Im Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnbaugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet erfolgen. Für die bislang unbebauten Flächen südlich der Bahn bestehen Planungsüberlegungen zur Errichtung von Mehrfamiliengebäuden und Stellplatzanlagen. Die Erschließung ist überwiegend über die Schönfließener Straße geplant.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 wurde am 28.08.2008 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Sobald die Planungskonzeption für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 feststeht, wird das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 44 fortgesetzt.

#### Bebauungsplan Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“, Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ (erneute Offenlage 2018/Satzungsbeschluss 2018)

Planungsziel des Bebauungsplanes in der Nachbargemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Sportanlagen für den Stadtteil Bergfelde, für welche seitens des Vereinssportes und des Freizeitsportes ein dringender Bedarf besteht. Die Herstellung der Stellplätze für die Sportplatznutzer soll durch die Stadt Hohen Neuendorf außerhalb des Plangebietes am S-Bahnhof Bergfelde erfolgen. Für Fußgänger und Radfahrer soll durch die Stadt Hohen Neuendorf eine Zuwegung entlang der Bahn in Verlängerung der Brückenstraße hergestellt werden.

## **Sonstige Planungen**

### Verkehrsentwicklungsplan

#### *Individualverkehr*

Gemäß Karte 2.1-4a Belastungskarte (Bestand) DTV des im März 2015 beschlossenen Verkehrsentwicklungsplans für die Stadt Hohen Neuendorf beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der Mittelstraße / B 96a im Straßenabschnitt zwischen Brückenstraße und August-Müller-Straße 6.800 Kfz/Tag. Davor und danach reduziert sich die Kfz-Menge, nach Süden auf 4.800 Kfz/Tag und nach Norden auf 5.900 Kfz/Tag. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge auf der Brückenstraße beträgt 1.900 Kfz/Tag. Für die übrigen Straßen im Plangebiet sind keine Verkehrsmengen angegeben.

In der Karte 2.2-2 Straßenklassifizierung (Bestand) ist die Mittelstraße / B 96a als Hauptverbindungsstraße (HVS), die Brückenstraße als Wohnsammelstraße (WSM) ausgewiesen. Die übrigen Straßen im und angrenzend an das Plangebiet sind als Wohnstraßen (WNS) bzw. Wohnwege (WNW) dargestellt.

Karte 3.2-1a Belastungskarte (Planfall) DTV stellt eine Erhöhung der Verkehrsbelastung im Straßenabschnitt Mittelstraße zwischen Brückenstraße und August-Müller-Straße auf 7.300 Kfz/Tag, auf der Brückenstraße auf 2.300 Kfz/Tag dar.

Der Prognose im Planfall sind folgende Entwicklungen zu Grunde gelegt:

- Die Entwicklung von Hohen Neuendorf ist weiterhin von Zuzug geprägt und führt im Prognosezeitpunkt (2025) zu einer Einwohnerzahl von rund 31.100 EW. Das Wachstum der Einwohnerzahl führt zu einer Zunahme des Kfz-Verkehrs.
- Die großräumigen Verkehre entwickeln sich entsprechend der Landesverkehrsprognose. Demzufolge ist in Hohen Neuendorf teilweise eine Abnahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten.

Im Verkehrsentwicklungsplan wird für die Prognose eine Steigerung der Verkehrsbelastung auf der Brückenstraße von 400 Kfz am Tag (Spitzenstunde: 40 Kfz) berücksichtigt. In dieser Prognose ist die Entwicklung der diesen Bebauungsplan einschließenden Flächen teilweise berücksichtigt. Der aus dem Plangebiet resultierende Verkehr wird sich auf die Dorfstraße und auf den Kreuzungspunkt Mittelstraße/Brückenstraße verteilen. Aus Sicht der Stadt wird dieser Verkehrszuwachs als für den Kreuzungspunkt kompensierbar betrachtet.

Durch die geplante Neuanlage des Sportplatzes Bergfelde (auf der Gemarkung Mühlenbeker Land) wird es zu einer weiteren Mehrbelastung des Knotenpunktes kommen.

Die zukünftige Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde im Rahmen einer „Verkehrliche(n) Untersuchung des Knotenpunktes Mittelstraße B (B96a) / Brückenstraße in Hohen Neuendorf“<sup>1</sup> untersucht und aus verkehrstechnischer Sicht als gesichert angesehen:

„Um den zusätzlichen Verkehr abzuwickeln, der durch die Gebietsentwicklung nach dem vorliegenden B-Plan entsteht, bedarf es aus Sicht der verkehrlichen Untersuchung keiner Änderungen im Straßenraum. Der Knotenpunkt hat sowohl für die heutigen, als auch zukünftigen Anforderungen eine ausreichende Dimensionierung. Durch Messungen am Luftbild und im zur Verfügung gestellten Kartenmaterial wurde deutlich, dass sich durch die starke Aufweitung des Einmündungsbereichs Brückenstraße (17 m Breite, gemessen längs der Fahrbahnkante Mittelstraße) ein Links- und ein Rechtsabbieger gleichzeitig aufstellen können, ohne den abbiegenden Verkehr zu beeinträchtigen. Hinzukommend ist auf der Mittelstraße eine separate Linksabbiegerspur vorhanden, die eine Aufstellung von 5-6 Fahrzeugen ermöglicht. Dies sorgt für eine weitere Sicherung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes.“

#### ÖPNV – Pkw

Bei der Verknüpfung „Park+Ride“ sollte auf kurze Wege zum Bahnsteig geachtet werden. In den durch die Stadt Hohen Neuendorf durchgeführten Parkraumanalysen an den S-Bahnhöfen Bergfelde (2009) und Borgsdorf (2007) wurde jeweils der Bau eines neuen Parkplatzes empfohlen. Im Einzelnen ist zu Bergfelde folgendes angemerkt:

„S-Bhf Bergfelde: In den an den S-Bahnhof grenzenden Straßen besteht gem. o.g. Untersuchung eine Auslastung von rund 80 %, ergänzende Beobachtungen der Stadt Hohen Neuendorf ergaben auch noch höhere Auslastungen. Erschwerend kommt hinzu, dass der ruhende Verkehr hier weitgehend auf der Fahrbahn abgewickelt wird, was in Verbindung mit den Straßenquerschnitten (über längere Strecken nur noch einstreifige Befahrbarkeit) den fließenden Verkehr beeinträchtigt und die Parkplatzsuche für Anwohner erschwert. Insbesondere wird auch die Anfahrt der Bushaltestelle sowie die Kurvenfahrt des Busses behindert. Der S-Bahnhof Bergfelde wird auch von Fahrgästen aus Birkenwerder als P+R-Verknüpfungspunkt genutzt. Damit ist die Errichtung eines P+R-Parkplatzes sinnvoll, um den ruhenden Verkehr im Bahnhofsumfeld zu ordnen und Pkw-Fahrer auch aus Birkenwerder mit Hilfe von P+R als ÖPNV-Nutzer zu gewinnen.“<sup>2</sup>

#### Spielplatzentwicklungsplanung

Lt. Aussage im Spielplatzentwicklungsplan<sup>3</sup> beträgt der Versorgungsgrad im Stadtteil Bergfelde mit öffentlichen Spielplätzen insgesamt nur 41 %, und im Versorgungsbereich (VB) 1, der die Flächen nördlich der Bahn und der Birkenwerderstraße umfasst, 63 %. Im VB 1 besteht, da hier die meisten Einwohner leben, flächenmäßig mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> das größte Versorgungsdefizit.

Im standortbezogenen Maßnahmenkonzept sind für den Versorgungsbereich 1 in Bergfelde drei Standorte, u.a. der Standort Brückenstraße, für die Neuanlage eines Spielplatzes benannt. Für den Standort Brückenstraße wird die Anlage eines Stadtteilspielplatzes mit 2.000

<sup>1</sup> Stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH; Verkehrliche Untersuchung des Knotenpunktes Mittelstraße B (B96a) / Brückenstraße in Hohen Neuendorf, Berlin, 04.03.2016.

<sup>2</sup> Stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH; Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf (Bericht); Berlin, 30.01.2015.

<sup>3</sup> Planungsbüro John; Spielplatzentwicklungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf; Marwitz, Januar 2008.

m<sup>2</sup> Spielfläche für unterschiedliche Altersgruppen, insbesondere auch Jugendliche, empfohlen. Es wird eingeschätzt, dass die Fläche Brückenstraße für Bergfelde sehr zentral gelegen ist und durch die Überführung der Bahntrasse auch für die südlich gelegenen Wohnquartiere gefahrlos angebunden ist. Lärmkonflikte mit Anwohnern dürften an diesem Standort nicht zu erwarten sein.

Der Landschaftsplan (Stand: 02/2014) übernimmt diese Fläche nachrichtlich. Im Rahmen der Übernahme von Spielplatzstandorten aus dem Spielplatzentwicklungskonzept wurde seinerzeit eingeschätzt, dass eine Spielplatznutzung in dieser zentralen Lage auf privaten Flächen unrealistisch ist. Die Realisierung eines öffentlichen Spielplatzes westlich der B 96a und nördlich der Bahn würde umfangreiche Maßnahmen zum Lärmschutz nach sich ziehen. Der Entwicklung der Fläche als Wohngebiet mit entsprechenden Vorkehrungen zum Lärmschutz an den Gebäuden und der Anlage von privaten Spielplätzen wird der Vorzug gegeben.

## Sonstige Hinweise

### Kampfmittel

Durch den Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, wurde mit Schreiben vom 12.07.2013 darauf hingewiesen, dass eine erste Bewertung ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

### Wasserhaushalt

Benutzungen von Gewässern (z.B. Wasserrückhaltung, -entnahme oder -ableitung, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß §§ 8, 9, 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis.

### Bahnleitung

Die elektrifizierte Bahnstrecke Karow - Priort verläuft in Nachbarschaft des Plangebietes. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze befinden sich die Maste der Oberleitungsanlagen. Zu den spannungsführenden 15-kV-Oberleitungsanlagen und Bahnstromleitungen ist mindestens ein Schutzabstand von 3 m zu halten. Zur Außenkante der Oberleitungsmastfundamente muss ein lichter Abstand von  $\geq 5$  m frei gehalten werden.

### Abfallwirtschaft

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde wies in ihrer Stellungnahme vom 31.05.2018 auf Folgendes hin:

„Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller Grundstücke zu gewährleisten, wird auf die Anforderungen an die straßenmäßige Erschließung hingewiesen:

- Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass alle Grundstücke an die Abfallentsorgung angeschlossen werden können. Dazu sind beim Befestigen, Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten und Fahrkurven für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge anzulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.
- Bei Sackgassen sind Wendeanlagen (Wendehammer, Wendeschleife, Wendekreis) nach RAST für ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu planen bzw. zu berücksichtigen, da ein Rückwärtsfahrverbot für Müllfahrzeuge gemäß Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung (GUV-V C27 in der Fassung vom Januar 1997) besteht.
- Die Belastbarkeit der zu befahrenden Verkehrsflächen ist gemäß § 34 Absatz 4 Punkt 1 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung sicherzustellen.

- Die an die Verkehrsflächen angrenzenden Randbereiche sind so auszuführen, dass die Voraussetzungen zur satzungsgemäßen Aufstellung der Abfallbehälter vor dem angeschlossenen Grundstück erfüllt werden.
- Die Wendeanlage am Ende der als Sackgasse geplanten Verlängerung der Elfriedestraße entspricht nicht den genannten Anforderungen.“

## II. PLANINHALT

### 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Bei den Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 handelt es sich um bisher nicht entwickelte Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 "Ortsmitte". Ziel des Bebauungsplanes war es, die Voraussetzungen für einen kurzfristigen Baubeginn umfangreicher Investitionsvorhaben zu schaffen und so die Wirtschaftskraft des Ortes durch die Bereitstellung von Flächen zur Realisierung von Arbeitsplätzen zu stärken. Wohnungsbau im Nahbereich des S-Bahnhofes Bergfeldes hatte dabei, ebenso wie die Entwicklung eines Zentrumsbereiches einen besonderen städtebaulichen Vorrang.

Diese Planungen wurden nicht realisiert und auch zukünftig ist nicht mit einer Entwicklung im ursprünglich angestrebten Sinn zu rechnen. Hinzu kommt, dass die zwischenzeitlich hergestellten Verkehrsanlagen in ihrer Lage nicht den Festsetzungen im Bebauungsplan von 1992 entsprechen.

Mit Beschluss vom 28.04.2009, Vorlage A 027/2009, wurde die Verwaltung beauftragt, die un bebauten Flächen entlang der Brückenstraße und der Birkfeldstraße zu untersuchen und zu prüfen, welche planungsrechtlichen Mittel zu ergreifen sind, um eine sinnvolle Entwicklung dieser Flächen zu ermöglichen. Die Überprüfung und Neubestimmung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollte im Kontext mit städtebaulichen Qualitäten, Nachfrage- und Umsetzungschancen sowie Tragfähigkeiten erfolgen.

Die Entwicklung einer nachfragegerechten Park+Ride-Anlage, aufbauend auf dem Parkraumkonzept für die nördliche Seite des S-Bahnhofes, insbesondere zur Vermeidung des bisher ungeordneten Parkens in der Brücken- und Elfriedestraße, sollte ebenfalls Gegenstand der Untersuchung sein.

Als Vorstufe für den Bebauungsplan wurde ein Entwicklungskonzept für das Plangebiet im Sinne einer integrierten Planung im Kontext von Städtebau, Nutzungen, Wirtschaftlichkeit, Freiraum, Verkehr / Erschließung und Umwelt als Grundlage erarbeitet.

In den ersten Überlegungen wurde zunächst davon ausgegangen, dass die Flächen parallel zur Bahn als (eingeschränktes) Gewerbegebiet und / oder Sondergebiet, in einer noch zu bestimmenden Größenordnung, festgesetzt werden sollten. Die bisherige Ausweisung – MI – beinhaltet immer auch die Realisierung von Wohnungen in diesem Bereich. Aufgrund der Bahnnähe (Lärm) und vor dem Hintergrund deutlich attraktiverer Wohnbauflächen in Bergfeldes und Hohen Neuendorf sollte zukünftig eine Wohnbebauung nur noch auf den rückwärtigen Flächen und parallel zur Birkfeldstraße, in Ergänzung zur bereits vorhandenen Wohnbebauung, erfolgen.

Darüber hinaus erschien in Ergänzung zu dem seinerzeit im Bau befindlichen Discounter ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit einem Vollsortiment am Standort sinnvoll. Die Recherchen der Nordpunkt Gruppe, Projektentwickler, bezüglich möglicher Interessenten für eine Einzelhandelsentwicklung auf dem Flurstück 1371 haben ergeben, dass es aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsstandorte (hier insbesondere Handels- und Dienstleistungszentrum Hohen Neuendorf, Schönfließener Straße) kein Interesse bei den üblichen Marktbetreibern von Vollsortimentern gibt. Analog wird im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Hohen Neuendorf eingeschätzt, dass für großflächige Betreiber die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit angesichts der Einwohnerzahl Bergfeldes und des bereits bestehenden Lebensmittelbesatzes grenzwertig ist.

Das Konzept wurde im Weiteren dahingehend überarbeitet, dass, entgegen den ersten Überlegungen, der Schwerpunkt im zentralen Bereich wieder stärker auf dem Wohnen liegen soll. Auslöser hierfür war, die Einschätzung der Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Baugrundstücke, die auch durch die Nutzungsanfragen der letzten Jahre belegt wurde, dass eine Wohnungsentwicklung, trotz der vorhandenen Belastungen im Umfeld, die größten Chancen auf Umsetzung bietet. Eine gewerbliche Entwicklung sollte auf den Bereich um den Bahnsteigzugang beschränkt bleiben.

Durch die Gemeindevertreter wurde im Rahmen der Bearbeitung angeregt, in Ergänzung zu einer zwischenzeitlich auf dem Flurstück 1371 vorgesehenen öffentlichen Grünfläche mit Versickerungsfläche eine Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern, um auf bauliche Bedarfe für z.B. Vereine, Senioren reagieren zu können. Nach neueren Erkenntnissen des Tiefbauamtes ist diese Versickerungsfläche als Regenentwässerung für die Baugebiete im Geltungsbereich nicht mehr erforderlich. Das Flurstück 1371 soll daher ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das bestehende Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 1768 wird hingegen planungsrechtlich gesichert.

Um die Belastungen für eine Wohnbebauung zu reduzieren, hat die Stadt Hohen Neuendorf in einer schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> prüfen lassen, welche Verbesserungen sich durch die Errichtung einer Lärmschutzwand parallel zur Bahn ergeben würden. Entsprechende Überlegungen wurden durch die Grundstückseigentümer aus Kostengründen und da nicht alle Eigentümer gleichermaßen betroffen und zu beteiligen wären, nicht mitgetragen. Einer Vergrößerung des Abstandes zwischen Wohnbebauung und Bahn wurde der Vorzug eingeräumt. Es ist im Interesse der Stadt Hohen Neuendorf und Eigentümer gleichermaßen, die Flächen insbesondere für Wohnbebauung, aber auch andere hochwertige Angebote zu nutzen. Hieraus resultiert ein besonderer Regelungsbedarf.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 48 erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sportanlage Schönfließ Nord“, Gemeinde Mühlenbecker Land, OT Schönfließ, der die Errichtung von Sportflächen für den Stadtteil Bergfelde zum Ziel hat. Es ist beabsichtigt, die erforderlichen 77 Stellplätze für Pkws und 1 Busstellplatz (gemäß Stellplatzsatzung Mühlenbecker Land) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 nachzuweisen.

### **Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48**

Zur Abklärung der zu erwartenden Lärmproblematik im Bebauungsplanentwurf wurde im Jahr 2010 durch das Büro KSZ Köckritz Schenk Zick Ingenieurbüro GmbH eine erste schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in deren Ergebnis die Notwendigkeit lärmindernder Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgestellt wurde. 2012 wurde entsprechend dem zwischenzeitlichen Planungsstand eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die Wirkung einer 4 m hohen Schallschutzwand an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der Bahnstrecke untersuchte.

Im weiteren Verfahren wurde die schalltechnische Untersuchung 2014 fortgeschrieben. Die angesetzten Zugzahlen der DB Netz AG und die Verkehrsbelastung der B96a aus dem Jahr 2006 wurden aktualisiert und hinsichtlich ihres Beitrages zur Verschallung des Plangebietes bei freier Schallausbreitung erneut betrachtet. Da ein Konsens unter den Eigentümern zur Errichtung der Schallschutzwand nicht zustande kam, wurde die zu erwartende Geräuschbelastung innerhalb des Geltungsbereiches ohne Schallschutzwand entlang der Bahnstrecke berechnet. Die Änderung des Bundesimmissionsschutzgesetzes 2015, nach der der Schienenbonus nicht mehr anzuwenden ist, wurde in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Für geplante schutzwürdige Nutzungen (Wohn- und Büronutzung) ist innerhalb von Gebäuden ein passiver Schallschutz, die erforderlichen Schalldämm-Maße von Außenbauteilen, einzuhalten.

### **Gutachten 2016**

Die wesentlichen Geräuschimmissionen im Untersuchungsgebiet werden durch den Schienenverkehr und den Straßenverkehr auf der B 96a hervorgerufen. Grundlage für die Berechnungen und Emissionsdaten bildeten die Verkehrsdaten, welche von der Deutschen Bahn zur Verfügung gestellt bzw. der Verkehrsprognose 2025 des Landes Brandenburg entnom-

---

<sup>4</sup> KSZ Ingenieurbüro GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde“; Berlin, 16. Juli 2012.

men wurden. Zusätzlich wurden die Geräuschemissionen des geplanten Parkplatzes an der Birkfeldstraße in die Untersuchung einbezogen.

Gemäß den Mengenangaben der DB AG werden die angrenzenden Gleise im Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) von 51 Güterzügen, 64 Regionalzügen, 14 ICE-Zügen, 2 D-Zügen und 95 S-Bahnen befahren. Im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) reduziert sich die Anzahl der Züge auf 46 Güterzüge, 12 Regionalzüge, 2 ICE-Züge und 13 S-Bahnen (Prognosezahlen der DB Netz AG 2025).

Anhand der Verkehrszahlen der Straßenverkehrsprognose 2025 ist auf der B 96a eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 2.730 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 11 % anzusetzen.

Die unter diesen Annahmen ermittelten Schallemissionspegel bei freier Schallausbreitung betragen in einem Abstand von rd. 30 m zur Schallquelle (hier Bahn) zwischen 65 und 70 dB(A) am Tag sowie zwischen 70 und 75 dB(A) in der Nacht. Aufgrund des sehr hohen prognostizierten Anteils an Güterzügen während der Nachtstunden sind die zu erwartenden Lärmimmissionen in der Nacht höher als am Tage.

Die Orientierungswerte der DIN 18005, die im allgemeinen Wohngebiet (WA) 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht betragen, werden im bahnnahen Bereich teilweise so stark überschritten, dass gesunde Lebensverhältnisse nicht mehr gewährleistet sind. Der Beurteilungspegel für Mischgebiete liegt am Tag bei 60 dB(A), in der Nacht 50 dB(A) und wird ebenfalls deutlich überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist jedoch gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen möglichst weitestgehend anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.<sup>5</sup>

Als Rahmenbedingungen für die zu erwartenden Emissionen, die von der neu zu errichtenden Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet ausgehen, wird ein zweigeschossiges Garagengebäude angenommen. Ein Parkdeck mit 80 Pkw-Stellplätzen im Erdgeschoss ist öffentlich zugänglich und wird als Park+Ride-Parkplatz genutzt. Auf der oberen Geschossebene sind 77 Pkw-Stellplätze untergebracht und für die Sportler und Besucher der neu geplanten Sportplatzanlage des SV Grün-Weiß Bergfelde vorgesehen. Das Garagengebäude ist im Erdgeschoss offen und das obere Geschoss nicht überdacht. Für die emissionsrelevanten Ausgangsdaten wurde auf die Angaben der Bayerischen Parkplatzlärmstudie zurückgegriffen. Darin wird tagsüber (06:00 – 22:00 Uhr) von 0,3 Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) von 0,06 Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde ausgegangen. Bei der Berechnung ist ebenfalls die unterschiedlich starke Nutzung an verschiedenen Wochentagen eingeflossen (werktags weniger genutzt und an Sonntagen mit Punktspielen und erhöhten Besucherzahlen stärker genutzt). Im Ergebnis ist der Einfluss der Stellplatzanlage auf den Gesamt-Verkehrsräuschpegel vernachlässigbar gering. Die durch die Nutzung der Stellplatzanlage verursachten Beurteilungspegel liegen an den festgelegten Immissionsorten mehr als 20 dB(A) unter den durch Straße und Schiene verursachten Geräuschpegeln.<sup>6</sup>

Insgesamt ist festzuhalten, dass zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind.

---

<sup>5</sup> KSZ Ingenieurbüro GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde“; Berlin, 05. September 2014.

<sup>6</sup> KSZ Ingenieurbüro GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde“ - Ergänzungsbericht; Berlin, 11. April 2016.

<sup>18</sup> KSZ Ingenieurbüro GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde“ – Überarbeitung 2017-; Berlin, 18. Oktober 2017.

## Überarbeitung 2017

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung durchgeführt.<sup>18</sup> Zum einen wurden die zukünftigen Geräuschimmissionen bei freier Schallausbreitung, d.h. die im Plangebiet zu erwartenden Pegelwerte berechnet. Zum anderen wurde untersucht, welche Auswirkungen die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehende Bebauung auf dem Flurstück 1816 sowie weitere mögliche Bebauungsvarianten im Bereich des ehemaligen WA 3 für die Geräuschsituation im Plangebiet hätten.

Im Ergebnis zeigt sich, dass ein geschlossener und höherer Baukörper, wie ursprünglich vorgesehen, eine größere schallabschirmende Wirkung für dahinter liegende Bereiche hätte als die nun vorhandene und weiter zu erwartende Bebauung. Die Unterschiede sind jedoch marginal. Da die Gesamtlärmbelastung insgesamt so hoch ist, dass zwingend passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, ergeben sich daraus keine veränderten Festsetzungserfordernisse. Die bereits in der ersten schalltechnischen Untersuchung festgelegten passiven Lärmschutzmaßnahmen sind auch nach der Geltungsbereichsänderung des Bebauungsplans ausreichend.

## 2. Intention des Planes

Die Bemühungen der Stadt Hohen Neuendorf sind auf eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Geländes rund um den S-Bahn-Haltepunkt bis hin zum Stadtteilzentrum gerichtet. Ausgehend vom S-Bahnhof soll ein attraktives Entrée in den Stadtteil geschaffen werden.

Ziel der Planung ist es daher, die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Teilbereich um den S-Bahn-Haltepunkt dahingehend zu verändern, dass die realisierten Straßen und Wege im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden und auf den Bauflächen Festsetzungen getroffen werden, die eine möglichst bedarfsgerechte Nutzung für Bergfelde sicherstellen.

Das Wohnen innerhalb der Baugebiete entlang der Brückenstraße ist mit erheblichen Lärmimmissionen verbunden. Dieser Grundkonflikt kann auch in der vorliegenden Planung nicht grundsätzlich behoben werden. Ziel ist es jedoch, im Rahmen des Bebauungsplanes die notwendige Vorsorge und Konfliktminimierung zu leisten.

Außerdem sollen am S-Bahn-Haltepunkt Bergfelde für die Sportanlagen Parkplätze in ausreichender Anzahl gesichert werden.

## 3. Wesentlicher Planinhalt

Das städtebauliche Grundgerüst der Baugebiete ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen und Wege vorgegeben. Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes sollen überwiegend als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Die Festsetzung von Mischgebiet soll auf die Flächen westlich des Bahnsteigzugangs beschränkt werden.

Für die vorgesehene Wohngebietserweiterung soll das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und drei bis vier Vollgeschossen nördlich der Brückenstraße bzw. zwei bis drei Vollgeschossen westlich der Birkfeldstraße festgesetzt werden. Im Mischgebiet soll eine GRZ von 0,5 bei ebenfalls drei bis vier Vollgeschossen zugelassen werden. Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß festgesetzt.

Als Bauweise sollen an der Brückenstraße größere Baukörper als im Umfeld durch die Festsetzung von Baukörperlängen realisiert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sol-

len durch äußere Baugrenzen gefasst werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Garagen und oberirdische Nebenanlagen ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplanentwurf sichert die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der geplante Bahnhofsvorplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Um sowohl Park- bzw. Bike+Rideflächen für Nutzer des S-Bahnhofes als auch Parkplatzflächen für Sportler des geplanten Sportplatzes in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes zu sichern, wird ein Sondergebiet zur Aufnahme dieses Parkplatzbedarfes festgesetzt.

Im Hinblick auf sinnvoll nutzbare Grundstücksgrößen kann eine stärkere Feinvernetzung, als dies die bisherige Erschließung vorsieht, erforderlich werden. Die innen liegenden Straßen wären entsprechend ihrem Charakter private Erschließungsflächen. Die Festlegung der inneren Erschließung ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Bedeutsam für die Qualität des Gebietes sind straßennetzunabhängige Wegeverbindungen, die planungsrechtlich als Flächen, die mit einem Geh-, Fahrradfahrrecht zu belasten sind, gesichert werden sollen.

In den Baugebieten sind im Sinne des vorbeugenden Lärmschutzes umfangreiche Festlegungen wie z.B. zur Ausführung der Außenbauteile erforderlich.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es der Gemeinde im beschleunigten Verfahren durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, ohne dass der Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert oder ergänzt werden muss. Ausreichend ist eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplans. Hierbei handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang mit dem die bisherige Darstellung durch eine neue Darstellung ersetzt wird. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird. Das ist hier der Fall.

Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf weichen nicht grundsätzlich von den Darstellungen im Flächennutzungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf ab. Entgegen der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan – Mischgebiet – soll auf einer Fläche von rd. 2,2 ha allgemeines Wohngebiet und auf einer Fläche von rd. 0,2 ha Mischgebiet dargestellt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan, der zeitlich nach dem Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt wurde, die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernimmt. Durch die Änderung wird der Anteil der Flächen, die zukünftig für eine gewerbliche Entwicklung in Bergfelde zur Verfügung stehen, eingeschränkt.

## **4. Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen**

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde in Klammern, z.B. „(1)“, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die textlichen Festsetzungen sind zudem fett geschrieben.)

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA)**

ZF Zwischen Brückenstraße und Mittelstraße (Flurstück 1371), zwischen Brückenstraße und der verlängerten Elfriedestraße (Flurstücke 1365) sowie westlich der Birkfeldstraße (Flurstücke 1356, 1358 und 1360 tlw.) soll die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung erfolgen.

#### **Begründung:**

Die geplante Festsetzung sichert die Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen, die bislang unbebauten Flächen, analog den benachbarten Flächen, überwiegend zu Wohn-

standorten zu entwickeln. Daneben sollen auch andere wohnverträgliche Nutzungen möglich sein, sofern sie sich in ihrer baulichen Ausprägung dem Wohnen unterordnen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ festgesetzten Mischgebiete wurden aufgrund fehlender Nachfrage nicht umgesetzt und entsprechen in der bisherigen Größenordnung nicht mehr der Intention der Stadt Hohen Neuendorf. In den wenigen Anfragen der Vergangenheit zeichnete sich ab, dass Bauwillige ihr Vorhaben in der beabsichtigten Weise nicht hätten realisieren können, da ein gewerblicher Anteil fehlte.

Der zentrale Versorgungsbereich von Bergfelde mit Geschäften, Dienstleistungen und Arztpraxen befindet sich entlang der Birkenwerderstraße und hat sich mit der Errichtung eines Discounters und Getränkemarktes auf die Flächen östlich der Mittelstraße erweitert. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ sichert darüber hinaus gemischte Bauflächen beiderseits der Dorfstraße. Zukünftige Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 48 sollen nicht in Konkurrenz zu diesen Flächen entwickelt werden. Die Erhaltung und Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches Bergfelde ist eine wesentliche Aufgabe der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Stadtteil.

#### Ausschluss von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

- (1) **In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### *Begründung:*

Mit der textlichen Festsetzung (1) sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen werden.

Durch die Belastungen aus der Bahnstrecke wirken bereits erhebliche Lärmimmissionen im Plangebiet, insbesondere in den unmittelbar nördlich der Bahn gelegenen Bereichen. Um das Maß der Beeinträchtigung für die geplante Wohnnutzung nicht weiter zu erhöhen, soll das Nutzungsspektrum in den geplanten Baugebieten eingeschränkt werden. Daher sollen die gemäß § 4 BauNVO in Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen werden. Diese Einschränkungen dienen dem Schutz des Wohnens und minimieren zusätzliche Belastungen durch Gewerbelärm oder zusätzlichen Fahrverkehr.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen lassen sich, aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung, ihres hohen Versiegelungsgrades und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten, nicht in das städtebauliche Konzept einbinden. Sie widersprechen zudem dem städtebaulichen Entwicklungsziel, die Flächen in S-Bahnnähe einer höherwertigen baulichen Nutzung zuzuführen.

Dem Bedarf an einer Versorgung mit Gartenbaubetrieben kann in den Nachbargemeinden Birkenwerder, Schönfließ (Ortsteil von Mühlenbecker Land) und in Berlin-Frohnau hinreichend entsprochen werden. Tankstellen befinden sich in ausreichender Anzahl in der weiteren Umgebung des Plangebietes (z.B. Berliner Straße 1, Liebenwalder Straße 10a).

#### Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen

Im Geltungsbereich besteht eine Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm und durch Straßenverkehrslärm der B 96a. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen bis zum Jahr 2025 und die prognostizierten Zugzahlen für 2015 führen künftig zu erheblichen Lärmbelastungen, die die Schwellen der Gesundheitsgefährdung überschreiten werden. Der Einfluss der geplanten Stellplatzanlage westlich der Birkfeldstraße auf den Gesamt-Verkehrsräuschpegel ist dagegen nur unbedeutend.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> KSZ Ingenieurbüro GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde“; Berlin, 05. September 2014 und Ergänzungsbericht; Berlin, 11. April 2016.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet können nicht eingehalten werden. Die höchsten Beurteilungspegel mit 70 bis 75 dB(A) tags und 70 bis 80 dB(A) nachts werden unmittelbar entlang der Brückenstraße prognostiziert. In den übrigen Teilen der allgemeinen Wohngebiete liegen die Werte zum Teil sowohl tags als auch nachts an der Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Wohnungen sind im Bebauungsplan umfassende Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Einzelnen sind dies das Abrücken der Baugrenzen von der Brückenstraße bzw. Bahnanlage, Festsetzungen zum Schallschutz an Gebäuden, zu schalldämmten Lüftungseinrichtungen sowie zu lärmexponierten Außenwohnbereichen (textliche Festsetzungen (11), (12) und (13)). Eine aufschiebend bedingte Festsetzung zur Wohnnutzung sichert, dass eine Bebauung an der Brückenstraße so auszuführen ist, dass sich für die dahinterliegenden Gebäude und Freibereiche deutliche Verbesserungen ergeben (textliche Festsetzung (20)). Diese Zielsetzung wird durch eine Regelung zur Bauweise (mind. 20 m Gebäudelänge) unterstützt (textliche Festsetzung (6)). Im Blockinnenbereich ist dadurch von einer deutlichen Reduzierung der Lärmwerte auszugehen. Darüber hinaus wird entlang der Bahnanlage eine Fläche festgesetzt, auf der die Errichtung einer Lärmschutzanlage zugelassen wird (textliche Festsetzung (10)).

Neben Lärmbelastungen bestehen im Geltungsbereich Erschütterungsimmissionen durch den Schienenverkehr auf der südlich gelegenen Bahntrasse. Für Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wird daher eine Regelung zum Erschütterungsschutz vorgesehen (textliche Festsetzung (14)).

Eine ausführliche Abwägung zum Immissionsschutz und Ausführungen zu den Immissionsschutzfestsetzungen erfolgt in Kap. II. 4.8.

### **Mischgebiet (MI)**

ZF Zwischen Brückenstraße, Bahnhofsvorplatz und den Flurstücken 1813 und 1817 soll die Festsetzung von Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung erfolgen.

#### *Begründung:*

In Nähe des S-Bahn-Haltepunktes soll ein größeres Nutzungsspektrum ermöglicht werden. Neben Wohnnutzungen sollen die Flächen auch gewerblichen oder Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird damit dem Ziel entsprochen, in Nähe der vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen Flächen für ergänzende Einrichtungen, die über die Zulässigkeit des Wohngebietes hinausgehen, anzubieten und eine Nutzungsmischung entsprechend den Zielen des Flächennutzungsplans zu sichern.

#### Ausschluss und ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet

(2) **Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig; sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig; die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung geregelten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

#### *Begründung:*

Mit dem Ausschluss der in der textlichen Festsetzung (2) genannten Nutzungen soll erreicht werden, dass der in diesem Bereich angestrebte Gebietscharakter (Wohnen und Gewerbe) nicht durch Nutzungen und Baulichkeiten beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen führen können.

Gartenbaubetriebe werden grundsätzlich ausgeschlossen, da sie mit dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild – Formulierung einer neuen Situation am S-Bahnhof –, der

prädestinierten Lage der Flächen – Bündelung mehrerer Verkehrsträger – nicht vereinbar sind. Aufgrund ihrer flächenextensiven Nutzung, den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten sind sie nicht in das beabsichtigte städtebauliche Konzept integrierbar und tragen nicht zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Die nächstgelegenen Gartenbaubetriebe befinden sich in Birkenwerder, Schönfließ (Ortsteil von Mühlenbecker Land) und in Berlin-Frohnau. Tankstellen sind ebenfalls aufgrund ihrer verkehrserzeugenden Wirkung, ihrer mangelnden städtebaulichen Einpassungsfähigkeit sowie ihres erheblichen nachbarschaftlichen Störungspotenzials unzulässig. Sie werden von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht und wirken daher in besonderem Maß verkehrsanziehend und -verstärkend. Der Bereich ist durch den S-Bahn-Haltepunkt bereits einem größeren Verkehrsaufkommen ausgesetzt. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich Berliner Straße 1 und Liebenwalder Straße 10a.

Vergnügungsstätten sollen ebenfalls ausgeschlossen werden. Unter dem Begriff Vergnügungsstätten sind u.a. Nutzungen wie Spielhallen, Diskotheken, Kinos und Nachtlokale zusammengefasst. Eine Vergnügungsstätte kann unterschiedliche Ausprägungen haben, dient aber im städtebaurechtlichen Sinne immer der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung der Bevölkerung.

Es ist beabsichtigt, durch geeignete Festsetzungen eine Qualitätsverbesserung auf den bislang brachliegenden Flächen herbei zu führen. Diesen Anstrengungen könnte die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit den daraus resultierenden negativen Effekten und Nutzungskonflikten aus städtebaulicher Sicht, wie Lärmbelästigung (Verkehrsaufkommen und verlängerte Öffnungszeiten), Beeinträchtigung des Straßenbilds (zum Straßenraum geschlossene Fensterfassaden, aggressive Außenwerbung) entgegenwirken (Trading-Down-Effekte).

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets – MI – wird nicht in Frage gestellt, da die für Mischgebiete typischen Hauptnutzungen weiterhin zulässig sind und nur einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden.

Gewerbebetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit gestattet es, Einzelfallentscheidungen vorzunehmen.

#### Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit

Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt letztlich im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, so dass durch die Aufnahme eines Ausnahmeverhalts die planerische Entscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleibt. Der Baugenehmigungsbehörde ist es unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplanes und der formulierten Zielstellungen im Einzelfall vorbehalten, Nutzungen zu genehmigen, solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis gesichert ist und sonstige Belange (z.B. übermäßiges Kfz-Aufkommen) nicht entgegen stehen.

Bei der Entscheidung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sollte insbesondere die flächenmäßige Größe eines Vorhabens berücksichtigt werden. Je flächenintensiver, desto stärker werden die allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet eingeschränkt. Sonstige Gewerbebetriebe sollten daher im Mischgebiet auf Teile baulicher Anlagen, z.B. einzelne Geschosse oder Räumlichkeiten oder kleinere Gebäudeeinheiten z.B. zum Bahnhofsvorplatz hin beschränkt bleiben. Der Nutzungsanteil durch die gemäß textlicher Festsetzung (2) nur ausnahmsweise zulässige Nutzung sollte – bezogenen auf jedes Grundstück und jedes Gebäude – nicht mehr als rd. 25 bis 30 % betragen. Sonstige Gewerbebetriebe mit größeren Nebenanlagen sind auch im Ausnahmefall im Mischgebiet nicht zulässig.

#### Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Mischgebiet können ebenfalls nicht eingehalten werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Wohn- und Schlafruhe in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen der Wohnungen sind im Bebauungsplan umfassende Schallschutzmaß-

nahmen erforderlich. Im Einzelnen sind dies das Abrücken der Baugrenzen von der Brückenstraße bzw. Bahnanlage, Festsetzungen zum Schallschutz an Gebäuden, zu schalldämmten Lüftungseinrichtungen sowie zu lärmexponierten Außenwohnbereichen (textliche Festsetzungen (11), (12) und (13)). Durch weitergehende Regelungen zur Bauweise (mind. 20 m Gebäudelänge) und einer aufschiebend bedingten Festsetzung zur Wohnnutzung in dem Baugebiet soll sichergestellt werden, dass sich für die dahinterliegenden Gebäude und Freibereiche deutliche Verbesserungen ergeben (textliche Festsetzung (6 und 20)).

Darüber hinaus wird entlang der Bahnanlage eine Fläche festgesetzt, auf der die Errichtung einer Lärmschutzanlage zugelassen wird (textliche Festsetzung (10)).

Neben Lärmbelastungen bestehen im Geltungsbereich Erschütterungsimmissionen durch den Schienenverkehr auf der südlich gelegenen Bahntrasse. Für Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wird daher eine Regelung zum Erschütterungsschutz vorgesehen (textliche Festsetzung (14)).

Eine ausführliche Abwägung zum Immissionsschutz und Ausführungen zu den Immissionsschutzfestsetzungen erfolgt in Kap. II. 4.8.

### **Sonstiges Sondergebiet SO „Garagengebäude und Stellplätze“**

ZF Zwischen Brückenstraße, Bahnhofsvorplatz und dem Flurstück 1358 soll die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung erfolgen.

#### **(3) Das Sonstige Sondergebiet „Garagengebäude und Stellplätze“ dient dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern.**

**Zulässig sind:**

- 1. Ein Garagengebäude im Sinne eines Parkhauses bzw. einer Großgarage mit überdachten Stellflächen für Kraftfahrzeuge auf höchstens zwei Geschossebenen (Ga2),**
- 2. Stellplätze für Kraftfahrzeuge,**
- 3. Fahrradabstellplätze,**
- 4. erforderliche Zufahrten und Wege, die der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes dienen und**
- 5. zugehörige Nebeneinrichtungen, wie bspw. Schrankengebäude oder Ticketautomat.**

**Anstelle des 2. Obergeschosses dürfen oberhalb des ersten Garagengeschosses auch Stellplätze errichtet werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und § 16 BauNVO)

#### **Begründung:**

Die Intention des Planes ist u.a. die Sicherung von Pkw- und Fahrradstellplätzen in ausreichender Anzahl für die Nutzer des S-Bahnhofes Bergfelde (Park+Ride-Stellplätze) und der geplanten Sportplatzanlage „Schönfließ Nord“ in der Nachbarschaft. Die als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garagengebäude und Stellplätze“ ausgewiesene Fläche soll den erwarteten Stellplatzbedarf aufnehmen und auf dieser Fläche konzentrieren. Gleichzeitig ist das Sonstige Sondergebiet verkehrsgünstig gelegen, direkt mit dem Bahnhofsvorplatz und dem S-Bahnhof verbunden und nur ca. 450 m von der geplanten Sportplatzanlage entfernt.

Die zu errichtenden Pkw- und Fahrradstellplätze sollen von den Nutzern des S-Bahnhofes Bergfelde und den Sportlern und Besuchern der neuen Sportplatzanlage genutzt werden. Somit weist die geplante Stellplatzanlage einen öffentlichen und privaten Nutzungscharakter auf.

Aufgrund des dargelegten planerischen Mehrfachzieles (öffentliche und private Nutzung) wird ein Sonstiges Sondergebiet "Garagengebäude und Stellplätze" festgesetzt. Nach dem BVerwG (Beschl. v. 18.12.1990 - 4 NB 19.90 - BRS 50 Nr. 25) ist es zulässig, in diesem Sondergebiet den ruhenden Verkehr eines anderen Baugebietes unterzubringen. In einem Sondergebiet können darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden.

#### Sportplatzanlage „Schönfließ Nord“

Die Stadt Hohen Neuendorf beabsichtigt, auf dem Gebiet der Gemeinde Mühlenbecker Land die Sportplatzanlage Schönfließ Nord zu errichten und soll den gestiegenen Bedarf an Sportplätzen im Stadtteil Bergfelde der Stadt befriedigen. Die Verortung der erforderlichen Stellplätze für die Nutzer der geplanten Sportanlage am S-Bahnhof Bergfelde war Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8 „Sportplatzanlage Schönfließ Nord“. Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land wurde ein Stellplatzbedarf von 77 Stellplätzen für Pkws überschlägig ermittelt.

#### Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen

Die Stadt Hohen Neuendorf hat eine Ergänzung zur Schalltechnischen Untersuchung<sup>8</sup> in Auftrag gegeben, die die zu erwartenden Emissionen von der neu zu errichtenden Stellplatzanlage im Sonstigen Sondergebiet prüfen soll. Im Ergebnis ist der Einfluss der Stellplatzanlage auf den Gesamt-Verkehrsgeräuschpegel vernachlässigbar gering und die durch die Nutzung der Stellplatzanlage verursachten Beurteilungspegel liegen an den festgelegten Immissionsorten mehr als 20 dB(A) unter den durch Straße und Schiene verursachten Geräuschpegeln (vgl. S. 16, Aussagen zur Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet und tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) im Mischgebiet werden eingehalten. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen, die aufgrund der möglichen zweigeschossigen Stellplatzanlage erforderlich wären, sind nicht notwendig. Die in den textlichen Festsetzungen (10), (11), (12) und (13) geforderten Maßnahmen sind daher ausreichend.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten soll durch den Anteil der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) in Kombination mit einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4, sowie tlw. im WA 3.1 und WA 3.2 und im Mischgebiet) und der Geschossflächenzahl (GFZ) begrenzt werden. Darüber hinaus soll entlang der Birkfeldstraße im WA 3.1 und WA 3.2 durch die Aufnahme einer zweiten Baugrenze die Festsetzung einer gestuften Anzahl von Vollgeschossen erfolgen. In einem 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Birkfeldstraße werden im WA 3.1 und WA 3.2 zwingend zwei Geschosse und ab einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Birkfeldstraße mindestens zwei und maximal drei Geschosse festgesetzt. Im Sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche von 2.150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie von Baugrenzen und der Anzahl der Vollgeschosse wird das quantitative Volumen der Baukörper begrenzt.

Alle städtebaulich relevanten Kriterien sind damit hinreichend festgelegt und können zugleich sicher beurteilt werden.

---

<sup>8</sup> KSZ Ingenieurbüro GmbH; Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde“ - Ergänzungsbericht; Berlin, 11. April 2016

**Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung**

ZF In den allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 und im Mischgebiet von 0,5 festgesetzt.

*Begründung:*

Das Maß der baulichen Nutzung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs über den zurzeit im Bergfelder Siedlungsgefüge vorhandenen Durchschnittswerten, entspricht aber der bereits realisierten Neubebauung im Umfeld und der städtebaulichen Zielvorstellung im Bereich des S-Bahnhofes verdichtete Bauformen zuzulassen. Eine maßstäbliche Einfügung der geplanten Neubebauung in den Bestand der näheren Umgebung ist sichergestellt.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten, im Mischgebiet unterschritten.

Zur Klarstellung wird an dieser Stelle erwähnt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist hier nicht erforderlich.

Somit werden die nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen bzw. inkl. der zulässigen Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in den Baugebieten eingehalten bzw. unterschritten.

**Grundfläche (GR) im Sonstigen Sondergebiet (SO)**

ZF: Im Sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche von 2.150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

*Begründung:*

Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mühlenbecker Land müssen für die neue, 450 m entfernte Sportanlage mindestens 77 Stellplätze für Pkws errichtet werden. Darüber hinaus werden weitere, öffentlich nutzbare Fahrrad- und Pkw-Stellplätze für die Nutzer des S-Bahnhofes Bergfelde benötigt. Um dem Flächenbedarf der geforderten Stellplätze gerecht zu werden, wird im Sonstigen Sondergebiet „Garagengebäude und Stellplätze“ eine maximale Grundfläche von 2.150 m<sup>2</sup> festgelegt, dies entspricht einer vollständigen Überbauung des Sondergebietes. Die überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen im Sonstigen Sondergebiet beträgt 1.710 m<sup>2</sup> und entspricht einer GRZ von 0,8. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze für sonstige Sondergebiete nicht überschritten. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO können unter Einhaltung der geplanten Grundfläche von 2.150 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

Sollte die ausgewiesene Fläche für die Unterbringung der benötigten Stellplätze nicht ausreichen, ist ein Garagengebäude im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO mit maximal zwei Geschossen im Sonstigen Sondergebiet zulässig (textliche Festsetzung (3)). So wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, genügend Flächen für die nachgefragten Stellplätze vorzuhalten.

Durch die Flächenausweisung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung (3) wird der ruhende Verkehr räumlich auf einer Fläche konzentriert und ist direkt an den S-Bahnhof Bergfelde angeschlossen.

**Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 Baunutzungsverordnung**

ZF In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

**Begründung:**

Als zusätzliches Maß der baulichen Nutzung wird eine GFZ von 1,2 in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet festgesetzt und soll eine angemessene bauliche Dichte in der Nähe zum S-Bahnhof Bergfelde ermöglichen. Ein maßstäbliches Einfügen der geplanten Neubebauung in den Bestand der näheren Umgebung ist dadurch sichergestellt.

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet nicht überschritten.

**Anzahl der Vollgeschosse im WA 1, WA 2 und MI**

ZF In den Baugebieten an der Brückenstraße sollen mindestens drei und maximal vier Vollgeschosse zugelassen werden.

**Begründung:**

Mit der Festsetzung einer Mindestvollgeschosshöhe sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, entlang der Verkehrsstraße und der Platzfläche eine städtebaulich angemessene klare Linie in der Höhenentwicklung zu gestalten. Eine Flachbebauung (ein Vollgeschoss) soll an dieser Stelle ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung einer Mindestanzahl von drei Vollgeschossen ist eine gewünschte Raumbildung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu erwarten. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung von mindestens drei Vollgeschossen in Anlehnung an die bestehende dreigeschossige Wohnbebauung an der Elfriedestraße und Brückenstraße und gewährleistet damit die städtebauliche Einbindung der Neubebauung in die nähere Umgebung.

**Anzahl der Vollgeschosse im WA 3.1, WA 3.2 und WA 4**

ZF In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 mit einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Birkfeldstraße sind zwingend zwei Vollgeschosse zu realisieren. In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1 und WA 3.2 mit einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Birkfeldstraße und im WA 4 sollen mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse errichtet werden.

**Begründung:**

Zur Sicherung der räumlichen Gestalt entlang der Birkfeld- und Elfriedestraße und um eine annähernd einheitliche Linie in der Höhenentwicklung zu erzielen, sollen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.1, WA 3.2 und WA 4 mindestens zwei Vollgeschosse realisiert werden.

Das Baugebiet WA 3, mit den Teilbereichen WA 3.1 und WA 3.2, liegt im Übergangsbereich zwischen einer überwiegenden ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung östlich der Birkfeldstraße und der drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung der westlich gelegenen Flurstücke. Durch die Festsetzung der Anzahl des Höchstmaßes auf zwei bzw. drei Vollgeschossen in Verbindung mit einer zweiten um 5 m versetzten Baugrenze wird ein harmonischer Übergang zur bestehenden östlichen Bebauung sichergestellt. In einem Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie der Birkfeldstraße ist nur eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich, zugleich wird diese Anzahl als zwingend festgesetzt. Ab einem Abstand von 10 m von der Straßenbegrenzungslinie der Birkfeldstraße wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf drei erhöht. Durch das Zurücktreten des 3. Vollgeschosses wird auf die zweigeschossige Einfamilienhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite städtebaulich Rücksicht genommen.

Das Baugebiet WA 4 ist sowohl von der überwiegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung östlich der Birkfeldstraße als auch der zwei- bis dreigeschossigen Bebauung auf den westlich gelegenen Flurstücken geprägt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf ein Mindestmaß auf zwei bzw. einem Höchstmaß auf drei Vollgeschosse begrenzt. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung (7), dass je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist, wird sich die Gebäudestruktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angleichen. Die Festsetzung einer zweiten Baureihe wie im Baugebiet WA 3 ist im WA 4 nicht erforderlich.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

ZF Die überbaubaren Flächen in den Baugebieten sollen durch äußere Baugrenzen räumlich gefasst werden.

*Begründung:*

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten sollen durch äußere Baugrenzen großzügig gefasst werden, um in Verbindung mit der Grundflächenzahl und der Bauweise einen ausreichenden Spielraum für individuelle Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von mindestens 3 bis 5 m zu den Grundstücksgrenzen, um Vorzonen parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen entwickeln zu können. Für das Baugebiet WA 3.1 beträgt die mittels südlicher Baugrenze festgesetzte Vorzonentiefe unter Berücksichtigung eines Abstandes zum Mischgebiet und des Sondergebietes rd. 9 m.

Die bahnseitigen Baugrenzen der Baugebiete sind im WA 1 von der Bahnanlage um 15,5 m bzw. im WA 2 und MI von der Brückenstraße um bis zu 12 m abgerückt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung (8)). Intension des Planes ist es, dass diese baulichen Anlagen in die Gebäude bzw. in das Baufeld integriert werden. Stellflächen für Abfallbehälter, Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig.

Die nördliche Baugrenze im WA 2 wird zurückgezogen. Über die so entstehende Freifläche soll für die Bewohner und Bewohnerinnen, analog dem Bestand, auch zukünftig eine straßennetzunabhängige Verbindung zwischen der Brückenstraße und der Elfriedestraße sichergestellt werden.

(4) **Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.**

**Ein Überschreiten der südlichen, parallel zu den Bahntrassen verlaufenden Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI ist unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

*Begründung:*

Ein Vor- und Zurücktreten von Bauteilen ohne ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan kann nur in geringfügigem Maße zulassen werden. Durch die textliche Festsetzung (5) sollen Ausnahmen festgelegt werden, um Möglichkeiten für die Gliederung von Baukörpern einzuräumen.

Die südlichen, parallel zu den Bahntrassen verlaufenden Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI sind von dieser Regelung aus Gründen des Schallschutzes ausgenommen. Die Baugrenzen sind so konzipiert, dass sie den Lärmpegelbereich V nicht überschreiten. Bauteile, die die bahnseitigen Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten würden, würden höheren Schallimmissionen ausgesetzt werden.

(5) **Auf der Fläche ABCDA ist zwischen den Flächen MI und SO eine Brückenverbindung mit Anschluss an die bestehende Fußgänger- und Fahrradbrücke zulässig. Unterhalb der Brücke darf eine lichte Höhe von 3,5 m nicht unterschritten werden. Die Höhe des Brückenbaukörpers darf 2,5 m nicht überschreiten. Die Breite der Brücke darf 3,0 m nicht überschreiten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

*Begründung:*

Im Falle einer zweigeschossigen Bebauung im Mischgebiet und im Sonstigen Sondergebiet (Garagengebäude i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) soll mit dieser Festsetzung die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, eine Fußgänger- und Fahrradbrücke zu errichten. Diese Brücke soll die Wegeverbindungen zwischen der Fußgängerbrücke am S-Bahnhof Bergfelde und der möglichen 2. Geschossebene im Mischgebiet und/oder im Sonstigen Sondergebiet verkürzen.

**4.4 Bauweise****Abweichende Bauweise**

ZF In den Baugebieten WA 1, WA 2 WA 3.1 und MI soll eine abweichende Bauweise, die die besonderen Anforderungen zur Bauweise regelt, festgesetzt werden.

Baukörperlänge

(6) **Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3.1 und das Mischgebiet MI wird als abweichende Bauweise festgesetzt:**

**Die Länge des Gebäudes muss mindestens 20 m betragen. Zulässig sind auch mehrere Gebäude, deren geschlossene Länge in der Summe mindestens 20 m beträgt.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

*Begründung:*

Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 22 Abs. 2 BauNVO (offene oder geschlossene Bauweise) sind hier zu unspezifisch, um das planerisch angestrebte Ziel – Ausbildung größerer Baukörpervolumen nördlich der Brückenstraße als dies bei einer Einfamilienhausbebauung der Fall wäre – zu erreichen.

Die Regelung zur Mindestgebäuelänge soll hier aus stadtgestalterischen Gründen und aus Immissionsschutzgründen zur Abschirmung der dahinter liegenden schutzbedürftigen Nutzung gegenüber Lärm erfolgen.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO kommt nicht in Betracht, da in diesen Fällen über alle Geschosse an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden muss. Vielmehr soll den Eigentümern der Grundstücke genügend Gestaltungsspielraum eingeräumt werden. Somit sind Bebauungen mit oder ohne seitlichem Grenzabstand möglich. Die vorgesehene Bebauungsstruktur erfordert daher die Festsetzung einer abweichenden Bauweise.

**Offene Bauweise**

ZF In den Baugebieten WA 3.2 und WA 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

*Begründung:*

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.2 und WA 4 wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die beiden Wohngebiete sind überwiegend von einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung umgeben, die in offener Bauweise errichtet wurden. Die Festsetzung in Verbindung mit den Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ und Anzahl der Vollgeschosse) soll sicherstellen, dass sich die Neubebauung in den Wohngebieten angemessen in die Umgebung einfügt. Werden Reihenhäuser für das WA 4 vorgesehen, sind in dem Baugebiet Grundstücksteilungen vorzunehmen.

**4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(7) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

*Begründung:*

Die Baustruktur soll sich städtebaulich der westlich und östlich gelegenen Einfamilienhausstruktur angleichen. Hier überwiegt eine Bebauung, in der eine Wohnung je Wohngebäude in Form von Einfamilienhäusern bzw. Reihenhäuser auf real geteilten Grundstücksflächen errichtet wurden.

#### 4.6 Weitere Arten der Nutzung

- (8) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Zufahrten und Einfriedungen sind von dem Ausschluss ausgenommen. Stellflächen für Abfallbehälter, Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind allgemein zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

*Begründung:*

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausgeschlossen werden, um so Vorzonen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Wege herzustellen, die begrünt werden können. Die Festsetzung ist in der Abwägung der privaten Baufreiheit vertretbar, da die großzügige Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen ausreichend Raum für die Unterbringung von Garagen und oberirdischen Nebenanlagen auf den Grundstücken belässt.

Unterirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einfahrten und Einfriedungen, sowie ungedeckte Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge, ungedeckte Stellplätze für Abfallbehälter sind von dem Ausschluss generell ausgenommen.

#### 4.7 Technische Infrastruktur

- ZF Das bestehende Regenrückhaltebecken nördlich der Brückenstraße wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

*Begründung:*

Die Fläche für die zentrale Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser soll in der Planzeichnung als eigenständige Fläche gemäß Planzeichenverordnung hellgelb und mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt werden. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert.

In Baugebieten sind eigenständige Flächen für die Regenwasserversickerung nur dann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festzusetzen, wenn das auf mehreren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gesammelt und auf einer anderen, i.d.R. öffentlichen Fläche zentral zur Versickerung gebracht werden soll. Dezentrale Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in Mulden, Vegetationsflächen, Rigolen oder Schächten werden nicht als eigenständige Flächen festgesetzt, sondern sind Teil der Baugebiete. Gleiches gilt sinngemäß für Sickermulden in öffentlichen und privaten Verkehrsflächen.

Seit der Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens wurden neben Straßenflächen auch Wohnbebauungen an das bestehende Regenwasserrückhaltebecken angeschlossen. Ein Anschluss der Baugebiete im Geltungsbereich an das Regenwasserrückhaltebecken ist nicht erforderlich.

## 4.8 Verkehrsflächen

### Öffentliche Straßenverkehrsflächen

ZF Die bestehenden öffentlich gewidmeten Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen übernommen.

#### *Begründung:*

Die verkehrliche Erschließung der Baugebiete ist über die Brückenstraße, die Elfriedestraße und die Birkfeldstraße gesichert. Die Festsetzung orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert.

### Interne Erschließungsflächen

Der bestehende öffentliche Weg im Baugebiet WA 3 befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf. Es ist vorgesehen, dass der Eigentümer der Flurstücke 1358 und 1360 die Wegfläche im WA 3 von der Stadt erwirbt und so ein Baugrundstück bildet. Da auch künftig eine öffentliche Durchwegung möglich sein soll, ist eine Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (s. Kap. II. 4.10).

Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 und WA 3.2 können weitere private Wohnstraßen / -wege erforderlich werden. Die Größe und die Zuschnitte des WA 3.1 und des WA 3.2 legen zumindest eine (eigene ergänzende) Erschließung nahe. Statt diese Wohnstraßen / -wege grundstücksmäßig herauszulösen und mit öffentlichen Mitteln erschließungsbeitragspflichtig zu realisieren, sollen sie vom Eigentümer realisiert werden. Voraussetzung für die Umsetzung privater Erschließungsstraßen / -wege ist die gesicherte Einschätzung, dass neben der festgesetzten Nutzung selbst kein Ziel- und Quellverkehrsaufkommen und kein Durchgangsverkehr zu besorgen sein wird. Das ist hier der Fall. Ein allgemeines öffentliches Verkehrsbedürfnis besteht vor dem Hintergrund der zulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 und WA 3.2 nicht.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ZF Innerhalb des Plangebietes werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‚Bahnhofsvorplatz‘, ‚private Stellplatzfläche‘ (pSt) und ‚verkehrsberuhigter Bereich‘ (vB) festgesetzt.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Bahnhofsvorplatz‘

##### *Begründung:*

Das Fahrgastaufkommen kann sich zukünftig erhöhen und der Bahnhof vor dem Hintergrund der baulichen Entwicklung – Bereitstellung von Parkplätzen – eine neue Bedeutung bekommen. Dem entsprechend sollte ein attraktives Entrée durch eine anspruchsvolle Gestaltung in den Stadtteil und eine direkte Anbindung an das vorhandene Wegenetz zur Verknüpfung mit den Siedlungsteilen und dem Stadtteilzentrum hergestellt werden. Im Bebauungsplanentwurf wird die erforderliche Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Bahnhofsvorplatz‘ planungsrechtlich gesichert.

Die Zweckbestimmung ‚Bahnhofsvorplatz‘ ermöglicht bahnhofstypische Nutzungen wie Vorfahrten zum Absetzen von Fahrgästen, Taxistände, Behindertenparkplätze und B+R-Anlagen. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Bahnhofsvorplatz‘ erstreckt sich hier auch auf die an die Radfahrer- und Fußgängerbrücke anbindende Rampe und Treppenanlage, die der öffentlichen Zugänglichkeit des S-Bahnhofes dienen.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‚private Stellplatzflächen‘ (pSt)

##### *Begründung:*

Östlich des Regenwasserrückhaltebeckens sowie nördlich der Brückenstraße wird eine private Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚private Stellplatzflächen‘ planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ‚Verkehrsberuhigter Bereich‘ (vB)*Begründung:*

Mit der Festsetzung soll die bestehende Wegeverbindung, die gleichzeitig die Zufahrt zu den privaten Stellplätzen darstellt, planungsrechtlich gesichert werden. Die Festsetzung erfolgt bestandsorientiert.

**Ausschluss von Ein- und Ausfahrten**

ZF Entlang der Brückenstraße werden für bestimmte Abschnitte in den Baugebieten WA 1, WA 2 und MI Zufahrtsmöglichkeiten ausgeschlossen.

*Begründung:*

Entlang der Straßenbegrenzungslinie an der Brückenstraße sowie an dem unmittelbar angrenzenden Einmündungsbereich der Elfriedestraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit werden Konflikte zwischen Kfz-Verkehr und dem fließendem Verkehr auf der Brückenstraße einerseits sowie zwischen Fußgängern und ein- und ausfahrenden Fahrzeugen vermieden.

Die Zu- und Abfahrt für das Baugebiet WA 1 kann auf der nicht überbaubaren Fläche im Süden des Baugebietes in westlicher Verlängerung der Brückenstraße erfolgen. Die Zu- und Abfahrten des Baugebietes WA 2 kann über die angrenzende Elfriedestraße erfolgen. Im Baugebiet MI ist auf der westlichen Seite eine 6 m breite Zu- und Abfahrt zur Brückenstraße festgesetzt.

**Einteilung der Verkehrsflächen**

(9) **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

*Begründung:*

Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sowie die Ausführung der Einmündungsbereiche zu den Grundstücken / Grundstückszufahrten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern wurden / werden innerhalb der Fachplanung festgelegt. Die textliche Festsetzung dient hier der Klarstellung.

**4.9 Immissionsschutz****Schutz vor Lärm**

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung. Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen des Büros KSZ Ingenieurbüro GmbH (vgl. Kap. II. 1.) sind, um die zukünftigen Bewohner und Beschäftigten des Plangebietes vor unzumutbaren Lärmbelastungen zu schützen, Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Im Planungsgebiet ist mit hohen Überschreitungen der Orientierungswerte durch Emissionen des Bahn- und Straßenverkehrs zu rechnen. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sind in den oberen Geschossen bis zu 34 dB(A) am Tag und bis 46 dB(A) in der Nacht überschritten. Im Mischgebiet werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tag in den oberen Geschossen um bis zu 42 dB(A) und der Nachtwert von 50 dB(A) um bis zu 30 dB(A) überschritten.

Trennungsgrundsatz und aktiver Schallschutz

Zunächst wird geprüft, ob durch ein Abrücken der Bebauung im Sinne des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eingehalten werden können. Bei der vorliegenden konkreten örtlichen

Situation ist jedoch selbst eine Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete durch Abstandswahrung gegenüber der Bahnanlage als Hauptlärmquelle tags und nachts an keiner Stelle erreichbar. Eine zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderliche Abstandswahrung würde im konkreten Fall bedeuten, dass eine bauliche Nutzung der Grundstücke nicht möglich wäre. Damit würde die bauliche – und somit auch die angemessene wirtschaftliche – Nutzbarkeit der Grundstücke komplett entfallen. Darüber hinaus würde ein Bebauungsverzicht hier auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widersprechen. Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine Wohnnutzung zu ermöglichen, um der wachsenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen, gut erschlossene Innenstadtfächen lagegerecht zu nutzen und einen städtebaulichen Missstand (Brachflächen in einer stadträumlich exponierten Lage) zu beseitigen.

Der Zulassung einer überwiegenden Wohnnutzung des Plangebietes wird der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsoptionen eingeräumt. Von der Alternative, weniger lärmsensible Nutzungen (z.B. überwiegend gewerbliche Nutzungen) im Plangebiet zu ermöglichen, wird abgesehen, da auf absehbare Zeit keine ausreichende Nachfrage für eine qualitätvolle gewerbliche Entwicklung zu erwarten ist. Auch flächenintensive gewerbliche Nutzungen mit geringer städtebaulicher Qualität sind aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht, da dies einer qualitätvollen Entwicklung der Flächen um den S-Bahnhaltepunkt widerspricht. Zudem entspricht die Ermöglichung von Wohnnutzung im Plangebiet den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung (s. Kap. I.3), die eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf festgelegte Siedlungsbereiche unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur vorsieht. Dem wird im vorliegenden Fall voll entsprochen, da es sich bei dem Plangebiet um Siedlungsflächen mit hoher Verkehrszentralität handelt, die infrastrukturell bereits gut erschlossen sind.

Dem Trennungsgebot wird insofern gefolgt, als dass zur Minderung der Beurteilungspegel an den Fassaden die bahnseitigen Baugrenzen der in unmittelbarer Nähe zur Bahnanlage gelegenen Baugebiete um bis zu 12 m von der Brückenstraße abgerückt werden. Dadurch ergeben sich Abstände zum Gleiskörper von etwa 21-30 m.

Im zweiten Schritt ist abwägend zu prüfen, inwieweit durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, dem grundsätzlich Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen einzuräumen ist, und / oder durch Festsetzungen z.B. zur Bauweise die Lärmbelastungen gemindert werden können. Das Abrücken der Baugrenze, die zeitliche Staffelung der baulichen Neuordnung des Gebiets (Zulassung der Bebauung hinter abschirmenden Baukörpern entlang der Bahnanlage erst nach deren Errichtung) und Festsetzungen zur Ausbildung abschirmender Baukörper (Mindesthöhe, Mindestgebäuelänge) tragen diesem Grundsatz Rechnung.

In Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung von 2010 wurde die Wirkung einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke untersucht.<sup>9</sup> Ergebnis ist, dass insbesondere in den unteren Geschossen und den Freiflächen deutliche Verbesserungen um bis zu 9 dB zu erreichen sind.

### Lärmschutzwand

ZF Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine Fläche a für die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen.

(10) **Auf der Fläche a ist die Errichtung einer nach ZTV LSW 06 zertifizierten Lärmschutzwand von mindestens 2,5 m Höhe sowie ihre straßenseitige Begrünung zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

---

<sup>9</sup> Schalltechnische Untersuchung – Konzeptuntersuchung zum Einfluss einer Lärmschutzwand auf die Bebauungskonzeptentwürfe GfP und ImmoSchuh, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand: 10.02.2015.

*Begründung:*

Die Lärmschutzanlage könnte parallel zur Bahnanlage und zur Brückenstraße im Bereich der Böschungsschulter verlaufen. Im Rahmen einer Vorplanung durch das Büro PÖYRY Deutschland GmbH sind Kosten zwischen 800.000 EUR und 1.700.000 EUR je nach Bau- und Konstruktionsart für eine ca. 400 m lange und 4 m hohe Lärmschutzanlage ermittelt worden.<sup>10</sup> Mit einer 4 m hohen Lärmschutzanlage würden vor allem für die Erdgeschossenebenen und die Freibereiche deutliche Verbesserungen erzielt werden können. Jedoch sind für die oberen Gebäudeebenen keine spürbaren Verbesserungen für das Plangebiet zu erzielen. Diese könnten nur mit einer deutlich höheren Lärmschutzanlage und einem weit höheren finanziellen Kostenaufwand erreicht werden. Eine Lärmschutzanlage in einer Höhe weit über 4 m wird als städtebaulich nicht vertretbar angesehen. Auch kam bislang zwischen den Grundstückseigentümern im Plangebiet kein Konsens zur Errichtung bzw. Finanzierung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke zustande.

Neben der Klärung der Finanzierung der Lärmschutzanlage durch die unmittelbar begünstigten Grundstückseigentümer, sind insbesondere die Belange der Bahn DB AG (z.B. Klärung der Zuwegungsinspektion, Zugänglichkeit der Oberleitungsmasten, Freihaltung der Oberleitungsanlagen von jeglichen Störungen, bauzeitliche Inanspruchnahme von Flächen der Bahn) abzustimmen.

Ein weiteres Abrücken einer alleinigen Lärmschutzanlage vom Bahnkörper würde die Abschirmungseffekte deutlich und somit deren schallschützende Wirkung verringern. Gleichzeitig würden Grundstücksflächen als ungenutzte Brachflächen verbleiben, welches in der Summe die erheblichen Kosten nicht rechtfertigen würde und die weitere Entwicklung des Plangebietes wiederum in Frage stellt.

In der Gesamtabwägung ergab sich daher, dass Maßnahmen des städtebaulichen, architektonischen und passiven Lärmschutzes insgesamt vorzugswürdig sind.

Um dennoch Lärmschutz auf dem Ausbreitungsweg durch eine Lärmschutzwand zwischen Bahnanlage und Baugebieten als Option im Falle einer Konsensfindung offen zu halten, wird im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Zulässigkeit einer Lärmschutzwand durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche entlang der Bahnanlage i.V.m. einer Mindesthöhe und einem Mindestschalldämmmaß entsprechend ZTV LSW 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) ermöglicht.

Passiver Schallschutz

Selbst bei Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Auf zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen könnte daher nicht verzichtet werden. Da aktive Schallschutzmaßnahmen zur Bewältigung der Lärmproblematik allein nicht in Betracht kommen, sollen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

**Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden**

- (11) **Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes müssen Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) der Wohngebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$ ) nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) aufweisen und zwar:**
- **Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB)**

---

<sup>10</sup> Erläuterungsbericht Vorplanung – Errichtung einer Lärmschutzwand am S-Bahnhof Bergfelde, PÖYRY Deutschland GmbH, Stand: 26.06.2015.

- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Büroräume 40 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB (Büroräume 45 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich VII gelegenen Gebäudeteile mindestens 55 dB (Büroräume 50 dB)

**Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan angenommen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### *Begründung:*

Durch eine entsprechende Dämmung der Außenbauteile von Gebäuden, können angemessene Innenraumpegel sichergestellt werden. Um unter den gegebenen Bedingungen insbesondere eine ausreichende Nachtruhe in den Gebäuden zu gewährleisten, sind die Anforderungen der DIN 4109 sowohl auf der Grundlage der Tag-Beurteilungspegel, als auch auf der Grundlage der Nacht-Beurteilungspegel ermittelt worden. Für die Festlegung der Lärmpegelbereiche und damit der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile ist der höhere Nachtwert berücksichtigt worden.

Die Baugebiete WA 1, WA 2 und MI liegen bis zu einer Tiefe von ca. 50 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Brückenstraße, innerhalb des Lärmpegelbereiches VI (LPB VI) gemäß DIN 4109. Ohne Berücksichtigung einer Abschirmung durch eine mögliche zukünftige Bebauung an der Brückenstraße ergibt sich für die dahinter liegenden Flächen der LPB V. Ab einer Tiefe von ca. 115 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Brückenstraße, liegen die Baugebiete WA 3.1 und WA 3.2 im Lärmpegelbereich IV. Im Baugebiet WA 4 überwiegt der Lärmpegelbereich III.

Grundsätzlich sind in allen Baugebieten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um in den Innenräumen einen dem Schutz der Beschäftigten und Bewohner ausreichenden Pegel zu erzielen. Festsetzungen zum passiven Schutz vor Verkehrslärm für gemäß DIN 4109 schutzwürdige Räume sind daher zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zwingend erforderlich.

Da nicht sichergestellt ist, dass eine schallabschirmende Bebauung an der Brückenstraße tatsächlich realisiert wird, soll hier die auf den ungünstigsten Realisierungsfall zugeschnittene Festsetzung, die alle Baugebiete gleichermaßen einbezieht, getroffen werden. Damit stellt der Bebauungsplan sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der zeitlichen Abfolge der baulichen Inanspruchnahme in jedem Baugebiet für sich gewährleistet sind.

Für den Fall des Nicht-Eintretens der ungünstigsten Annahmen – keine Realisierung einer straßenbegleitenden Bebauung – wird die Festsetzung um eine Ausnahme ergänzt. Im Baugenehmigungsverfahren kann nachgewiesen werden, dass der tatsächliche Außenlärmpegel niedriger ist, wodurch zur Sicherstellung des geforderten Innenraumpegels insofern geringere Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Die DIN 4109 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

#### **Grundrissausrichtung**

In Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung<sup>11</sup> wurde auch untersucht, welche Pegeländerungen ein lärmrobuster Städtebau (Riegelbebauung parallel zur Brückenstraße, Blockrandbebauung mit Hofbildung) bewirkt. Die Untersuchung ergab, dass insbesondere an den

---

<sup>11</sup> Schalltechnische Untersuchung – Konzeptuntersuchung zum Einfluss einer Lärmschutzwand auf die Bauungskonzeptentwürfe GfP und ImmoSchuh, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand: 10.02.2015.

der Bahnanlage zugewandten Fassaden (Südseite) tags und nachts starke Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 vorliegen. Auch an den Ost- und Westfassaden treten und den lärmabgewandten Fassaden (Nordseite) werden die Orientierungswerte tags und auch nachts deutlich überschritten..

In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet wird aufgrund dieser Ergebnisse der ergänzenden schalltechnischen Konzeptuntersuchung von 2015 die Festsetzung einer lärm-schützenden Grundrissausrichtung als nicht sinnvoll erachtet. Zumal im vorliegenden Fall eine Grundrissausrichtung größtenteils die zwingende Orientierung der Aufenthaltsräume zur unbesonnenen Nordseite zur Folge hätte.

Die nötige nächtliche Wohnruhe bei gleichzeitig ausreichender Frischluftzufuhr soll hier über Vorgaben zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder besonderer Fensterkonstruktionen erreicht werden, die sicherstellen, dass in den betreffenden Räumen ein mittlerer Innenpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit im belüfteten Zustand nicht überschritten wird.

### Lüftungsanlagen

- (12) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder besondere Fensterkonstruktionen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Aufenthaltsraum bzw. den Aufenthaltsräumen nicht überschritten wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### *Begründung:*

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 auch in der Nacht deutlich überschritten werden und bauliche Schallschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern voll wirksam sind, genügen Regelungen allein zur Dämmung von Außenbauteilen zur umfassenden Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht. Daher ist planungsrechtlich zu sichern, dass in Wohnungen ein Schlafen mit Frischluftzufuhr durch technische Lüftungseinrichtungen in einer angemessenen Zahl von Räumen möglich ist. Dagegen ist bei Arbeitsstätten davon auszugehen, dass ein kurzzeitiges Lüften durch geöffnete Fenster und die damit kurzzeitige Überschreitung der Lärmrichtwerte in Innenräumen hinnehmbar ist.

Die Schalldämmanforderungen an Außenbauteile müssen auch bei Aufrechterhaltung eines erforderlichen Mindestluftwechsels eingehalten werden, d.h. die Lüftungseinrichtungen müssen entsprechend konstruiert sein.

### Sicherstellung von verträglichen Lärmpegeln in den Außenwohnbereichen

- (13) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI ist die Errichtung und Nutzung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Spielplätze, Freisitze) nur zulässig, wenn der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 62 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäude, Nebengebäude, Lärmschutzwände) können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Nachweis herangezogen werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### *Begründung:*

Zu den während des Tageszeitraumes schutzbedürftigen Nutzungen zählen auch Außenwohnbereiche, d.h. Flächen außerhalb von Wohngebäuden, die in Ergänzung der Wohnnut-

zung für den Aufenthalt im Freien geeignet und bestimmt sind (z.B. gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen und Spielplätze im Hofbereich, Terrassen etc.). Um eine angemessene Nutzung dieser zum Wohnen dienenden Bereiche zu ermöglichen und in den besonders lärmbelasteten Bereichen des Plangebiets einer erhöhten Gesundheitsgefährdung entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Errichtung und Nutzung von Außenbereichen nur zulässig ist, sofern ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags nicht überschritten wird. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und Erholung nicht zu erwarten sind und eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet ist.

Zum Nachweis der Unterschreitung eines Dauerschallpegels von 62 dB(A) tags können schallabschirmende bauliche Maßnahmen wie Gebäude, Nebengebäude oder Lärmschutzwände herangezogen werden. Dadurch wird sichergestellt, dass Außenwohnbereiche von der Lärmquelle abgewandt, ggf. hinter einer schallabschirmenden Bebauung angeordnet werden.

### **Schutz vor Erschütterungen**

- (14) **Zum Schutz vor Erschütterungen sind an Gebäuden, die im Geltungsbereich errichtet werden, konstruktive Maßnahmen zur Minderung der über den Baugrund eingetragenen Erschütterungen durchzuführen. Ausnahmsweise kann auf Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungen verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Gebäude die Einhaltung der Anhaltswerte der Erschütterungsrichtlinie des Landes Brandenburg, Abschnitt 7, sowie der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999, nachgewiesen wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### *Begründung:*

Im Geltungsbereich werden Erschütterungsimmissionen durch den Schienenverkehr der Strecke 6087 und dem S-Bahnverkehr der Strecke 6009 verursacht. Erschütterungen auf das Erdreich können ausgelöst werden, die darin gegründete Hochbauten mit ihren Nutzungen stören, beziehungsweise beeinträchtigen könnten. Dem Vorsorgeprinzip der Bauleitplanung entsprechend, wird auf Grundlage des Gutachtens zum Erschütterungsschutz<sup>12</sup> für Gebäude im Geltungsbereich festgesetzt, dass konstruktive Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen vorzusehen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Ausnahmsweise kann auf konstruktive Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungen abgesehen werden, wenn die Einhaltung der Anhaltswerte der Erschütterungsrichtlinie des Landes Brandenburg, Abschnitt 7, sowie der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999, nachgewiesen wird. Der Nachweis eines ausreichenden Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen obliegt dem Bauherren und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden, da erst dann die relevanten Bedingungen (statische Struktur des Gebäudes und der Gründung, Schwingungsverhalten sowie Lage und Exposition empfindlicher Nutzungen) bekannt sind.

### **Schutz vor elektromagnetischen Feldern**

Regelungen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern sind im Bebauungsplanentwurf nur durch die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen den Störquellen und den störempfindlichen Nutzungen festsetzbar. Gemäß den Hinweisen zur Durchführung der 26. BImSchV (1998) sind zu Bahnüberleitungen Mindestabstände von 10 m einzuhalten. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanentwurf beabsichtigten Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt der Abstand zwischen Gebäuden und Bahnüberlei-

---

<sup>12</sup> Erschütterungstechnische Untersuchung und Beurteilung der Erschütterungsimmissionen, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand: 15.12.2014

tungen mindestens 16,5 m. Beeinträchtigungen der Gesundheit der künftigen Bewohner durch elektromagnetische Störquellen sind daher nicht zu erwarten.

Die Empfehlung der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg, Anlage 4, einen Mindestabstandes von 30 m zu einer installierten Spannung von 110 kV einzuhalten, kann für die unmittelbar an die Brückenstraße angrenzenden Baugrundstücke nicht eingehalten werden.

#### 4.10 Grünordnerische Festsetzungen

##### Pflanzbindungen auf öffentlichen Flächen

ZF Im Böschungsbereich der B 96a soll die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und die Erhaltung erfolgen.

- (15) **Auf der Fläche b mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung sind die vorhandenen Sommer-Linden zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind die Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

##### *Begründung:*

Die Fläche b zum Pflanzerschutz soll dazu beitragen, die an dieser Stelle existierende Baumgruppe aus alten Sommer-Linden aufgrund ihrer ästhetischen und ökologischen Funktion zu erhalten. Die Fläche dient auch der Abschirmung der Flächen im Plangebiet zur westlich verlaufenden Bundesstraße B 96a.

##### Pflanzgebote auf den Baugrundstücken

- (16) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum als Halb- oder Hochstamm (StU 14-16 cm) neu zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.**

**Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen, erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### *Begründung:*

Mit der Festsetzung eines Mindestbestandes an einheimischen und standortgerechten Bäumen soll die Durchgrünung des Gebietes gefördert werden. Sie dient der Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes, der Verbesserung des Bioklimas und einer Stärkung der ökologischen Funktionen des Plangebietes insgesamt.

##### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- (17) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### *Begründung:*

Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen und der Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Boden-

funktionen anteilig erhalten bleiben und Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, wie ein porenfreier oder -armer Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen ausgeschlossen werden.

#### 4.11 Sonstige Festsetzungen

##### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- (18) **Die Fläche G1 ist mit einem 3,0 m breiten Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (19) **Die Fläche G2 ist mit einem 3,0 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

##### *Begründung:*

Durch die Anlage straßennetzunabhängiger Wege werden die Transparenz des Gebietes erhöht und kurze Verbindungen zwischen den Baufeldern / Nutzungen (z. B. Discounter und den Wohngebieten innerhalb und außerhalb des Plangebietes) geschaffen. Von der kleinteiligen Vernetzung der öffentlichen Wege profitieren sowohl die Bewohner des Plangebietes als auch die Bewohner der östlich angrenzenden Siedlung. Die Stadt Hohen Neuendorf plant die allgemein zugänglichen Wege auf den Flächen G<sub>1</sub> und G<sub>2</sub> anzulegen und zu unterhalten.

Um die öffentliche Nutzbarkeit zu sichern, werden die Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind, ausgewiesen. Die Belastung erfolgt später durch eine dingliche Sicherung im Grundbuch und außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplanentwurf schafft lediglich die Voraussetzungen der späteren Belastung als Nutzungsbeschränkung.

##### **Festsetzung einer aufschiebenden Bedingung für Bauvorhaben in den allgemeinen Wohngebieten**

- (20) **Zum Schutz vor Lärm ist in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2, WA 3.1 und im Mischgebiet MI nur nach Errichtung einer schallabschirmenden Anlage (z.B. Gebäude) innerhalb der Flächen c<sub>1</sub>, c<sub>2</sub>, c<sub>3</sub>, und c<sub>4</sub> die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Die schallabschirmende Anlage ist während der Nutzung des jeweiligen Baugebietes zu Wohnzwecken zu erhalten. Sie muss:**

1. ein Schalldämmmaß von mindestens 27 dB in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und im Mischgebiet MI bzw. 20 dB im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 aufweisen,
2. mindestens so hoch sein, wie die zu schützende Wohnnutzung und
3. in voller Länge der jeweiligen südlichen Baugrenze errichtet werden. Es kann von dieser Länge abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch die Stellung der übrigen Baukörper im jeweiligen Baugebiet auf der lärmabgewandten Seite der Grundstücke der Außenlärmpegel nachts geringer als 45 dB(A) ist.

(§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

##### *Begründung:*

Die textliche Festsetzung (20) dient der zeitlichen Staffelung der baulichen Neuordnung des Gebiets aus Gründen des Lärmschutzes, indem eine Bebauung hinter abschirmenden Baukörpern entlang der Bahnanlage erst nach deren Errichtung zugelassen wird. Ziel dieser Festsetzung ist, dass sich für die hintere Bebauung deutliche Verbesserungen hinsichtlich

der Lärmsituation ergeben sollen. Ein weiterer wichtiger Aspekt hierbei sind die wohnungsbezogenen Freiflächen auf den Grundstücken, die auf anderem Wege nicht wirksam gegen eine Verlärmung geschützt werden können und somit nur eingeschränkt nutzbar wären.

Im Bebauungsplan wird daher gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass die bauliche und sonstige Nutzung zu Wohnzwecken in den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet solange unzulässig sind, bis die jeweils angegebenen Flächen entlang der Brückenstraße bzw. Bahnanlage in der festgesetzten Mindestbauhöhe bebaut sind.

Als schallabschirmende Anlage kommen neben Wohngebäuden z.B. auch Gebäuderiegel ohne Aufenthaltsräume in Frage, die Funktionsräume für das Wohngebiet unterbringen (z.B. Kellerersatzräume, Heizungsanlage, Stellplätze im unteren Geschoss) in Betracht. Um eine abschirmende Wirkung für die hintere Bebauung zu erreichen, werden in der textlichen Festsetzung (20) bestimmte Anforderungen für die schallabschirmende Anlage hinsichtlich des Schalldämmmaßes, der Mindesthöhe sowie der Länge definiert. Sofern bereits durch anderweitige Baukörper eine abschirmende Wirkung derart erreicht wird, dass der Außenlärmpegel von 45 dB(A) nachts auf der lärmabgewandten Seite des Baugrundstücks unterschritten wird, kann von der festgesetzten Länge abgewichen werden. Der Nachweis dieser Wirkung obliegt dem Bauherrn und muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

#### **Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

- (21) **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

*Begründung:*

Durch die textliche Festsetzung soll klargestellt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Dies bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“.

#### **4.12 Örtliche Bauvorschriften**

In einem Bebauungsplan können neben den bodenrechtlichen Sachverhalten auch Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 10 BbgBO als Festsetzungen aufgenommen werden. Durch diese kommunalen Regelungen sollen im Plangebiet neben der ausreichenden Versorgung von Kinderspielflächen und Stellplätzen v.a. für die Neubauten eine baugestalterische Qualität sichergestellt werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes in direkter Nachbarschaft zum S-Bahnhof Bergfelde übernimmt das Gebiet zusätzlich die Funktion des Eingangstors zum Stadtteil Bergfelde. Den Bauherren werden zwar Vorgaben zur Ausbildung der Neubauten gemacht, lassen jedoch genügend Gestaltungsfreiheit für die Baukörper.

Die Örtlichen Bauvorschriften für die Baugebiete im Geltungsbereich enthalten Regelungen für bestimmte Gebiete hinsichtlich der Gliederung und Aufteilung der Fassaden, der Ausbildung der obersten Vollgeschosse, der Einfriedung von Grundstücken, Herstellung von Kinderspielflächen sowie Errichtung von Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen.

#### **Örtliche Bauvorschrift zur Baukörpergliederung**

- (22) **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Gebäude z.B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Loggien, Erker, Balkone oder ähnliche Bauteile derart zu gliedern, dass einheitlich gestaltete Fassadenabschnitte eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten. Die Fassadenabschnitte müssen um mindestens 0,5 m in der Tiefe auf einer Breite von mindestens 2,50 m voneinander abweichen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO)

**Begründung:**

Die Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 befinden sich in direkter Nachbarschaft zum S-Bahnhof Bergfelde. Als Eingangstor vom Bahnhof zum Stadtteil Bergfelde wird daher eine ansprechende Gestaltung und Gliederung der Gebäudefassaden gefordert. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass abwechslungsreiche und ansprechende Gebäudefassaden ausgebildet werden und vom Bahnhof aus ein attraktives Stadtbild als Entree zum Stadtteil Bergfelde sichtbar ist. Den Bauherren wird mit den in der Festsetzung genannten gestalterischen Mitteln ausreichend Freiraum für die Planung ihrer Gebäude gegeben.

**Örtliche Bauvorschrift zur Ausführung des obersten zulässigen Vollgeschosses**

(23) **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:**

- **als Staffelgeschoss, dessen straßenseitige Außenwände um mindestens 2,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten oder**
- **als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 38 und 52 Grad.**

**Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern darf die Höhe des Drepfels, d.h. der Abstand zwischen Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 80 cm nicht überschreiten.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO)

**Begründung:**

Die obersten Geschosse bzw. Dachgeschosse in der umliegenden Bebauung sind größtenteils Sattel- oder Walmdächer und das oberste Vollgeschoss (drittes oder viertes Geschoss) ist überwiegend im Dachgeschoss integriert,

Den Bauherren wird die Möglichkeit gegeben, das oberste Vollgeschoss wie im Bestand als Dachgeschoss mit Sattel- oder Walmdach auszubilden oder mit einem Staffelgeschoss auf die umliegende Bestandsbebauung zu reagieren.

Die Angaben zur Dachneigung von 38 bis 52 Grad für Sattel- oder Walmdächer entspricht der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ortsmitte Bergfelde“. Die Sonderformen Pult- oder Mansarddach sind nicht zulässig.

Eine Drepfelhöhe von maximal 80 cm ist für die Ausbildung des obersten Vollgeschosses mit Sattel- oder Walmdach ausreichend. Die Festsetzung steht einem gliedernden Gestaltungsbild nicht entgegen.

Insgesamt soll die Festsetzung sicherstellen, dass sich die neuen Gebäude in Bezug auf die Ausbildung des obersten Geschosses in die Umgebung einfügen und den Gebietscharakter wahren.

**Örtliche Bauvorschrift zur Ausführung der schallabschirmenden Anlagen**

(24) **In den überbaubaren Grundstücksflächen c<sub>1</sub>, c<sub>2</sub>, c<sub>3</sub>, und c<sub>4</sub> müssen die bahnsseitig ausgerichteten Fassaden oberhalb des 1. Vollgeschosses einen Flächenanteil aus offenen und geschlossenen Wandabschnitten aufweisen. Die geschlossenen Wandabschnitte dürfen einen Flächenanteil von maximal 2/3 aufweisen. Die offenen Wandabschnitte müssen einen Flächenanteil von mindestens 1/3 aufweisen. Offene und geschlossene Wandabschnitte müssen sich abwechseln.**

**Als Bauteile der offenen Wandabschnitte sind Fenster, Glasfassaden, Loggien oder Balkone zulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO)

**Begründung:**

Die bahnseitig ausgerichteten Fassaden auf den Grundstücksflächen c sind den erheblichen Lärmbelastungen der Bahn ausgesetzt. Darüber hinaus gehören diese Fassaden zum Eingangstor des Stadtteils Bergfelde (vgl. textliche Festsetzung (22)) und sollen ansprechend gestaltet werden. Die Festsetzung zur Aufteilung in offene und geschlossene Wandabschnitte dient zur Sicherung einer qualitätsvollen Gestaltung der bahnseitig ausgerichteten Fassaden. Die Begrenzung der Flächenanteile auf maximal 2/3 für geschlossenen Wandabschnitte und mindestens 1/3 für offene Wandabschnitte reagiert darüber hinaus auf die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes. Durch die Ausweisung von Flächenanteilen für offene und geschlossene Wandabschnitte i.V.m. den genannten Bauteilen wird den Bauherren genügend Raum für die Gestaltung der Fassaden gegeben. Die Ausbildung der Fassaden unterliegt besonderen schallschutztechnischen Anforderungen (textliche Festsetzung (11)).

Die Erdgeschossenebene bleibt von dieser Gestaltungsfestsetzung unberührt. Hierdurch soll den Bauherren die Möglichkeit eingeräumt werden, diese Ebene als Garagengeschoss nutzen zu können.

**Örtliche Bauvorschrift über die Herstellung von Einfriedungen**

(25) **Einfriedungen sind als offene Einfriedungen herzustellen. Diese Festsetzung gilt nicht in Verbindung mit der Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung (10).**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO)

**Begründung:**

Die Bestandsgrundstücke in der Nachbarschaft des Bebauungsplanes sind in der Regel mit Zäunen eingefriedet und licht- und blickdurchlässig. Durch diese Festsetzung soll die ortsübliche Einfriedung fortgeführt werden. Daher sind geschlossene Einfriedung, wie z.B. Mauern oder geschlossene Bretterzäune, nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon ist die Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse (vgl. textliche Festsetzung (10)), die nur als geschlossene Lärmschutzwand eine schallschützende Wirkung hat.

**Örtliche Bauvorschrift über die Herstellung privater Kinderspielplätze**

(26) **Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist durch den Bauherrn auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz mit Spielfläche und Spielplatz herzustellen. Die Größe und Ausstattung eines Kinderspielplatzes richtet sich nach der Art, Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Die Größe der Kinderspielplätze ist wie folgt zu bemessen:**

1. **Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Bewohner, mindestens 25 m<sup>2</sup>,**
2. **Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Bewohner, mindestens 40 m<sup>2</sup>.**

**Für die Bemessung ist je Aufenthaltsraum jeder Wohnung ein Bewohner zu Grunde zu legen; dies gilt auch für Gemeinschaftsanlagen.**

**Kinderspielplätze sind mindestens mit einer Sitzbank für Aufsichtspersonen auszustatten. Für die Ausstattung mit und die Anordnung und Aufstellung von Spielgeräten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN-Reihe DIN EN 1176 in den jeweiligen gültigen Fassungen, zu beachten.**

**Die Herstellung eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück ist nicht erforderlich, wenn**

1. **in unmittelbarer Nähe (bis 250 m) ein Spielplatz als Gemeinschaftsanlage geschaffen wird oder vorhanden ist und die Mitbenutzung recht-**

**lich gesichert ist,**

**2. nach der Art der Wohnungen nicht mit dem dauernden Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 3 BbgBO)

*Begründung:*

Durch die Ausweisung von Baugebieten auf denen Wohngebäude errichtet werden, ist von einer Zunahme von Kindern im Plangebiet auszugehen. Die Gemeinde stellt durch die Festsetzung sicher, dass genügend Spielflächen für Kinder in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung stehen. Die auf dem Baugrundstück herzustellenden Spielflächen haben einen privaten Charakter.

In Ausnahmefällen kann von der Errichtung eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück abgesehen werden, wenn in unmittelbarer Nähe (250 m) eine Gemeinschaftsanlage geschaffen wird oder vorhanden ist und die Mitbenutzung rechtlich gesichert ist. Die Gemeinschaftsanlage kann beispielsweise auch von mehreren Bauherren/Grundstückseigentümern gemeinsam geplant und muss nicht im Plangebiet errichtet werden.

Eine Herstellung von Bolzplätzen für Jugendliche und sog. Abenteuerspielplätze, auf denen Kinder auch handwerkliche Tätigkeiten (Hämmern, Nageln, Sägen etc.) ausüben können, wird nicht gefordert. Für Kinder dieser Altersgruppe stehen attraktive Flächen im Bereich des öffentlichen Spielplatzes an der Lehnitzstraße zur Verfügung. Dieser Spielplatz ist mindestens 400 m vom WA 3.2 und maximal 750 m vom WA 1 entfernt. Dies wird als angemessene Wegstrecke für Jugendliche angesehen.

Die Darstellung der Bemessung für die Größe der Spielflächen und deren Ausstattung dient zur Klarstellung. Der Nachweis für die erforderlichen Spielflächen ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

In Gebäuden mit Sonderwohnformen (z.B. Studentenwohnungen, betreutes Wohnen, Seniorenwohnungen) wird nicht davon ausgegangen, dass mit einem dauernden Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist. Für die Sonderwohnformen ist der Nachweis eines Kinderspielplatzes nicht erforderlich.

**Örtliche Bauvorschrift über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

(27) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI sind je Wohnung 0,8 Stellplätze und je Gewerbeeinheit 2 Stellplätze herzustellen. In den allgemeinen Wohngebieten können anstelle von Stellplätzen auch Garagen nachgewiesen werden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 4 BbgBO)

*Begründung:*

Aufgrund der im Geltungsbereich angestrebten Siedlungs- und Nutzungsstruktur und der begrenzten Parkmöglichkeiten für Pkw im öffentlichen Straßenraum wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Baugebieten für jede Wohnung 0,8 Stellplätze und für jede Gewerbeeinheit 2 Stellplätze herzustellen sind. In den allgemeinen Wohngebieten können alternativ auch Garagen nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

**Örtliche Bauvorschrift über die Herstellung von Fahrradstellplätzen**

(28) **Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen. Mindestens 50 % der nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind als überdachte Stellplätze, in Abstellräumen oder in Nebengebäude herzustellen und bereitzuhalten.**

**Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, ist je 40 m<sup>2</sup> Nutz- oder Verkaufsfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 5 BbgBO)

***Begründung:***

Mit der Festsetzung soll die angemessene Versorgung von Fahrradstellplätzen im Gebiet für die Bewohner gesichert werden. Darüber hinaus gewährleisten die überdachten Fahrradstellplätze, dass eine ausreichende Anzahl an Fahrrädern vor Witterung geschützt abgestellt werden können.

Die Definition der Wohnfläche ist in der Wohnflächenverordnung (WoFIV) geregelt und die Anzahl der nachzuweisenden Fahrradstellplätze kann daraus abgeleitet werden. Der Stellplatznachweis für Fahrräder ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

#### **4.13 Hinweise (ohne Normcharakter)**

##### Einsicht der DIN 4109

Die DIN 4109 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

##### Einsicht der DIN 4150

Die DIN 4150 Teil 2 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

##### Einsicht der DIN 1176

Die DIN 1176 wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

##### Umsiedlung der Sand-Strohblume

Vor Baubeginn hat der Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde einen geeigneten Ersatzstandort für die fachgerechte Umsiedlung der vorhandenen Bestände der Sand-Strohblume zu benennen. Bei der unteren Naturschutzbehörde ist ein schriftlicher Antrag auf Zusicherung einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG zu stellen.

##### Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die „Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung)“ vom 21. November 2009 (Amtsblatt Nr. 10/18. Jahrgang). Danach ist es in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September grundsätzlich unzulässig, Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen (§ 5 der Baumschutzsatzung).

##### Kampfmittelbelastung

Gemäß Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 12. Juli 2013) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines mit Kampfmitteln belasteten Gebietes. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine „Kampfmittelfreiheitsbescheinigung“ erforderlich.

##### Leitungsbestand der DB Netz AG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gemäß Mitteilung der DB Services Immobilien GmbH folgende TK-Kabel und TK-Anlagen der DB Netz AG:

- Fernmeldekabel F 2057;
- Fernmeldebahnhofskabel FB 05060, 05210.

Die Kabelanlagen der DB Netz AG sind beschaltet und haben den Status „in Betrieb“. Sie sind zur Aufrechterhaltung des Betriebssystems erforderlich und dürfen nicht fest überbaut werden. Während der gesamten Baumaßnahme ist die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die Verlegetiefe ist nicht bekannt. Vor Baubeginn sind Suchschachtungen per Hand erforderlich.

##### Leitungsbestand der NBB

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage der in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Gasleitungen unverbindlich ist. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

### Sicherung der Bahnflächen vor Betreten und Befahren

Grundsätzlich sind Grundstücke im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

### Anpflanzungen neben den Gleis- und Betriebsanlagen

Bei Anpflanzungen neben den Gleis- und Betriebsanlagen müssen durch ausreichende Abstände und Auswahl der Gehölze, die Windbruchsicherheit, die Freihaltung der Schutzabstände zu den 15 kV-OL/BSL, der Gefahrenbereich und der Regellichtraum der Gleisanlagen gewährleistet werden.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern parallel zur Eisenbahnstrecke sind unter anderem die Bestimmungen der Konzernrichtlinie (KoRiL) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Auszug:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in der Richtlinie genauer definierten Rückschnittzonen (hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in der Richtlinie beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Richtraumprofil (Profil = 2,5 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.

Zusätzlich ggf. Beachtung der Vorgaben aus der Konzernrichtlinie zur Rückschnittzone.

### Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

(Entwässerungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG)

### Abfallentsorgung

Abfallbehälter sind an einer mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage zur Abfuhr bereit zu stellen.

Die Befestigung sowie der Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen, Fahrbahnbreiten, Fahrkurven und Wendeanlagen sind für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die vorhandene Wendeanlage in der Elfriedestraße entspricht nicht den Anforderungen für Müllfahrzeuge.

### Stellplätze für die Sportplatzanlage „Schönfließ-Nord“

Notwendige Stellplätze, die sich aus der Nutzung der Sportplatzanlage „Schönfließ-Nord“ ergeben, sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Garagengebäude und Stellplätze“ unterzubringen.

### Bodenschutz und Erdarbeiten

Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

#### Leitungsbestand der Telekom

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigefügten Plänen ersichtlich sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

#### Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Der Hydrantenabstand ist allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben (Arbeitsblatt W400 Teil-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen [TRWW], Teil 1:Planung).

#### Bodendenkmalpflege

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs.4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzliche Auflagen zu belehren.

## 5. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz der Gebiete im Bebauungsplans Nr. 48

Flächen	Bezeichnung im Plan	Größe in m <sup>2</sup>	Summe in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	WA 1	5.217	
	WA 2	6.981	
	WA 3	8.425	
	WA 4	1.216	
<b>Summe</b>			<b>21.839</b>
Mischgebiet	MI 1	1.792	
<b>Summe</b>			<b>1.792</b>
Sonstiges Sondergebiet	SO „Garagengebäude und Stellplätze“	2.152	
<b>Summe</b>			<b>2.152</b>
öffentliche Straßenverkehrsflächen	Brücken-, Elfriede-, Birkfeldstraße	8.606	
<b>Summe</b>			<b>8.606</b>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Bahnhofsvorplatz	1.814	
	private Stellplätze	150	
	verkehrsberuhigter Bereich	138	
<b>Summe</b>			<b>2.102</b>
Fläche für Abwasserbeseitigung	Regenwasserrückhaltebecken	786	
<b>Summe</b>			<b>786</b>
<b>Plangebiet</b>			<b>37.277</b>

### **III. FACHBEITRAG NATUR UND LANDSCHAFT**

#### **1. Inhalte und rechtliche Rahmenbedingungen der Planung**

##### **1.1 Ziele des Bebauungsplans**

Die Stadt Hohen Neuendorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“. Bei dem Plangebiet handelt es sich um bisher nicht entwickelte Flächen des Bebauungsplans Nr. 1 "Ortsmitte Bergfelde", der 1992 festgesetzt wurde (Satzungsbeschluss 01.04.1992). Ziel der damaligen Planung war es, auf diesen Flächen Baurecht für eine zentrale Ortsmitte mit einer hohen baulichen Dichte um den S-Bahnhof zu schaffen. Aus unterschiedlichen Gründen – unter anderem vermutlich aufgrund eines Nachfragemangels – wurde diese Planung jedoch nie realisiert.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1 wird in seiner Rechtskraft im Geltungsbereich der bisher nicht entwickelten Flächen um den S-Bahnhof durch den Bebauungsplan Nr. 48 ersetzt. Das Plangebiet hat eine Größe von 3,73ha. Eingeleitet werden soll auf diese Weise eine Entwicklung der Flächen hin zu einer lockeren Wohnbebauung, mit dieser untergeordneten Gewerbenutzung und dazugehörigen Erschließungsanlagen.

##### **1.2 Planungsrechtliche Einordnung des Aufstellungsverfahrens**

Der Bebauungsplan Nr. 48 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Hierzu sieht § 13a Abs.1 Nr. 2 eine überschlägige Prüfung der möglichen Umweltauswirkungen vor.

Im vorliegenden Planfall sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da der Bebauungsplan Nr. 48 im Vergleich zu den Inhalten des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 eine Rücknahme des Baurechts auf den Flächen im Plangebiet bewirkt. Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplans Nr. 48 gemäß § 1a BauGB Abs. 3 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen, die nicht bereits durch den Bebauungsplans Nr. 1 erfolgt oder zulässig waren.

Ein Vergleich der in der Tabelle 2 aufgeführt städtebaulichen Kennwerte der beiden Bebauungspläne verdeutlicht dies, da der Bebauungsplans Nr. 48 eine Reduzierung der Grundflächenzahl auf den Flächen vorsieht. Zugleich geht aus der Tabelle 3 hervor, dass der Flächenanteil an Mischgebieten zu Wohngebieten zugunsten letzterer verschoben wird. In Verbindung miteinander bewirken diese Änderungen insgesamt trotz des Wegfalls einer im Bebauungsplan Nr. 1 dargestellten öffentlichen Grünfläche eine Verringerung der rechtlich zulässigen baulichen Überprägung im Plangebiet. Grund hierfür ist die mit den Mischgebieten im Bebauungsplan Nr. 1 verbundene hohe bauliche Dichte.

Da Mischgebiete zudem tendenziell eine höhere Konflikträchtigkeit besitzen als Wohngebiete, wird durch deren flächige Rücknahme zusätzlich eine nutzungsbedingte Reduzierung möglicher Umweltauswirkungen erreicht.

Zwar sieht der Bebauungsplan Nr. 48 eine teilweise Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse im Bereich der Wohngebiete von bis zu drei auf bis zu vier gegenüber dem Bebauungsplans Nr. 1 vor, die hiermit verbundenen Auswirkungen betreffen jedoch nur das Landschaftsbild und sind vor dem Hintergrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet der Stadt Hohen Neuendorf als geringfügig zu bewerten.

Ansonsten weichen die Kennwerte nur minimal voneinander ab und lassen keine über das bereits zulässige bauliche Maß hinausgehende Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan Nr. 48 erwarten.

**Tabelle 2: Vergleich der städtebaulichen Kennwerte des Bebauungsplans Nr. 1 mit denen des Bebauungsplans Nr. 48**

<b>Art der baulichen Nutzung: Mischgebiete</b>					
Bebauungsplan Nr. 1			Bebauungsplan Nr. 48		
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
0,6	1,2	III-IV	0,5	1,2	III - IV
<b>Art der baulichen Nutzung: Wohngebiete</b>					
Bebauungsplan Nr. 1			Bebauungsplan Nr. 48		
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
0,6	1,2	II-III	0,4	1,2	III - IV

**Tabelle 3: Vergleich der flächigen Verteilung der Nutzungsarten zwischen dem Bebauungsplan Nr. 1 und dem Bebauungsplan Nr. 48**

<b>Art der Nutzung</b>	<b>Flächenumfang in m<sup>2</sup></b>	
	<b>Bebauungsplan Nr. 1</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 48</b>
öffentliche Grünfläche	3.165	-
Verkehrsflächen	9.511	10.708
Mischgebiet	17.217	1.792
Wohngebiet	6.589	21.839
Sonstiges Sondergebiet	-	2.152
Fläche für Abwasserbeseitigung	786	786

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen, ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens statthaft.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB, nach denen unter anderem von der Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts und Maßnahmen zur Umweltüberwachung abgesehen werden kann.

### **1.3 Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 1 "Ortsmitte Bergfelde" festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen**

Die durch den Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtungen bestehen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die für das Plangebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Bergfelde „Ortsmitte“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, da erst mit deren Umsetzung eine Genehmigung der Planung auf Grundlage der rechtlichen Vorschriften der Eingriffsregelung ermöglicht wird.

In der folgenden Tabelle 4 werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 48 vorgesehenen Festsetzungen den im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt und aufgezeigt, inwieweit die neuen Regelungen den alten entsprechen.

**Tabelle 4: Gegenüberstellung der Kompensationsmaßnahmen gemäß Bebauungsplan Nr. 1 und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan Nr. 48**

Kompensationsmaßnahme aus Bebauungsplan Nr. 1 Bergfelde „Ortsmitte“	Regelung im Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“
Erhaltung von Einzelbäumen, Gehölzen und Gehölzgruppen	Erhalt der vorhandenen Einzelbäume im Plangebiet durch TF 15, zu erhaltende Gehölze und Gehölzgruppen sind im Plangebiet nicht vorhanden
Je Grundstück Pflanzung 1. Laubbaums gemäß Artenauswahlliste inkl. Pflege und Ersatz bei Verlust	Pflanzung eines Laubbaumes in den allgemeinen Wohngebieten je angefangene 600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß TF 16
Einfriedungen zum Straßenraum, soweit erforderlich, als lebende Hecke gemäß Artenauswahlliste	—————
Artenauswahlliste für Laubbäume	Pflanzliste im Anhang IV
Erhalt von vorhandenen Bäumen und Lückenschluss entlang von Verkehrsflächen	Erhalt der Bäume entlang von Verkehrsflächen im Plangebiet durch TF 15
Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftswasserhaushaltes auf das unabdingbar notwendige Maß durch Beschränkung der maximal zur Gebäudegrundfläche zusätzlich versiegelten Fläche pro Grundstück beschränkt auf: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 8% innerhalb der Wohngebiete</li> <li>2. 75% innerhalb der Mischgebiete.</li> </ol>	Befestigung von Fuß- und Radwegen gemäß TF 17, Aufnahme eines Hinweises zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in dem Bebauungsplan.

Aus der Tabelle 4 geht hervor, dass die im Bebauungsplan Nr. 1 Bergfelde „Ortsmitte“ festgesetzten und für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ gültigen Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 48 meist gleichartig, mindestens jedoch gleichwertig berücksichtigt werden. Einzig die im Bebauungsplan Nr. 1 vorgesehenen Einfriedungen zum Straßenraum durch Hecken werden im Bebauungsplan Nr. 48 nicht berücksichtigt.

#### 1.4 Ziele und Inhalte des Fachbeitrages

Auch im beschleunigten Verfahren müssen über die unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Umwelt- und Naturschutzbelange in der Abwägung zum Bebauungsplan entschieden und diese in der Begründung zum Plan abgehandelt werden. Der Fachbeitrag Natur und Landschaft dient dazu, diese Belange für die Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplans aufzubereiten und zu bewerten. Maßgeblich hierfür sind die Belange des Bodenschutzes (sparsamer und schonender Umgang mit Boden) sowie die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gemäß § 1a Absatz 2 und 3 BauGB.

Beachtlich ist auch der europäische Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu klären, ob Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, und welche Gegenmaßnahmen gegebenenfalls zu ergreifen sind. Da die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und die Nutzung ein Vorkommen von streng geschützten Arten nicht bis nur sehr eingeschränkt zulassen, werden die Belange des europäischen Artenschutzes in diesem Fachbeitrag abgehandelt und nicht gesondert in einem Artenschutz-Fachbeitrag dargelegt.

Nicht relevant für das Verfahren ist dagegen die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich hat gemäß § 13a nicht zu erfolgen, da keine erheblichen Umweltauswirkungen von dem Bebauungsplan ausgehen, die nicht bereits planungsrechtlich zulässig waren.

Die Ergebnisse des Fachbeitrages sind in der Begründung darzustellen, in die Abwägung einzubeziehen sowie gegebenenfalls in Form von textlichen und grafischen Festsetzungen in den Bebauungsplan zu integrieren.

## 2. Schutzgebiete nach Natur- und Denkmalschutzrecht

Bergfelde liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“<sup>13</sup>. Die Ortslage selbst ist ausgegrenzt. Darüber hinaus befindet sich im Norden des Bebauungsplans mit dem historischen Dorfkern von Bergfelde ein nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) geschütztes archäologisches Denkmal (BD-Nr. 70282). Weitere Schutzgebiete existieren im Umfeld des Vorhabens nicht.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes oder des Bodendenkmals durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Zum einen, weil diese sich in einiger Entfernung zum Plangebiet befindet, zum anderen, weil der Bebauungsplan eine Wohnbebauung mit untergeordneter Gewerbenutzung vorsieht, von der wenn nur geringe und auf das Plangebiet beschränkte Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes / Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend, bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit der Umwelt gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

Um negative Umweltauswirkungen im Zuge der Planung zu vermeiden, werden im Anschluss schutzgutbezogenen Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung dieser negativen Wirkungen gemacht.

### 3.1 Schutzgut Boden

#### Bestand und Bewertung

##### Bewertungskriterien

- Bodenfilter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Archiv der Naturgeschichte

Die Landschaft der Stadt Hohen Neuendorf ist durch die jüngste Eiszeit (Weichsel-Eiszeit) geprägt. Nach dem Rückzug der Gletscher blieb eine Jungmoränenlandschaft mit Grundmoränen, Endmoränen und Sandergebieten zurück. Damit schuf die Eiszeit die Vorbedingungen für die in der Folge stattfindende Bodenbildung.

Der Boden im Plangebiet wird geprägt durch periglaziäre bis fluviatile Verlagerungs- und Verschwemmungssedimente. Die vorherrschende Bodenart ist fein- bis mittelkörniger, selten grobkörniger Sand mit verstreut vorkommenden Kiesigen oder in ehemaligen Schwemmkegeln schluffigen Beimengungen.

Die Filter- und Pufferkapazität kann infolge des sandigen Ausgangssubstrats als relativ gering angesehen werden<sup>14</sup>. Zugleich wird der Boden im Plangebiet jedoch nicht durch Altlasten beeinträchtigt und unterliegt keinem erhöhten Eintrag von Schadstoffen.

---

<sup>13</sup> Verordnung über das LSG „Westbarnim“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998

<sup>14</sup> Diese Betrachtungsweise ist vereinfacht, die tatsächliche Puffer- und Filterleistung hängt von der Luft- und der

Da der Boden unbelastet ist, kann dessen Lebensraumfunktion trotz geringer Nährstoffkapazitäten durch die vorherrschende Bodenart Sand als mittel eingestuft werden.

Besonders wertvoller Boden beispielsweise durch eine Archivfunktion liegt im Plangebiet nicht vor.

Die bauliche Überprägung im Plangebiet ist geringfügig. Eine Teilversiegelte Fläche findet sich in Form des gepflasterten Wegs, der parallel zur Birkfeldstraße verläuft. Die durch das Plangebiet führende Brückenstraße, Elfriedestraße und Birkfeldstraße weisen mit ihren Asphaltbelägen eine Vollversiegelung auf. Aufgrund des hohen Anteils an ruderaler Wiese ist der Versiegelungsgrad im Ganzen jedoch als gering bis sehr gering einzustufen. Er beläuft sich auf 17 % und entspricht damit einer Fläche von etwa 6.314 m<sup>2</sup>.

Der Boden ist nicht in erhöhtem Maße schutzwürdig, zugleich jedoch auch nur relativ geringen Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Verdichtung ausgesetzt. Insgesamt entspricht der Boden in seiner Ausprägung weitestgehend den natürlichen Verhältnissen. Zu beachten ist, dass Böden aufgrund ihrer übergeordneten Funktionen für Pflanzen, Tiere, Mikroorganismen und den Menschen für den Energie-, Wasser- und Stoffhaushalt unabhängig von der Ausprägung ihrer einzelnen Funktionen generell zu schützen und zu erhalten sind.

### **Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung**

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen wie Straßen und Wegen sowie Stellplatzflächen ermöglicht. Bei Ausschöpfung der im Plan festgelegten überbaubaren Grundflächen und deren möglicher Überschreitungen um bis zu 50 % für Nebenanlagen ergibt sich eine Versiegelung im Plangebiet von bis zu 14.447 m<sup>2</sup> durch die Bebauung. Hinzu kommt die Neuversiegelung durch Verkehrsflächen und Garagegebäude auf 11.640 m<sup>2</sup>. Nach Umsetzung der Planung beläuft sich die Versiegelung im Plangebiet damit zuzüglich des bestehenden Regenrückhaltebeckens über 786 m<sup>2</sup> insgesamt auf bis zu 30.552 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zur Versiegelung im Bestand steigt diese damit von 17 % auf bis zu maximal 72 % sehr deutlich an.

Auf den neuversiegelten Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen im Vergleich zur Bestandssituation beeinträchtigt, da alle Prozesse der Bodenbildung und des Stoffumsatzes eingeschränkt werden. Der Grad der Beeinträchtigung ist hierbei vom jeweiligen Versiegelungsgrad auf den einzelnen Flächen abhängig und im Falle einer Vollversiegelung am höchsten.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Die Erhöhung der Versiegelung durch bauliche Nebenanlagen wie Stellplätze und Wege kann durch die Wahl entsprechender Bodenbeläge reduziert werden. Bei den vorgesehenen Stellplätzen sollten daher Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit einem erhöhten Fugenanteil verwendet werden. Gleiches gilt für die Fuß- und Radwege, die wassergebundene Decken aufweisen sollte.

Auf diese Weise lässt sich die Neuversiegelung durch Stellplätze sowie Fuß- und Radwege um maximal 4.696 m<sup>2</sup> reduzieren<sup>15</sup>.

## **3.2 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet befindet sich künftig innerhalb der Schutzzone III B des Wasserwerkes Stolpe.

### **Bestand und Bewertung**

#### Bewertungskriterien

---

Kationenaustauschkapazität ab und wird zusätzlich von der mikrobiellen Aktivität beeinflusst. Die geringe Beeinträchtigung durch die vorhandene Nutzung rechtfertigt diese verkürzte Herleitung jedoch.

<sup>15</sup> Unter der Annahme einer vollständigen Ausnutzung der zulässigen Nebenanlagen für Wege und Stellplätze.

- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserbeschaffenheit
- Wasserhaushalt

Der Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet bei fünf bis über zehn Metern. Aufgrund des geringen Anteils bindiger Bindungen wie Lehm in der Versickerungszone, gilt das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht bis relativ geschützt. Durch den geringen Versiegelungsgrad und dem großen Anteil an ruderalen Wiesen ohne nennenswerten Bewuchs ist zugleich mit hohen Grundwasserspenden zu rechnen. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen ist damit erhöht. Dieser erhöhten Empfindlichkeit steht im Bestand jedoch ein geringes Beeinträchtigungspotential aufgrund der geringen Nutzungsdichte und der Altlastenfreiheit der Flächen gegenüber.

Dadurch, dass der Boden im Plangebiet keine über die Hintergrundbelastung hinausgehenden Schadstoffbelastungen aufweist, ist das auf den Flächen gebildete Grundwasser in seiner Beschaffenheit unbelastet.

Das Abflussregime ist durch den geringen Versiegelungsgrad weitestgehend ungestört, der Wasserhaushalt im Plangebiet entspricht damit annähernd natürlichen Verhältnissen.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden.

Das Schutzgut ist insgesamt im Bestand als unbelastet zu bezeichnen.

### **Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung**

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet wird durch die mit dem Bebauungsplan verursachte Versiegelung im Zuge der Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen reduziert. Da der Anteil an versiegelter Fläche im Plangebiet von 17 % auf bis zu 72 % sehr deutlich ansteigen wird (vgl. Schutzgut Boden), ist die quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers hoch.

Eine Beeinträchtigung der Grundwasserbeschaffenheit durch Stoffeinträge ist dagegen aufgrund der geplanten Nutzung des Plangebiets als Wohnstandort mit untergeordneter Gewerbenutzung nicht zu erwarten. Die Verschmutzungsgefahr des Grundwassers wird demzufolge durch das Vorhaben nicht signifikant erhöht.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Die unter dem Schutzgut Boden zur Verminderung der Versiegelung aufgeführten Maßnahmen helfen zugleich auch, die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Zusätzlich sollten Vorrichtungen getroffen werden, um das auf den voll versiegelten Flächen im Bereich des Vorhabens anfallende Regenwasser vor Ort idealerweise flächig oder in Mulden über die belebte Bodenschicht zu versickern.

## **3.3 Schutzgüter Klima und Luft / Bioklima**

### **Bestand und Bewertung**

#### Bewertungskriterien

- Klimatische Situation
- Luftaustausch
- Kaltluftentstehung
- Bioklimatisches Be- und Entlastungspotenziale

Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, mehr atlantisch-maritim und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind hohe Sommertemperaturen und mäßig kalte Winter. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen zwischen 8,5° C und 9° C. Die Schwankungen der Temperaturen im Jahresverlauf belaufen sich auf 17,5° C bis 18,5° C und fallen damit geringer aus als in an-

grenzenden Gebieten. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550 mm bei vorherrschenden Westwinden.

Als größter Emittent für Luftschadstoffe tritt der Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet auf, verursacht durch Anlieger und Pendler, die ihr Auto im Plangebiet parken und in die Bahn umsteigen. Weder im Plangebiet selbst noch in dessen Umfeld existieren darüber hinaus weitere bedeutende Immissionsquellen für Luftschadstoffe.

Der Luftaustausch mit angrenzenden Flächen ist im Plangebiet aufgrund fehlender Bebauung und spärlichem Bewuchs uneingeschränkt möglich. Insgesamt ist die Luft im Plangebiet damit aufgrund der geringen Immissionsbelastungen vor Ort und der guten Durchlüftungssituation weitestgehend unbelastet.

Aufgrund des spärlichen Bewuchses der Flächen und dem geringen Versiegelungsgrad im Plangebiet fungiert dieses als Kaltluftentstehungsgebiet. Die Kaltluft fließt jedoch in Richtung der tieferliegenden Gleise im Süden ab, wodurch deren Wohlfahrtswirkung für das Umfeld insbesondere an heißen Sommern stark verringert wird. Zugleich weisen die bebauten Flächen im Umfeld jedoch aufgrund ihrer starken Durchgrünung und der niedrigen Bebauungsdichte ohnehin eine geringe Empfindlichkeit gegenüber thermischen Belastungen auf.

Das Bioklima im Plangebiet selbst ist aufgrund seines geringen Versiegelungsgrades, den geringen Immissionsbelastungen und der guten Durchlüftungssituation als günstig einzustufen.

### **Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung**

Bei Planrealisierung werden die zur Kaltluftentstehung beitragenden Wiesen und Hochstaudenfluren einer baulichen Nutzung zugeführt. Zusätzlich werden durch die Bebauung Strukturen geschaffen, die einen Aufheizeffekt im Sommer mit sich bringen und damit thermisch belastend wirken. In Verbindung mit einer nutzungsbedingten Erhöhung der Verkehrsdichte führen diese Veränderungen für sich genommen zu einer Beeinträchtigung des Bioklimas im Plangebiet. Dem stehen jedoch auch nach Umsetzung der Planung eine lockere Bebauung mit starker Durchgrünung sowie eine damit verbundene günstige Durchlüftungssituation im Plangebiet und dessen Umfeld gegenüber. Die Beeinträchtigung des Bioklimas fällt daher insgesamt eher gering aus.

Der Verlust des Plangebietes in seiner Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet fällt aufgrund der durch die ungünstige Topographie ohnehin stark verringerten Wirksamkeit der Kaltluft und der geringen bioklimatisch Belastungen im Umfeld geringfügig aus.

### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Neupflanzungen lassen sich zwar nicht allein aufgrund der bioklimatischen und lufthygienischen Auswirkungen des Vorhabens begründen, sind aber in Kombination mit positiven Auswirkung auf andere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen oder das Landschaftsbild dennoch sinnvoll.

## **3.4 Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

### **Bestand und Bewertung**

#### Bewertungskriterien

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit/Gefährdung
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen und Tieren
- Dauer der Wiederherstellung des Biotoptyps

## Pflanzen

### Biotope

Als Datengrundlage für die Beschreibung und Bewertung der Biotope dienen die Ergebnisse einer Biotoptypenkartierung des Plangebietes die im April 2013 durchgeführt wurde. Dabei wurden die in der folgenden Tabelle dargestellten Biotoptypen erfasst.

Eine neue Erfassung ist nicht erforderlich, da die das Gebiet einer starken Nutzung unterliegt die durch die neu angelegten aber bisher anbaufreien Straßen und Wege geprägt ist. Eine starke Sukzession auf diesen Flächen ist dementsprechend nicht vorhanden, insofern hat die Biotoptypenkartierung noch ihren Bestand.

**Tabelle 5: Übersicht zu den erfassten Biotopen**

Biotopcode	Biotopname	Bewertung/ Schutzstatus	Fläche in m <sup>2</sup>
02153	technisches Becken	o	786
03110	vegetationsfreie und -arme Sandflächen	o	412
05113	ruderalen Wiesen- teilweise mit Trockenrasen-fragmenten	+	24.241
051422	Staudenfluren, verarmte oder ruderalisierte Ausprägung	+	3.024
071022	Laubgebüsche, überwiegend nicht heimische Arten	++	605
12611	Pflasterstraße	o	6.277
12642	teilversiegelter Parkplatz	o	275
12651	unbefestigter Weg	o	545
12653	teilversiegelter Weg	o	1.112

Erläuterungen: o naturschutzfachlich ohne Bedeutung  
 + naturschutzfachlich geringe Bedeutung  
 ++ naturschutzfachlich mittlere Bedeutung  
 +++ naturschutzfachlich hohe Bedeutung  
 § Geschützter Biotop nach § 32 BbgNatSchG

Das Untersuchungsgebiet weist nur einen geringen Flächenanteil an naturnahen Biotopen auf. Hierbei handelt es sich um ein kleines Laubgebüsch am westlichen Rand des Plangebietes. Vor allem die in diesem Sommer aufgewachsenen Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*) sind von erhöhtem naturschutzfachlichem Wert.

Die gruppenartig in die Trockenrasenfragmente der ruderalen Wiesenflächen im Ostteil des Plangebietes eingestreuten Bestände der Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*) sind ebenfalls von erhöhtem Wert. Die Sand-Strohblume wird in der Roten Liste der Pflanzen in Deutschland als gefährdet eingestuft und ist nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Ansonsten verfügen die ruderalen Wiesen wie auch die Hochstaudenfluren im Plangebiet über keine besonders seltenen oder gefährdeten Arten und sind in ihrer Ausprägung artenarm. Die naturschutzfachliche Bedeutung dieser Flächen ist daher gering.

Bei allen anderen Biotopen handelt es sich um infrastrukturelle Einrichtungen die aufgrund ihrer naturferne von untergeordneter Bedeutung sind

### Einzelbaumbestand

Im Plangebiet existiert ein vereinzelter Jungaufwuchs von Bäumen. Hierbei handelt es sich um Birken, Robinien und Eschenahorn auf den ruderalen Wiesen.

## Tiere

Eine Erfassung der Fauna im Plangebiet fand im Jahre 2010 durch den Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung und Naturschutz Herrn Jens Scharon statt (siehe Anhang I).

Die monotone und weitestgehend vegetationslose Biotopkulisse sowie die starken Störeffekten durch die Nutzung der Flächen lassen ein Vorkommen verschiedener Tiergruppen nicht bis nur sehr eingeschränkt zu. Hauptaugenmerk wurde daher auf die Avifauna gelegt, da Vögel nahezu alle Lebensräume besiedeln und zudem alle europäischen Vogelarten auf Grundlage des europäischen Artenschutzrechts, der EU-Vogelschutzrichtlinie, zu den besonders geschützten Arten zählen.

Im Ergebnis konnten neben mehreren Vogelarten keine planungsrelevanten Arten aus anderen Tiergruppen nachgewiesen werden. Eine Besiedelung des Plangebietes durch die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) schien möglich, ein Nachweis konnte trotz mehrerer gezielter Nachsuchen jedoch nicht erbracht werden. Gründe für das Fehlen können die vielfältigen Störungen der Fläche und die Einfassung durch Siedlungsstraßen sein.

Nachgewiesen wurden 14 Vogelarten, die das Plangebiet ausschließlich als Singwarte oder Nahrungsgebiet aufsuchten sowie die Fläche überflogen. Alle nachgewiesenen Arten nisten in den umliegenden Grundstücken, die einen deutlich größeren Gehölzbestand aufweisen als das Untersuchungsgebiet selbst.

Im Gebiet wurde keine Art erfasst, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg eingestuft wurde (RYS LAVY & MÄDLOW 2008). Auch steht keine das Plangebiet als Brutvogel nutzende Art in der Vorwarnliste. Ebenfalls wurde keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgenommene sowie streng geschützte Art nachgewiesen. Alle anderen Vogelarten sind besonders geschützt.

Die das Plangebiet nutzenden Arten gehören alle zu den weit verbreiteten und keine speziellen Ansprüche an den Lebensraum stellenden Vogelarten. Hierzu gehören Arten wie die Elster (*Pica pica*), der Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), der Star (*Sturnus vulgaris*) oder die Blaumeise (*Parus caeruleus*). Eine Auflistung aller erfassten Vogelarten und ihrem Status im Plangebiet kann dem Anhang I entnommen werden.

## Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung

### Pflanzen

#### Biotope

Durch den Bebauungsplan werden nahezu alle Flächen im Plangebiet einer Umnutzung unterworfen. Fast vollständig überprägt werden dabei die ruderalen Wiesen und Hochstaudenflächen. Eine erhöhte Beeinträchtigung entsteht von der damit verbundenen Zerstörung der Sand-Strohblumen-Bestände im Plangebiet, einer in der Roten-Liste Deutschland als gefährdet eingestuftes Pflanzenart. Abgesehen von den Sandorten der Sand-Strohblume auf den ruderalen Wiesen verfügen diese Biotope jedoch nur über eine naturschutzfachlich geringe Bedeutung. Deren Zerstörung stellt daher ansonsten keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes dar.

Das höherwertige Laubgebüsch mit den darin aufgewachsenen Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*) am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird nicht überplant und bleibt somit erhalten.

Die Zerstörung oder Umstrukturierung der restlichen im Plangebiet vorhandenen Biotope ist mit keiner Beeinträchtigung verbunden, da es sich bei diesen einzig um sehr naturferne Infrastruktureinrichtungen handelt.

#### Baumbestand

Der auf den ruderalen Wiesen vorhandene Baumbestand wird durch die bauliche Flächeninanspruchnahme überprägt. Zwar handelt es sich hierbei um einen relativ spärlichen Jung-

aufwuchs, Bäume sind aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt dennoch generell schutzwürdig.

## **Tiere**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden die brachliegenden Flächen im Plangebiet in eine Nutzung überführt. Die vorhandenen Biotopstrukturen werden damit fast vollständig überprägt. Diese präsentieren sich im Bestand jedoch strukturarm und sind aufgrund ihrer Lage erhöhten Störeffekten durch Lärm und Bewegungen ausgesetzt. Als planungsrelevante und zugleich besonders geschützte Tiergruppe konnten einzig Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen werden.

### Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot von Individuen einer Brutvogelart gem. § 44 Abs.1, Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden durch die Planung anlage- oder betriebsbedingt nicht ausgelöst, da von den geplanten baulichen Anlagen kein erhöhtes Kollisionsrisiko ausgeht. Eine baubedingte Verletzung, Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da die erfassten Brutvogelarten derartige Habitate auf den umliegenden Grundstücken nutzen, welche über einen deutlich größeren Gehölzbestand verfügen.

Die das Plangebiet nutzenden Arten gehören alle zu den weit verbreiteten und keine speziellen Ansprüche an den Lebensraum stellenden Vogelarten. Auch nach Inanspruchnahme der Flächen werden diese daher im Umfeld genügend Ersatzlebensraum vorfinden. Die Erfüllung von Störungstatbeständen gem. § 44 Abs.1, Nr. 2 BNatSchG und eine hiermit einhergehende Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population kann daher bau-, anlage- und betriebsbedingt ausgeschlossen werden.

Ebenso werden durch den Bebauungsplan keine Anlagen ermöglicht, von deren Betrieb ein erhöhtes Störungspotential ausgeht. Eine massive Störwirkung und Barriereeffekte sind damit zu keinem Zeitpunkt im Plangebiet zu erwarten.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten existieren im Plangebiet für keine der erfassten Brutvogelarten. Schädigungstatbestände gem. § 44 Abs.1, Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG durch die Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind daher nicht zu erwarten.

Den Ausführungen folgend, können durch die Planung verursachte Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG insgesamt ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

## **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden nur Biotope mit einer geringen naturschutzfachlicher Bedeutung zerstört. Ihre Eignung als Lebensraum für Tiere ist gering. Der Baumaufwuchs im Plangebiet ist jung und sehr spärlich. Insgesamt ergibt sich daher bezüglich des Biotop- und Einzelbaumverlustes keine erhöhte Beeinträchtigung für das Schutzgut im Plangebiet.

Eine Ausnahme hiervon stellt die Überprägung der Sand-Strohblumen-Bestände dar. Diese sollten daher vor Baubeginn ausgegraben und an einem geeigneten Ersatzstandort möglichst in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben wieder eingepflanzt werden. Geeignete Ersatzstandorte sind in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Oberhavel zu ermitteln.

Auch wenn die Beeinträchtigungen durch den Biotopverlust im Plangebiet insgesamt gering ausfallen, empfiehlt sich dennoch die Pflanzung von Bäumen im Plangebiet aufgrund ihres ästhetischen Wertes, ihrer Funktion als Lebensraum und ihrem Beitrag zur Verbesserung des Bioklimas.

### 3.5 Schutzgut Mensch

#### Bestand und Bewertung

##### Bewertungskriterien

– Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation  
Lärmemittlernde Nutzungen finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dem Umfeld in Form des Straßennetzes. Dieses setzt sich zusammen aus der durch das Plangebiet führenden Brückenstraße, Elfriedestraße und Birkfeldstraße sowie der im Westen angrenzenden Mittelstraße (B96a). Von der letzteren geht die größte Belastung aus, da diese als Bundesstraße die höchsten Verkehrszahlen aufweist. Weitere erhebliche Lärmemissionen entstehen durch die im Süden verlaufende Fern- und S-Bahn Trasse.

Das Plangebiet unterliegt damit im Bestand deutlichen Beeinträchtigungen durch Lärm.

Als größter Emittent für Luftschadstoffe tritt der Kraftfahrzeugverkehr im Plangebiet auf, verursacht durch Anlieger und Pendler, die ihr Auto im Plangebiet parken und in die Bahn umsteigen. Weder im Plangebiet selbst noch in dessen Umfeld existieren darüber hinaus weitere bedeutende Emissionsquellen für Luftschadstoffe. Der Luftaustausch mit angrenzenden Flächen ist im Plangebiet aufgrund fehlender Bebauung und spärlichem Bewuchs uneingeschränkt möglich. Insgesamt ist die lufthygienische Situation im Plangebiet damit aufgrund der geringen Immissionsbelastungen und der guten Durchlüftungssituation als unbelastet zu bezeichnen.

#### Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung

Nach Umsetzung der Planung wird die Lärmbelastung im Plangebiet durch den Anliegerverkehr weiter erhöht. Zugleich ist die angestrebte Wohnnutzung im Plangebiet mit erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz verbunden. Zur Klärung der zu erwartenden Lärmproblematik wurde daher im Jahr 2010, 2012, 2014, 2015, 2016 und 2017 für den Bebauungsplan Nr. 48 schalltechnische Untersuchungen vom Büro KSZ Ingenieurbüro GmbH auf Grundlage der Orientierungswerte der DIN 18005 durchgeführt. Im Ergebnis wurde die Notwendigkeit von lärmindernden Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber dem Schienenverkehr festgestellt. Demnach sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Neubauten durch Dämmung von Außenbauteilen vorgesehen sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig.

Durch den Bebauungsplan findet eine Nutzungsintensivierung im Plangebiet statt. Hiermit ist ein Anstieg des Kraftfahrzeugverkehrs verbunden, infolge dessen sich auch die Schadstoffimmissionen im Plangebiet erhöhen werden. Dem stehen jedoch auch nach Umsetzung der Planung eine lockere Bebauung mit angemessener Durchgrünung sowie eine damit verbundene günstige Durchlüftungssituation im Plangebiet und dessen Umfeld gegenüber. Die lufthygienische Belastungssituation wird daher, wenn nur geringfügig, durch die Planung erhöht.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Durch die gutachterlich vorgeschlagenen passiven und aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Kombination mit der Festlegung einer gestaffelten Bebauung zwecks Lärmabschirmung lässt sich die Lärmbelastung im Plangebiet auf ein verträgliches Niveau senken, weitere Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

Da die lufthygienische Belastungssituation im Plangebiet auch nach Umsetzung der Planung relativ gering ausfallen wird, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erforderlich.

### 3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

#### Bestand und Bewertung

##### Bewertungskriterien

- Charakter/Erkennbarkeit
- Vielfalt des Landschafts-/ Naturraumes
- identitätsstiftende Sichtbeziehungen

Das Landschafts- und Ortsbild im Plangebiet wird geprägt durch neu angelegte aber bisher anbaufreie Straßen und ausgedehnten Brachflächen. Ein nennenswerter Bewuchs existiert nicht. Besondere Merkmale oder identitätsstiftende Sichtbeziehungen fehlen gänzlich. Durch diese Beliebigkeit und Strukturarmut besitzt das Landschafts- und Ortsbild im Bestand eine sehr geringe Schutzwürdigkeit.

Insbesondere vor dem Hintergrund der räumlichen Lage der Flächen im Zentrum von Bergfelde ergibt sich hieraus ein städtebaulicher Missstand.

#### Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden die brachliegenden Flächen im Plangebiet in eine geordnete Nutzung überführt. Aufgrund der zentralen Lage und der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes für den Stadtteil Bergfelde ergibt sich hieraus eine Aufwertung des Ortsbildes. Die mit der Bebauung der Flächen verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind unerheblich, da dieses bereits im Bestand über keine besonders schutzwürdigen Merkmale verfügt.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zwar sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, unabhängig davon bewirkt eine Bepflanzung der Flächen mit Bäumen jedoch eine Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes und ist daher grundsätzlich empfehlenswert. Daneben bieten Gehölze insbesondere für Vögel und Insekten Lebensraum und verbessern zudem das Bioklima im Plangebiet.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### Bestand und Bewertung

##### Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet existieren keine schutzwürdigen Kultur- und sonstige Sachgüter. Das Schutzgut wird daher nicht weiter betrachtet.

#### Prognose der zu erwartenden Beeinträchtigung

Da keine schutzwürdigen Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet existieren, entfällt die Prognose des Umweltzustandes mit Durchführung der Maßnahme.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Da keine schutzwürdigen Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet existieren, entfällt die Notwendigkeit Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen durchzuführen.

#### 4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

Auf Grundlage der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und einer Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung (vgl. Kapitel 3) werden die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen, um negative Umweltauswirkungen zu verhindern.

- Erhalt und Neupflanzung von Einzelbäumen
- Umsiedlung der vorhandenen Bestände der Sand-Strohblume an einen geeigneten Ersatzstandort, möglichst in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben
- Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten bei Gehölzpflanzungen
- Befestigung von Fuß- und Radwegen sowie Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

#### 5. Zusammenfassung und Fazit

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 soll eine Entwicklung der nördlich an den S-Bahnhof „Bergfelde“ angrenzenden und brachliegenden Flächen hin zu einer lockeren Wohnbebauung mit dieser untergeordneten Gewerbebetrieben und dazugehörigen Erschließungsanlagen eingeleitet werden. Zu diesem Zweck wird der bestehende Bebauungsplan Nr.01 in seiner Rechtskraft im Geltungsbereich der bisher nicht entwickelten Flächen um den S-Bahnhof durch den Bebauungsplan Nr. 48 ersetzt.

Im Vergleich zum Bebauungsplans Nr.01 bewirkt der Bebauungsplan Nr. 48 eine Rücknahme des Baurechts auf den Flächen im Plangebiet. Vor diesem Hintergrund kann der Bebauungsplans Nr. 48 keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen, die nicht bereits durch den Bebauungsplans Nr.01 erfolgt oder zulässig waren.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung, der Erstellung des Umweltberichts und Maßnahmen zur Umweltüberwachung wird deshalb abgesehen.

Die Flächenkulisse im Plangebiet wird im Bestand geprägt durch ausgedehnte ruderale Wiesen ohne nennenswerten Bewuchs. Dazwischen verlaufen bereits angelegte aber bisher anbaufreie Erschließungsstraßen.

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen wie Straßen und Wegen sowie Stellplatzflächen ermöglicht. Bei Ausschöpfung der im Plan festgelegten überbaubaren Grundflächen wird eine Bodenversiegelung im Plangebiet von bis zu 14.447 m<sup>2</sup> ermöglicht. Hinzu kommen neue Flächen für die Erschließung auf 11.640 m<sup>2</sup>. In Verbindung mit der bereits bestehenden Versiegelung beläuft sich die versiegelte Fläche im Plangebiet dann auf bis zu 26.873 m<sup>2</sup> nach Umsetzung der Planung. Im Vergleich zur Versiegelung im Bestand steigt diese damit von 17 % auf bis zu 72 % deutlich an.

Auf den neuversiegelten Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen im Vergleich zur Bestandssituation beeinträchtigt, da alle Prozesse der Bodenbildung und des Stoffumsatzes eingeschränkt werden.

Neben einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird durch die Neuversiegelung hierdurch auch die Grundwasserneubildung im Plangebiet stark reduziert. Um die Versiegelung zu verringern, und den Anteil an naturhaushaltswirksamer Fläche im Plangebiet möglichst hoch zu halten, sieht der Bebauungsplan eine Befestigung von Fuß- und Radwegen, sowie Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau vor. Hierdurch lässt sich die Versiegelung um bis zu ca. 4.696 m<sup>2</sup> verringern.

Durch die Entwicklung der Flächen wird auch die Verkehrsdichte im Plangebiet zunehmen. Erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen sind die Folge. Da das Plangebiet bereits im Bestand einer hohen Lärmbelastung insbesondere durch die im Westen verlaufende Bundes-

straße B 96a und den Schienenverkehr ausgesetzt ist, sind passive und aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenteilen der Neubauten sowie die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesen. Auf die Lärmproblematik wurde auch planerisch reagiert, indem eine Staffelung der Bebauung zwecks Lärmabschirmung vorgesehen ist.

Da auch nach Umsetzung der Planung eine lockere Bebauung mit angemessener Durchgrünung sowie eine damit verbundene günstige Durchlüftungssituation im Plangebiet und dessen Umfeld existieren wird, bleibt die lufthygienischen Belastungssituation im Plangebiet gering.

Aufgrund mangelnden Bewuchses ist die Flächeninanspruchnahme im Plangebiet mit einem nur geringfügigen Vegetationsverlust verbunden. Entsprechend gering ist damit auch der Lebensraumverlust für Tiere.

Mit der Sand-Strohblume existiert im Plangebiet jedoch eine in der Roten Liste der Pflanzen in Deutschland als gefährdet eingestufte und nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Pflanzenart. Die Bestände der Sand-Strohblume sollten daher vor Baubeginn ausgegraben und an einem geeigneten Ersatzstandort möglichst in unmittelbarer Nähe zum Bauvorhaben wieder eingepflanzt werden.

Im Plangebiet vorkommende und planungsrelevante Tiergruppen beschränken sich auf Brutvögel, welche zugleich dem besonderen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz unterstehen. Nachgewiesen wurden 14 Vogelarten, die das Plangebiet ausschließlich als Singwarte oder Nahrungsgebiet aufsuchten sowie die Fläche überflogen. Alle nachgewiesenen Arten gehören zu den weit verbreiteten und keine speziellen Ansprüche an den Lebensraum stellenden Vogelarten, die auf den mit mehr Gehölzen bestandenen Grundstücken in der Nachbarschaft nisten. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben können daher ausgeschlossen werden.

Die brachliegenden Flächen im Plangebiet werden im Zuge der Planumsetzung in eine geordnete Nutzung überführt. Aufgrund der zentralen Lage und der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes für den Stadtteil Bergfelde ergibt sich hieraus eine Aufwertung des Ortsbildes. Die mit der Bebauung der Flächen verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind dagegen unerheblich, da dieses bereits im Bestand über keine besonders schutzwürdigen Merkmale verfügt.

Aus Gründen der ästhetischen Aufwertung des Wohnumfeldes, zur Verbesserung des Bioklimas und Stärkung der ökologischen Funktion sieht der Bebauungsplan die Pflanzung und den Erhalt von Bäumen im Plangebiet vor.

Insgesamt verursacht der Bebauungsplan Nr. 48 nur in Bezug auf die Neuversiegelung von Boden eine erhebliche Umweltbeeinträchtigung. Da der für die Flächen bisher gültige Bebauungsplan Nr.01 jedoch eine noch höhere Versiegelung im Plangebiet vorsah, wirkt sich die Planung bezüglich dem eingeräumten Baurecht dennoch entlastend auf die Umwelt aus. Alle weiteren Umweltauswirkungen fallen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gering aus.

## IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 1. Finanzielle Auswirkungen

#### Verfahrens- und Realisierungskosten

##### Planungs- bzw. Verfahrenskosten

Für die Durchführung des Planverfahrens und die im Zusammenhang mit der Planung zu erstellenden Gutachten fallen Kosten an, die durch die Stadt Hohen Neuendorf zu tragen sind.

##### Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung sind voraussichtliche Kosten für die Umsetzung der Planung zu erwarten, die nicht durch Dritte übernommen werden können. Planungs-, Herstellungs- und Unterhaltskosten entstehen für

- die Stellplatzfläche an der Birkfeldstraße/Brückenstraße,
- den öffentlichen Bahnhofsvorplatz und
- die öffentlichen Wege innerhalb der Baugebiete (Wegerechte).

##### Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung zu erwarten sind, werden voraussichtlich für die Instandhaltung und Pflege des öffentlichen Bahnhofsvorplatzes, der öffentlichen Wege innerhalb der Baugebiete und der Stellplatzfläche an der Birkfeldstraße angenommen. Vertragliche Regelungen zwischen Eigentümer und Nutzer bleiben vom Bebauungsplan unberührt.

#### Planungsschaden

##### Entschädigung und Übernahmeanspruch

Für die Änderung der Planung fallen keine Entschädigungskosten an, da die Planung nach Ablauf der Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit geändert wird (§ 42 Abs. 2 BauGB). Finanzielle Mehraufwendungen bei der Realisierung von Wohngebäuden, die in immissionsbelasteten Bereichen errichtet werden, gehen zu Lasten der Grundstückseigentümer. Entschädigungslasten für die Stadt Hohen Neuendorf entstehen nicht.

### 2. Stadtplanerische Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auf den Grundstücken gewährleisten, die sowohl der prädestinierten Lage im Stadtteil, dem vorhandenen baulichen Bestand, als auch einer künftigen Bebauung Rechnung trägt. Mit dem Bebauungsplan soll Planungssicherheit für die Eigentümer der Grundstücke sowie die Bewohner der umliegenden Bestandsbebauung geschaffen werden.

Die geplanten Festsetzungen nehmen die vorhandene Nutzungsstruktur der Umgebung auf und setzen diese im Plangebiet fort. Die Festsetzung von Stellplatzflächen schafft die Voraussetzungen zur Unterbringung der Pkw der Sportplatznutzer in Nähe des S-Bahn-Haltepunktes und verhindert Park-Such-Verkehr in den umliegenden Gebieten.

Nachteilige Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sind nicht zu erwarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sollen sich insgesamt und langfristig positiv auf das Allgemeinwohl auswirken.

### **3. Auswirkungen für die Eigentümer**

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ wurde 1992 festgesetzt. Eine Umsetzung der beabsichtigten Nutzung – Mischgebiet – auf den Flächen innerhalb des Plangebietes ist bislang nicht erfolgt. Eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe ist zwingende Voraussetzung für die Umsetzung der Gebietsart. Die Ausweisung wurde seinerzeit getroffen, da von einer Zentrumsentwicklung in größerem Maßstab ausgegangen wurde und vermutlich auch um die Standards der Immissionsrichtwerte abzusenkten.

Die geplante GRZ im Bebauungsplanentwurf bleibt unterhalb der zulässigen GRZ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1, welcher im Bereich des Bahnhofs durchgängig eine GRZ von 0,6 gestattet. Die Reduzierung der baulichen Dichte resultiert aus der geänderten Art der baulichen Nutzung, Festsetzung von überwiegend allgemeinem Wohngebiet (WA) statt überwiegend Mischgebiet. In allgemeinen Wohngebieten sieht die BauNVO Obergrenzen für die bauliche Nutzung von 0,4 (GRZ) und 1,2 (GFZ), im Mischgebiet von 0,6 (GRZ) und 1,2 (GFZ) vor. Die beabsichtigte Festsetzung einer GRZ von 0,4 im WA entspricht daher den Regelungen der BauNVO. Im Mischgebiet bleibt die GRZ von 0,5 unterhalb der zulässigen Obergrenze, um hierüber die Voraussetzungen für die Umsetzung einer drei- bis viergeschossigen Bebauung bei Einhaltung der GFZ-Obergrenze (1,2) zu schaffen.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen ausnahmsweise überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Das ist hier nicht der Fall und lässt sich im Hinblick auf die bestehende Struktur des Stadtteils auch nicht rechtssicher begründen. Bereits mit einer GRZ von 0,4 bis 0,5 werden die üblichen Dichtewerte in Bergfelde überschritten. Dem Ziel einer höheren baulichen Dichte im Bereich des S-Bahn-Haltepunktes kann mit den geplanten Werten hinreichend entsprochen werden.

Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits räumlich so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden oder wie hier durch geeignete Maßnahmen reduziert werden. Die geplanten Festsetzungen gehen über die bisherigen Regelungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 hinaus. Bereits in der Vergangenheit war der Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Durch umsetzungsorientierte Festsetzungen soll die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke im Plangebiet erhöht werden. Gegenwärtige Planungen innerhalb des Plangebietes sollen in den Festsetzungen berücksichtigt werden. Die Planung wurde weitgehend in Abstimmung mit den Eigentümern erarbeitet. Es fanden mehrere Termine statt, in welchen die jeweiligen Planungsstände den Eigentümern vorgestellt wurden. Der Anregung eines Eigentümers, die Planung erst bei Vorlage konkreter Nutzungsabsichten zu ändern, kann hier nicht entsprochen werden, da die Straßen abweichend von den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan realisiert wurden und die bestehenden Festsetzungen zu den öffentlichen Flächen die Bebaubarkeit der Grundstücke z.T. stark einschränken. Eine Aufhebung der Festsetzungen auf den Baugrundstücken würde die Festsetzung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zu einem späteren Zeitpunkt nach sich ziehen, da die Flächen bei Aufhebung des Bebauungsplanes dem Außenbereich zuzuordnen wären.

### **4. Abwägung der öffentlichen Belange sowie der öffentlichen und privaten Belange**

Ziel des Bebauungsplanentwurfes ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die verkehrlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen soll sowie dazu beiträgt, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des S-Bahn-Haltepunktes Bergfelde insgesamt weiter zu entwickeln.

Das private Eigentum und das private Interesse am Fortbestand der bisherigen Situation gehört selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen. Ebenso in die Abwägung einzustellen ist das Interesse der Anwohner, vor Lärmim-

missionen geschützt zu werden und das öffentliche Interesse der Bewohner Bergfeldes an einer Verbesserung der derzeit unbefriedigenden städtebaulichen Situation sowie der Bereitstellung ausreichender Parkplätze im Bereich des S-Bahn-Haltepunktes.

Mit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden Eingriffe in bestehende Eigentums- und Nutzungsrechte von Privaten der Grundstücke vorbereitet. Die Änderungen haben das Ziel, die Verwertbarkeit der Baugrundstücke durch Festsetzungen, die auf eine bedarfsgerechte und dem Stadtteil angemessene Nutzung abzielen, zu erhöhen. Hierzu soll die Art der baulichen Nutzung für Teile der Baugebiete geändert und die Dichte auf allen Baufeldern reduziert werden. Im Vorfeld der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs wurden verschiedene Nutzungsvarianten untersucht und mit den Eigentümern abgestimmt.

Die Festsetzungen zum Schutz vor Lärm dienen der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Bereichen, die Lärmimmissionen ausgesetzt sind. Diese Belange müssen aus Gründen des Gesundheitsschutzes höher gewertet werden als der private Belang der Baufreiheit.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird eingeschätzt, dass beide Seiten von der Änderung der Planung profitieren. Die Alternative besteht in der Beibehaltung der bestehenden unbefriedigenden Situation, die für einige Baugrundstücke die Realisierung von Bauvorhaben nicht gestattet, da in ihnen umfangreiche öffentliche Verkehrs- und Grünflächen festgesetzt sind. Nutzungsanfragen in der Vergangenheit zielten häufig allein auf die Realisierung von Wohnungsbau, was mit den bisherigen Festsetzungen ausgeschlossen wäre.

## **5. Auswirkungen auf die Umwelt**

S. Fachbeitrag Natur und Landschaft, Kap. III.

## V. VERFAHREN

### 1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

#### Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung, welcher gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll. Die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind erfüllt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind abzugrenzen von Bebauungsplänen, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen. Somit werden solche Planungen durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Diese Formulierung nimmt Bezug auf den § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die geplante Entwicklung des Bereiches nördlich des S-Bahn-Haltepunktes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung durch die der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ teilweise überplant wird. Diese Überplanung durch den Bebauungsplanentwurf Nr. 48 erfüllt den Tatbestand der „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“. Die zu beplanenden Flächen sind unzweifelhaft dem bestehenden Siedlungskörper zuzuordnen. Auch wenn die Flächen faktisch noch „nicht besiedelt sind“ wurde das geltende Planungsrecht durch die Anlage der Verkehrsflächen und die bereits erfolgten Vorhaben in der Umgebung soweit umgesetzt, dass es sich hier zweifelsfrei nicht mehr um einen Freiraum handelt, der einer Überplanung nach § 13a BauGB entzogen ist.

Unabhängig davon ist die Darstellung in der Klarstellungssatzung, die diesen Bereich, bei Aufhebung der Bauleitplanung, dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuordnet. Durch die Planung erfolgt keine Ausweitung des bestehenden Siedlungskörpers in den Außenbereich; die geplante Nutzung verdichtet den bestehenden Siedlungsbereich vielmehr nach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst samt Straßenland eine Fläche von rd. 3,73 ha. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf errechnet sich eine Grundfläche von rd. 10.220 m<sup>2</sup>. Damit ist bezüglich der zulässigen Grundfläche die Anwendungsvoraussetzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die die Tatbestandsmerkmale des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Halbsatz 2 BauGB erfüllen (Berücksichtigung der zulässigen Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden). Für die Flächen südlich der Bahn wurde am 28.08.2008 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 44 gefasst. Weitergehende Verfahrensschritte sind bislang nicht erfolgt. Auch bei Hinzurechnung der überbaubaren Flächen aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 44 würde eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs begründen weder eine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Europäischen Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Im Ergebnis wird durch die Planung keines der genannten Ausschlusskriterien erfüllt.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf werden, durch die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes, die Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Die durch den Bebauungsplanentwurf bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass hierfür keine Ausgleichsverpflichtung besteht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens liegen hier vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entbindet nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 3 BauGB) sowie gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB) (vgl. Kap. IV. 5.).

## 2. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 06.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen (Beschluss Nummer: B 097/2009). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24. Oktober 2009 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 09 / 18. Jahrgang veröffentlicht.

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 48 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 28.06.2013 wurden insgesamt 21 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 6 Nachbargemeinden um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden. Davon hatten 4 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden keine Anregungen, Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen.

Die Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Erarbeitung eines verkehrstechnischen Erschließungskonzepts.
- Umsiedlung der besonders geschützten Sand-Strohblume vor Baubeginn.
- Die vorhandene Wendeanlage in der Elfriedestraße entspricht nicht den Anforderungen für Müllfahrzeuge.
- Hinweise von Leitungsträgern auf bestehende Leitungen.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben nicht zu Änderungen im Bebauungsplan-Vorentwurf geführt. Sie wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs berücksichtigt.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.06.2013 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 06/22. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 22.07.2013 bis einschließlich 10.08.2013 in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Außenstelle Oranienburger Straße 44, im Fachdienst Stadtplanung und Bauverwaltung statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Begründungstext zum Bebauungsplan
- Planzeichnung des Bebauungsplans
- Fachbeitrag Natur und Landschaft
- Schalltechnische Untersuchung

Es gingen 9 Schreiben von Bürgern/-innen, z.T. gleichen Inhalts ein.

Die Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Vollständiger Verzicht auf eine Bebauung.
- Erhalt der vorhandenen Brachflächen.
- Ablehnung einer Einschränkung der Baufreiheit von Grundstückseigentümern.
- Ablehnung der Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Öffentlichkeit auf dem ehemaligen Flurstück 1379 durch den Grundstückseigentümer.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB führte nach Auswertung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen zu Änderungen im Bebauungsplanvorentwurf.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie aufgrund von Eigentümerwechseln und dem Entfall der Erforderlichkeit einer Versickerungsfläche als Regenentwässerung für die Baugebiete im Geltungsbereich, erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes dahingehend, dass nunmehr überwiegend Wohnnutzungen vorgesehen werden. Auf drei weiteren Flurstücken wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Darüber hinaus wurde der öffentliche Weg zwischen Bahnhofsvorplatz und Elfriedestraße sowie Gehrechte und Fahrrechte für Fahrradfahrer verlagert und es wurden weiter gehende Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen aufgenommen.

Zudem führte die Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung zu weiter gehenden Schallschutzfestsetzungen.

#### Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 25.06.2015 eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen (Beschluss Nummer: B 037/2015). Die Satzung über eine Veränderungssperre wurde am 25. Juli 2015 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 07 / 24. Jahrgang veröffentlicht. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

#### Vorabstimmung zu Lärmschutzfestsetzungen mit dem LUGV

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurde mit Schreiben der Stadt Hohen Neuendorf vom 13.08.2015 gebeten, zu den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Einschätzung abzugeben. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz nimmt mit Schreiben vom 24.09.2015 wie folgt Stellung:

„Gegen die Planung bestehen erhebliche Bedenken.

Laut Unterlagen liegen längs der Bahnstrecke gesundheitsgefährdende Lärmpegel an. Rein fachlich ist klar, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen kaum effektiven Nutzen haben. Damit verbleiben ausschließlich passive Maßnahmen. Die Möglichkeit ein Fenster zu öffnen besteht damit für die Anwohner nicht mehr. Diese leben in einem „Bunker“. Gesunde Wohnverhältnisse sind nicht gegeben. Auch die (rechnerisch richtige) Idee durch eine geschlossene Bebauung längs der Bahnstrecke für eine Abschirmung der hinteren Bebauung zu sorgen, ist abzulehnen.

Eine Wohnnutzung an diesen Standort ist sehr schwierig, die Stadt sollte über eine andere Nutzung nachdenken, um die Fläche zu gestalten.“

Nach den im Folgenden dargestellten Verfahren und Abwägungen für die Ausweisungen im Bebauungsplan wurde in der Beteiligung der Behörden öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Landesamt für Umwelt (LfU) mit Schreiben vom 31.05.2018 der Planung und den Festsetzungen zugestimmt.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind das Ergebnis einer Gesamtabwägung, welche auf einer systematischen Ermittlung und Prüfung städtebaulicher und technischer Alternativen beruht. Im Verfahren sind – aufeinander aufbauend – nach einer grundsätzlichen Befürwortung der Standorteignung (dazu nachfolgend unter 1.) verschiedene städtebauliche Figuren im Hinblick auf die Anordnung der zu errichtenden Gebäude geprüft worden (dazu nachfolgend unter 2.). Wegen der verbleibenden Lärmbelastung wurde die Möglichkeit der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere verschiedener Varianten von Lärmschutzwänden oder –wällen geprüft (dazu nachfolgend unter 3.). Diese wurden als bedingte Festsetzung verworfen, weil Maßnahmen, die einen effektiven Lärmschutz gewährleisten würden, als städtebaulich unvertretbar anzusehen waren. Auf der nächsten Prüfungsebene wurde geprüft, ob durch Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen in den zu errichtenden Wohnungen eine Situationsverbesserung zu erreichen ist (dazu nachfolgend unter 4.). Schließlich wurde das Ergebnis einer wertenden Gesamtbetrachtung unterworfen, welche zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die schließlich festgesetzte Gesamtkonzeption insgesamt unter Abwägung aller für- und widerstreitenden Belange vorzugswürdig ist und die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

Im Einzelnen:

#### 1. Abwägung zur Standortentscheidung

Die Abwägung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet auch in Ansehung seiner Lärmvorbelastung für die Aufstellung eines Bebauungsplans geeignet ist, welcher den zugelassenen Nutzungsmix mit erheblichem Anteil an Wohnnutzungen zulässt.

a)

Die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort entspricht zunächst den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung und den Grundsätzen der Raumordnung (vgl. oben I.3 Verweis auf Begründung zu planerischen Rahmenbedingungen). Diese sehen eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die festgelegten Siedlungsbereiche und die vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur vor. Beide Anforderungen werden im vorliegenden Fall vollständig erfüllt, da es sich bei dem Plangebiet zum einen um ein innerstädtisches Gebiet handelt, und das Gebiet zum anderen durch die soziale und technische Infrastruktur bereits gut erschlossen ist.

Es besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse, im Plangebiet eine Wohnnutzung zu ermöglichen, um der wachsenden Wohnungsnachfrage zu entsprechen, gut erschlossene Innenstadtfächen lagegerecht zu nutzen und einen städtebaulichen Missstand (Brachflächen in einer stadträumlich exponierten Lage) zu beseitigen.

b)

Angesichts der stadträumlichen Funktion des Plangebiets und der dargestellten Nachfragesituation war der Zulassung einer überwiegenden Wohnnutzung mit nicht wesentlich störenden Gewerbetrieben im Rahmen der getroffenen differenzierten Festsetzungen der Vorrang vor anderen Nutzungsoptionen einzuräumen. Die Gemeinde hat insbesondere davon abgesehen, statt der Wohnnutzung ganz oder überwiegend weniger lärmsensible Nutzungen, z. B. gewerbliche Nutzungen, zuzulassen.

Eine Realisierbarkeit gewerblicher Nutzungen, die im Einklang zur bestehenden Wohnnutzung steht, ist auf der bestehenden Rechtsgrundlage offenbar nicht gegeben. 23 Jahre nach Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ zeigt sich für die Stadt, dass eine qualitätsvolle gewerbliche Entwicklung an diesem Ort nicht zu erwarten ist. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes am hier in Redestehenden Standort würde am Erforderlichkeitsgebot des § 1 Abs. 3 BauGB scheitern, denn eine erwartbar aus wirtschaftlichen Gründen nicht vollziehbare städtebauliche Entwicklung ist nicht erforderlich und damit nichtig.

Auch einen Verzicht auf jede Form der Bebauung hat die Gemeinde erwogen und verworfen. Eine überwiegende Bebauung des Planbereichs erfüllt nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Deckung dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde. Sie schließt auch eine städtebaulich

unzulängliche Lücke und gibt dem Ortskern aus den dargestellten Gründen (siehe oben I.1 und II.1) eine angemessene Struktur. Der bestehende städtebauliche Missstand kann nur durch die vorgesehene Bebauung beseitigt werden. Ein Verzicht auf die Überbauung des Plangebiets hätte darüber hinaus den Entzug von bestehenden Baurechten zur Folge und würde demnach zu einem Planungsschaden führen.

Der Zulassung einer überwiegenden Wohnnutzung des Plangebietes wird der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsoptionen eingeräumt.

Gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“) sind die Grundstücke derzeit bereits mit Wohngebäuden im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung nutzbar. Die Überlagerung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 führt die unregelmäßigen Konflikte einer Lösung zu.

## 2. Abwägung zur möglichen Entwicklung abgerückter oder lärmrobusterer Stadtstrukturen

Der Plan verfolgt das Ziel, durch die Anordnung der Baukörper als Riegelbebauung ein Eindringen des Lärms in den Blockinnenbereich zu verhindern. Hierdurch wird zum Teil ein beruhigter Blockinnenbereich geschaffen, welcher zwar immer noch von beträchtlichen Lärmbelastungen gekennzeichnet ist, die indessen insgesamt vertretbar erscheinen und mit zusätzlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz planerisch bewältigt werden können.

Im Bebauungsplan wird durch die textliche Festsetzung (20) festgesetzt, dass die bauliche Nutzung zu Wohnzwecken in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3.1, WA 3.2 und MI solange unzulässig ist, bis die jeweils angegebenen Flächen entlang der Brückenstraße bzw. Bahnanlage bebaut sind. Es werden bestimmte Anforderungen für die schallabschirmende Anlage hinsichtlich des Schalldämmmaßes, der Mindesthöhe sowie der Länge definiert, um eine abschirmende Wirkung für die hintere Bebauung und die Freibereiche zu erreichen. Nur sofern bereits durch anderweitige Baukörper eine abschirmende Wirkung derart erreicht wird, dass der Außenlärmpegel von 45 dB(A) nachts auf der lärmabgewandten Seite des Baugrundstücks unterschritten wird, kann von der festgesetzten Länge abgewichen werden.

Diese textliche Festsetzung dient der zeitlichen Staffelung der baulichen Neuordnung des Gebiets aus Gründen des Lärmschutzes, indem eine Bebauung hinter abschirmenden Baukörpern entlang der Bahnanlage erst nach deren Errichtung zugelassen wird. Ziel dieser Festsetzung ist, dass sich durch die Abschirmung für die hintere Bebauung deutliche Verbesserungen hinsichtlich der Lärmsituation ergeben und lärmabgewandte Seiten geschaffen werden. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist der Schutz von wohnungsbezogenen Freiflächen auf den Grundstücken vor Verlärmung.

Als schallabschirmende Anlage kommen z.B. Gebäuderiegel in Frage, die Funktionsräume für das Wohngebiet unterbringen (z.B. Kellerersatzräume, Heizungsanlage, Stellplätze im unteren Geschoss).

## 3. Abwägung zur möglichen Errichtung von Lärmschutzwänden

Bei der Planung wurde erwogen, aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder –wällen bahnseitig umzusetzen.

Die Lärmschutzanlage könnte parallel zur Bahnanlage und zur Brückenstraße im Bereich der Böschungsschulter verlaufen. Im Rahmen einer Vorplanung durch das Büro PÖYRY Deutschland GmbH sind Kosten zwischen 800.000 EUR und 1.700.000 EUR je nach Bau- und Konstruktionsart für eine ca. 400 m lange und 4 m hohe Lärmschutzanlage ermittelt worden.<sup>16</sup> Mit einer 4 m hohen Lärmschutzanlage würden vor allem für die Erdgeschossbe-

<sup>16</sup> Erläuterungsbericht Vorplanung – Errichtung einer Lärmschutzwand am S-Bahnhof Bergfelde, PÖYRY

nen und die Freibereiche deutliche Verbesserungen erzielt werden können. Jedoch sind für die oberen Gebäudeebenen keine spürbaren Verbesserungen für das Plangebiet zu erzielen. Diese könnten nur mit einer deutlich höheren Lärmschutzanlage und einem weit höherem finanziellen Kostenaufwand erreicht werden. Eine Lärmschutzanlage in einer Höhe weit über 4 m wird als städtebaulich nicht vertretbar angesehen.

In der Gesamtabwägung ergab sich daher, dass Maßnahmen des städtebaulichen, architektonischen und passiven Lärmschutzes insgesamt vorzugswürdig sind.

#### 4. Abwägung zu passiven Schallschutzmaßnahmen

Angesichts der Möglichkeit einen weitgehend beruhigten Blockinnenbereich zu schaffen, lässt sich ohne nachteilige städtebauliche Wirkungen ein weitgehend ausreichender Schutz der Wohnruhe gewährleisten.

Durch weitere Festsetzungen zum Lärmschutz (Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden, Lüftungsanlagen, Sicherstellung von verträglichen Lärmpegeln in den Außenwohnbereichen, Errichtung schallabschirmender Anlagen entlang der Brückenstraße als Voraussetzung für die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten) stellt der Bebauungsplan sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Unter Verwendung schalldämmender Außenbauteile und der vorgesehenen Verwendung der kontrollierten Wohnraumbelüftung lässt sich für die Innenräume ein ausreichender Lärmschutz gewährleisten. Hiernach ist davon auszugehen, dass die Schallpegel in den Innenräumen nachts nicht mehr als 30 dB(A) betragen werden.

Für die Außenwohnbereiche im Blockinneren wird ein insgesamt vertretbarer Schutz erreicht, der mit Sicherheit über dem einer Vielzahl guter Wohnlagen im Bestand liegen wird.

Durch das Gesamtpaket der Maßnahmen des städtebaulichen und architektonischen Lärmschutzes werden unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen.

#### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 48 wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 06. Juli 2016 wurden insgesamt 31 Behörden um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben nicht zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf geführt. Die redaktionellen Hinweise und Änderungen wurden berücksichtigt.

#### Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.06.2016 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 07/25. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 12.08.2016 in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Fachbereich IV Bauamt, Rathausaußenstelle, Oranienburger Straße 44, im Fachdienst Stadtplanung und Bauverwaltung statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Planzeichnung Bebauungsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründungstext Bebauungsplanentwurf mit Fachbeitrag Natur und Landschaft, Fachbeitrag FUGMANN JANOTTA, Berlin

- Schalltechnische Untersuchung – Überarbeitung 2014 -, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Schalltechnische Untersuchung – Konzeptuntersuchung zum Einfluss einer Lärmschutzwand KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Schalltechnische Untersuchung – Ergänzungsbericht 2016 -, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Verkehrliche Untersuchung des Knotenpunktes Mittelstraße (B96a) und Brückenstraße in Hohen Neuendorf, stadtraum GmbH, Berlin
- Erschütterungstechnische Untersuchung und Beurteilung der Erschütterungsimmissionen, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

Es gingen 7 Schreiben von Bürgern/Innen ein.

Die Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Zustimmung zur Wohnbebauung
- Ablehnung der Baufreiheit durch zu viel Einschränkungen
- Überregelung im Bebauungsplan  
Ausschluss von oberirdischen Garagen und Stellplätzen etc. außerhalb der Baugrenzen
- Ablehnung der Festsetzung von Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit

Die vorgebrachten Anregungen wurden inhaltlich abgewogen und führten zu keinen Änderungen im Bebauungsplanentwurf.

#### Veränderungssperre

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 28.09.2017 erneut eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 48 „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen (Beschluss Nummer: BV 077/2017). Die Satzung über eine Veränderungssperre wurde am 21. Oktober 2017 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 09 / 26. Jahrgang veröffentlicht. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

#### Geltungsbereichsänderung

Aufgrund des zwischenzeitlich errichteten Gebäudes im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Fläche WA 3 konnten die Inhalte des Bebauungsplans in diesem Bereich nicht mehr umgesetzt und realisiert werden. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Beschluss vom 22. März 2018 (Beschluss Nummer: BV 011/2018) um diese Fläche verkleinert. Das Verfahren wurde mit dem eingeschränkten Geltungsbereich fortgeführt.

#### Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 48 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Mit Schreiben vom 25. April 2018 wurden insgesamt 36 Behörden um Stellungnahme gebeten. Insgesamt äußerten sich 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange.

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise haben nicht zu Änderungen im Bebauungsplanentwurf geführt. Die redaktionellen Hinweise und Änderungen wurden berücksichtigt.

#### Auswertung der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 21.04.2018 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 04/27. Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 30.04.2018 bis einschließlich 01.06.2018 in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Fachbereich 5 Bauen, Rathausaußenstelle, Oranienburger Straße 44, im Fachdienst Planung und Hochbau, Klimaschutz statt.

Die beabsichtigte Planung wurde anhand folgender Informationsmaterialien dargelegt:

- Planzeichnung Bebauungsplanentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründungstext Bebauungsplanentwurf mit Fachbeitrag Natur und Landschaft, Fachbeitrag FUGMANN JANOTTA, Berlin
- Schalltechnische Untersuchung – Überarbeitung 2014 -, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Schalltechnische Untersuchung – Konzeptuntersuchung zum Einfluss einer Lärmschutzwand KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Schalltechnische Untersuchung – Ergänzungsbericht 2016 -, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Schalltechnische Untersuchung – Überarbeitung 2017 -, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin
- Verkehrliche Untersuchung des Knotenpunktes Mittelstraße (B96a) und Brückenstraße in Hohen Neuendorf, stadtraum GmbH, Berlin
- Erschütterungstechnische Untersuchung und Beurteilung der Erschütterungsimmissionen, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

Es äußerten sich keine Bürger zum Planverfahren.

#### Abwägungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in der Sitzung am 25.10.2018 die Ergebnisse der durchgeführten Prüfung (Abwägung) beschlossen (Beschluss Nummer B 041/2018).

#### Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in der Sitzung am 25.10.2018 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschluss Nummer B 042/2018).

## VI. ANHANG

### 1. Liste der textlichen Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- (1) **In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- (2) **Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig; sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig; die in § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung geregelten Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- (3) **Das Sonstige Sondergebiet „Garagengebäude und Stellplätze“ dient dem Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern.**  
**Zulässig sind:**
1. **Ein Garagengebäude im Sinne eines Parkhauses bzw. einer Großgarage mit überdachten Stellflächen für Kraftfahrzeuge auf höchstens zwei Geschossebenen (Ga2),**
  2. **Stellplätze für Kraftfahrzeuge,**
  3. **Fahrradabstellplätze,**
  4. **erforderliche Zufahrten und Wege, die der Nutzung des Sonstigen Sondergebietes dienen und**
  5. **zugehörige Nebeneinrichtungen, wie bspw. Schrankengebäude oder Ticketautomat.**
- Anstelle des 2. Obergeschosses dürfen oberhalb des ersten Garagengeschosses auch Stellplätze errichtet werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 und § 16 BauNVO)

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

- (4) **Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.**  
**Ein Überschreiten der südlichen, parallel zu den Bahntrassen verlaufenden Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI ist unzulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)
- (5) **Auf der Fläche ABCDA ist zwischen den Flächen MI und SO eine Brückenverbindung mit Anschluss an die bestehende Fußgänger- und Fahrradbrücke zulässig. Unterhalb der Brücke darf eine lichte Höhe von 3,5 m nicht unterschritten werden. Die Höhe des Brückenbaukörpers darf 2,5 m nicht überschreiten. Die Breite der Brücke darf 3,0 m nicht überschreiten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Bauweise

- (6) **Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3.1 und das Mischgebiet MI wird als abweichende Bauweise festgesetzt:**

**Die Länge des Gebäudes muss mindestens 20 m betragen. Zulässig sind auch mehrere Gebäude, deren geschlossene Länge in der Summe mindestens 20 m beträgt.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- (7) **Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Weitere Arten der Nutzung

- (8) **Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Stellflächen für Abfallbehälter, Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen sind allgemein zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

- (9) **Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz

- (10) **Auf der Fläche a ist die Errichtung einer nach ZTV LSW 06 zertifizierten Lärmschutzwand von mindestens 2,5 m Höhe sowie ihre straßenseitige Begrünung zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (11) **Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) der Wohngebäude ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß (R<sub>w,res</sub>) nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) aufweisen und zwar:**

- Für die im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäudeteile mindestens 40 dB (Bürräume 35 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich V gelegenen Gebäudeteile mindestens 45 dB (Bürräume 40 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich VI gelegenen Gebäudeteile mindestens 50 dB (Bürräume 45 dB)
- Für die im Lärmpegelbereich VII gelegenen Gebäudeteile mindestens 55 dB (Bürräume 50 dB)

**Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außen-Lärmpegel nachgewiesen wird, als in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan angenommen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (12) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI müssen zum Schutz vor Lärm in Wohnungen in mindestens einem schutzbedürftigen Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten oder besondere Fensterkonstruktionen Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Aufenthaltsraum bzw. den Aufenthaltsräumen nicht überschritten wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (13) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI ist die Errichtung und Nutzung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Spielplätze, Freisitze) nur zulässig, wenn der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 62 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Schallabschirmende bauliche Maßnahmen (z.B. Gebäude, Nebengebäude, Lärmschutzwände) können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Nachweis herangezogen werden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (14) **Zum Schutz vor Erschütterungen sind an Gebäuden, die im Geltungsbereich errichtet werden, konstruktive Maßnahmen zur Minderung der über den Baugrund eingetragenen Erschütterungen durchzuführen. Ausnahmsweise kann auf Maßnahmen zur Minderung von Erschütterungen verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren für das betreffende Gebäude die Einhaltung der Anhaltswerte der Erschütterungsrichtlinie des Landes Brandenburg, Abschnitt 7, sowie der DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999, nachgewiesen wird.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### Grünordnerische Festsetzungen

- (15) **Auf der Fläche b mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung sind die vorhandenen Sommer-Linden zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind die Gehölze der Pflanzliste 1 zu verwenden.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- (16) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI ist je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum als Halb- oder Hochstamm (StU 14-16 cm) neu zu pflanzen. Es sind standortgerechte und heimische Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.**

**Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen, erhalten bleibenden Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (17) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich**

**mindernde Befestigungen sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- (18) **Die Fläche G1 ist mit einem 3,0 m breiten Gehrecht (und einem Fahrrecht für Fahrradfahrer) zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (19) **Die Fläche G2 ist mit einem 3,0 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- (20) **Zum Schutz vor Lärm ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1 und im Mischgebiet MI nach Errichtung einer schallabschirmenden Anlage (z.B. Gebäude) innerhalb der Flächen c<sub>1</sub>, c<sub>2</sub>, c<sub>3</sub>, und c<sub>4</sub> die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen zulässig. Die schallabschirmende Anlage ist während der Nutzung des jeweiligen Baugebietes zu Wohnzwecken zu erhalten. Sie muss:**

1. ein Schalldämmmaß von mindestens 27 dB in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und im Mischgebiet MI bzw. 20 dB im allgemeinen Wohngebiet WA 3.1 aufweisen,
2. mindestens so hoch sein, wie die zu schützende Wohnnutzung und
3. in voller Länge der jeweiligen südwestlichen Baugrenze errichtet werden. Ausnahmsweise kann von dieser Länge abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch Sachverständige nachgewiesen wird, dass bei den übrigen Baukörpern an den lärmabgewandten Fassaden im jeweiligen Baugebiet der Außenlärmpegel nachts geringer als 45 dB (A) ist.“

(§ 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

- (21) **Im Geltungsbereich des Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**

Örtliche Bauvorschriften

- (22) **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3.1 und WA 3.2 sind Gebäude z.B. durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Loggien, Erker, Balkone oder ähnliche Bauteile derart zu gliedern, dass einheitlich gestaltete Fassadenabschnitte eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten. Die Fassadenabschnitte müssen um mindestens 0,5 m in der Tiefe auf einer Breite von mindestens 2,50 m voneinander abweichen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO)

- (23) **In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:**

- als Staffelgeschoss, dessen straßenseitige Außenwände um mindestens 2,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Voll-

**geschosses zurücktreten oder**

- **als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 38 und 52 Grad.**

**Bei der Ausbildung von Sattel- und Walmdächern darf die Höhe des DREMPELS, d. h. der Abstand zwischen Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Unterkante der Dachhaut, 80 cm nicht überschreiten.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO)

- (24) **In den überbaubaren Grundstücksflächen c<sub>1</sub>, c<sub>2</sub>, c<sub>3</sub>, und c<sub>4</sub> müssen die bahnsseitig ausgerichteten Fassaden oberhalb des 1. Vollgeschosses einen Flächenanteil aus offenen und geschlossenen Wandabschnitten aufweisen. Die geschlossenen Wandabschnitte dürfen einen Flächenanteil von maximal 2/3 aufweisen. Die offenen Wandabschnitte müssen einen Flächenanteil von mindestens 1/3 aufweisen. Offene und geschlossene Wandabschnitte müssen sich abwechseln.**

**Als Bauteile der offenen Wandabschnitte sind Fenster, Glasfassaden, Loggien oder Balkone zulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO)

- (25) **Einfriedungen sind als offene Einfriedungen herzustellen. Diese Festsetzung gilt nicht in Verbindung mit der Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß textlicher Festsetzung (10).**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 1 BbgBO)

- (26) **Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist durch den Bauherrn auf dem Baugrundstück ein Kinderspielplatz mit Spielfläche und Spielplatz herzustellen. Die Größe und Ausstattung eines Kinderspielplatzes richtet sich nach der Art, Zahl und Größe der Wohnungen auf dem Grundstück. Die Größe der Kinderspielplätze ist wie folgt zu bemessen:**

- 1. Spielfläche für Kinder bis zu 6 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Bewohner, mindestens 25 m<sup>2</sup>,**
- 2. Spielplatz für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren: 1 m<sup>2</sup> je Bewohner, mindestens 40 m<sup>2</sup>.**

**Für die Bemessung ist je Aufenthaltsraum jeder Wohnung ein Bewohner zu Grunde zu legen; dies gilt auch für Gemeinschaftsanlagen.**

**Kinderspielplätze sind mindestens mit einer Sitzbank für Aufsichtspersonen auszustatten. Für die Ausstattung mit und die Anordnung und Aufstellung von Spielgeräten sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die DIN-Reihe DIN EN 1176 in den jeweiligen gültigen Fassungen, zu beachten.**

**Die Herstellung eines Spielplatzes auf dem Baugrundstück ist nicht erforderlich, wenn**

- 1. in unmittelbarer Nähe (bis 250 m) ein Spielplatz als Gemeinschaftsanlage geschaffen wird oder vorhanden ist und die Mitbenutzung rechtlich gesichert ist,**
- 2. nach der Art der Wohnungen nicht mit dem dauernden Aufenthalt von Kindern zu rechnen ist.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 3 BbgBO)

- (27) **In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet MI sind je Wohnung 0,8 Stellplätze und je Gewerbeeinheit 2 Stellplätze herzustellen. In den allgemeinen Wohngebieten können anstelle von Stellplätzen auch Garagen nachgewiesen werden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 4 BbgBO)

- (28) **Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist je 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen. Mindestens 50 % der nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind als überdachte Stellplätze, in Abstellräumen oder in Nebengebäude herzustellen und bereitzuhalten.**

**Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr mit Fahrrädern zu erwarten ist, ist je 40 m<sup>2</sup> Nutz- oder Verkaufsfläche ein Fahrradstellplatz herzustellen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 5 BbgBO)

## 2. Pflanzlisten

**Tabelle 6: Pflanzliste zum Bebauungsplan Nr. 48**

### Pflanzliste 1 – Großkronige Baumarten:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus petraea	Trauben-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Aesculus hippocastanum	Weißer Rosskastanie	Tilia cordata	Winter-Linde
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Carpinus betulus 'fastigiata'	Hainbuche	Tilia vulgaris	Holländische Linde
Fraxinus excelsior 'diversifolia'	Einblatt-Esche		

### Pflanzliste 2 – Kleinkronige Baumarten:

Acer campestre	Feldahorn	Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Corylus colurna	Baum-Hasel	Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet'	Rotdorn	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus silvestris	Holzapfel	Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
diverse Malus-, Pyrus- und Prunus-Arten	Obstbäume wie Apfel, Birne, Kirsche etc.	Bevorzugte Verwendung alter, regionaltypischer Sorten bzw. Wildformen	

### 3. Hinweise (ohne Normcharakter)

#### Einsicht der DIN 4109

Die DIN 4109, Ausgabe 2016, wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

#### Einsicht der DIN 4150

Die DIN 4150 Teil 2, Ausgabe Juni 1999, wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

#### Einsicht der DIN 1176

Die DIN 1176, Ausgabe 2016, wird bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf, Bauamt, zur Einsicht bereitgehalten.

#### Umsiedlung der Sand-Strohblume

Vor Baubeginn hat der Vorhabenträger der unteren Naturschutzbehörde einen geeigneten Ersatzstandort für die fachgerechte Umsiedlung der vorhandenen Bestände der Sand-Strohblume zu benennen. Bei der unteren Naturschutzbehörde ist ein schriftlicher Antrag auf Zusicherung einer Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG zu stellen.

#### Baumschutzsatzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die „Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung)“ vom 21. November 2009 (Amtsblatt Nr. 10/18. Jahrgang). Danach ist es in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September grundsätzlich unzulässig, Bäume zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen (§ 5 der Baumschutzsatzung).

#### Kampfmittelbelastung

Gemäß Mitteilung des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg/Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben vom 12. Juli 2013) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb eines mit Kampfmitteln belasteten Gebietes. Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist eine „Kampfmittelfreiheitsbescheinigung“ erforderlich.

#### Leitungsbestand der DB Netz AG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich gemäß Mitteilung der DB Services Immobilien GmbH folgende TK-Kabel und TK-Anlagen der DB Netz AG:

- Fernmeldekabel F 2057;
- Fernmeldebahnkabel FB 05060, 05210.

Die Kabelanlagen der DB Netz AG sind beschaltet und haben den Status „in Betrieb“. Sie sind zur Aufrechterhaltung des Betriebssystems erforderlich und dürfen nicht fest überbaut werden. Während der gesamten Baumaßnahme ist die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die Verlegetiefe ist nicht bekannt. Vor Baubeginn sind Suchschachtungen per Hand erforderlich.

#### Leitungsbestand der NBB

Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Lage der in der Planzeichnung dargestellten unterirdischen Gasleitungen unverbindlich ist. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

### Sicherung der Bahnflächen vor Betreten und Befahren

Grundsätzlich sind Grundstücke im Bereich der Flurstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist.

### Anpflanzungen neben den Gleis- und Betriebsanlagen

Bei Anpflanzungen neben den Gleis- und Betriebsanlagen müssen durch ausreichende Abstände und Auswahl der Gehölze, die Windbruchsicherheit, die Freihaltung der Schutzabstände zu den 15 kV-OL/BSL, der Gefahrenbereich und der Regellichtraum der Gleisanlagen gewährleistet werden.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern parallel zur Eisenbahnstrecke sind unter anderem die Bestimmungen der Konzernrichtlinie (KoRiL) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Auszug:

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.
- Keine Pflanzungen innerhalb der in der Richtlinie genauer definierten Rückschnittzonen (hierdurch können sich im Einzelfall die o. g. Mindestabstände beträchtlich erhöhen).
- Ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in der Richtlinie beschrieben.

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten über 160 km/h befahren werden (Schnellfahrstrecken):

- Mindestabstand zum Richtraumprofil (Profil=2,5 m ab Gleismitte des äußersten Gleises) entspricht der maximal erreichbaren Wuchshöhe der Gehölze im Alter.
- Mindestabstand auch für kleinwüchsige Gehölze 8 m von der Gleismitte des äußersten Gleises.

Zusätzlich ggf. Beachtung der Vorgaben aus der Konzernrichtlinie zur Rückschnittzone.

### Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

In den allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet ist das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

(Entwässerungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf in Verbindung mit § 54 Abs. 4 BbgWG)

### Abfallentsorgung

Abfallbehälter sind an einer mit Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Verkehrsanlage zur Abfuhr bereit zu stellen.

Die Befestigung sowie der Aus- und Neubau von Erschließungsstraßen, Fahrbahnbreiten, Fahrkurven und Wendeanlagen sind für die Benutzung durch 3-achsige Müllfahrzeuge auszulegen. Die Richtlinien für die Anlage von Straßen (RASt 06) sind zu beachten.

Die vorhandene Wendeanlage in der Elfriedestraße entspricht nicht den Anforderungen für Müllfahrzeuge.

### Stellplätze für die Sportplatzanlage „Schönfließ-Nord“

Notwendige Stellplätze, die sich aus der Nutzung der Sportplatzanlage „Schönfließ-Nord“ ergeben, sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Garagengebäude und Stellplätze“ unterzubringen.

### Bodenschutz und Erdarbeiten

Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, so ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die bei der Maßnahme anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel vorrangig zu verwerten bzw. zu beseitigen. Fallen Abfälle an, die gem. § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

Anfallender Bodenaushub ist entsprechend LAGA – TR zu analysieren und entsprechend Schadstoffgehalt ggf. zu entsorgen.

### Leitungsbestand der Telekom

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom, die aus den beigelegten Plänen ersichtlich sind.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

### Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten. Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen. Der Hydrantenabstand ist allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben (Arbeitsblatt W400 Teil-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen [TRWW], Teil 1:Planung).

### Bodendenkmalpflege

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und Entdeckungsorte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs.4 und § 12 BbgDSchG). Bauausführende sind über diese gesetzliche Auflagen zu belehren.

### 3. Rechtsgrundlagen, Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14] S.1
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

## **Anhang**

Anhang : Biotope und Bäume im Bestand

Anhang I: Die Avifauna des B-Plangebietes Nr. 48 „Nördlich des S-Bahnhofes Bergfelde“  
Stadtteil Bergfelde