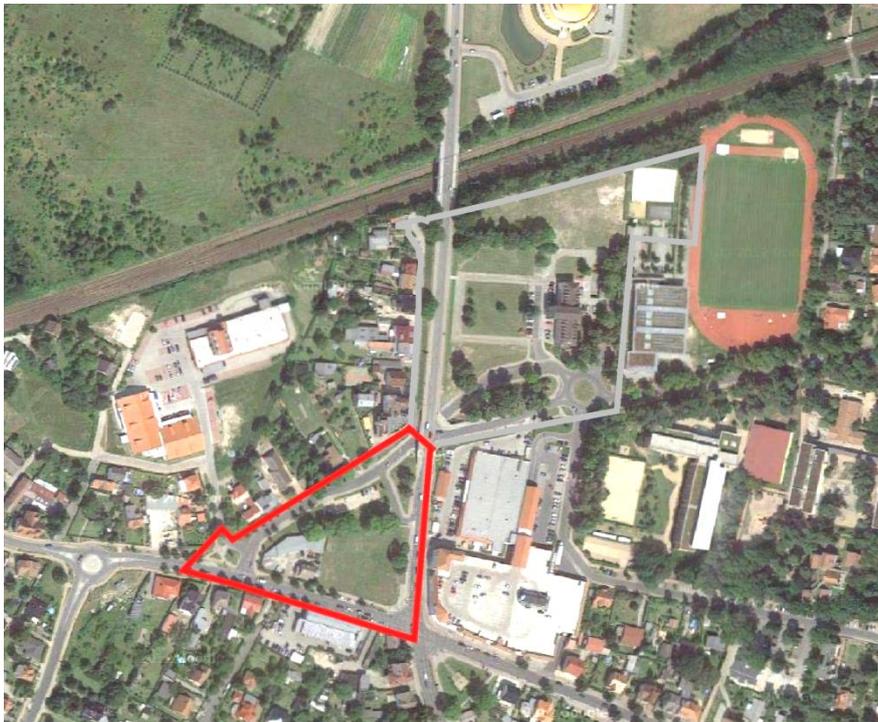


# BEGRÜNDUNG

zum

## **Bebauungsplan Nr.56.1 “Wildbergplatz, Stadtteil Hohen Neuendorf“**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**



Hohen Neuendorf, 26.05.2016

**Inhaltsverzeichnis**

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
3	Städtebauliches Konzept	7
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	8
4.1	Erfordernisse der Raumordnung	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Innenbereichssatzung und Bebauungspläne	10
4.4	Gestaltungssatzung	11
4.5	Vorkaufsrechtssatzung und Veränderungssperre	11
4.6	Einzelhandelskonzept	11
4.7	Landschaftsplan	12
4.8	Eigentumsverhältnisse	12
4.9	Altlasten	13
4.10	Trinkwasserschutzzone	13
5	Städtebauliche Ausgangssituation	13
5.1	Bebauung und Nutzung	13
5.2	Verkehrliche Erschließung	15
5.3	Ver- und Entsorgung	15
6	Verfahren	16
6.1	Aufstellungsbeschluss	16
6.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	16
6.2.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange	16
6.2.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger	18
6.3	Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	21
6.3.1	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange	21
6.3.2	Ergebnisse der Beteiligung der Bürger	21
7	Planinhalt	22
7.1	Art der baulichen Nutzung	22
7.2	Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen	23
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	23
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl	24
7.2.3	Überschreitung der Obergrenzen	24
7.3	Bauweise und Baugrenzen	26
7.4	Verkehrsflächen	27
7.5	Garagen und Stellplätze	29
7.6	Nebenanlagen	29
7.7	Mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen / Durchgänge	29
7.8	Immissionsschutz	30
7.9	Naturschutzbezogene Festsetzungen	33

8	Umweltbericht	34
8.1	Einleitung	34
8.2	Kurzdarstellung Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	34
8.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen	37
8.3.1	Fachgesetze	37
8.3.2	Fachpläne	38
8.3.3	Schutzgut Boden	40
8.3.4	Schutzgut Wasser	43
8.3.5	Schutzgut Klima / Luft	44
8.3.6	Schutzgut Pflanzen / Biotoptypen	46
8.3.7	Schutzgut Tiere	50
8.3.8	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholungsnutzung	51
8.3.9	Schutzgut Mensch	52
8.3.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	54
8.3.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	54
8.3.12	Schutzgebietsausweisungen	56
8.4	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	56
8.4.1	Schutzgut Boden	57
8.4.2	Schutzgut Wasser	58
8.4.3	Schutzgut Klima / Luft	59
8.4.4	Schutzgut Pflanzen / Biotoptypen	60
8.4.5	Schutzgut Tiere	61
8.4.6	Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholungsnutzung	62
8.4.7	Schutzgut Mensch	63
8.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	65
8.4.9	Schutzgebietsausweisungen	66
8.5	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	66
8.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	66
8.6.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	66
8.6.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	67
8.6.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen für Höhlen- und Gebäudebrüter)	71
8.6.4	Ausgleichsmaßnahmen	72
8.7	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	73
8.8	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	73
8.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	74
8.10	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	74
8.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	74
9	Rechtsgrundlagen und Quellen	78
10	Anhang: Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung Fachbeitrag Artenschutz	80

## 1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56.1 „Wildbergplatz, Stadtteil Hohen Neuendorf“ liegt im Zentrum von Hohen Neuendorf. Es wird begrenzt

- im Nordwesten von der Triftstraße,
- im Osten von der Oranienburger Straße (B 96) und
- im Süden von der Karl-Marx-Straße.

Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1,5 ha. Das Plangebiet (Abgrenzung siehe Abb.1) umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Hohen Neuendorf:

- Flur: 1
- Flurstücke: 483, 681/4, 685, 686, 687/1, 687/2, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 706, 707, 710, 711, 714, 1680, 1681, 1683, 1719, 1720, 1721, 1722, 2015, 2016, 2176 und teilweise 1723, 2178
- Flur: 5
- Flurstück: teilweise 486



Abb. 1: Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56.1

## 2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist Bestandteil des ehemaligen historischen Ortskerns der Stadt Hohen Neuendorf im Bereich der Karl-Marx-Straße, Oranienburger Straße und Schönfließer Straße. Durch die Umsetzung mehrerer verkehrstechnischer Maßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten und zugleich durch Abbruch von Gebäuden wurde das Ortszentrum massiv umgestaltet.

Zunächst erfolgte vor etwa 60 Jahren der Bau der Berliner Ringbahn, die nördlich des Plangebietes verläuft. In diesem Zuge wurde für die Trasse der heutigen B 96 eine Rampe errichtet, um die Straße über die Bahntrasse zu führen.

Im Zuge des Ausbaus der B 96 in den Jahren 2001/2002 erfolgte ein weiterer Eingriff in den genannten Stadtraum, indem die Triftstraße an die B 96 angebunden wurden. Um eine Verbindung zwischen Trift- und Waldstraße über die B 96 zu schaffen, wurde im Zuge des Eingriffs eine weitere Rampe geschaffen. Das Rathaus liegt seitdem von großen Teilen der umgebenden Stadtbereiche isoliert und der Rathausplatz wird durch die Straßenbarriere vom südwestlich gelegenen Wildbergplatz abgeschnitten.

Bereits im Zusammenhang mit der Fusion der ehemals selbständigen Gemeinden Hohen Neuendorf, Borgsdorf und Bergfelde zur Gemeinde Hohen Neuendorf im Jahre 1993 war festgelegt worden, dem Bereich zwischen Rathaus im Norden und Schönfließer Straße und Karl-Marx-Straße im Süden bzw. Südwesten seine verloren gegangene bzw. geschwächte zentrale Funktion zurückzugeben.

Zwischenzeitlich ist der südöstlich angrenzende Bereich insbesondere durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes („Kaufland“) und weiterer Einzelhandelsbetriebe südlich des Rathauses in dieser Funktion gestärkt worden. Allerdings ist das stadträumliche Ergebnis der Ansiedlung unbefriedigend, indem etwa an der Oranienburger Straße, anstatt die Verkehrsachse räumlich zu fassen, Stellplätze angeordnet wurden und die architektonische Gestaltung des Marktgebäudes der zentralen Lage nicht angemessen gerecht wird. Die Freiräume zwischen Rathaus und Karl-Marx-Straße sind zudem weitgehend umgestaltet und weisen den Charakter innerstädtischer Brachflächen auf.

Der Wildbergplatz selbst ist bis auf ein Wohnhaus und Gebäuden für eine gewerbliche Nutzung unbebaut. Eine nördliche Teilfläche wird für Kfz-Stellplätze genutzt.

Die aufgezeigten stadträumlichen und funktionalen Mängel des Gebietes haben die Stadt Hohen Neuendorf veranlasst, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb auszuloben. Die Durchführung des Wettbewerbs wurde am 27.9.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Wettbewerbsgebiet war der etwa 8 ha große Bereich zwischen:

- der Ringbahntrasse im Norden,
- dem Rudolf-Harbig-Sportplatz und dem Marie-Curie-Gymnasium im Osten,
- den Grundstücken an der Karl-Marx-Straße im Süden und
- der Kurt-Tucholsky-Straße im Westen.

Ziel des Wettbewerbes war es, für den gesamten Bereich „ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Bereiches um das Rathaus (...) zu einem attraktiven Zentrum der Stadt Hohen Neuendorf zu entwickeln.“

Konkrete Ziele waren die Nutzung der städtebaulichen und stadträumlichen Potenziale

- zur Aufwertung der Stadtmitte durch neue Nutzungen,
- zum Abbau räumlicher und funktionaler Barrieren
- zur Einbindung bestehender Einrichtungen in den städtebaulichen Zusammenhang,
- zur besseren Verflechtung mit den benachbarten Quartieren und
- zur Stärkung übergebietlicher Bezüge.

Für das Teilgebiet des Wildbergplatzes lauteten die wesentlichen Ziele:

- Schaffung von Spielräumen für unterschiedliche Nutzungsprofile aus Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel,
- Beförderung des Zentrumsprofils und die
- Berücksichtigung attraktiver Freiflächen.

Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 18.6.2013 dem Wettbewerbsbeitrag des Planungsbüros TOPOS (Berlin) den 1. Preis zuerkannt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.02.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Zentrum Hohen Neuendorf, Stadtteil Hohen Neuendorf“ gefasst. Das Plangebiet ist identisch mit der Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes. Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist die „Sicherung der geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in Anlehnung an die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs“ (vgl. Aufstellungsbeschluss vom 28.02.2013). In derselben Sitzung wurden darüber hinaus für das Plangebiet eine Satzung über eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB und eine Satzung über die Begründung eines Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für den räumlichen Teilbereich des Wildbergplatzes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 24.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.1 „Wildbergplatz, Stadtteil Hohen Neuendorf“ beschlossen. Mit diesem Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Ideenwettbewerbes geschaffen werden.

### 3 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll auf Grundlage des prämierten Beitrags des Planungsbüros TOPOS (Berlin) zum städtebaulichen Ideenwettbewerb entwickelt werden und orientiert sich an der Leitidee „Verdichten, Verbinden, Beleben“. Für das Plangebiet sieht der Wettbewerbsbeitrag eine Bebauung entlang der den Wildbergplatz umgebenden Straßen in abgestufter Dichte vor.

Angestrebt werden mit der Bebauung des Wildbergplatzes eine Stärkung des Stadtkerns und eine Verknüpfung mit dem Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum (Rathaus, Bürgerzentrum) und dem geschäftlichen Zentrum an der Oranienburger Straße / Schönfließer Straße.

Das städtebauliche Konzept wurde auf Grundlage des Wettbewerbs weiterentwickelt. Das Bebauungskonzept wurde hinsichtlich der Maßgaben aus den vorliegenden Gutachten angepasst. An der Oranienburger Straße und Karl-Marx-Straße soll eine geschlossene 3 - bis 4 - geschossige Bebauung entstehen. An der Triftstraße ist eine aufgelockerte 4- geschossige Bebauung vorgesehen, wobei das vierte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll.

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur ist für das Plangebiet insgesamt eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen / Einzelhandel und Gewerbe beabsichtigt. Dabei soll der Schwerpunkt des Wohnens an der Triftstraße und der Karl-Marx-Straße liegen, während an der Oranienburger Straße eine Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzung wesentlich ist.

Im Zusammenhang mit den Zielen für das Rathaus-Areal soll damit der gesamte Kernbereich Hohen Neuendorfs in seiner zentralen Versorgungsfunktion gestärkt werden. Gleichzeitig sollen Angebote für zentrumsnahes Wohnen umgesetzt werden.

Der Rathausplatz und das Bürgerzentrum sollen über vielfältige Verbindungen mit den angrenzenden Stadträumen verknüpft werden. Das künftige Neue Stadtzentrum von Hohen Neuendorf setzt sich aus den Teilgebieten Rathausplatz und dem Wildbergplatz zusammen. Die Zufahrt zum Rathaus und dem Rathausplatz erfolgt über die bestehende Anbindung an die Triftstraße sowie über den Kreisverkehr mit der Wald- und Mittelstraße. Der zurzeit noch unbebaute Wildbergplatz ist von der Trift-, Karl-Marx- und der Oranienburger Straße umgeben.

Es ist beabsichtigt, über den Wildbergplatz öffentliche Fußwegeverbindungen zwischen Oranienburger Straße / B 96 und Triftstraße herzustellen. Auch seitens der Karl-Marx-Straße soll es Zugänge auf den Wildbergplatz geben.

Die Einrichtung von oberirdischen Stellplätzen ist entlang der Triftstraße (im öffentlichen Straßenraum) vorgesehen. Weitere Stellplätze sollen in Tiefgaragen bereitgestellt werden.

Die Haupt- und Nebenstraßen sollen durch ein klares System aus Baumreihen, Alleen und sonstigen Grünstrukturen begleitet werden, die zu einer Verbesserung der Orientierung und stadträumlichen Gliederung beitragen. Der künftig von Bebauung umgebene Wildbergplatz soll in seinem Kern als Grünbereich gestaltet werden und öffentlich zugänglich bleiben. Die vorhandenen Großbäume können durch die, aus den Lärmimmissionen resultierenden, Einschränkungen für die Neubebauung nicht erhalten bleiben. Durch großzügige Grünstrukturen insbesondere im Bereich der Triftstraße und des Innenhofes werden neue öffentlich nutzbare Grünflächen geschaffen.

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 4.1 Erfordernisse der Raumordnung

Dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009) zufolge liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Beschränkung möglich ist. Grund ist die Erhaltung von bestehendem Freiraum, die durch Innenentwicklung und Nachverdichtung gewährleistet wird.

Mit Schreiben vom 20.10.2015 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der Bebauungsplan ist mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel vereinbar. Der Regionalplan „Freiraum und Windenergie“ der Region enthält für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (vgl. Abb.2; rechtswirksam seit dem 26.7.2001; zuletzt geändert durch die 12. Änderung vom 24.1.2009) ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Die umgebenden Straßen sind als überörtliche bzw. örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Oranienburger Straße ist als Fläche gekennzeichnet, von der schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen (Verkehrslärm).

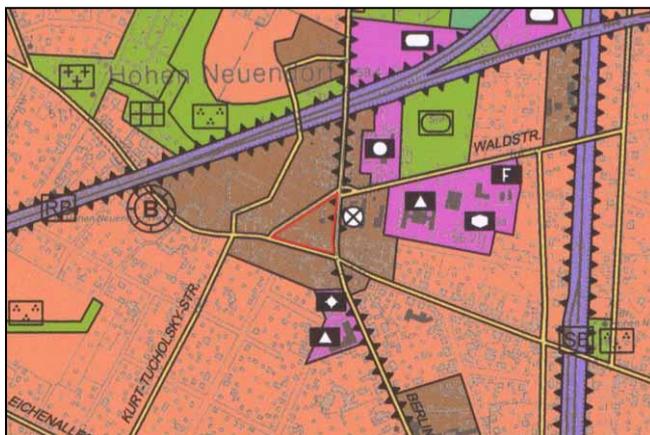


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (2001) - Auszug

Der Wildbergplatz wird im Erläuterungsbericht zum FNP als Teil der Ortsmitte Hohen Neuendorfs beschrieben.

„Einzelne Bereiche, in denen auch gewerbliche Nutzungen erhalten bzw. entwickelt werden sollen, wie im Bereich der Berliner Straße in OT Hohen Neuendorf, bzw. die zukünftige Versorgungsschwerpunkte darstellen, wie die Ortsmitte von Hohen Neuendorf, werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Sie nehmen nur einen sehr geringen Flächenanteil ein.“ (Erläuterungsbericht zum FNP, S. 58)

Da der FNP vorgibt, die wertvollen Landschaftsräume, die den Siedlungsraum umgeben, zu erhalten, sollen Nachverdichtungspotenziale innerhalb des städtischen Raumes aktiviert werden, die zur Stärkung zukünftige Versorgungsschwerpunkte der Ortsmitte und zur Wohnraumschaffung beitragen. (vgl. Erläuterungsbericht zum FNP, S.40, 42f)

Die Festsetzungen eines Mischgebietes und angrenzend eines Allgemeinen Wohngebietes sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar. Zwar ist im Flächennutzungsplan der Wildbergplatz insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt, das hindert jedoch nicht an der teilweisen Festsetzung von Wohnbauflächen, solange die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unangetastet bleibt. Dieser sieht für den gesamten Bereich zwischen Bahntrasse, Karl-Marx-Straße und Rathaus eine gemischte Baufläche vor; die in diesem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung einer Teilfläche von etwa 3.100 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet verstößt aufgrund ihrer geringen Größe nicht gegen das Entwicklungsgebot.

Durch eine geschlossene Bebauung entlang der Oranienburger Straße / B96 und der Karl-Marx-Straße, sowie die Ansiedelung von Einzelhandel und Dienstleistungen besonders in den Erdgeschosszonen entlang der Oranienburger Straße / B96 bzw. im Kreuzungsbereich Oranienburger Straße / B96 und Karl-Marx-Straße wird der Charakter eines Mischgebietes erzeugt. Die kleinteiligere Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Triftstraße entspricht dem Charakter der aufgelockerten Bebauung auf den gegenüberliegenden Grundstücken.

Die in Aussicht genommenen Festsetzungen für die öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

Die o. g. Kennzeichnung der Oranienburger Straße als Fläche, von der schädliche Umwelteinwirkungen ausgehen können, ist als Hinweis zu beachten. Umfangreiche Festsetzungen zum Schutz der geplanten Bebauung vor dem Verkehrslärm der Oranienburger Straße und der Karl-Marx-Straße sowie den Schallimmissionen des Schienenverkehrs wurden getroffen. Als Grundlage hierfür diente die Schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage).

### 4.3 Innenbereichssatzung und Bebauungspläne

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56.1 liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplans, jedoch vollständig innerhalb der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB von Hohen Neuendorf (in Kraft getreten am 20.02.1999).

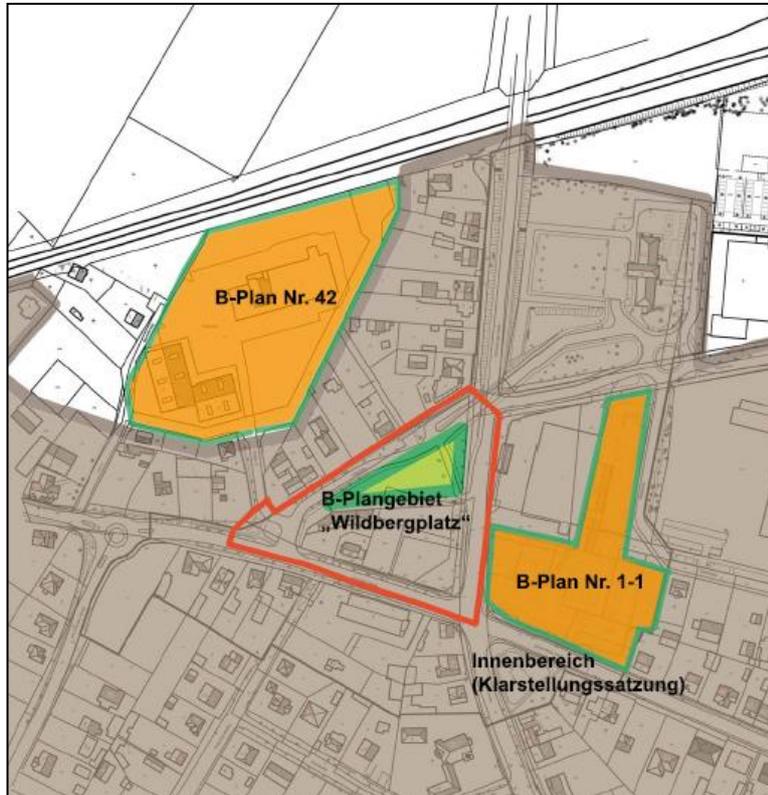


Abb. 3: Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit festgesetzter Grünfläche und Abgrenzung benachbarter Bebauungspläne

Der südliche Teilbereich des Wildbergplatzes ist Bestandteil des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellung)“.

Der nördliche Teilbereich ist als Abrundungsfläche A5 „Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage““ „in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Außenbereichsgrundstücke gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3“ (Abrundung) festgesetzt. Diese Grünfläche ist eine von vier vorhandenen Grün- bzw. Freiflächen die in den Innenbereich einbezogen wurden. Seinerzeit war die Planungsidee diese Freifläche zu sichern.

Nach Einschätzung der Stadt Hohen Neuendorf besteht derzeit bereits für das gesamte Plangebiet allgemeines Baurecht nach § 34 BauGB.

Westlich der Oranienburger Straße / B 96 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-1 (rechtsverbindlich seit dem 7.7.2004), der im Wesentlichen einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb („SB-Warenhaus“) festsetzt.

Nordwestlich liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 (Aufstellungsbeschluss mit Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 42 Straße 13 / Backofenweg, Stadtteil Hohen Neuendorf vom 19.04.2008), dessen Ziel die planungsrechtliche Sicherung eines Lebensmittel-Einzelhandels ist.

Die weiteren umgebenden Bereiche des Plangebietes sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen.

#### **4.4 Gestaltungssatzung**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Hohen Neuendorf – Ortskern“ aus dem Jahr 1998. Die Vorschriften der Satzung gelten für die Errichtung und wesentliche Änderung von baulichen Anlagen. Sie enthält Festlegungen für die äußere Gestaltung von Gebäuden und Vorgärten. Die Aufstellung von Bebauungsplänen im Satzungsgebiet steht der örtlichen Bauvorschrift nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann soweit erforderlich die Anwendung der Gestaltungssatzung eingrenzen und es können ggf. andere gestalterische Regelungen getroffen werden<sup>1</sup>. In diesem Bebauungsplan sollen keine baugestalterischen Festsetzungen getroffen werden.

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung lassen sich für den Wildbergplatz aufgrund der hier herrschenden besonderen Anforderungen und der städtebaulichen Ziele nicht umsetzen. Der Bebauungsplan orientiert sich in der Dimensionierung der Baugrenzen am Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs. Der Bebauungsplan trifft daher bezüglich der Dachgestaltung, der Durchfahrten sowie der Gebäudestellung und -gliederung von der Gestaltungssatzung Ortskern abweichende Festlegungen. Die Vorschriften der Gestaltungssatzung finden daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56.1 keine Anwendung.

#### **4.5 Vorkaufsrechtssatzung und Veränderungssperre**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.02.2013 für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 „Zentrum Hohen Neuendorf, Stadtteil Hohen Neuendorf“ eine Satzung über eine Veränderungssperre nach §§ 14 und 16 BauGB und eine Satzung über die Begründung eines Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56.1 „Wildbergplatz, Stadtteil Hohen Neuendorf“ wird vollständig von den Grenzen der genannten Satzungen erfasst; deren Vorschriften gelten daher auch hier.

#### **4.6 Einzelhandelskonzept**

Die Gemeinde hat die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Auftrag gegeben. Der Konzept-Entwurf<sup>2</sup> ist in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 7.2.2012 diskutiert worden. Ein Billigungsbeschluss (mit einer Selbstbindung der Stadt an die Konzept-Ziele) ist jedoch nicht erfolgt.

---

<sup>1</sup> LEG Landesentwicklungsgesellschaft für Städtebau, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg mbH Gemeinde Hohen Neuendorf (1998): Hohen Neuendorf Ortskern – Gestaltungssatzung (Juli 1998)

<sup>2</sup> Consilium - Gesellschaft für Planungs- und Entwicklungsmanagement mbH (2011): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hohen Neuendorf (Entwurf – Stand: 15.9.2011).

## 4.7 Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes<sup>3</sup> der Stadt Hohen Neuendorf stellt für den Geltungsbereich sowie das nähere Umfeld folgende Maßnahmen dar:

- Leitbild einer stadtweiten, lockeren Bebauung beibehalten und weiterhin fördern,
- Grünverbundsysteme und grüne Mitte, die als zentraler Stadtpark Gestalt annehmen soll, kann im eher stadtplanerischen Kontext die Entwicklung des Wildbergplatzes darstellen.

„Der Wildbergplatz ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen des Landschaftsplans wird hingegen vorgeschlagen, den Wildbergplatz als öffentliche Grünfläche umzuwidmen. Detaillierte Aussagen zur Gestaltung des Wildbergplatzes – sofern sich die Darstellung als öffentliche Grünfläche durchsetzt - sind im Rahmen eines landschaftsarchitektonischen Gestaltungskonzeptes gesondert zu entwickeln.“ (Bericht zum Landschaftsplan 2014, S. 114)

Weiterhin enthält der Landschaftsplan diverse Aussagen zur Erfassung und Bewertung des Bestandes einzelner im Rahmen der Umweltprüfung relevanten Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen / Biotope, Tiere, Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung).

Die Belange der Landschaftsplanung sind bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Der Empfehlung den Wildbergplatz als öffentliche Grünfläche umzuwidmen wird aus verschiedenen Gründen nicht gefolgt, da der Wildbergplatz gestalterisch von nachrangiger Bedeutung ist und dem Siedlungsgrün zuzuordnen ist. Es sind nur wenige raumstrukturierende Vegetationselemente vorhanden. Ein attraktives Gestaltungskonzept des Wildbergplatzes als öffentliche Grünanlage ist nicht vorhanden. Durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde das Ziel „ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Bereiches um das Rathaus (...) zu einem attraktiven Zentrum der Stadt Hohen Neuendorf zu entwickeln“ über die Empfehlungen des Landschaftsplans gestellt.

Zu dem Konzept gehörte die Aufwertung der Stadtmitte durch neue Nutzungen, der Abbau räumlicher und funktionaler Barrieren, die Einbindung bestehender Einrichtungen in den städtebaulichen Zusammenhang, die bessere Verflechtung mit den benachbarten Quartieren, die Schaffung von Spielräumen für unterschiedliche Nutzungsprofile aus Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel, die Beförderung des Zentrumsprofils und die Berücksichtigung attraktiver Freiflächen.

## 4.8 Eigentumsverhältnisse

Die unbebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf. Die bebauten Grundstücke sind im Privateigentum.

---

<sup>3</sup> Fugmann Janotta – Büro für Landschaftsarchitektur und Landschaftsentwicklung (2014): Landschaftsplan Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf (Februar 2014).

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Eigentum des jeweiligen Straßenbaulastträgers (Landesbetrieb für Straßenwesen bzw. Stadt Hohen Neuendorf).

#### **4.9 Altlasten**

Im Geltungsbereich befinden sich keine Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen.

#### **4.10 Trinkwasserschutzzonen**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

In der Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine bestehende Trinkwasserschutzzone. Es ist beabsichtigt, die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stolpe zu modifizieren. Danach könnte der Wildbergplatz künftig innerhalb dieser Trinkwasserschutzzone liegen.

Seitens der unteren Wasserschutzbehörde wurde mit Schreiben vom 6.11.2015 hingewiesen, dass in der künftigen Trinkwasserschutzzone III die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß der Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (Anlage 1.1) des Leitfadens für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 16.02.2009 in der aktuellen Fassung gelten könnten.

### **5 Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **5.1 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich Plangebiet ist weitgehend unbebaut; im Wesentlichen handelt es sich um eine ungenutzte Grünfläche mit einigen Bäumen. Lediglich am südlichen Plangebietsrand sind ein Wohnhaus und ein Gewerbebetrieb vorhanden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind Stellplätze auf einer unbefestigten Fläche angeordnet worden.

Nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzend ist vorrangig Wohnnutzung vorzufinden (Bebauung an der nördlichen Seite der Triftstraße). Eine Ausnahme hiervon bildet das an der Unterführung der Triftstraße unter der Oranienburger Straße/ B 96 gelegene Hotel „Zum grünen Turm“ aus dem Jahre 1998.

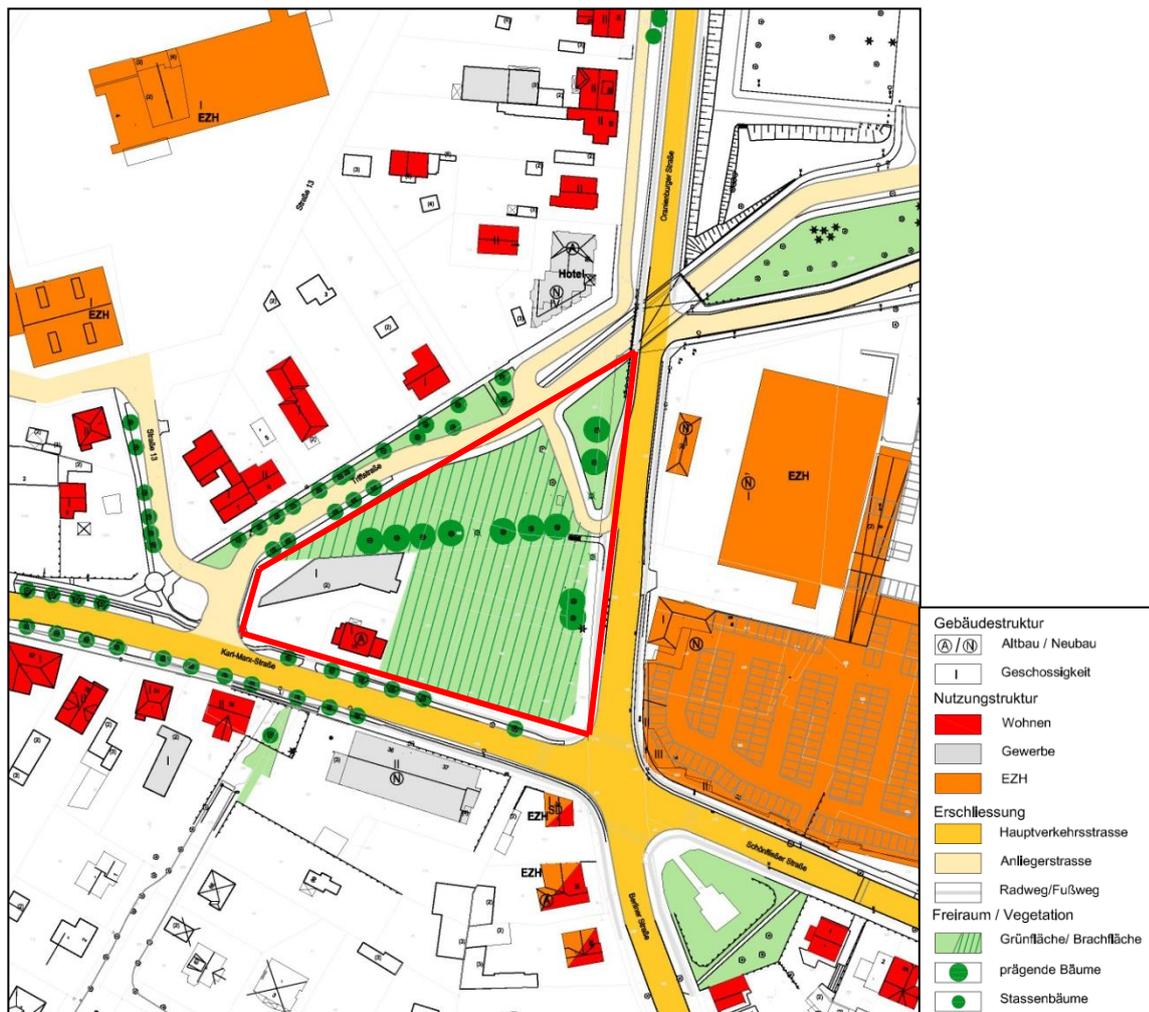


Abb. 4: Nutzungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung

Östlich der Oranienburger Straße / B 96 befindet sich eine Innenbereichslage mit einigen Fachmärkten, darunter solche für Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe und gastronomische Betriebe.

Im südlichen Abschnitt schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1-I „SB-Warenhaus“ an. Festgesetzt ist hier ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SB-Warenhaus) mit einer Verkaufsfläche von max. 3.060 m<sup>2</sup>.

Bebaut ist dieser Bereich mit einem Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb („Kaufland“). Baulich integriert sind hier weitere Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Fleischer). Daneben befinden sich im Gebäude eine Apotheke und ein Geldinstitut mit Zugang von der Schönfließener Straße.

Südlich der Karl-Marx-Straße wurde ein Kraftfahrzeughandels- und -reparaturbetrieb angesiedelt. In westlicher Richtung schließt Wohnbebauung an.

## **5.2 Verkehrliche Erschließung**

Der Geltungsbereich wird östlich und südlich von zwei überörtlichen Straßen (Oranienburger Straße / B 96 bzw. Karl-Marx-Straße (Kurt-Tucholsky-Straße / L 171) begrenzt. Nordwestlich bildet die Triftstraße, eine örtliche Verbindungsstraße, die Abgrenzung des Geltungsbereiches.

Durch den nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches verläuft eine Abfahrt von der Oranienburger Straße / B 96 zur Triftstraße. Diese Verbindung kann nur von dem aus Richtung Norden kommenden Verkehr genutzt werden; sie dient insbesondere dazu, zum Rathaus zu gelangen oder den Kreuzungspunkt Oranienburger Straße / Karl-Marx-Straße / Schönfließener Straße zu umfahren.

Die plangebietsumschließenden Straßen sind jeweils mit beidseitigen Gehwegen versehen. Radwege sind entlang der Kurt-Tucholsky-Straße, der Karl-Marx-Straße und der Oranienburger Straße angelegt (Führung auf dem Gehweg). Die Triftstraße verfügt über keinen Radweg.

In der Schönfließener Straße, unmittelbar an der Kreuzung mit der Oranienburger Straße, befindet sich eine Bushaltestelle. Hier verlaufen die Buslinien 809 (Hennigsdorf – Hohen Neuendorf – Bergfelde – Glienicke) und 822 (Stadtverkehr Hohen Neuendorf).

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind an das Trink- und Abwassersystem angeschlossen. Die entsprechenden Leitungen verlaufen im öffentlichen Straßenraum. Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Das Einleiten von Regenwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht gestattet. Entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf muss das Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden.

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

## **6 Verfahren**

### **6.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 24.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.1 „Wildbergplatz – Stadtteil Hohen Neuendorf“ beschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbes zur Sicherung der geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Mit dem Ideenwettbewerb wird das Ziel einer Nutzungsmischung aus Wohnbebauung, Einzelhandel und Dienstleistungen angestrebt. Damit soll die innerstädtische Versorgungs- und Wohnfunktion gestärkt werden.

### **6.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

#### **6.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange**

In der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB von Behörden, Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange vom 10.02.2014 bis 14.03.2014 wurden 62 Institutionen beteiligt. Die 36 Stellungnahmen beinhalteten keine grundsätzlichen Bedenken zum Bebauungsplan. Die Hinweise lassen sich den Belangen des Einzelhandels, der Umwelt (Verkehr / Lärm / Schallschutz) und der technischen Infrastruktur zuordnen.

#### **Einzelhandel**

Die IHK Potsdam und das Stadtplanungsamt der Stadt Oranienburg wünschen einen Abgleich der geplanten Erweiterung mit dem Einzelhandelskonzept Hohen Neuendorfs, sowie eine Konkretisierung des Umfangs und der Sortimente der zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Die Stadt Oranienburg wünscht außerdem eine Überprüfung der Verträglichkeit der festgesetzten Einzelhandelsflächen hinsichtlich der Funktion Oranienburgs als Mittelzentrum.

Der Mischgebietsanteil des gesamten Plangebietes ist vergleichsweise klein. Großflächiger Einzelhandel ist hier nicht zulässig. Da es sich um eine Innenstadtlage handelt, werden auch keine Festsetzungen zu Sortimenten getroffen. Aus den vorgenannten Gründen sind auch keine Auswirkungen auf die Funktion der Stadt Oranienburg als Mittelzentrum zu erwarten. Das Einzelhandelskonzept Hohen Neuendorf ist noch in Bearbeitung und noch nicht verabschiedet worden.

#### **Umwelt (Verkehr / Lärm / Schallschutz)**

Es wird von verschiedenen Trägern (Landkreis Oberhavel Dezernat II FB Bauordnung und Kataster; Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) Brandenburg) gefordert, umfassende Verkehrskonzepte vorzulegen und Angaben zu den Verkehrsmengen zu erarbeiten. Im Zuge der Umgestaltung der Verkehrsflächen werden auch Angaben zum Immissionsschutz gefordert (generell und im speziellen für das Marie-Curie-Gymnasium).

Eine umfassende verkehrstechnische Untersuchung liegt vor und wurde ausgewertet. Die Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt und die Planzeichnung sowie die Begründung entsprechend angepasst worden.

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

Aus der schalltechnischen Untersuchung ist folgender Absatz zur Lärmbelastung der Schulen- / Kita-Standorte im Bereich Waldstraße / Mittelstraße zu entnehmen:

„Im Bereich der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Oranienburger Straße B 96 / Waldstraße kommt es aufgrund des Ampelzuschlages zu einer Überschreitung von 3 dB(A). Diese treten ausschließlich an den nächstgelegenen Wohngebäuden auf. Der Ampelzuschlag kommt bis zu einer Entfernung von ca. 50 m ausgehend von der Lichtsignalanlage zum Tragen. Das Gymnasium in der Waldstraße als nächstgelegene Bildungseinrichtung befindet sich in einer Entfernung von rund 150 m ausgehend von der Lichtsignalanlage. Somit sind für die Bildungseinrichtungen im Bereich Waldstraße / Mittelstraße keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Auf eine genauere Untersuchung der Schulen / Kita-Standorte im Bereich Waldstraße / Mittelstraße kann demnach verzichtet werden.“

Der Landkreis Oberhavel Dezernat II FB Bauordnung und Kataster fordert einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Außerdem sollen Angaben zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung getroffen und etwaige externe Ausgleichsmaßnahmen rechtlich gesichert werden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt vor. Der Umweltbericht wurde entsprechend detailliert ausgearbeitet. Der Umweltbericht enthält Angaben zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

Besonders betont wurde, auch durch das LUGV Brandenburg und den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Hohen Neuendorf, die Notwendigkeit, das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern und nicht in das Schmutzwassersystem einzuleiten.

Ein Gutachten zur Niederschlagswasserversickerung liegt vor und wurde ausgewertet. Demnach ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 56.1 möglich. Für die Versickerung des noch verbleibenden Abflusses von den Dachflächen sowie den übrigen befestigten Flächen bieten sich verschiedene Lösungen der Versickerung an, gegebenenfalls auch in Kombination einer Vorhaltung von Nutzwasser zur Bewässerung oder von Löschwasser. Die tatsächlich zum Einsatz kommende Art der Versickerung ist abhängig von der Gestaltung der Außenanlagen sowie deren Versiegelungsgrades sowie des verbleibenden Abflusses von den Dachflächen.

Die Alleebäume an der Karl-Marx-Straße und an der Triftstraße sollen erhalten bleiben und bei eventuellen Fällungen soll die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf konsultiert werden (Landesbetrieb Forst Brandenburg). Der Landesbetrieb für Straßenwesen würde es begrüßen, wenn an der B 96 straßenbegleitende Baumreihen angelegt werden.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Auf der Triftstraße werden die Bäume weitestgehend erhalten. Die Position der Baufelder orientiert sich an den Standorten der geschützten Alleebäume. Auch die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wurde diesbezüglich angepasst. An der Karl-Marx-Straße müssen die Bäume voraussichtlich teilweise entfernt werden.

## **Technische Infrastruktur**

Die EON edis Aktiengesellschaft merkt an, dass die vorhandene Trafostation maximal 50m vom jetzigen Standort verlegt werden kann. Eine Integration in ein Gebäude wird nicht zugestimmt. Der Abstand zwischen Station und Bebauung muss mindestens 3m betragen.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Verlegung der Trafostation wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Der Eigenbetrieb Abwasser bittet bei Konkretisierung der Planung um eine Abstimmung, ob das vorhandene Schmutzwassersystem die Kapazität erfüllt.

Die Anregung wird berücksichtigt. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### **6.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger**

An der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB von Bürgern vom 10.02.2014 bis 14.03.2014 haben sich 17 Personen beteiligt. Die 17 Stellungnahmen beinhalteten keine grundsätzlichen Bedenken zum Bebauungsplan (Anregungen: 14 Stellungnahmen, keine Bedenken: 3 Stellungnahmen). Die Bedenken betreffen vor allem die Themen Verkehr, Lärm / Schallschutz, Gebäudetiefe / Baugrenzen sowie Festsetzungen zur Wohnnutzung und das Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf.

#### **Verkehr**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind Bedenken bezüglich der Sperrung der Triftstraße vorgetragen worden und Gutachten gefordert, die neben den Verkehrsmengen und den Immissionen auch die entstehenden Kosten aufzeigen sollen. Einzelne Stellungnahmen weisen auf Konflikte zwischen der neuen Verkehrsführung und dem Kunden- / Lieferverkehr hin.

Eine umfassende verkehrstechnische Untersuchung liegt vor und wurde ausgewertet. Die Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt und die Planzeichnung sowie die Begründung entsprechend angepasst worden. Die geplante Sperrung der Triftstraße für den motorisierten Individualverkehr wird nicht umgesetzt. Die verkehrstechnische Untersuchung gibt auch Auskunft über die entstehenden Kosten.

#### **Lärm / Schallschutz**

Eine umfangreiche Untersuchung der Lärm- und Schadstoffimmissionen wird gefordert. Konflikte zwischen dem bestehenden Gewerbe (Kaufland, SB-Warenhaus) und den Wohnnutzungen seien zu erwarten.

Die schalltechnische Untersuchung liegt vor und wurde ausgewertet. Die Ergebnisse sind in der Planung berücksichtigt und die Planzeichnung sowie die Begründung entsprechend angepasst worden. Eine Untersuchung der Schadstoffimmissionen ist nicht erforderlich. Das LUGV hat dazu folgendes mitgeteilt:

„In Hohen Neuendorf werden durch das Landesumweltamt keine Immissionsmessungen vorgenommen. Für die Einschätzung der Luftqualität des städtischen Hintergrunds können die Ergebnisse der in der Nähe gelegenen Messstelle Nauen, Kreuztaler Straße herangezogen werden. Die Messwerte zeigen ebenso wie die Ergebnisse der Screening-

rechnungen für kritische Straßenabschnitte in Brandenburg, dass in Hohen Neuendorf keine Grenzwertüberschreitung zu erwarten ist.

### **Gebäudetiefen / Baugrenzen**

Die durch Baugrenzen festgelegte maximale Gebäudetiefe von 12m bietet nach Ansicht einiger Privatpersonen keine Möglichkeiten für den Bau einer Tiefgarage. Die geringe Tiefe ermöglicht keine tiefengegliederte und differenzierte Architektur, die abwechslungsreiche Fassaden einschließt.

Die Tiefgarage ist nicht auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, sondern sie erstreckt sich auch auf Flächen außerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Bereiche. Diese Fläche ist für die Errichtung einer Tiefgarage ausreichend bemessen. Sie umfasst die maximale Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und bietet Platz für bis zu 100 Stellplätze. Im Zuge der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ein Stellplatzbedarf von 66 Stellplätzen ermittelt.

Das städtebauliche Konzept wurde an die Maßgaben aus der schall- und verkehrstechnischen Untersuchung angepasst. Abwechselnde Geschossigkeiten prägen die Bebauung. Die Durchgänge in den Gebäudeteilen zur Karl-Marx-Straße und Oranienburger Straße ermöglichen die Durchquerung des Hofes und das Verweilen durch die Öffentlichkeit.

### **Festsetzungen zur Wohnnutzung**

Die drei Privatpersonen, die keine Bedenken geäußert haben, nutzten die Beteiligung um Ihr Interesse an altersgerechten Wohnungen mit Fahrstuhl auszudrücken. Auch andere Personen äußerten den Wunsch die vorgesehene Wohnnutzung speziell den Bedürfnissen von älteren Menschen und Starterhaushalten anzupassen und diese als Zielgruppe möglichst konkret festzusetzen.

Der Bebauungsplan ist eine rahmengebende Angebotsplanung. Mit der Bebauung werden eine Stärkung des Stadtkerns und eine Verknüpfung mit dem Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum angestrebt. Die Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses ist die Umsetzung des Leitbildes „Verdichten, Verbinden; Beleben“. Ziel des Bebauungsplanes ist es nicht, ausschließlich für eine spezielle Zielgruppe Wohnraum vorzubereiten. Die vorgebrachten Äußerungen sind zum Teil nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung festsetzbar (z.B. Wohnung mit Fahrstuhl, Wohnungen für Starter-Haushalte).

Durch den Bau einer Tiefgarage werden preiswerte Wohnungen nicht ausgeschlossen. Vielmehr wird gerade durch den Bau einer Tiefgarage eine relativ hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Plangebiet ermöglicht, was tendenziell preismindernd wirkt.

### **Leitbild**

Mehrere Personen kritisieren den Bebauungsplanentwurf, weil er nicht dem Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf („Grüner i-Punkt von Berlin“) entspreche. Er stehe zudem im Widerspruch zum Gartenstadtcharakter der Stadt Hohen Neuendorf.

Das genannte Leitbild enthält eine Vielzahl von Zielen („Leitplanken“), darunter „Die grüne Stadt an der Havel“. Die Überbauung des Wildbergplatzes widerspricht durchaus nicht dem Leitbild, denn selbiges formuliert etwa den Vorrang einer Nachverdichtung vor einer Außenentwicklung und die Schaffung eines prägenden Stadtzentrums unter der Leitidee „Verdichten, Verbinden, Beleben“. Genau diesen Vorgaben entsprechen die Ziele des Bebauungsplanes.

Zudem widerspreche der Bebauungsplanentwurf der Gestaltungssatzung, dem FNP, der Studie zum Grünverbundsystem sowie dem Landschaftsplan (2014).

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung lassen sich für den Wildbergplatz aufgrund der hier herrschenden besonderen Anforderungen und der städtebaulichen Ziele nicht vollständig umsetzen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen im Satzungsgebiet steht der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann soweit erforderlich die Anwendung der Gestaltungssatzung eingrenzen und es können ggf. andere gestalterische Regelungen getroffen werden. In diesem Bebauungsplan sollen keine baugestalterischen Festsetzungen getroffen werden. Bei Bauvorhaben, die von der Gestaltungssatzung abweichen wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Stadt über die Gewährung einer Ausnahme von der Gestaltungssatzung entscheiden.

Ein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird nicht gesehen. Im FNP wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Das schließt nicht aus, dass im Bebauungsplan Teilbereiche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Einwendung gegen eine von den FNP-Darstellungen abweichende, höhere Dichte (GRZ) ist nicht stichhaltig, denn der FNP sieht hier eine höhere Dichte vor, indem er hier eine Gemischte Baufläche darstellt.

Dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan lässt sich folgende Aussage entnehmen:

„Die vorhandenen Mischgebietsstrukturen und verdichteteren Bereiche entlang der Hauptverkehrsstraßen sollen erhalten bleiben bzw. entwickelt werden, sofern eine städtebauliche Ordnung vorhanden ist oder geschaffen werden kann. Sie sichern wohnnahe Arbeitsplätze.“

In der Studie zum Grünverbundsystem wird der Wildbergplatz wie folgt bewertet:

„Der Wildbergplatz ist mit seiner ungegliederten Rasenfläche in Nachbarschaft der stark frequentierten Straßenkreuzung eher sog. Transit- als Aufenthaltsraum und daher gegenwärtig für eine Nutzung im Grünverbund wenig geeignet.“

Aufgrund der Rahmenbedingungen (Lage an stark frequentierten Straßen) kann einem unbebauten Wildbergplatz nur eine nachrangige Bedeutung als Teil des Grünverbundsystems zukommen. Der Platz bietet zum heutigen Zeitpunkt keine qualitätsvolle Aufenthaltsmöglichkeit. Die Stadt hat sich u.a. im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf eine Bebauung des zentralen Ortsbereiches festgelegt.

Der Landschaftsplan ist fast zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung dieses Bebauungsplanes von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt worden. Er stellt einen Fachplan dar, dessen Belange in der Bauleitplanung zu beachten, jedoch nicht zwangsläufig umzusetzen sind. Der Empfehlung die stadtweite lockere Bebauung beizubehalten kann im Zuge der Planung nicht gefolgt werden. Das angestrebte Grünverbundsystem des Landschaftsplans wird weitestgehend im Rahmen der Gestaltung des Innenbereichs des Wildbergplatzes aufgegriffen.

Dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP-B-B) zufolge liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird und die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Beschränkung möglich ist. Grund ist die Erhaltung von bestehendem Freiraum, die durch Innenentwicklung und Nachverdichtung gewährleistet wird.

## **Geltungsbereich Bebauungsplan**

Nach stadtplanerischen Belangen muss der vorliegende Entwurf im Zusammenhang mit der Planung des Rathausvorplatzes betrachtet werden.

Der Siegerentwurf des städtebaulichen Ideenwettbewerbs bildet die Grundlage der Bebauungsplankonzeption. Der Standort des Rathauses verbleibt am Rathausplatz. Dieser und das Bürgerzentrum werden durch die städtebauliche Konzeption einer Grünachse und der Durchlässigkeit des Wildbergplatzes, mit dem angrenzenden Straßenraum verknüpft.

## **6.3 Ergebnisse der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

### **6.3.1 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange**

Die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.10.2015 bis 06.11.2015 durchgeführt. Die Stellungnahmen bezogen sich im Wesentlichen auf die Begründung zum Bebauungsplan und führten zu redaktionellen Änderungen von Festsetzungen.

### **6.3.2 Ergebnisse der Beteiligung der Bürger**

Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 05.10.2015 bis 06.11.2015 durchgeführt. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken geäußert.

Vorgetragen wurden im Wesentlichen Äußerungen zur Breitstellung altersgerechter Wohnungen und zur Verkehrsführung. Diese Aspekte sind jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Geäußert wurden Bedenken zur Nutzbarkeit des Innenhofes durch nicht im Bebauungsplan-gebiet ansässige Personen.

Die Begehbarkeit des Innenhofes und die Durchlässigkeit der Bebauung sind durch den städtebaulichen Wettbewerb begründet und darüber hinaus Ergebnis des Abwägungsprozesses.

Die Integration und Vernetzung des Bebauungsplangebietes mit dem Umfeld und somit die Durchlässigkeit des Quartiers sind ein wichtiger Bestandteil des Ergebnisses des städtebaulichen Wettbewerbs. Es entsteht ein halböffentlicher Bereich im Innenbereich der Bebauung, welcher zur Durchquerung genutzt werden kann.

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

Die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, von drei auf vier Geschosse, entlang der Triftstraße erfolgte als Reaktion auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung. Die Bebauung soll sich in ihrer Erscheinung an der umgebenden Bebauung orientieren, daher ist es sinnvoll die Traufhöhe entlang der Triftstraße auf drei Vollgeschosse zu beschränken und das vierte Geschoss als Staffelgeschoss festzusetzen.

Die vorgesehene Versickerung des anfallenden Regenwassers bei Starkregen sei bei der vorgesehenen GRZ so gut wie nicht möglich. Die Fachgutachten würden in Bezug auf ihre Praktikabilität für das Vorhaben bezweifelt.

Das erstellte Fachgutachten der Firma IGEA beinhaltet eine Vielzahl von Möglichkeiten der Regenwasserversickerung innerhalb des Bebauungsplangebietes.

## **7 Planinhalt**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Beabsichtigt ist für den Wildbergplatz eine Differenzierung der Nutzungen in ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet.

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

Für den Bereich nördlich der Karl-Marx-Straße bis zur Triftstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll der Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnen Rechnung getragen werden. Hier werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, damit das städtebauliche Ziel einer mehrgeschossigen Bebauung und der angestrebten Wohnnutzung im Zentrum erreicht werden kann.

Für den Bereich südöstlich der Triftstraße wird ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet (WA 2) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen den Zielen des Bebauungsplanes und dem beabsichtigten Gebietscharakter.

Eine Ansiedlung derartiger Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht realisierbar ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Diese Nutzungen stehen aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung, des zusätzlichen Zielverkehrs und der von den möglichen Nutzungen ausgehenden Emissionen mit der angestrebten Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes im Widerspruch.

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

Im Mischgebiet werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Beide Nutzungsarten widersprechen dem Ziel, entlang der Oranienburger Straße die Versorgungsfunktion zu stärken und eine mehrgeschossige Bebauung zu errichten; diese soll wiederum auch dem Schutz der straßenabgewandten Bereiche des Plangebietes vor den von der Oranienburger Straße ausgehenden Verkehrsimmissionen dienen.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sollen ebenfalls ausgeschlossen werden. Darunter fallen unter anderem Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken und Tanzbars. Der Bereich des Wildbergplatzes soll im Zusammenhang mit der anstehenden Überplanung des Areals um das Rathaus zur Aufwertung der Stadtmitte beitragen und der Stärkung des Zentrumprofils dienen. Diesen Zielsetzungen würde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten widerstreben. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist daher städtebaulich gerechtfertigt.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort entspricht den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung und den Grundsätzen der Raumordnung (vgl. Kapitel 4). 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.

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. Hierdurch wäre das städtebauliche Ziel, eine lebendige Ortsmitte zu realisieren, nicht erreichbar gewesen. Unabhängig davon wäre auf absehbare Zeit keine ausreichende Nachfrage für eine qualitätsvolle gewerbliche Entwicklung zu erwarten gewesen. Flächenintensive gewerbliche Betriebe mit geringer städtebaulicher Qualität waren hingegen aus stadtplanerischen Gründen auszuschließen, da mit solchen Nutzungen eine qualitätsvolle Entwicklung eines Ortskerns nicht erreichbar gewesen wäre.

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 eine angemessene Struktur. Der bestehende städtebauliche Missstand kann nur durch die vorgesehene Bebauung beseitigt werden.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen**

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Angestrebt wird eine verdichtete Bebauung, wobei die Obergrenzen des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl eingehalten und für die Geschossflächenzahl – zulässigerweise – überschritten werden. Grundsätzlich ist eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn durch Umstände oder Maßnahmen sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Für die Allgemeinen Wohngebiete erfolgt jeweils die Festsetzung einer GRZ von 0,4. Abweichend von der Regelung des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist eine Überschreitung dieser GRZ 0,4 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer

GRZ von 0,8 zulässig, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen und diese dauerhaft begrünt wird. Die Überschreitungsregelungen des Satzes 2 dieser Vorschrift in Bezug auf die Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt.

Für das Mischgebiet an der Oranienburger Straße wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit dieses Maßes bis zu einer GRZ von 0,8 ergibt sich aus den Regelungen des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO, ist aber in diesem Bebauungsplan durch den festgesetzten Ausschluss oberirdischer Garagen und Stellplätze beschränkt auf unterirdische Stellplätze und Garagen. Die Überschreitungsregelungen des Satzes 2 dieser Vorschrift in Bezug auf Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt.

### **7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl**

Für das Mischgebiet an der Oranienburger Straße erfolgt die Festsetzung einer maximalen 4-Geschossigkeit und einer GFZ von 2,3. Für den Bereich in dem ein öffentlicher Zugang in den Innenhof realisiert werden soll, wird ein Durchgang festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 an der Karl-Marx-Straße wird eine maximale 4-Geschossigkeit und eine GFZ von 1,5 festgesetzt. Für die Bereiche in denen öffentliche Zugänge in den Innenhof realisiert werden sollen, werden entsprechende Durchgänge festgesetzt.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 an der Triftstraße wird eine maximale 4-Geschossigkeit festgesetzt, wobei das vierte Geschoss als Staffelgeschoss auszubauen ist (Textliche Festsetzung Nr. 3). Die GFZ wird auf 1,5 festgesetzt.

Die Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber dem Vorentwurf erfolgt aus Gründen des Lärmschutzes. Besonders die prognostizierte Zunahme an Güterverkehr führt, neben den Immissionen, die von den umgebenden Straßen ausgehen, zu hohen Belastungen. Die Erhöhung der Geschossigkeit führt vor allem an den straßenabgewandten Fassaden der Gebäude entlang der Karl-Marx-Straße zu Immissionsminderungen und soll den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Folge leisten (vgl. Anhang).

### **7.2.3 Überschreitung der Obergrenzen**

Der wesentliche städtebauliche Grund für die Überschreitung der Obergrenzen ist das planerische Ziel der Stadt, in einem brachgefallenen Teil des historischen Zentrums zentrale Versorgungsfunktionen herzustellen bzw. zu stärken und gleichzeitig in der Nähe der Versorgungseinrichtungen verstärkt Wohnnutzungen zu ermöglichen. Damit wird dem allgemeinen städtebaulichen Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung entsprochen und die Inanspruchnahme unbepannter Außenbereichsflächen vermieden. Darüber hinaus sind die wesentlichen Versorgungsanlagen / -leitungen und die verkehrliche Erschließung bereits vorhanden.

Weil der Wildbergplatz an zwei Seiten von stark befahrenen Straßen gesäumt wird, ist eine größere Dichte unumgänglich, um die straßenabgewandten Bereiche des Platzes und die darauf orientierten Wohnnutzungen vor den Lärmimmissionen zu schützen.

Während die vorgesehene Bebauung für den Blockinnenbereich künftig eine lärmabschirmende Funktion erfüllen kann, ergeben sich danach für die zum Blockäußeren gewandten Fassaden Lärmbelastungen, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet teilweise so deutlich überschreiten, dass die Erforderlichkeit besteht, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit der Frage des Lärmschutzes auseinanderzu-

setzen und zu prüfen, welche aktiven, passiven oder sonstigen Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung in Frage kommen.

Nach eingehender Prüfung und Abwägung aller einzubeziehenden Belange setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB umfangreiche Schallschutzmaßnahmen fest (s. textliche Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen und Kapitel 7.8 Immissionschutz).

Schutzziel der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist die Einhaltung eines nächtlichen Innenschalldruckpegels von maximal 30 dB(A) in zum Schlafen geeigneten Räumen und eines tagsüber geltenden Innenschalldruckpegels von maximal 40 dB(A) in allen anderen Aufenthaltsräumen. Zusätzlich zur Festsetzung von Dämmmaßen wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass Aufenthaltsräume auch Lüftungseinrichtungen besitzen müssen, um eine ausreichende Belüftung zu gewährleisten. Aufgrund dieser Vorgabe kann auf eine Belüftung der Räume über ein geöffnetes Fenster verzichtet und die hiermit verbundene Aufhebung der Schalldämmung vermieden werden.

Da das oben aufgeführte Schutzziel nicht nur durch die Dämmung der Außenbauteile und die Vorgabe von Lüftungseinrichtungen erreicht werden kann, bzw. in einzelnen Bereichen aufgrund der Abhängigkeit von Raumgrundfläche, Fensterflächenanteil und der jeweiligen Lage auch mit geringerem Aufwand umsetzbar sein wird, sieht die textliche Festsetzung eine Öffnungsklausel vor. Hiernach können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung durchgeführt werden, also von den Anforderungen an das Dämmmaß abgewichen werden, wenn durch ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen wird, dass das Schutzziel auch ohne die vorgegebenen Maßnahmen sicher eingehalten werden kann.

Die Festsetzungen sind das Ergebnis einer Gesamtabwägung, welche auf einer systematischen Ermittlung und Prüfung städtebaulicher und technischer Alternativen beruht. Im Verfahren wurde zunächst die Standorteignung geprüft. Diese wurde grundsätzlich befürwortet. Trotz der bestehenden Lärmbelastung ist der Standort Wildbergplatz weiterhin für die Aufstellung eines Bebauungsplans geeignet, welcher einen Nutzungsmix mit erheblichem Anteil an Wohnnutzungen zulässt.

Weiterhin wurden verschiedene städtebauliche Figuren im Hinblick auf die Anordnung der zu errichtenden Gebäude geprüft. Der Plan verfolgt das Ziel, durch die Anordnung der Baukörper als im Wesentlichen geschlossene Blockrandbebauung ein Eindringen des Lärms in den Blockinnenbereich zu verhindern. Hierdurch wird ein beruhigter Blockinnenbereich geschaffen, welcher zwar immer noch von beträchtlichen Lärmbeeinträchtigungen gekennzeichnet ist, die indessen insgesamt vertretbar erscheinen und mit zusätzlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz planerisch bewältigt werden können.

Durch die beabsichtigte Freihaltung und Durchgrünung des Blockinnenbereiches werden Rückzugsräume geschaffen. Hinzu kommt, dass der Innenbereich von ebenerdigen Stellplätzen und Garagen freigehalten werden soll und damit ein weitgehend unbelastetes Areal gesichert wird. Die Freihaltung ist die ausgleichende Maßnahme zur Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Wegen der verbleibenden Lärmbelastung wurde die Möglichkeit der Festsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere verschiedener Varianten von Lärmschutzwänden oder -wällen geprüft. Auch diese wurden verworfen, weil Maßnahmen, die einen effektiven Lärmschutz gewährleisten würden, als städtebaulich unvertretbar anzusehen waren und

städtebaulich vertretbare Maßnahmen keine Effekte erzielt hätten, welche ihre Festsetzung gerechtfertigt hätten (vgl. Kapitel 7.8 Immissionsschutz).

Auf der nächsten Ebene wurde geprüft, ob durch Festsetzungen zur Gestaltung der Grundrisse in den zu errichtenden Wohnungen, und damit zur Anordnung der Aufenthaltsräume, eine Situationsverbesserung zu erreichen ist. 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.

Ausgleichend auf die erhöhte Dichte des Standortes wirkt sich außerdem die Vielzahl an großen Gebieten zur Naherholung im Gebietsumfeld. In 1,5 km Entfernung in östlicher Richtung schließt sich das großzügige Waldgebiet des Großen Rotpfunhs an. Dieses Gebiet dient der Naherholung der Bevölkerung Hohen Neuendorfs. Auch in westlicher Richtung liegt in 1,5 km Entfernung ein großes Waldgebiet (Stolpe). Das Waldgelände Frohnau befindet sich ebenfalls in ca. 1,5 km Entfernung vom Plangebiet in südöstlicher Richtung. Die Naturräume dienen als ausgleichende Maßnahme der Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 2 BauNVO, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Es wird davon ausgegangen, dass das klimatische Ausgleichspotential die Anforderungen an eine klimatische günstige Siedlungsstruktur erfüllen werden. (vgl. Kap.8.11) Neben den Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich auf dem Grundstück werden weitere Maßnahmen außerhalb des Grundstücks sowohl im Stadtgebiet als auch in der freien Landschaft vorgesehen. Dadurch wird der geplante Eingriff weitestgehend kompensiert. Als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens und den Wegfall der Biotopfläche wird eine Intensivgrünfläche im Flächenpool Kremmen in eine extensive Nutzung überführt. Für die nicht im Plangebiet auszugleichenden Baumpflanzungen sind im Stadtgebiet von Hohen Neuendorf geeignete Standorte auszuwählen. Als Ausgleich für verlorengelassene Brutplätze werden als vorgezogene Maßnahmen jeweils 4 Höhlennistkästen und 4 Gebäudenistkästen an geeigneten Standorten im Umfeld des Geltungsbereiches vor Baubeginn angebracht. An den neu errichteten Gebäuden sind 4 Gebäudenistkästen anzubringen, damit der zwischenzeitliche Verlust einzelner Niststätten vollständig ausgeglichen werden kann.

Durch bauliche Vorgaben an Gebäuden, Grundrissen und passive Schallschutzmaßnahmen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Insgesamt wird die Wohnqualität durch die Umsetzung des Vorhabens langfristig aufgewertet. Es entsteht eine innerstädtische Wohnbebauung mit attraktiver Wohnqualität und einem guten Angebot an wohnungsnahen Freiflächen im Innenhof.

### **7.3 Bauweise und Baugrenzen**

Für die überbaubaren Grundstücksflächen MI und WA1 soll eine geschlossene Bauweise mit 3- und 4-geschossigen variierenden Höhenstaffelungen erreicht werden, um insbesondere die straßenabgewandten Bereiche des Wildbergplatzes vor Verkehrs- und Lärmimmissionen zu schützen. In den 3-geschossigen Gebäudeteilen werden zugleich die Durchgänge in den Innenbereich des Wildbergplatzes realisiert. Die geschlossene Bebauung trägt dem städtebaulichen Ziel der Herstellung einer Raumkante Rechnung. Die Raumkante entlang der Oranienburger Straße soll entsprechend dem Wettbewerbsvorschlag den Straßenraum gegenüber der Handelseinrichtung Kaufland nicht zusätzlich einengen und ist entsprechend zu-

rückgesetzt von der Oranienburger Straße vorgesehen. Die vorgelagerten Verkehrsflächen sind sehr großzügig bemessen, um ausreichend Platz für den Fußgängerverkehr vorzuhalten.

Für die überbaubare Grundstücksfläche im WA 2 soll eine offene Bauweise erreicht werden, wobei das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. Dessen Außenwände sollen straßenseitig um jeweils mindestens 2 Meter hinter die entsprechende Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. Die offene Bauweise wurde gewählt, um auf die Bestandsbauten zu reagieren.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept einen Gestaltungsspielraum zur Gebäudedisposition bieten.



Abb. 5: Gestaltungsbeispiel – Neubebauung und Freiflächen (Vorentwurf zur möglichen Straßenraumgestaltung ohne Bindungscharakter)

## 7.4 Verkehrsflächen

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurden umfangreiche Analysen hinsichtlich der Belastbarkeit des bestehenden Verkehrsnetzes durchgeführt und Änderungsvorschläge erarbeitet. Die an das Plangebiet grenzenden Hauptverkehrsachsen der Oranienburger Straße und der Karl-Marx-Straße werden im Zuge der Planung angepasst und erweitert.

Die Planung beinhaltet auch die zukünftige Wegnahme der Verbindung zwischen der Oranienburger Straße und der Triftstraße, das sog. „Ohr“. Entsprechend geringer fällt die zu erwartende Verkehrsstärke in der Triftstraße aus. Mit der Planung verringert sich die Kfz-Verkehrsstärke in der Triftstraße im Vergleich zum Bestand um rund 1,5 %, während die Oranienburger Straße und der Karl-Marx-Straße einen Teil des Verkehrs der Triftstraße aufnehmen müssen.

Hier zeigen sich mit Realisierung der Planung Zunahmen im Vergleich zum Bestand von 7,2 % für die Oranienburger Straße und 9,5% für die Karl-Marx-Straße. Die Veränderungen der Verkehrsbelastung machen Um- und Ausbauten an der Verkehrsinfrastruktur erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Knotenpunkte Oranienburger Straße / Karl-Marx-Straße, Karl-Marx-Straße / Triftstraße sowie Oranienburgerstraße / Waldstraße im direkten Umfeld des Bebauungsplans. Die Empfehlungen der verkehrstechnischen Untersuchung beziehen sich auf die Knotenpunkte Oranienburger Straße / Karl-Marx-Straße, Karl-Marx-Straße / Triftstraße und Oranienburger Straße / Waldstraße.

Im Bestand besteht ein dringender Handlungsbedarf zur Optimierung und Verbesserung der verkehrlichen Situationen an den Knotenpunkten Oranienburger Straße / Karl-Marx-Straße und Oranienburger Straße / Waldstraße. Diese befinden sich im derzeitigen Zustand an der Belastungsgrenze oder überschreiten diese. Hinzu kommen Handlungserfordernisse bezüglich des Fuß- und Radverkehrs. In der Regel teilen sich Fußgänger und Radfahrer die im Seitenraum verfügbaren Flächen, was zu Konflikten zwischen beiden Verkehrsarten führt. Unter Berücksichtigung der mit den neuen Nutzungen einhergehenden Verkehrszunahme und das Wegfallen des „Ohrs“ ist eine Um- und Ausbauempfehlung dieser Knotenpunkte verkehrstechnisch zu befürworten.

Am Knotenpunkt Karl-Marx-Straße / Triftstraße wird verkehrstechnisch der Einbau eines Kreisverkehrs mit einer nicht überfahrbaren Mittelinsel empfohlen, um die bereits im Bestand vorliegenden Kapazitätsengpässe zu beheben. Damit würde zur Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr beigetragen werden. Der Kreisverkehr würde zu einer starken Reduzierung der konkurrierenden Verkehrsströme, einem geringeren Geschwindigkeitsniveau im Knotenpunkt, guten Querungsbedingungen für Fußgänger durch Fahrbahnteiler sowie zu geringeren Wartezeiten i.d.R. auch für die Nebenrichtungen führen.

Der Durchfahrverkehr durch die Triftstraße soll für den Kfz-Verkehr weitestgehend reduziert werden. Perspektivisch soll der aus Richtung Norden kommende Kfz-Verkehr direkt von der Oranienburger Straße / B 96 mit einer zusätzlichen Abbiegespur auf die Waldstraße geführt werden.

Um eine negative Auswirkung auf den Verkehrsfluss entlang der Karl-Marx-Straße und der Oranienburger Straße zu unterbinden, sind Zufahrtsmöglichkeiten an der Karl-Marx-Straße und der Oranienburger Straße auf das Baugrundstück nicht zu empfehlen. Die Feuerwehruzufahrten und die Tiefgaragenzufahrt sind an der Triftstraße zwischen den Baukörpern angelegt.

Künftig soll die Triftstraße primär Radfahrern und Fußgängern sowie dem Anlieferverkehr dienen. Über den Wildbergplatz soll ein Gehrecht für die Allgemeinheit von der Oranienburger Straße und der Karl-Marx-Straße bis zur Triftstraße führen.

Für die künftige Bedeutung des Wildbergplatzes ist die Verkehrsführung zu optimieren. Die verkehrstechnische Untersuchung empfiehlt hierbei

- den Nachweis der Lage der abgerückten Haltelinie auch für die nicht durch mögliche Umbaumaßnahmen betroffenen Bereiche an Knotenpunkten durch dynamische Schleppkurven des Bemessungsfahrzeugs,
- die Überprüfung der Radwegbenutzungspflicht bzw. Prüfung des Einsatzes von Radfahrstreifen statt baulich angelegter Radwege,

- die Verbesserung der Radverkehrsanlagen und den Radverkehrsführung auch für Linksabbieger,
- die Verbreiterung der vorhandenen Fahrstreifen in den Knotenzufahrten und
- die Prüfung der Seitenraumbreite insbesondere vor den vorhandenen bzw. künftigen Einzelhandelseinrichtungen.

Eine entsprechende Verkehrsmaßnahmenkonzeption wird separat von der Stadt erarbeitet.

### **7.5 Garagen und Stellplätze**

Um die zu erwartende Erhöhung der Parkraumnachfrage ausgleichen zu können, ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Triftstraße. Oberirdische ebenerdige Stellplätze in der Triftstraße sind im öffentlichen Straßenraum geplant, werden aber im Bebauungsplan nicht eigens festgesetzt. Die Tiefgarage kann laut zeichnerischer Festsetzung eine Größe von etwa 2.500 m<sup>2</sup> umfassen, dies ist ausreichend für circa 100 Stellplätze. Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde ein Stellplatzbedarf von 66 Stellplätzen für das Gebiet ermittelt.

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind innerhalb der Baugebiete nicht zulässig. Damit wird im Wesentlichen eine weitgehende Freihaltung der nicht durch Hauptgebäude und Nebenanlagen beanspruchten Flächen beabsichtigt.

### **7.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und deren seitliche Verlängerungen zulässig. Damit soll erreicht werden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von Bebauung weitgehend freigehalten werden. (vgl. Kap. 7.2; dort: Begründung der Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung)

Nebenanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die Schutzfunktion wird durch diese Nebenanlagen nicht beeinträchtigt.

### **7.7 Mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit oder eines beschränkten Personenkreises zu belastende Flächen / Durchgänge**

Zur Sicherstellung der Überquerbarkeit des Wildbergplatzes von der Oranienburger Straße und Karl-Marx-Straße aus zur Triftstraße wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist. Die Zugänge werden durch Durchgänge an der Oranienburger Straße und Karl-Marx-Straße sicher gestellt. Die lichte Höhe der Durchgänge muss mindestens 3,00 m betragen.

Um die Begehbarkeit sowie den Zugang über die Oranienburger Straße und Karl-Marx-Straße zu sichern, wird auf den straßenseitigen gebäudevorgelagerten Flächen ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

## 7.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird an zwei Seiten von stark befahrenen Verkehrsflächen der Oranienburger Straße und der Karl-Marx-Straße begrenzt. Die Bahnstrecken der Deutschen Bahn AG 6087 und 6089 wirken nördlich zusätzlich auf das Plangebiet. Zum Schutz der Bewohner des Plangebietes vor dem Verkehrslärm werden Vorkehrungen zum Lärmschutz festgesetzt.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können, ist die Erhöhung der Bebauungsdichte und –höhe notwendig. Diese führen zu verminderten Immissionswerten und dient somit dem Lärmschutz. (s. Kapitel 7.2 Maß der baulichen Nutzung)

Die schalltechnische Untersuchung ermittelte eine deutliche Überschreitung der Immissionswerte der 16. BImSchV an den lärmzugewandten Fassaden sowohl innerhalb des Tages als auch des Nachtzeitraums (71 dB(A) am Tag und 63 dB(A) in der Nacht).

Nutzung	Grenzwerte der 16. BImSchV	
	Tag	Nacht
Krankenhäuser, Schulen, Kur- und Altenheime	57 dB(A)	47 dB(A)
Reine und Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbebetriebe	69 dB(A)	59 dB(A)

Tab.1: Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV (Auszug)

Die maßgebliche Grundlage der Beurteilung bilden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“. Die Orientierungswerte sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Nutzung	Orientierungswerte der DIN 18005	
	Tag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)
Kern- und Gewerbebetriebe	65 dB(A)	55 dB(A)

Tab. 2: Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“

Am Knotenpunkt Oranienburger Straße / Karl-Marx-Straße werden an den geplanten straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) am Tag und 63 dB(A) in der Nacht erwartet. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 vereinzelt tags und nachts großflächig erreicht bzw. überschritten. An der Karl-Marx-Straße werden an den geplanten straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) am Tag und

61 dB(A) in der Nacht erwartet. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts großflächig erreicht bzw. überschritten. Entlang der Triftstraße werden an den geplanten straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) am Tag und 58 dB(A) in der Nacht erwartet. Damit werden die Orientierungswerte großflächig tags und nachts überschritten.

Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergaben, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in den allgemeinen Wohngebieten tags zum Innenhof eingehalten wird. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird tagsüber in den oberen Geschossen vereinzelt überschritten, größtenteils jedoch eingehalten. An fast allen lärmabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete vereinzelt nachts überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 an der straßenabgewandten Gebäudeseite des Mischgebietes werden tags eingehalten und nachts vereinzelt überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden dagegen eingehalten.

Bei der Planung wurde erwogen, aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen festzusetzen. Dies wurde im Ergebnis verworfen.

Lärmschutzwände zur Abschirmung des Straßenlärms, welche in den für die Wohnnutzung vorgesehenen Bereichen des Plangebiets ein insgesamt unproblematisches Lärmniveau in Anlehnung der Orientierungswerte für Misch- oder Dorfgebiete gewährleisten hätten, hätten eine der Gebäudehöhe entsprechende Höhe erreichen müssen. Es liegt auf der Hand, dass dies städtebaulich unvertretbar gewesen wäre.

Auch Lärmschutzwände zur Abschirmung des Schienenlärms außerhalb des Plangebietes wären nicht sinnvoll umsetzbar. Sie wären zum einen nur mit einem nicht mehr vertretbaren baulichen und finanziellen Aufwand umsetzbar und würde zudem erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen mit sich bringen. Sie würden die beabsichtigte Reparatur der Ortsmitte durch ihre zerschneidende Wirkung konterkarieren.

Der Überschreitung der Grenz- und Orientierungswerte der straßenabgewandten Bereiche des Wildbergplatzes wird durch die geschlossene Bebauung an der Oranienburger Straße und Karl-Marx-Straße und der geplanten, temporären Lärmschutzwand am „Ohr“ entgegengewirkt. Eine Verlängerung der Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse bis zur Oranienburger Straße führt zu keiner spürbaren Verbesserung für das Plangebiet [ $< 1\text{dB(A)}$ ]. Einen zusätzlichen Schutz bieten die Staffelgeschosse auf den Gebäudekörpern an der Triftstraße.

Auch verkehrsbezogene aktive Schallschutzmaßnahmen waren nicht vorzusehen. Zwar können im Zuge der Neugestaltung der Verkehrsflächen durch das von der Stadt separat zu erarbeitende Verkehrsmaßnahmenkonzept weitere aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Asphaltierung) ergriffen werden, um langfristig zu einer weiteren Verbesserung zu gelangen. Aufgrund der räumlichen Situation wäre indessen hiervon nur ein geringer Beitrag zur Lärmreduzierung zu erwarten, welcher die erheblichen Kosten nicht gerechtfertigt hätte.

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

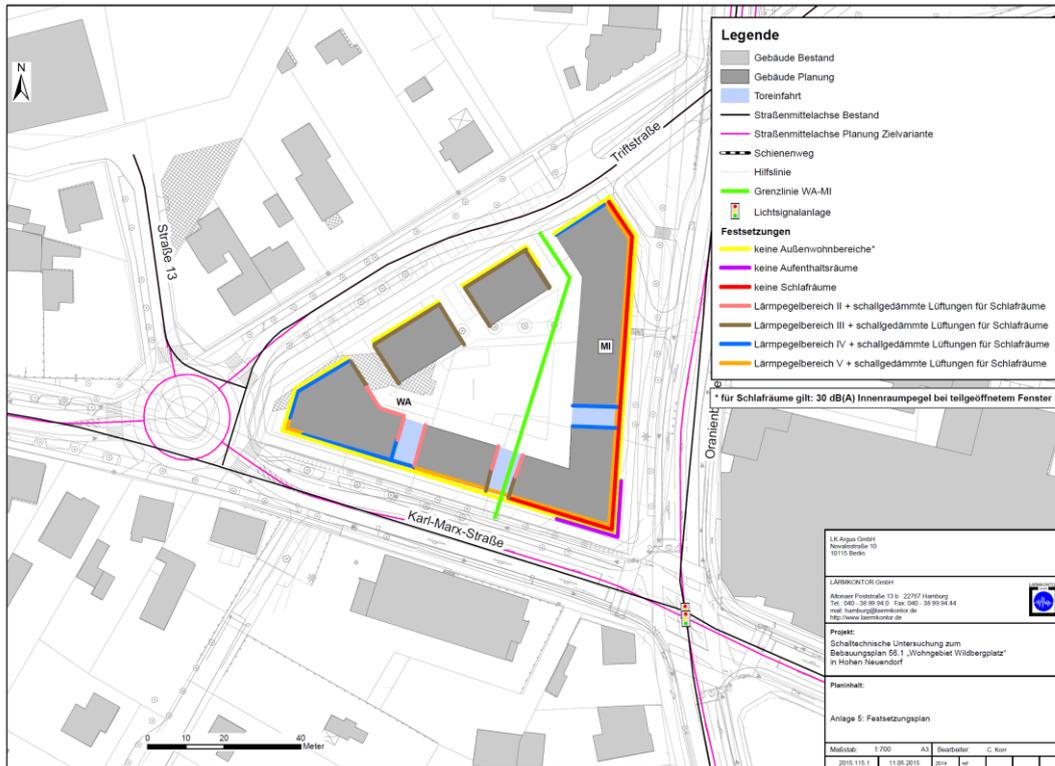


Abb. 5 Übersicht der schalltechnischen Festsetzungen durch Lärmkontor

Der Plan trifft darüber hinaus Festsetzungen, welche bestimmte Grundrissgestaltungen vorschreiben, aufgrund derer Aufenthaltsräume zu einer lärmabgewandten Seite orientiert werden.

Die aus der schalltechnischen Untersuchung resultierenden Festsetzungen zum Schallschutz werden in der nebenstehenden Karte farblich dargestellt.

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

An allen straßenzugewandten Fassaden werden Aufenthaltsräume in Wohnungen durch geeignete Grundrissgestaltung den straßenabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet. Die Außenwohnbereiche werden entweder den straßenabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet oder werden durch bauliche Maßnahmen geschützt. Zum Schutz vor Lärm werden entlang der Straßen mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten orientiert sein.

Im Übrigen werden bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Bei Wohnungen mit Fenstern zu den Straßen sind die dem Aufenthalt dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage oder mit gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art ausgestattet sein.

- An den straßenabgewandten Gebäudefassaden werden die Aufenthaltsräume mit schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlagen oder gleichwertigen Maßnahmen ausgestattet.
- Im Bereich der Gebäudelücken müssen an den Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Wohnräumen, Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen ein geeignetes Schalldämmmaß aufweisen.

Aufgrund der Vorgaben zur 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 tagsüber nicht mehr als 40 db(A) und nachts nicht mehr als 30 db(A) betragen werden. Diese Werte liegen spürbar unter denjenigen, die in einem Misch- oder Dorfgebiet bei gekipptem Fenster allgemein als unproblematisch angesehen werden (in der Rechtsprechung ist als allgemeiner Erfahrungssatz anerkannt, dass ein gekipptes Fenster herkömmlicher Bauart einen Schalldämmwert von 15 dB(A) aufweist).

Für die Außenwohnbereiche im Blockinneren wird ein insgesamt vertretbarer Schutz erreicht. Auf den lärmzugewandten Seiten werden keine schutzbedürftigen Außenwohnbereiche zugelassen.

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

## **7.9 Naturschutzbezogene Festsetzungen**

Aus Gründen des Naturschutzes werden Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Befestigung von Wegen und Zufahrten getroffen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen

- zum Ausgleich für die bebauungsplanbedingten Eingriffe (Anpflanzungen und Anbringung von Nistkästen etc.) sowie
- aus Gründen des Artenschutzes zu vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen getroffen.

(Einzelheiten dazu siehe im Umweltbericht.)

## **8 Umweltbericht**

### **8.1 Einleitung**

Die Stadtverwaltung der Stadt Hohen Neuendorf hat am 28.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56: „Zentrum Hohen Neuendorf, Stadtteil Hohen Neuendorf“ und für den räumlichen Teilbereich des Wildbergplatzes den Bebauungsplanes Nr. 56.1 „Wildbergplatz, Hohen Neuendorf“ am 24.10.2013 beschlossen.

Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes neben der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, in dem gemäß § 2a Satz 2 BauGB nach Anlage 1 zum BauGB, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Nach § 2a Satz 3 BauGB stellt dieser einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitverfahren eingeführt worden. Die Umweltprüfung wird in das Verfahren der Bauleitplanung integriert. Es gibt keine zusätzlichen Verfahren. Für die Bestimmung der Prüfungsdichte wird in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB erklärt, dass sich die Umweltprüfung auf das bezieht, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Grundlage des Umweltberichtes sind die vorliegenden Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern gemäß § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 7 sowie zu den übrigen Anforderungen des Naturschutz- und des Gemeinschaftsrechtes. Wesentliche Basis hierfür ist der Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf (Februar 2014), die erarbeiteten Fachgutachten (Verkehr, Schallschutz, Baugrund) sowie eigene Erhebungen im Rahmen der Eingriffsregelung. Darüber hinaus wurden für das Untersuchungsgebiet Kartierungen zur Erfassung der faunistischen Ausstattung durchgeführt, um mögliche artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen zu ermitteln (artenschutzrechtliche Prüfung). Der Untersuchungsumfang bzw. die zu erfassenden Arten wurden vorab mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG ist in ihrer Relevanz auf die Planaufstellung zu berücksichtigen und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen zu sichern.

### **8.2 Kurzdarstellung Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht der Stadt Hohen Neuendorf dem Bereich zwischen Rathaus im Norden und Schönfließener Straße und Karl-Marx-Straße im Süden bzw. Südwesten seine zentrale Funktion zurückzugeben. Diese Entscheidung wurde bereits im Zusammenhang mit der Fusion der ehemals selbständigen Gemeinden Hohen Neuendorf, Borgsdorf und Bergfelde zur Gemeinde Hohen Neuendorf im Jahre 1993 beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen historischen Ortskerns von Hohen Neuendorf zwischen Karl-Marx-Straße, Oranienburger Straße und Schönfließener Straße. Durch die Umsetzung mehrerer verkehrstechnischer Maßnahmen in den vergangenen Jahrzehnten wurde das Ortszentrum deutlich umgestaltet. Zu nennen sind hier der Bau der Berliner Ringbahn vor etwa 60 Jahren, die Rampe der heutigen B 96 zur Überbrückung der Bahntrasse, sowie der weitere Ausbau der B 96 in den Jahren 2001/2002 (Anbindung Waldstraße und Triftstraße an die B 96). Dadurch entstand im Verlauf der Waldstraße eine weitere Rampe.

Durch diese Maßnahmen wurden das Ortszentrum und die nördlichen Siedlungsbereiche voneinander abgeschnitten. Rathausplatz und Wildbergplatz werden durch die Trennwirkung der Rampe der B96 nicht als räumliche Einheit wahrgenommen.

Zwischenzeitlich ist der südöstlich angrenzende Bereich insbesondere durch die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes („Kaufland“) und weiterer Einzelhandelsbetriebe südlich des Rathauses in seiner zentralen Funktion gestärkt worden. Allerdings ist das stadträumliche Ergebnis der erfolgten Bebauung unbefriedigend, indem beispielsweise an der Oranienburger Straße, anstelle der räumlichen Fassung der Verkehrsachse, Stellplätze angeordnet wurden und die architektonische Gestaltung des Marktgebäudes der zentralen Lage nicht angemessen gerecht wird. Die Freiräume zwischen Rathaus und Karl-Marx-Straße sind zudem weitgehend ungestaltet und weisen den Charakter innerstädtischer Brachflächen auf.

Der Wildbergplatz selbst ist bis auf ein Wohnhaus und mehrere gewerblich genutzte Gebäude unbebaut. Eine Teilfläche am nördlichen Rand wird für Kfz-Stellplätze genutzt.

Die aufgezeigten stadträumlichen und funktionalen Mängel des Gebietes haben die Stadt Hohen Neuendorf veranlasst, einen städtebaulichen Ideenwettbewerb auszuloben. Die Durchführung des Wettbewerbs wurde am 27.09.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Wettbewerbsgebiet war der ca. 8 ha große Bereich zwischen:

- der Ringbahntrasse im Norden,
- dem Rudolf-Harbig-Sportplatz und dem Marie-Curie-Gymnasium im Osten,
- den Grundstücken an der Karl-Marx-Straße im Süden und
- der Kurt-Tucholsky-Straße im Westen.

Ziel des Wettbewerbes war es, für den gesamten Bereich „ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Bereiches um das Rathaus ... zu einem attraktiven Zentrum der Stadt Hohen Neuendorf zu entwickeln.“ Konkrete planerische Vorgaben waren die Nutzung der städtebaulichen und stadträumlichen Potenziale

- zur Aufwertung der Stadtmitte durch neue Nutzungen,
- zum Abbau räumlicher und funktionaler Barrieren,
- zur Einbindung bestehender Einrichtungen in den städtebaulichen Zusammenhang,
- zur besseren Verflechtung mit den benachbarten Quartieren und
- zur Stärkung übergebietlicher Bezüge.

Für das Teilgebiet des Wildbergplatzes lauteten die wesentlichen Ziele

- Schaffung von Spielräumen für unterschiedliche Nutzungsprofile aus Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel,
- Beförderung des Zentrumsprofils und die
- Berücksichtigung attraktiver Freiflächen

Das Preisgericht hat in seiner Sitzung am 18.06.2013 dem Wettbewerbsbeitrag des Planungsbüros TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung (Berlin) den 1. Preis zuerkannt.

Darauf aufbauend hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 28.02.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Zentrum Hohen Neuendorf, Stadtteil Hohen Neuendorf“ gefasst. Das Plangebiet ist identisch mit der Abgrenzung des Wettbewerbsgebietes. Ziel und Zweck des Planverfahrens ist die „Sicherung der geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in Anlehnung an die Ergebnisse des städtebaulichen Ideenwettbewerbs“ (vgl. Aufstellungsbeschluss vom 28.02.2013). Gleichsam wurde darüber hinaus für das Plangebiet eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB und die Begründung eines Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Für den räumlichen Teilbereich des Wildbergplatzes hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 24.10.2013 sodann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56.1 „Wildbergplatz, Hohen Neuendorf“ beschlossen. Anhand dieser Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der Ergebnisse des Ideenwettbewerbes geschaffen werden.

## 8.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

### 8.3.1 Fachgesetze

Der Umweltbericht erfordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Innerhalb der Fachgesetze sind die für die Schutzgüter gemäß UVPG geltenden Normen und Ziele festgelegt, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind und nachfolgend aufgeführt werden.

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in folgenden Gesetzen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)</li> <li>- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)</li> </ul>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- TA Luft</li> </ul>
Pflanzen / Biotoptypen / Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)</li> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)</li> <li>- Baumschutzsatzung Hohen Neuendorf</li> </ul>
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholungsnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)</li> <li>- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)</li> </ul>
Mensch und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugesetzbuch (BauGB)</li> <li>- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>- TA Lärm / TA Luft</li> <li>- DIN 18005</li> </ul>
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)</li> <li>- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)</li> </ul>

Tab. 3: Übersicht schutzgutbezogene Umweltziele in den Fachgesetzen

### **8.3.2 Fachpläne**

In den übergeordneten Fachplänen sind die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes für das Stadtgebiet Hohen Neuendorf festgelegt. Diese ergeben sich in erster Linie aus den formulierten Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg (Dezember 2000), des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Oberhavel (1996/97) und des Landschaftsplans der Stadt Hohen Neuendorf (2014).

#### **Landschaftsprogramm Brandenburg**

Im Landschaftsprogramm wird die Stadt Hohen Neuendorf als größere Siedlungsfläche definiert. Entsprechend den Entwicklungszielen steht die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen im Vordergrund.

Weitere Punkte, die Teile des Stadtgebietes betreffen:

- Schutzgut Wasser: Trinkwasserschutzgebiet (rechtlich festgesetzt – nachrichtliche Übernahme, Wasserschutzgebiet Zone I, II, III – Wasserwerk Stolpe)
- Schutzgut Erholung: Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung

#### **Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg**

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg von 1996/97 vor.<sup>4</sup> Das Stadtgebiet Hohen Neuendorf einschließlich des Plangebietes liegt demnach im Bereich „Siedlungsgebiet mit geringer bis geringster Dichte“. Erwähnenswert sind weiterhin, die gemäß der Biotopkartierung nach § 17 BbgNatSchAG geschützten Alleebäume (vgl. Kap. 8.3.6 und 8.4.4).

---

<sup>4</sup> DR. SZAMATOLSKI Grün-, Landschafts- und Umweltplanung (1996/97): Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg. Band 1+2. Im Auftrag des Landkreises Oberhavel, Alt Ruppin.

Bezüglich der Grundwasserneubildung kommt dem Großraum Hohen Neuendorf eine bedeutende Funktion zu. Als Entwicklungsziele werden insbesondere die Erhaltung und Sicherung der markanten Siedlungsabfolge (Dorfcharakter, Villenbebauung, Neubauten) sowie die Sicherung der landschaftsbezogenen Erholung definiert. Dieser wird grundsätzlich im Planungsraum eine hohe Bedeutung beigemessen.

### **Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf**

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Stadt Hohen Neuendorf stellt für das Plangebiet sowie das nähere Umfeld folgende Maßnahmen dar:

- Überwiegend gemischte Baufläche, Teilfläche öffentliche Grünfläche
- Allee entlang Karl-Marx-Straße
- Baumreihe entlang Triftstraße

Der Landschaftsplan gibt vor, bei der Siedlungserweiterung die landschaftsplanerischen Belange in die Abwägung zu stellen.

Weiterhin enthält der Landschaftsplan diverse Aussagen zur Erfassung und Bewertung des Bestandes einzelner im Rahmen der Umweltprüfung relevanter Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen / Biotop, Tiere, Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung).

### 8.3.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist der Hochfläche des Westbarnim, als Teil der Ostbrandenburgischen Platte zuzuordnen. Es verläuft über die nordwestliche Hangkante der Barnimhochfläche bis hin zur großen Havelniederung. Geprägt wurde der Naturraum vor allem durch die Weichseleiszeit vor ca. 18.000 Jahren.

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsplan sind für weite Teile der Stadt Hohen Neuendorf flächige Ausbildungen von Geschiebemergel in einer Mächtigkeit von 10 bis 15 m charakteristisch. Diese Bereiche sind je nach Lage von unterschiedlich mächtigen Sanden überdeckt. Insgesamt bestehen die Geschiebemergelflächen aus geschichteten Vorschüttsanden. Aufgrund seiner geringen Wasserdurchlässigkeit wirkt Mergel grundsätzlich als Wasserstauer.

Entsprechend der vorliegenden geotechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Knuth GmbH, Hohen Neuendorf vom 30.01.2015) wurden zur Erkundung der Baugrundverhältnisse sowie zur Entnahme von Bodenproben insgesamt 3 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 7 m unter Geländeoberkante ausgeführt. Von folgendem Schichtaufbau des Unterbodens kann ausgegangen werden:

- BGS 1: Oberboden / Auffüllung
- BGS 2: nichtbindige Sande (fS, ms)
- BGS 3: Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel)

#### BGS 1: Oberboden / Auffüllung

Als oberste Schicht bis in Tiefen zwischen 0,70 m und 2,40 m liegt ein anthropogen gestörter und mit Auffüllungen versehener Bodenhorizont vor. Die Auffüllungen setzen sich aus nichtbindigen, z.T. schwach schluffigen Sanden zusammen, die vereinzelt humose Anteile bzw. Fremdstoffe wie Ziegel- oder Betonbruch beinhaltet. Es handelt sich um grob- und gemischtkörnige Böden. Die Lagerungsdichte ist überwiegend locker bis mitteldicht. Die Durchlässigkeitsbeiwerte liegen zwischen  $1 \times 10^{-6}$  –  $1 \times 10^{-3}$  m/s.

#### BGS 2: nichtbindige Sande (fS, ms)

Die 2. Baugrundsicht setzt sich in Tiefen zwischen 3,30 m und 4,20 m aus nichtbindigen bis bindigen Sanden mit einer enggestuften Grobkörnung zusammen. Die schwach schluffigen und schluffigen Sande sind als gemischtkörnige Böden einzustufen. Die Lagerungsdichte wird mit mitteldicht bewertet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte liegen zwischen  $5 \times 10^{-5}$  –  $1 \times 10^{-4}$  m/s.

#### BGS 3: Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel)

Der Geschiebemergel setzt sich aus einem Sand / Schluff / Ton-Gemisch zusammen. Der Feinkornanteil wird mit 30-40 Gew.-% eingeschätzt und ist von kiesigen Anteilen bis 5 Gew. % durchsetzt. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt mit  $< 1,0 \times 10^{-7}$  m/s im schwach durchlässigen bis stauenden Bereich.

Der größte Anteil des städtischen Siedlungsbereiches wird mit einem geringen Versiegelungsgrad von 10-35 % angegeben. Nur einige wenige Flächen wie die direkt östlich angren-

zende Fläche mit Einzelhandelsstandorten und Schule und anderen öffentlichen Einrichtungen weisen einen Versiegelungsgrad mit 56-80 % (hochversiegelt) auf.

Östlich des Plangebiets im Bereich der Einzelhandelsstandorte an der Oranienburger Straße (B96) wird eine Altlastenverdachtsfläche in Karte 5: Naturhaushalt – Boden / Wasser / Klima des Landschaftsplans angegeben, die jedoch keine Auswirkung auf den Wildbergplatz hat.

## **Bewertung**

Als Bewertungsgrundlage für planerische Entscheidungen und die Einschätzung der Wertigkeit des Bodens werden üblicherweise die Lebensraumfunktion, die Puffer- und Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, der Versiegelungsgrad, die Wasserdurchlässigkeit und die Archivfunktion herangezogen. Diese Kriterien orientieren sich an den Anforderungen des Bodenschutzes bei Planungs- und Zulassungsverfahren im Land Brandenburg (herausgegeben vom LUA, 2003) sowie an den Bewertungskriterien des Bilanzierungsverfahrens für Eingriffe im Land Berlin.

Der Boden im Plangebiet ist durch Auffüllungen mit Ziegel- und Betonbruchstücken in den oberen Bodenschichten gekennzeichnet. Es steht kein natürlich gewachsener Boden an. Der Boden zeigt keine spezifischen Ausprägungen oder charakteristische Phasen der Bodenentwicklung bzw. der kulturhistorischen Landnutzung. Eine besonders typische regionale Bedeutung der Bodeneigenschaften liegt nicht vor. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist zudem eine vollversiegelte Fläche mit Gebäuden vorhanden. Die Bodenverhältnisse des Plangebietes sind daher als vorbelastet einzustufen.

Als von Verkehrswegen eingerahmte Fläche im Siedlungsbereich kann der Boden als Lebensraum mit einem eingeschränkten, an die städtischen Lebensbedingungen angepassten, Arteninventar eingeschätzt werden. Es sind aktuell keine seltenen, geschützten oder bodenabhängigen Arten vorhanden.

Durch die Neuversiegelung stehen Teile der überplanten Flächen nicht mehr für die Versickerung von Regenwasser zur Verfügung, wodurch die Wasserhaushaltsfunktion eingeschränkt wird. Die Puffer- und Filterfunktion, d.h. die Fähigkeit des Bodens Schadstoffe durch Ionenaustausch zu fixieren und Säuren zu neutralisieren, kann aufgrund mangelnder Datengrundlagen nicht eingeschätzt werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass sandige Böden eine geringere Puffer- und Filterwirkung besitzen als bindige Böden, da wichtige Austauschteilchen wie Tonminerale und Huminstoffe in bindigen Böden in höheren Anteilen vorliegen. Die Wasserdurchlässigkeit der sandigen Anteile weist einen Kf-Wert auf, der eine Versickerung zulässt. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Sickerstrecke von 2,5 m bis 3,2 m kann der Boden für die Versickerung von Niederschlagswasser als geeignet beurteilt werden.

Generell besteht für alle Böden eine Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, Verdichtung sowie Bodenab- und -auftrag. Durch Versiegelung werden alle natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zerstört. Die Verdichtung von Böden entsteht in der Regel durch das Einwirken mechanischer Kräfte auf das Bodengefüge. Es kommt infolge dessen u. a. zu einer Förderung von Erosionsvorgängen, geringerer Luftdurchlässigkeit sowie Wasseraufnahmefähigkeit. Abhängig ist die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung im Wesentlichen von der Bodenart. Bei sandigen Böden ist sie gering bis sehr gering, bei bindigeren Böden mittel bis hoch. Da im Plangebiet der überwiegende Teil der Bodenschichten sandigen Charakter aufweist und die Lagerungsdichte als locker bis mitteldicht eingestuft wird, ist die Verdichtungsempfindlichkeit als gering bis mittel einzustufen.

Zusammenfassend ist der Boden mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit aufgrund bestehender Vorbelastungen durch Auffüllungen und teilweiser Versiegelung einzustufen. Die Versickerungsleistung ist, aufgrund des sandigen Substrats, für anfallendes Niederschlagswasser als gut bis sehr gut zu bewerten. Die im Zuge von Baumaßnahmen typischen Beeinträchtigungen wie Versiegelung, Verdichtung, Bodenabtrag und –auftrag haben einen mittleren Einfluss auf das Schutzgut Boden.

### 8.3.4 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind grundsätzlich die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu betrachten.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befindliche, nennenswerte Oberflächengewässer sind der nördlich in ca. 1 km Entfernung gelegene "Teerofenpfuhl", der östlich in ca. 1,5 km Entfernung gelegene "große Rotpfuhl" sowie der in nordöstlicher Richtung in ca. 1,2 km Entfernung gelegene "kleine Rotpfuhl" und der "Hirschkpfuhl".

Das Wasserschutzgebiet „Stolpe, Zone I“ befindet sich west- bis südwestlich in einer Entfernung von ca. 5 km zum Plangebiet. Die Grenze der „Zone III“ des Wasserschutzgebietes reicht bis in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet.

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Folgenden wird daher der Aspekt Grundwasser dargestellt.

Die Grundwasserfließrichtung erfolgt grundsätzlich vom „großen Rotpfuhl“ im Norden in südwestlicher Richtung. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit der gering- bzw. undurchlässigen Deckschichten des Geschiebemergels im Großraum Hohen Neuendorf, kann in Teilen von einem gespannten Grundwasserspiegel ausgegangen werden. Periodisch kann Schichtwasser auftreten, welches sich auf den undurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann. Für das Stadtgebiet Hohen Neuendorf konnte eine Versickerungsfähigkeit zwischen  $2,8 \times 10^{-5}$  und  $6,6 \times 10^{-7}$  m/s ermittelt werden. Das Plangebiet selbst befindet sich dagegen in der Zone (zwischen West-Ost-Bahntrasse und der Stolper Straße) für die gute Versickerungsbedingungen ermittelt wurden. Bestehende potentielle Vorbelastungen des Grundwassers im Plangebiet durch Schadstoffeinträge können daher nicht ausgeschlossen werden.

Entsprechend dem Baugrundgutachten vom 30.01.2015 tritt Schichtwasser in Tiefen zwischen 3,80 m und 4,50 m unter Geländeoberkante (GOK) auf, das aber Schwankungen in Abhängigkeit von der Niederschlagsintensität unterliegt. Der höchste zu erwartende Grundwasserstand wird in Höhe der Ordinate 49,00 m NHN eingeschätzt.

## Bewertung

Hohen Neuendorf hat traditionell aufgrund der Lage in der Havelniederung und auftretenden grundwasserstauenden Schichten einen hohen Grundwasserspiegel. Über Jahrhunderte hinweg wurden große Teile des Gebietes melioriert, wodurch der Grundwasserspiegel sank. In einigen Bereichen steht das Grundwasser < 2 m unter Geländeoberkante an, in den meisten Gebieten liegt es jedoch tiefer (vgl. Baugrundgutachten Karte 5 „Naturhaushalt“). Im Baugrundgutachten wird der Grundwasserstand für das Plangebiet zwischen 3,80 m und 3,50 m unter GOK angegeben.

Dieser Bereich liegt im Einflusshorizont der Verlagerungsprozesse von Schadstoffen in Bodenschichten, sodass eine Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gegeben ist. Weiterhin wird die Verschmutzungsempfindlichkeit von der Zeitpassage des Niederschlagswassers beeinflusst, die von der Durchlässigkeit der Böden bestimmt wird. Die sandigen Schichten weisen mit  $1 \times 10^{-6} - 1 \times 10^{-3}$  m/s eine schnelle Niederschlagspassage auf. In Verbindung mit dem relativ geringen Grundwasserflurabstand resultiert eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit.

Für die lokale Grundwasserneubildung kommt dem Plangebiet eine nachrangige Bedeutung zu. Aufgrund der Insellage der Fläche durch die umgebenden Straßen ist mit erhöhten Schadstoffeinträgen aus den Niederschlagsabwässern der angrenzenden Straßenverkehrsflächen zu rechnen.

Zusammenfassend ist die Wasserdurchlässigkeit des Bodens und damit die Versickerungsfähigkeit als sehr gut einzuschätzen. Daraus resultiert jedoch eine Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch Auffüllungen im Oberboden sowie der umgebenden Verkehrssituation kann die Gefahr, dass durch die geplanten Maßnahmen eine erhöhte Belastung des Schutzgutes Wasser entsteht, als mittel bis gering eingestuft werden.

### 8.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Hohen Neuendorf liegt im Bereich des ostdeutschen Binnenlandklimas, das im Südosten stärker kontinentalen und im Nordwesten maritimen Einflüssen unterliegt. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei 8,5 °C bis 9 °C. Die mittleren Temperaturschwankungen liegen mit 17,5 °C bis 18,5 °C auf dem Westbarnim hingegen niedriger als in den umliegenden Gebieten. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 550 mm, wobei die Niederschläge vom Westbarnim (540 mm) zum Ostbarnim (460 mm) deutlich abnehmen. Im Plangebiet herrschen überwiegend entsprechend der normalen Luftzirkulation der Mittleren Breiten Westwinde vor.

Stadtklimatisch ist Hohen Neuendorf als begünstigtes Siedlungsgebiet anzusehen. Die meisten Siedlungsbereiche sind weniger als 50 % versiegelt, die vegetationsbestandenen Flächen bewirken einen mikroklimatischen Ausgleich. Desweiteren sind die Siedlungsgebiete von bedeutenden Kaltluftentstehungsgebieten (Waldbereiche des LSG „Westbarnim“, feuchte Havelniederungsbereiche, offene Ackerflächen um Stolpe) umgeben, die den Siedlungsbereich klimatisch positiv beeinflussen. Hohen Neuendorf liegt innerhalb eines lokal wirksamen Frischluftkorridors, der sich im Norden von Birkenwerder in südwestlicher Richtung bis Stolpe erstreckt. Weiterhin stellt dieser Bereich eine regional wirksame Luftleitbahn dar, die nordöstlich von Schmachtenhagen in südlicher Richtung über den "großen Rotpfuhl" bis nach Berlin Frohnau verläuft.

Das Plangebiet liegt stadtklimatisch im Gunstbereich (Abb. 9 Bioklima Landschaftsplan). Der Siedlungsraum wird als nicht oder wenig durchlüfteter Siedlungsraum mit geringer bioklimatischer Belastung dargestellt. Teile der Grünfläche des Wildbergplatzes, die ohne Baumbewuchs und Versiegelung sind, fungieren als Kaltluftentstehungsflächen, die die entstehende Kaltluft an die Umgebung abgeben. Gegenüber weiterer Verdichtung und Nutzungsintensivierung wird im Landschaftsplan jedoch eine hohe Empfindlichkeit angegeben. Östlich schließt sich eine größere Gewerbefläche an, die als weniger günstiges Siedlungsgebiet mit einer mäßigen bioklimatischen Belastung ausgewiesen ist. Die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindlichen Hausgärten bieten andererseits ein Potential an klimatischen Ausgleichsflächen.

Hinsichtlich der Luftqualität im Plangebiet bestehen aufgrund der umliegenden und durch das Plangebiet verlaufenden Verkehrswege wie die mit einer DTV von ca. 17.000 Kfz/Tag befahrene B 96 erhebliche Vorbelastungen durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen. Lufthygienische Daten bezüglich der Schadstoffe Stickoxide und Feinstaub liegen derzeit nicht vor. Weitere bedeutende Emissionsquellen für Luftschadstoffe liegen weder im Plangebiet noch im angrenzenden Umfeld vor.

### **Bewertung**

Die lokalklimatische Situation im Plangebiet stellt sich insgesamt positiv dar. Der Siedlungsbereich ist bioklimatisch als wenig belastet einzustufen, auch wenn die Frisch- und Kaltluftbahnen das Plangebiet nur indirekt versorgen. Die offene Siedlungsstruktur ermöglicht einen ausreichenden Luftaustausch zwischen versiegelten Bereichen und Freiflächen. Im Hinblick auf das angrenzende Gewerbegebiet, das als klimatischer Belastungsbereich eingestuft ist, wird keine weitere Verdichtung empfohlen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das klimatische Ausgleichspotential der umgebenden Grün- und Freiflächen und der Hausgärten die Anforderungen an eine klimatische günstige Siedlungsstruktur erfüllt.

Die Schadstoffbelastung kann aufgrund fehlender regionaler Messdaten lediglich abgeschätzt werden, es kann jedoch aufgrund der umliegenden Verkehrsflächen von einer erhöhten Vorbelastung ausgegangen werden. Die Belastung durch Luftschadstoffe ist im Allgemeinen auf ein hohes Verkehrsaufkommen, Emissionen von Heizungsanlagen und Industriebetrieben zurückzuführen. Bei den Verkehrsmengen ist im Untersuchungsgebiet aufgrund der Insellage inmitten von Verkehrswegen, die zum Teil eine Verkehrsmenge von 17.000 Kfz/Tag aufnehmen, von einer mittleren bis hohen Belastung auszugehen. Im Kreuzungsbereich kommt es zusätzlich durch Wartezeiten des Abbiegeverkehrs zu Schadstoffkonzentrationen. Die Feinstaubkonzentration wird weiterhin durch den Betrieb und die Qualität von Heizungsanlagen beeinflusst. Der Einfluss von Industriebetrieben kann im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.

### 8.3.6 Schutzgut Pflanzen / Biotoptypen

Die Biotopkartierung erfolgte auf Grundlage der Biotoptypenkartierung Brandenburg und gibt die Biotoptypen mit den entsprechenden Biotoptypencodes wieder. Diese beziehen sich auf das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Folgende Biotoptypen der Siedlungsbereiche sind im Untersuchungsgebiet vorhanden:

#### **12300 Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen**

Das Plangebiet sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen sind gemäß Landschaftsplan dem übergeordneten Biotoptyp bebauten Gebiete und Sonderflächen zugeordnet. Das Plangebiet selbst gehört zum Biotoptyp Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, Gemeinbedarfsflächen. Der östliche Teil ist mit einem Gebäudekomplex, bestehend aus Wohnbebauung und Gewerbe bebaut und vollständig versiegelt. Dieser Anteil macht etwa 20 % des Wildbergplatzes aus. Den Hauptanteil nehmen eine Grünfläche, mit einer Baumreihe bestehend aus sieben Rosskastanien (Altbäume) sowie eine nicht versiegelte Parkfläche ein.

#### **0101011 Grünanlagen unter 2 ha**

Die Grünfläche des Wildbergplatzes kann den kleinen öffentlichen Grünanlagen zugeordnet werden. Sie wird umlaufend von Straßen umschlossen und weist einen Versiegelungsanteil < 50 % auf. Innerhalb dieser Fläche gibt es kleine befestigte Flächen wie das Trafohäuschen, die Treppe, eine kleine befestigte Fläche an den östlichen Gehweg anschließend. Die Grünflächen sind naturfern und nicht durch geeignete Verbundstrukturen an naturnähere Biotopbereiche angebunden. Sie weisen deshalb ein eingeschränktes Artenspektrum auf.

Am Rande des östlichen Plangebietes an der Oranienburger Straße in Höhe des Einkaufszentrums Kaufland befinden sich zwei etwa 4 m<sup>2</sup> große Strauchpflanzungen mit Feuerdorn (*Pyracantha spec.*) und einer stark unter der Konkurrenzdruck der angrenzenden Sträucher stehenden Fichte (*Picea abies*). An der nordöstlichen Ecke des bebauten Grundstücks, nahe der Baumreihe wurde ein Spierstrauch (*Spiraea spec.*) gepflanzt.

#### **05171 Trittrassen**

Auf der Grünfläche haben sich Arten wie Weidelgras, Breitwegerich, Potentilla-Arten und Moose entwickelt, die zu einer Einstufung des Biotoptyps „ausdauernder Trittrassen“ führen. Die Vegetationsdecke ist in großen Teilen lückig und nicht geschlossen, sodass der Boden sichtbar wird.

#### **07142 Baumreihe**

Der prägende Baumbestand innerhalb der bestehenden Grünfläche gehört aufgrund seiner Ausprägung dem Biotoptyp „Baumreihe“ an. Es handelt sich um einheimische Arten mit überwiegend Altbäumen mit dem Biotoptypencode 0714211. Die auf der Grünfläche vorhandenen sieben Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), sind in etwa zum gleichen Zeitpunkt gepflanzt worden und weisen Stammumfänge zwischen 228 cm bis 306 cm auf. Im Vermesserplan werden noch acht Bäume dargestellt, der vierte Baum von der Oranienburger Straße aus gesehen, existiert jedoch nicht mehr. An den äußeren Bäumen auf der Ost- und Westseite ist derzeit jeweils ein Nistkasten angebracht.

Im Umweltbericht 2012 des Landkreises Oberhavel ist die Baumreihe (6 Bäume) als Naturdenkmal ausgewiesen. Allerdings sind die Bäume als Schwarzpappeln aufgeführt. Auch der Landschaftsplan 2014 führt diese Baumreihe als Naturdenkmal. Auf Nachfrage bei der UNB wurde darauf hingewiesen, dass diese Bäume zwar 1934 unter Schutz gestellt wurden, derzeit jedoch nicht mehr existieren. Die gegenwärtig im Untersuchungsgebiet befindlichen Rosskastanien sind nicht als Naturdenkmale eingetragen.

### **07141 Alleen**

Der Baumbestand entlang der Karl-Marx-Straße, aus heimischen Arten bestehend, ist gemäß der Aussage im Landschaftsplan (Februar 2014) dem Biotoptyp Allee zugeordnet und gemäß § 17 BbgNatSchAG geschützt. Die Triftstraße wird im Landschaftsplan zwar als Baumreihe dargestellt, ist jedoch laut eines separaten Sachverständigengutachtens des Landkreises Oberhavel 2006 als Allee zu führen. Kulturhistorisch und landesgestalterisch haben Alleen in Brandenburg eine lange Tradition und sind daher von besonderer Bedeutung. Die Alleebäume an der Triftstraße sind Winterlinden, die im Zuge der Straßenumbauten an der Triftstraße gepflanzt wurden. Die 19 Bäume (10 nordseitig, 9 südseitig) sind von junger Ausprägung und weisen Stammumfänge zwischen 30 cm und 50 cm auf. Desweiteren befinden sich in der Triftstraße 4 alte Kastanien in Richtung Unterführung entlang des alten Straßenverlaufs. Sie weisen Stammumfänge von 151 cm bis 201 cm auf. In der Karl-Marx-Straße wurden ebenfalls Linden gepflanzt, jüngerer bis mittlerer Ausprägung mit Stammumfängen zwischen 24 cm und 73 cm. Bis zu den Grenzen des Bebauungsplangebietes befinden sich 9 Bäume südseitig und 7 Bäume nordseitig der Straße. In der neu gestalteten Einmündung Triftstraße / Straße 13 wurde eine Rotbuche aus platzgestalterischen Gründen gepflanzt, die jedoch keinen Status als Alleebaum aufweist.

### **1261221 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken ohne bewachsenen Mittelstreifen mit regelmäßigem Baumbestand**

Die Karl-Marx-Straße als regionale Hauptstraße, und die Triftstraße als innerörtliche Erschließungsstraße gehören zu den direkt angrenzenden Straßen, die einen regelmäßigen Baumbestand aufweisen (vgl. 07141 Alleen).

### **1261222 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken ohne bewachsenen Mittelstreifen ohne regelmäßigen Baumbestand**

Die Oranienburger Straße grenzt im Osten an das Plangebiet und bildet als Bundesstraße 96 die wichtige Nord-Süd-Verbindung. Sie ist in diesem Abschnitt ohne Baumbestand. Sie weist eine starke Verkehrsbelastung auf.

### **12641 Parkplätze**

Im nordwestlichen Randbereich wird eine unversiegelte Fläche ohne Vegetationsbewuchs mit einer Fläche von etwa 400 m<sup>2</sup> als Parkplatz genutzt.

### **Biotopstruktur und Umfeld**

Geschützte Biotope sind im direkten Umfeld nicht vorhanden. In einer Entfernung von ca. 1 km nordöstlich und ca. 1,5 km östlich des Plangebietes befinden sich nach § 18 BbgNatSchAG geschützte waldgeprägte Biotope mit großer Bedeutung und Funktion für den Naturschutz.

Besonders geschützte Pflanzenvorkommen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. In nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1 km wurde im Landschaftsplan ein isoliertes Vorkommens der Sand-Grasnelke ausgewiesen.

**Bewertung**

Für die Bewertung der ermittelten Biotoptypen wird eine sechsstufige Bewertungsskala (Biotopwertstufen) herangezogen, die auf folgenden, allgemein gebräuchlichen Bewertungskriterien des Arten- und Biotopschutzes beruht. Berücksichtigt werden auch eventuelle Vorbelastungen:

- Naturnähe
- Seltenheit
- Nutzungsintensität
- Vielfalt
- besondere Standortbedingungen

Die nachfolgende Tabelle gibt die Biotopwertstufen mit den jeweiligen Bewertungskriterien wieder. Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden sowie unmittelbar angrenzenden Biotoptypen sind entsprechend ihrer Wertigkeit eingeordnet.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen im und am Plangebiet
5	sehr hoher Biotopwert  sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft, Lebensstätte für viele seltene oder gefährdete Arten, extensiv bis gar nicht genutzt, zum Teil sehr lange Regenerationszeit, kaum oder gar nicht ersetzbar/ausgleichbar	im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden
4	hoher Biotopwert  naturnahe Biotoptypen mit wertvollen Rückzugsfunktionen für viele teilweise gefährdete Arten, mäßig bis geringfügig genutzt, lange bis mittlere Regenerationszeit	Alleebestand junger Ausprägung an der Karl-Marx-Straße (BRAG) und Triftstraße aufgrund des Schutzstatus nach § 17 BbgNatSchAG, innerhalb des Plangebietes befindliche Einzelbäume (Baumreihe, BRRGA)
3	mittlerer Biotopwert  relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, mäßige Nutzungsintensität, relativ rasch regenerierbar	Teile der angrenzende Einzelhausbebauung mit Hausgärten (außerhalb des Geltungsbereiches)
2	geringer Biotopwert  stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, Vorkommen nur	artenarme Grünfläche auf dem Wildbergplatz mit Strauchpflanzungen (PFPK)

	noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für häufig vorkommende Arten, kurzfristig entstehend bzw. schnell ersetzbar	
<b>1</b>	sehr geringer Biotopwert  Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, inten- siv genutzt, mit weitgehend schnell ersetz- baren Strukturen; extrem artenarm bzw. lediglich für einige häufig vorkommende Arten von Bedeutung, stark belastet	Vorhandene unversiegelte Parkplatzfläche (OVPOO), Gewerbe-, Handel- und Dienst- leistungsflächen (OGGV) ,Vorhandenes bebautes und vollversiegeltes Grundstück mit Erschließungs- und Stellplatzflächen
<b>0</b>	kein Biotopwert  überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	Straßen (OSRZ, OVSBOO)

Tab. 4: Biotopwertstufen

Von mittlerer bis hoher Wertigkeit (auch aufgrund des Schutzstatus § 17 BbgNatSchAG) sind die Alleebäume an der Karl-Marx-Straße und Triftstraße, auch wenn sie sich derzeit noch in einer jungen Ausprägung befinden und der volle Biotopwert erst ab etwa 50- 70 Jahren erreicht ist. Die Baumreihe auf dem Wildbergplatz hat aufgrund ihres Alters eine lokal hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel und ist Jagdhabitat für Fledermäuse. Die Bäume haben einen insgesamt guten Erhaltungszustand, weisen nur leichte bis mittlere Schädigungen der Rinde bzw. der Äste (Astabbrüche, Kappungsstellen) auf. An einigen Bäumen wurde im Kronenbereich vereinzelt Totholz beobachtet. Die Aufnahme der Bäume erfolgte im unbebauten Zustand, sodass keine Aussagen zu Gesamthabitus und Blattgesundheit gemacht werden können.

Die Ausprägung der Biotope hinsichtlich des Arteninventars und ihrer Funktion als Lebensraum ist größtenteils von allgemeiner Bedeutung, besonders im Hinblick auf das Hohen Neuendorf umgebende wertgebende Vegetationsmosaik aus Waldbereichen, Wiesen, Grünlandbereichen, Feuchtgebieten und Sandflächen. Die Grünfläche auf dem Wildbergplatz bietet aufgrund der Lage, der Ausstattung und des Verkehrsaufkommens meist städtisch angepassten und häufig vorkommenden Arten einen Lebensraum, deren lokale Populationen nicht als gefährdet eingestuft werden (vgl. faunistisches Gutachten). Die Vegetation der Grünfläche ist den Trittrasengesellschaften zuzurechnen. Dieser Biototyp ist wenig spezifisch und relativ schnell wiederherstellbar. Der vorhandene unversiegelte Parkplatz ist von sehr geringem Biotopwert, da er extrem artenarm ist, ebenso wie das vorhandene bebaute und vollversiegelte Grundstück an der Westseite des Wildbergplatzes.

Auf die in 750 m und 1.000 m Entfernung liegenden geschützten Biotope bzw. Pflanzenvorkommen haben die Planungen im Gebiet keinen Einfluss. Laut Biotopverbundplan (Landschaftsplan) werden keine erhaltens- bzw. entwicklungswerten innerstädtischen Grünzüge von der Planung tangiert.

### 8.3.7 Schutzgut Tiere

Um die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu erfüllen, wurde zwischen März und August 2014 ein faunistisch-ökologisches Gutachten durch Dipl.-Biol. Tobias Teige durchgeführt und die planungsrelevanten Arten (Avifauna, Fledermäuse) untersucht. Die Brutvögel wurden nach der Methode nach Südbeck et al. erfasst. Die Aufnahme der Fledermäuse erfolgte durch drei abendliche Kartierungen mit Hilfe eines Batloggers, durch Verhören der artspezifischen Ortungsrufe sowie des Flugbildes. Die Auswertung erfolgte mit einer speziellen Software (bcAnalyse 2.0). Einzelstandorte von Tieren wurden nicht bestimmt, bei Tagesbegehungen wurden jedoch potentielle Quartiersmöglichkeiten (Sommer-, Winterquartiere) untersucht.

#### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden 7 Brutvogelarten mit jeweils einem Revier erfasst:

- Amsel (*Turdus merula*)
- Blaumeise (*Parus caeruleus*)
- Feldsperling (*Passer montanus*)
- Grünfink (*Carduelis chloris*)
- Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)
- Kohlmeise (*Parus major*)
- Ringeltaube (*Columba palumbus*)

Alle Arten sind keine gefährdeten Arten der Roten Liste (Brandenburg, Deutschland) und gehören nicht zu den streng geschützten Arten der Vogelschutzrichtlinie. Nur der im Untersuchungsgebiet vorkommende Feldsperling befindet sich auf der Vorwarnliste, da die Bestände allgemein oder regional merklich zurückgehen. Auch Blaumeise, Grünfink und Hausrotschwanz zeigen eine leichte Abnahme in der Bestandsentwicklung.

Während die „Freibrüter“ Amsel, Grünfink und Ringeltaube als häufige Arten mit regelmäßig wechselnden Brutplätzen im Gebiet vorkommen, sind die Höhlenbrüter Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz und Kohlmeise an Baum- und Gebäudestrukturen im Untersuchungsgebiet gebunden.

#### Fledermäuse

Im Landschaftsplan werden für das Einzugsgebiet Hohen Neuendorf neun Fledermausarten dargestellt, für die wertvolle Lebensräume und Biotopstrukturen vorliegen und für die Einzelnachweise und Nachweise von Winterquartieren und Wochenstuben bestehen.

Im Untersuchungsgebiet wurde über Sichtung und Detektornachweis das Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) festgestellt. Die Zwergfledermaus gehört zu den FFH-Arten Anhang IV der FFH-RL und steht darüber hinaus nach § 7 BNatSchG unter besonderem Schutz. In Brandenburg steht diese Fledermausart auf der Vorwarnliste, deutschlandweit hat sie keinen besonderen Schutzstatus. Im Baum- und Gebäudebestand konnten keine Quartiere nachgewiesen werden, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die beobachteten Fledermäuse das Untersuchungsgebiet hauptsächlich als Jagdgebiet nutzen, wobei dessen Bedeutung, entsprechend dem faunistischen Gutachten, eher nachrangig ist. Potentielle Quartiere stellen vor allem die angrenzenden Siedlungsgebäude dar.

## **Wertvolle Tierlebensräume / Biotopverbund**

Im Untersuchungsgebiet sind keine weiteren seltenen Arten wie z.B. Amphibien / Reptilien nachgewiesen.

### **Bewertung**

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind weitestgehend häufige Arten in Berlin und Brandenburg. Die Artenzusammensetzung entspricht der des Siedlungsbereichs mit Baum- und Heckenbeständen. Für die aufgeführten Arten ist das Gebiet als Nahrungs- und Bruthabitat von Bedeutung. Die Vielfalt der Artenzusammensetzung ist abhängig von einer hohen Habitat- und Strukturvielfalt, die im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vorhanden ist. Daher kommen ausschließlich Höhlenbrüter und Arten der Baum- und Heckenstrukturen vor. Bodenbrüter, die auf eine dichte Vegetation angewiesen sind, fehlen aufgrund der sehr offenen Rasenfläche ohne dichtere Heckenstrukturen. Die Biotopstrukturen im Untersuchungsgebiet haben insgesamt eine geringe Wertigkeit für die vorhandenen Brutvögel. Für die Freibrüter bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang aufgrund des regelmäßigen Wechsels ihrer Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt. Für die Höhlen- und Gebäudebrüter führt der Verlust einzelner Brutplätze nicht zu einer Beeinträchtigung der lokalen Population, wenn im Vorfeld von Baumaßnahmen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) durchgeführt und an den neu errichteten Gebäuden ebenfalls Gebäudenistkästen angebracht werden. Bei der Entfernung der Gehölze ist die Bauzeitenregelung, d.h. außerhalb der Brutzeit von Ende Oktober bis Ende Februar, einzuhalten. Vor geplanten Fällungen ist eine Kontrolle möglicher aktuell besetzter Brutquartiere unbedingt erforderlich.

Alle Fledermäuse sind Arten des Anhangs IV der FFH-RL. Damit stehen ihre Lebensstätten unter strengem Schutz. Außerdem sind die Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützt. Das Untersuchungsgebiet wird von der nachgewiesenen Fledermausart Zwergfledermaus hauptsächlich als Nahrungshabitat genutzt. Daher ist nicht von einer Zerstörung ihrer Lebensstätten auszugehen. Das faunistische Gutachten kommt überdies zu der Einschätzung, dass eine Bebauung des Geländes keinen signifikanten Nebeneffekt auf die Fledermausfauna in der Umgebung haben wird.

### **8.3.8 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholungsnutzung**

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan sowie im Flächennutzungsplan als Siedlungsgebiet bzw. Gebiet für die Siedlungsentwicklung ausgewiesen

Lokal wird das Landschaftsbild des Plangebietes in erster Linie durch die vorhandene sowie die umliegende Bebauung und die Bundesstraße in Hochlage geprägt. Östlich befinden sich unmittelbar angrenzend großflächige Gewerbebauten (Kaufland, Einzelhandel). Nordwestlich sowie teilweise südlich schließt eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und umliegenden Gartenflächen an. Prägend wirkt sich die Verkehrssituation auf das Plangebiet aus. Es ist von allen Seiten durch stark frequentierte Straßen umgeben, in nordöstlicher Richtung bestimmt das vorhandene Brückenbauwerk das Landschaftsbild. Die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Hausgärten sind ebenfalls prägende Elemente für das Stadt- und Landschaftsbild mit einer aufgelockerten, durchgrüneten Bebauungsstruktur innerhalb eines städtischen Kontextes.

Die zentral gelegene offene Grünfläche mit dem alten Kastanienbestand prägt den landschaftlichen Charakter des Plangebiets. Sie weist grundsätzlich eine sehr geringe räumliche Qualität und Nutzungsstruktur auf. Die Vegetationsausstattung ist artenarm und wenig naturnah. Es ist keine Erholungsinfrastruktur wie z. B. Gehwege, Sitzgelegenheiten oder Aufenthaltsbereiche vorhanden. Der gemäß Klarstellungssatzung zu bilanzierende Teil der „öffentlichen Grünanlage“ liegt im nordöstlichen Teil des Plangebietes und umfasst zum großen Teil den Bereich der derzeit als Parkplatz genutzten Grünfläche. Der andere Teil besteht weitgehend aus einer artenarmen Trittrasengesellschaft. Außer der prägenden Baumreihe alter Kastanien ist der Charakter einer öffentlichen Parkfläche nicht erkennbar.

Der Landschaftsplan weist entlang der Karl-Marx-Straße lokale Radwege aus sowie den nördlichen Teil des kulturhistorischen Wanderwegs der „Deutschen Tonstraße“.

### **Bewertung**

Als Bewertungsgrundlage für das Schutzgut Landschaftsbild werden üblicherweise die Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart herangezogen. Zusätzlich gibt die HVE als Bewertungskriterien die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion sowie die naturbezogene Erholungsfunktion als Kriterien vor.

Die zentrale Grünfläche wird von einer Reihe strukturbildender Altbäume geprägt, die dem Wildbergplatz ein charakteristisches Aussehen geben. Trotz der Schönheit und Eigenart dieser alten und gut erhaltenen Kastanien ist die Fläche für eine naturnahe Erholung bzw. als Naturerfahrungsraum nur gering geeignet, da die umgebenden Verkehrswege die Erholungseignung durch Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung erheblich beeinträchtigen und keine Erholungsinfrastruktur vorhanden ist.

Gestalterisch ist der Wildbergplatz von nachrangiger Bedeutung. Er ist den Siedlungsgrünflächen zuzuordnen und hat aufgrund der allseitig vorhandenen Straßen den Charakter einer großen Verkehrsinsel. Es sind nur wenige raumstrukturierende Vegetationselemente (Kastanienreihe) vorhanden, die die Aufenthaltsqualität des Platzes erhöhen. Ein attraktives Gestaltungskonzept des Wildbergplatzes als öffentliche Grünanlage ist nicht vorhanden. Im westlichen Bereich findet sich eine kombinierte Wohn- und Gewerbenutzung. Die Gebäude (Gewerbe und Wohnhaus) sind in einem baulich schlechten Zustand und haben eine störende Wirkung auf das Erscheinungsbild des Platzes. Im nördlichen Bereich wird eine etwa 400 m<sup>2</sup> große Fläche als Parkplatz beansprucht. Der von dort ausgehende Trampelpfad zur Treppe dient als Querung des Platzes zur Oranienburger Straße und den dort befindlichen Gewerbeeinrichtungen.

Insgesamt ist die Stadt Hohen Neuendorf von vielen naturnahen Landschaftsstrukturen wie Wiesen und Wäldern umgeben, die ein großes Angebot an landschaftsbezogenen Erholungsmöglichkeiten bieten. In der Nähe zum Plangebiet befinden sich Naherholungsmöglichkeiten östlich in rund 1,5 km Entfernung um den großen und den kleinen Rotpfehl und im Bereich des Wasserturms (ca. 600 m Entfernung).

### **8.3.9 Schutzgut Mensch**

Für die im Fokus der Betrachtung stehenden schutzgutbezogenen Aspekte Wohnen, Wohnqualität / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden bestehen aufgrund der umliegenden Verkehrswege erhebliche Vorbelastungen (Lärm- und Schadstoffemissionen) mit nachteiligen Auswirkungen auf die Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden. Einen positiven Einfluss auf

die Wohnqualität haben hingegen die gut ausgebaute Infrastruktur, die zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie die sehr gute Nahversorgung des Plangebietes.

In der verkehrs- und schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartende Verkehrssituation und die emissionstechnischen Auswirkungen auf das Plangebiet untersucht. Grundsätzlich sind die Schallemissionen des Straßen- und Schienenverkehrs für die Lärmwerte im Plangebiet von Bedeutung. Das Plangebiet ist von drei Straßen umgeben, die unterschiedliche tägliche Verkehrsmengen aufweisen. Die höchste Verkehrsmenge ist an der B 96 in Höhe Waldstraße mit 17.400 Kfz/24h zu verzeichnen. Im Bereich der Kreuzung verringert sich die Verkehrsmenge auf 15.700 Kfz/24h. Die Karl-Marx-Straße wird mit 11.700 Kfz/24h angegeben, auf der Triftstraße verkehren etwa 5.200 Kfz/24h. Es wird von einer Erhöhung der Verkehrszahlen von 18.100 Kfz/24h an der B 96 in Höhe Waldstraße, 16.700 Kfz/24h im Bereich der Kreuzung, 12.700 Kfz/24h an der Karl-Marx-Straße und 5.100 Kfz/24h an der Triftstraße ausgegangen.

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an den straßenseitigen Gebäudefassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (vgl. Tab. 2) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete (vgl. Tab. 1) tags und nachts deutlich überschritten werden. Eine Verlängerung der planfestgestellten Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse würde zu keiner deutlichen Verbesserung der schalltechnischen Situation im Plangebiet führen. Die Bauweise der Baukörper hat je nach Ausführung (Geschosshöhen, geschlossene oder offene Bauweise) eine mehr oder weniger abschirmende Wirkung. In den Innenhofbereichen werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV größtenteils eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden vor allem nachts weitgehend überschritten (s. Kapitel 8.4.7 Schutzgut Mensch).

## **Bewertung**

Die Planung des Wohn- und Mischgebietes an zentraler Stelle in Hohen Neuendorf hat positive und negative Effekte auf die Wohn- und Erholungsqualität. Die gut ausgebaute Infrastruktur und Nahversorgung sind Vorteile für die Wohn- und Lebensqualität sowie die Mobilität. Aufgrund des Verkehrsknotenpunktes an der Kreuzung Karl-Marx-Straße / und den prognostizierten Verkehrsmengen der B 96 sowie dem potentiell zunehmenden Schienenverkehr werden dagegen erhöhte Lärmimmissionen an den geplanten Gebäuden erreicht, die durch die Bauweise der Gebäude zwar beeinflusst, aber nur gering verbessert werden können. Mit zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten und somit eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Für eine Wohnnutzung muss der Schutz der Gebäude hinsichtlich des Verkehrslärms über textliche Festsetzungen sichergestellt sein.

### **8.3.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend sind keine relevanten Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden. Nächstgelegene relevante Objekte sind südlich des Plangebietes 3 Baudenkmale sowie westlich ein ausgedehntes, Bodendenkmal (BD 70093). Sollten sich im weiteren Verfahrensverlauf entsprechende Hinweise zu weiteren bisher nicht erfassten denkmalrechtlich relevanten Objekten und Flächen ergeben, werden diese in den Umweltbericht nachrichtlich übernommen.

### **8.3.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern handelt es sich grundsätzlich um komplexe Stoff- und Energieflüsse zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Diese sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen und entsprechend darzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Wirkungsgeflecht zwischen den Schutzgütern, wie in besiedelten Bereichen üblich, besonders durch die Auswirkungen menschlichen Handelns geprägt. Die natürlichen Funktionen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Vorbelastungen teilweise reduziert und in ihren Wechselwirkungen eingeschränkt. Die potentiellen Wechselwirkungen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>– Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften</li> <li>– Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Filter und Puffer, Grundwasserdynamik)</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)</li> </ul>
Wasser (Grundwasser)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>– oberflächennahes, verfügbares Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und faunistische Lebensgemeinschaften</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen (intensive Nutzung, Stoffeinträge)</li> </ul>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere</li> <li>– Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung versiegelter Flächen)</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen der Luft (Stoffeinträge, Lufthygiene)</li> </ul>
Pflanzen / Biotopstypen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standortfaktoren (Bodengefüge, Geländeklima, Grundwasserabstand, Oberflächengewässer) und der menschlichen Nutzung</li> <li>– Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen)</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen der Pflanzen/Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasserhaushalt)</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen der faunistischen Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Störung, Verdrängung)</li> </ul>
Landschaftsbild / Ortsbild Erholungsnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes und der Erholungseignung von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Nutzung und Gewässervorkommen</li> <li>– Grundlage für die Erholungsnutzung des Menschen</li> <li>– anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und des Landschaftsraumes (Überbauung, technische Überformung)</li> </ul>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen und sind Voraussetzung für seine Erholung</li> </ul>

Tab. 5: Übersicht Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Insofern für das geplante Vorhaben relevante Wechselwirkungen und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, werden diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen ergeben sich generell durch den Verlust dem Naturhaushalt zur Verfügung stehender Flächen aufgrund von Bebauung bzw. Versiegelung.

### 8.3.12 Schutzgebietsausweisungen

Flächige Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Für den Baumbestand beiderseits der Karl-Marx-Straße und der Triftstraße innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Schutzstatus gemäß § 17 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) als Alleen. Östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein ausgewiesener Altlastenstandort (im Bereich des Gewerbegebietes), für den erhöhte Anforderungen hinsichtlich des Bodenschutzes gelten. Ein rechtswirksamer Schutzstatus dieses Bereichs resultiert aus der genannten Ausweisung jedoch nicht.

#### Bewertung

Die Alleebäume sind charakteristisches straßenbegleitendes Grün in Brandenburg und aufgrund ihres Schutzstatus nach § 17 BbgNatSchAG von hoher Bedeutung für das Ortsbild. Der größte Teil der Alleebäume befindet sich in einer jungen Ausprägung mit einem vitalen Erhaltungszustand. Der Schutz und Erhalt dieser Bäume ist sicherzustellen.

### 8.4 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Beschreibung und Darstellung der prognostizierten Entwicklung des Umweltzustandes durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bzw. der geplanten Ausweisung werden die im Rahmen einer Umweltprüfung gängigen projektspezifischen Wirkfaktoren zugrunde gelegt. Diese stellen sich wie folgt dar:

**Baubedingte Auswirkungen** sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es in der Regel vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und dem Einsatz von Baumaschinen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb und Materiallagerung
- Bodenverdichtung durch Materiallagerung
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen
- vorübergehender Verlust an potentieller Biotopfläche
- Immissionen durch Baustellenverkehr und Materialanlieferung

**Anlagebedingte Auswirkungen** sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Sie beeinflussen das Landschaftsbild und den angrenzenden Landschafts- und Siedlungsraum und stellen sich im Wesentlichen folgendermaßen dar:

- Flächenversiegelung
- Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen
- Störungen des Landschaftsbildes

**Betriebsbedingte Auswirkungen** sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion / Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind dabei:

- Durch die Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
- steigende Immissionsbelastungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen

Das Plangebiet gehört laut Klarstellungssatzung (gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB) vom 21.02.1999 zum planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Damit sind gemäß § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB Eingriffe in das Plangebiet bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Davon nicht betroffen ist der nördliche Bereich des Wildbergplatzes (Flurstücke 695 und 698), der als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt ist. Für diesen Bereich wird die Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG angewendet. Außerdem sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten. Der Eingriff in den Baumbestand (außerhalb der Alleen) ist nach Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf zu bilanzieren und auszugleichen.

#### **8.4.1 Schutzgut Boden**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase, besonders im Rahmen der Abbrucharbeiten, kommt es im Einsatzbereich der Baumaschinen und Baufahrzeuge (Kran, Bagger etc.) großflächig zu Verdichtungen des Bodens und somit zu partiellen zeitweiligen Störungen der Bodenfunktionen der bisher unversiegelten Bereiche. Ebenso führen die von den Baumaschinen verursachten Erschütterungen und Vibrationen zu Beeinträchtigungen und strukturellen Veränderungen der oberen, belebten Bodenschichten.

Durch den Baustellenbetrieb und die zugehörigen Lagerflächen ist temporär mit einem Flächenentzug und Schadstoffeintrag in den Bodenkörper zu rechnen. Insbesondere im Bereich der potenziellen Altlastenverdachtsflächen ist mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial zu rechnen. Der baubedingte Bodenauf- und -abtrag führt zu generellen Veränderungen des Bodenaufbaus sowie zu erosionsbedingtem Abgang von Boden.

##### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt gegenüber der Bestandsituation eine zusätzliche Versiegelung durch die vorgesehenen Gebäude und Erschließungsflächen in einer Größenordnung von ca. 1.516 m<sup>2</sup>. Es kommt im Bereich der vollversiegelten Flächen zum vollständigen und dauerhaften Verlust sämtlicher Bodenfunktionen.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Beeinträchtigungen des Bodens durch betriebsbedingte Emissionen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet weitestgehend ausgeschlossen. Durch den unsachgemäßen Umgang mit Abfall oder sonstigen Gefahrenstoffen (Heizöl, Chemikalien) kann es im Einzelfall zu einer betriebsbedingten, kleinräumigen Kontamination des Bodens im Plangebiet kommen. Zusätzliche verkehrsbedingte Belastungen bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

##### **Fazit**

Die Auswirkungen müssen für das Schutzgut Boden hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigungen Boden differenziert betrachtet werden. Während durch die baubedingten Beeinträchtigungen langfristig keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, erfolgt anlagebedingt durch die zusätzliche geplante Versiegelung ein erheblicher und dauerhafter Eingriff in das Schutzgut Boden. Trotz der Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort ist mit verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Aufgrund der anthropogenen Überformung mit Auffüllungen der oberen Bodenschichten

(Bodengutachten) im Plangebiet bestehen jedoch bereits erhebliche Vorbelastungen. Betriebsbedingt sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **8.4.2 Schutzgut Wasser**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können im Zuge der Baumaßnahmen durch Flächenbeanspruchung, durch Bodenverdichtung in Folge des Baubetriebes und durch Lagerung von Baumaterialien Beeinträchtigungen entstehen. Weiterhin entstehen Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte, die sich nachteilig auf das Grundwasservorkommen im Plangebiet auswirken können. Aufgrund des ermittelten Grundwasserstandes von 3,80 m bis 4,5 m unter OK Gelände ist eine potentielle baubedingte Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag besonders im Zusammenhang mit der Errichtung einer Tiefgarage nicht auszuschließen. Für die Baumaßnahmen sind zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen geeignete Maßnahmen zu treffen.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Eine erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes stellt die dauerhafte zusätzliche Flächenversiegelung von 1.516 m<sup>2</sup> durch die geplanten Gebäude und Erschließungsflächen dar. Jedoch muss das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Innenhof des Gebäudekomplexes versickert werden. Ein Anschluss privater Grundstücke an die bestehende Regenwasserkanalisation des Straßennetzes ist nach gegenwärtigem Satzungsrecht der Stadt Hohen Neuendorf nicht vorgesehen. Damit wird die Versickerungsleistung im Plangebiet beibehalten, aber auch das Risiko des Eintrages von Schadstoffen in den Boden und damit auch in das Grundwasser bleibt bestehen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch betriebsbedingte Emissionen der geplanten Wohnbebauung sind durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebiets durch potenzielle, geringfügige Schadstoffeinträge nicht auszuschließen. Zusätzlich sind verkehrsbedingte Immissionen von den angrenzenden Straßen zu erwarten. Da die Verkehrsbelastungen bereits bestehen, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Fazit**

Für das Schutzgut Wasser ist baubedingt bei sachgemäßer Ausführung der Baumaßnahmen nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Anlagebedingt und betriebsbedingt ist mit einem Eintrag von Schadstoffen durch die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet in Verbindung mit dem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Da die Verkehrsbelastungen aber zum jetzigen Zeitpunkt bereits bestehen, ist nicht von einer zusätzlichen erheblichen Belastungssituation auszugehen. Mit der Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet, ist die Grundwasserneubildung vor Ort trotz der dauerhaften Flächenversiegelung weiterhin gegeben.

### **8.4.3 Schutzgut Klima / Luft**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Während des Abbruchs der Bestandsgebäude sowie bei der Errichtung der Neubauten und der Erschließungsflächen sind die im Rahmen von Baumaßnahmen üblichen Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft zu erwarten. Besonders durch den Einsatz von schweren Baumaschinen kann es verstärkt zu Abgas- und Staubemissionen und somit zu temporären Beeinträchtigungen der lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet kommen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es durch baubedingte Material- und Bodentransporte zeitweise zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen durch zusätzlichen Schwerlastverkehr in den angrenzenden Straßen kommt.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich in erster Linie durch die zusätzliche Neuversiegelung im Plangebiet. Durch den weiteren Verlust an unversiegelten Grünflächen kommt es zu Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse durch die für Siedlungsgebiete typische Aufheizung der Bausubstanz. Damit einhergehend ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur sowie mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Des Weiteren kann es durch die neuen Gebäudekörper auch zu einer nachteiligen Veränderung des Luftaustausches kommen. Umliegende Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die geplante Ausdehnung der Versiegelung aber nicht beeinflusst. Ebenso werden sich keine erheblichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der bestehenden guten bioklimatischen Verhältnisse ergeben, da für den Innenhof eine gärtnerische Gestaltung vorgesehen wird und die im Norden, Westen und Süden angrenzende Bebauungsstruktur aufgelockert und aufgrund der Vielzahl der umliegenden Hausgärten mit einem hohen Grünanteil durchzogen ist. Weiterhin wirken sich die geplanten Dachbegrünungen positiv auf das Kleinklima aus und binden die aus der Umgebung anfallenden Staub und Schadstoffe.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Eine Erhöhung der Konzentration einzelner Luftschadstoffe ist aufgrund des sich im Rahmen der geplanten Ausweisung nur geringfügig ändernden Verkehrsaufkommens der angrenzenden Straßen und der umliegenden Verkehrswege nur in geringem Maße zu erwarten. Die Belastung durch Schadstoffimmissionen der Heizungsanlagen wird sich gegenüber der Bestandssituation voraussichtlich deutlich verbessern, da davon auszugehen ist, dass in den geplanten Neubauten zeitgemäße, energieeffiziente Anlagen sowie entsprechende Gebäudedämmungen gemäß den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV 2014) zum Einsatz kommen.

#### **Fazit**

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft kommt es durch die geplante Ausweisung bau-, anlage- und betriebsbedingt zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Durch neue zeitgemäße Bauweise, insbesondere hinsichtlich Dämmung und verwendeter Heizsysteme ist mit einer Reduktion des Energieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu rechnen.

## **8.4.4 Schutzgut Pflanzen / Biototypen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt ist in erster Linie mit erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. der Abbruchmaßnahmen und der Aushubarbeiten zu rechnen. Im Bereich der für die Errichtung der geplanten Neubauten erforderlichen Baugruben kommt es zum vollständigen Verlust sämtlicher Vegetationsbestände: Bäume (Kastanienreihe, Einzelbäume auf der Grünfläche), Rasenfläche und Sträucher. Weiterhin sind auch temporäre nachteilige Auswirkungen auf den Baumbestand entlang der Karl-Marx-Straße und Triftstraße nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von potenziellen Beeinträchtigungen werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 8.6.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen).

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich anlagebedingt erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen / Biototypen. Die vorhandene Vegetation wird durch die geplanten Gebäudekörper und die Tiefgarage fast vollständig überbaut. Im nördlichen Bereich verbleibt im Innenbereich eine Grünfläche für die Versickerung des Niederschlagswassers. Durch die vorgesehenen extensiven Dachbegrünungen im Rahmen der Hochbauplanung entstehen potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die grundsätzliche anlagebedingte Verringerung dem Naturhaushalt zur Verfügung stehender Biotopfläche wird durch die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets kompensiert (Multifunktionalität der Kompensationsmaßnahmen).

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Aus der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung ergeben sich im Geltungsbereich im Hinblick auf Pflanzen und Biotope keine nachteiligen Auswirkungen. Die während der Nutzung des geplanten Wohngebietes abgegebenen Emissionen haben nur in sehr geringem Maße Einfluss auf Pflanzen und Biotope und sind dementsprechend als mäßig zu bewerten. Es sind die für Wohngebiete typischen Schadstoffemissionen zu erwarten (Verkehr, Heizung etc.). In diesem Zusammenhang sind zudem die erheblichen, bestehenden Vorbelastungen durch die das Plangebiet umgebenden Verkehrswege zu berücksichtigen.

### **Fazit**

Der Eingriff wird nur für die als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzte Grünfläche ermittelt, da der andere Teil des Wildbergplatzes im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB liegt und ein Eingriff vor der planerischen Entscheidung bereits zulässig war. Im Wesentlichen gehen bau- und anlagebedingt große Teile der im Plangebiet befindlichen geringwertigen, artenarmen Grünflächen verloren. Weiterhin kommt es zum Verlust der im Baubereich befindlichen Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher). Die für den Eingriff zu betrachtende Grünfläche wird in großen Teilen von der derzeit als Parkplatz genutzten, unversiegelten Fläche eingenommen, die nur eine geringe Biotopfunktion aufweist. Im Rahmen der Freiraumplanung ergibt sich gegenüber der Bestandsituation eine ökologische Aufwertung der Flächen. Die Beeinträchtigungen sind insgesamt daher als nicht erheblich einzuschätzen. Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme (vgl. Kap. 8.6.4) außerhalb des Plangebietes für die Versiegelung des Schutzgutes Bodens und deren multifunktionaler Wirkung kann das Schutzgut Pflanzen / Biotope als kompensiert betrachtet werden. Der Baumverlust wird über die Baumschutzsatzung von Hohen Neuendorf bewertet und kompensiert (vgl. Kap. 8.6.2 und naturschutzbezogene Festsetzungen. Der Ausgleich erfolgt über Baumpflanzungen im Stadtgebiet.

### **8.4.5 Schutzgut Tiere**

Die nachfolgenden Ausführungen sind der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten artenschutzrechtlicher Prüfung entnommen und fassen die ermittelten Ergebnisse der wesentlichen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange zusammen (Faunistische Standortuntersuchung, Stand: 12.09.2014, Dipl. Biol. Tobias Teige, Berlin). Die untersuchten Artengruppen sind Brutvögel und Fledermäuse. Artenschutzrechtlich haben alle europäischen Vogelarten den Status als „besonders geschützte Art“ gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG inne. Für alle europäischen Vogelarten ist nach den Vorgaben der Vogelschutz-Richtlinie und des § 44 Abs. 1 das absichtliche Töten und Fangen, die Zerstörung oder Beschädigung von Nestern und Eiern, sowie jegliche Störung während der Brut- und Aufzuchtzeit grundsätzlich verboten.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Die durchgeführten Untersuchungen im Plangebiet zeigen, dass artenschutzrechtliche Belange bei den europäisch geschützten Vogelarten tangiert werden. Das Plangebiet wird als Nahrungs- und Bruthabitat von 7 Brutvogelarten genutzt. Durch die Beseitigung von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden gehen Brut- und Lebensstätten sowie Nahrungshabitate der genannten europäisch geschützten Arten dauerhaft verloren.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes "Fang, Verletzung, Tötung" gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann durch entsprechende Anpassung der Abriss-, Bau- und Rodungszeiten vermieden werden. Die im Gebiet vorkommende Zwergfledermaus nutzt den Wildbergplatz vorrangig als Nahrungshabitat und wird bei dessen Wegfall auf Nachbarquartiere ausweichen. Vor geplanten Baumfällungen oder Abriss von Gebäuden ist jedoch eine Kontrolle auf langfristig genutzte Niststätten erforderlich.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes "Erhebliche Störung" gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da sich die Störungen auf die Abriss- und Bauzeiten beschränken werden. Nutzungsbedingt ist mit keinen weiteren erheblichen Störungen der Fauna zu rechnen, da nach Abschluss der Arbeiten der Betrieb der Flächen als Wohn- und Gewerbenutzung erfolgt.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden. So werden für Höhlen- und Gebäudebrüter im Umfeld geeignete Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen, vgl. Naturschutzbezogene Festsetzungen) angebracht.

#### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Der Flächenverlust und die Versiegelung von Lebensräumen durch das Bauvorhaben haben keine über die aufgeführten baubedingten Auswirkungen hinausreichenden Wirkungen auf Individuen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Der Verlust von Brutstätten wird mittels vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen vermieden. Der Verlust einzelner Reviere wird gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachgutachten nicht zu einem negativen Einfluss auf die lokalen Populationen führen.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die während der Nutzung des geplanten Wohngebietes abgegebenen Emissionen haben nur in sehr geringem Maße Einfluss auf die Fauna und sind dementsprechend als mäßig zu bewerten. Es sind die für Wohngebiete typischen Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten

(Verkehr, Heizung etc.). Bei der Bewertung der Auswirkungen sind zudem die erheblichen, bestehenden Vorbelastungen durch die das Plangebiet umgebenden Verkehrswege zu berücksichtigen.

### **Fazit**

Bau- und anlagebedingt gehen Brut- und Lebensstätten von 7 Brutvogelarten dauerhaft verloren. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann jedoch durch entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) wie das Anbringen geeigneter Ersatzquartiere für Höhlen- und Gebäudebrüter (vgl. Naturschutzbezogene Festsetzungen) vermieden werden. Störungen der Vögel und Fledermäuse durch Abriss- und Rodungszeiten ist durch eine Bauzeitenregelung zu vermeiden, die außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten liegt (01.10. bis 28.02.). Der Verlust einzelner Reviere führt zu keinem negativen Einfluss auf die Entwicklung der lokalen Population der einzelnen Arten, wenn an den neu errichteten Gebäuden ebenfalls 4 Gebäudenistkästen angebracht werden (vgl. Naturschutzbezogene Festsetzungen). Betriebsbedingte Auswirkungen lassen mit den für Wohn- und Mischgebiete typischen Lärm- und Schadstoffemissionen einen mäßigen Einfluss auf die Fauna erwarten.

## **8.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild und Erholungsnutzung**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich während der Bauphase insbesondere durch den Einsatz bzw. das Aufstellen großer Baumaschinen (Kräne, Bagger etc.) sowie durch die Lagerung von Baumaterialien im Plangebiet. Weiterhin kommt es im Zuge der Abbrucharbeiten temporär zu erheblichen Einschränkungen der Erholungsnutzung in den unmittelbar an die Baufelder angrenzenden Hausgärten durch Schall- und Schadstoffemissionen bzw. Erschütterungen.

Hinsichtlich der vorhandenen Vegetationsbestände im Bereich der Baufelder ergeben sich im Rahmen der Bauarbeiten nachteilige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den nahezu vollständigen Verlust der bestehenden Strukturen (Bäume, Rasen, Sträucher) insbesondere der alten Kastanien, die den nördlichen Teil des Platzes prägen. Die Beseitigung der für das Landschaftsbild wenig bedeutsamen Gewerbefläche mit Wohnnutzung stellt eine Aufwertung des Gebietes dar.

Zum Schutz der Alleebäume an der Karl-Marx-Straße und Triftstraße vor baubedingten Beeinträchtigungen werden entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen (vgl. Kap. 8.6.1).

Hinsichtlich der ohnehin geringen Erholungsfunktion des Plangebietes kommt es während der Bauphase aus sicherheitstechnischen Gründen zu weiteren Einschränkungen. Die vorhandenen Trampelpfade können nicht weiter genutzt werden und es kommt vorübergehend zu Nutzungsrestriktionen des Geltungsbereiches als Durchgangsfläche.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die geplante Ausweisung als Wohngebiet sind keine erheblichen Auswirkungen auf das bestehende Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Das Vorhaben greift die Idee des städtebaulichen Wettbewerbs zur Gestaltung des Stadtzentrums im Bereich des Rathauses und des Wildbergplatzes auf. Durch das Vorhaben wird das Zentrum Hohen Neuendorfs wie in der Siedlungsentwicklung geplant, innerstädtisch verdichtet. Der bisher wenig attraktive Platz erhält durch die Bebauung eine klare städtebauliche Form. Die artenarme und unstrukturierte Grünfläche wird überbaut. Der Wegfall des alten Kastanienbestandes bedeutet je-

doch eine landschaftliche Beeinträchtigung. Im Zuge der geplanten Gestaltung der Außenanlagen wird jedoch insgesamt eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet erreicht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erholungsfunktion des Plangebietes ist durch die geplante Ausweisung nicht gegeben, da das Plangebiet wie bereits erwähnt nur eine geringe Eignung für die Erholungsnutzung aufweist (vgl. Kap. 8.3.8). Die derzeit vorhandenen Trampelpfade werden zwar im Zuge der geplanten Überbauung entfallen, jedoch durch eine an die Nutzungsansprüche angepasste Erschließung ersetzt. Durch das festgelegte öffentliche Gehrecht, bleibt eine öffentliche Zugänglichkeit des Innenhofes bestehen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Insgesamt stellt die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes eine Aufwertung des Wildbergplatzes dar. Die bauliche Gestaltung der Planung orientiert sich an den baulichen Strukturen der umgebenden Gebäude und setzt einen städtebaulichen Akzent. Weiterhin ergeben sich Verbesserungen für die Erholungsnutzung durch zusätzliche Angebote an wohnungsnahen Aufenthalts- und Spielbereichen im Rahmen der Freiraumgestaltung. Geringe punktuelle Belastungen können sich im Bereich der vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt ergeben.

### **Fazit**

Anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen dauerhaften Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild / Ortsbild und Erholungsnutzung zu erwarten. Insgesamt ist durch die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs eine deutliche Aufwertung des Wildbergplatzes zu erwarten. Lediglich im Zuge der Bauarbeiten, inklusive der Abbrucharbeiten, kann es vorübergehend zu Einschränkungen der Erholungsnutzung der unmittelbar an die Bauflächen angrenzenden Hausgärten kommen.

## **8.4.7 Schutzgut Mensch**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Durch die Bautätigkeit im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte zu erwarten. Insbesondere der Abriss der Bestandsgebäude kann während der Abbruchzeit zu einem erhöhten Lärmaufkommen führen. Betroffen sind in erster Linie die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebäude an der Triftstraße und an der Karl-Marx-Straße sowie die westlich angrenzenden Wohnbauten an der Straße 13. Die Auswirkungen auf Wohnen und Erholung für die nördlich angrenzenden Grundstücke können teilweise erheblich sein, werden sich jedoch auf kurze Zeiträume während der Abbruchphasen am Tage beschränken. Zu berücksichtigen sind auch die bestehenden Vorbelastungen durch die verkehrsbedingten Schallemissionen der umgebenden Straßen und Schienenwege.

Zur grundsätzlichen Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des unmittelbaren Umfeldes und zur Einhaltung der erforderlichen Richtwerte sind die Arbeiten zwingend gemäß den Anforderungen der AVV-Baulärm durchzuführen.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich anlagebedingt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich vielmehr eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität im Plangebiet. Für die Bewohner wer-

den ansprechende Nutzungsmöglichkeiten (Spiel / Sport / Aufenthalt) im Innenhof geplant, die der wohnungsnahen Erholung dienen. Eine geringfügige Beeinträchtigung für die unmittelbar angrenzenden bzw. teilweise im Plangebiet befindlichen Hausgärten kann sich durch die Nutzung der Freianlagen in Form von Lärmbelastungen ergeben.

Hinsichtlich der Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden sind in erster Linie die Emissionen des Verkehrsaufkommens der Karl-Marx-Straße, der Oranienburger Straße (B 96), der Triftstraße sowie des Schienenverkehrs von Bedeutung.

Die straßenzugewandten Fassenden der geplanten Gebäude weisen tagsüber an den Straßenseiten einen Beurteilungspegel bis zu 71 dB(A) im Bereich des Mischgebietes und zwischen 63 dB(A) und 69 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet auf. An den straßenabgewandten Fassaden werden Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) im Bereich des Mischgebiets und zwischen 51 dB(A) und 59 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet erreicht. In der Nachtzeit liegen die Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden im Mischgebiet zwischen 59 dB(A) und 63 dB(A), im allgemeinen Wohngebiet zwischen 52 dB(A) und 58 dB(A). Für die straßenabgewandten Fassaden werden Beurteilungspegel im Mischgebiet zwischen 43 dB(A) und 52 dB(A) und im allgemeinen Wohngebiet zwischen 43 dB(A) und 54 dB(A) prognostiziert.

Die ermittelten Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude überschreiten somit die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 11/13 dB(A) tags/nachts und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 7/9 dB(A) tags/nachts. Zur Tageszeit wird die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) an straßenzugewandten Fassaden im Kreuzungsbereich erreicht. In der Nachtzeit liegen die Werte an straßenzugewandten Fassaden des allgemeinen Wohnbereichs mit bis zu 9 dB(A) deutlich über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. An den straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im allgemeinen Wohngebiet vereinzelt tags und nachts überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zum Innenhof werden dagegen eingehalten. Im Mischgebiet werden nur die Werte der DIN 18005 nachts geringfügig überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts hingegen überschritten. Für die straßenabgewandten Fassaden des Mischgebietes werden die Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend den zugewiesenen Lärmpegelbereichen festgesetzt werden. Im Hinblick auf die Schadstoffemissionen des Verkehrsaufkommens um den Wildbergplatz wird von einer geringen bis mäßigen Zunahme des Verkehrs durch die geplante Änderung der Verkehrserschließung ausgegangen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Die Lärm und Schadstoffbelastung durch das Verkehrsaufkommen der Oranienburger Straße, der Karl-Marx-Straße und der Triftstraße wird sich gegenüber der Ausgangssituation nur geringfügig verändern. Entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung ist mit einer mittleren Zunahme des Anliegerverkehrs zu rechnen. Punktuell kann es zu Belästigungen an der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Triftstraße kommen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen verkehrsbedingten Lärmbelastungen für die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke entstehen.

Die betriebsbedingten Emissionen werden sich hingegen durch die vorgesehene Verwendung von modernen, energieeffizienten Heizungsanlagen erheblich reduzieren. Ebenso ergibt sich durch die gesetzlich vorgeschriebene Anwendung der Energieeinsparverordnung (EnEV) eine deutliche Optimierung des Betriebsenergiebedarfs der geplanten Gebäude und somit auch eine erhebliche Reduktion des effektiven Schadstoffausstoßes.

### **Fazit**

Die geplante Wohn- und Gewerbenutzung stellt aus lärmtechnischer Sicht hohe Anforderungen an die Planung. Die Verkehrsemissionen wirken von drei Seiten auf den Wildbergplatz ein und werden darüber hinaus durch den Schienenverkehr verstärkt. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass an den straßenseitigen Gebäudewänden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet großflächig überschritten werden. Im Innenhof werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV größtenteils eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber in den oberen Geschossen des allgemeinen Wohngebietes und nachts im gesamten Innenhofbereich einzeln überschritten. Für eine gute Qualität der Wohn- und Gewerbenutzung sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schutz der Gebäude vor Lärm wird in den textlichen Festsetzungen sichergestellt.

Baubedingt ist zeitweise mit deutlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu Einschränkungen der schutzgutbezogenen Aspekte Wohnen und Erholung im Plangebiet und unmittelbar angrenzend.

Anlagebedingt ist nur unter der Auflage, dass Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden, mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Wohnqualität kommt es durch die Umsetzung des Vorhabens zu einer deutlichen Aufwertung. Dies gilt auch für den Aspekt der wohnungsnahen Erholung. Weiterhin verringert sich durch die Verwendung moderner, energieeffizienter Heizungsanlagen in den geplanten Neubauten sowie der Anwendung der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung der effektive Schadstoffausstoß. Der Anliegerverkehr wird durch die geplante Ausweisung in geringem Maß zunehmen, was sich jedoch im Rahmen einer üblichen Erschließung bewegt. Punktuell kann es zu Belästigungen an der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage in der Triftstraße kommen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen verkehrsbedingten Lärmbelastungen für die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke entstehen.

#### **8.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Da im Geltungsbereich keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Im Bereich der vorgesehenen Baufelder können jedoch bei Bodeneingriffen in bisher noch unbebauten Bereichen Kulturdenkmale aus vor- und frühgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeit zu trage treten, die durch Mitarbeiter der Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege erfasst, geborgen und dokumentiert werden müssen. Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Bodeneingriffe sind daher mindestens vier Wochen vor Baubeginn dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege anzuzeigen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der umliegenden Gebäude sind bei Einhaltung aller relevanten bauspezifischen Vorschriften, Normen, Regelwerke und Gesetze nicht zu erwarten.

### 8.4.9 Schutzgebietsausweisungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen von Schutzgebietsausweisungen zu erwarten.

### 8.5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben, die bestehende Nutzung würde fortgesetzt.

### 8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### 8.6.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden festgelegt:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18300/18915.  
*Mit dieser Maßnahme wird die Sicherung, Lagerung und der Wiedereinbau von Oberboden zum Schutz des Bodens vor Verdichtung und Verschlämmung gewährleistet.*
- Einhaltung der AVV Baulärm, Vermeidung von staubenden Abbrucharbeiten durch Befuchtung.  
*Mit dieser Maßnahme wird gewährleistet, dass die bei Baustellenbetrieb auftretenden Lärmpegel die Immissionsrichtwerte nicht überschreiten und die Luftbelastung durch Staub auf ein Mindestmaß (gemäß § 22 BImSchV) beschränkt wird.*
- Vermeidung von Erschütterungen bei Abbrucharbeiten und ggf. Beweissicherung an bestehenden Gebäuden.  
*Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass im Zuge der Baumaßnahmen keine Schäden an bestehenden Gebäuden im Umfeld verursacht werden.*
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen).  
*Mit dieser Maßnahme wird ein ökologischer Beitrag zum Artenschutz geleistet. Außerdem wird durch den Einsatz von LED Lampen deutlich weniger Strom verbraucht und dadurch der Klimaschutz gefördert.*
- Verminderung der naturhaushaltsrelevanten Beeinträchtigung durch die Anlage von Wegen, Aufenthaltsflächen und Zufahrten in einem versickerungsfähigen Belag. Ausschluss von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen (vgl. Naturschutzbezogene Festsetzungen).  
*Mit dieser Maßnahme wird der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich so gering wie möglich gehalten und sichergestellt, dass das anfallende Regenwasser vollständig in den öffentlichen und privaten Grünflächen versickern kann.*
- Nicht verschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) ist direkt auf dem Baugrundstück einzuleiten (vgl. Textl. Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung).

*Mit der vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird trotz des hohen Versiegelungsgrades der Bebauung die Grundwasserneubildung gewährleistet und die öffentliche Kanalisation entlastet.*

- Notwendige Gehölzfällungen und Rodungen von Sträuchern und sonstigen Vegetationsbeständen im Geltungsbereich sind ausschließlich, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Abweichungen von diesem Zeitraum sind ausschließlich mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.

*Mit dieser Maßnahme wird gewährleistet, dass es im Rahmen der Baufeldfreimachung während der Brutzeit von Vögeln nicht zur Tötung von Individuen bzw. zur Schädigung von Entwicklungsformen kommt.*

- Die rückzubauenden Gebäude sind im Vorfeld der Abrissarbeiten einer Begehung und Überprüfung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen auszuschließen. Sollte sich aus den Ergebnissen der Gebäudebegehung ein artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf ergeben, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein fallbezogen festzulegender Quartiersausgleich auszuführen. Dieser hat zeit- und ortsnah, vornehmlich auf den Eingriffsflächen selbst, zu erfolgen.

*Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass keine Quartiere oder Brutstätten geschützter Vogel- oder Fledermausarten geschädigt werden oder es zur Tötung von Individuen kommt.*

- Mindestens 60 % der Dachflächen von Gebäuden sind dauerhaft und flächendeckend bei einem Schichtaufbau von mindestens 15 cm extensiv im Einschichtaufbau zu begrünen (vgl. Naturschutzbezogene Festsetzungen).

*Mit dieser Maßnahme wird der Anteil versiegelter Flächen reduziert und eine Retentionsmöglichkeit für das anfallende Niederschlagswasser geschaffen, das vollständig im Plangebiet zu versickern ist. Dabei verdunstet ein Großteil des Niederschlagswassers, was zur Entlastung der Entwässerungssituation im Plangebiet beiträgt. Neben kleinklimatisch positiven Wirkungen, der Bindung von Staub und Schadstoffen entstehen Ersatzhabitate für Tier- und Pflanzenarten.*

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Standorte für Müllbehälter außerhalb der Gebäude sind einzugrünen.

*Mit dieser Maßnahme wird die Gestaltung der Außenanlagen sichergestellt, die eine Aufwertung des Landschaftsbildes beinhaltet und damit wohnortnahe Erholungsmöglichkeiten schafft.*

- Zum Schutz der Alleebäume an der Karl-Marx-Straße und Triftstraße sind während der Bauphase entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu ergreifen. Notwendige Baumaterialien und -maschinen dürfen ausschließlich innerhalb des Geltungsbereiches außerhalb der Schutzbereiche der Alleebäume an der Triftstraße und Karl-Marx-Straße gelagert werden. Es ist ein Mindestabstand von 10 m zur Kronentraufe einzuhalten.

*Mit dieser Maßnahme wird sichergestellt dass keine Baumaterialien und -maschinen im Schutzbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume- und Gehölzbestände sowie der Alleebäume an der Karl-Marx-Straße und der Triftstraße gelagert werden und es zu Bodenverdichtungen und mechanischen Beschädigungen der Vegetation kommt.*

### **8.6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Die Bilanzierung des Eingriffs sowie des erforderlichen Ausgleichs erfolgt gemäß den Vorgaben der HVE (2009). Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen haben multifunktionale Auswirkungen, d.h. dass mit einer Maßnahme in der Regel für verschiedene Schutzgüter eine Aufwertung erreicht wird.

Die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgen gemäß den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998. Demnach führen Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu erheblichen und damit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Bodens, Wassers sowie des Landschaftsbildes. Vermeidungs- bzw. Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf die beeinträchtigten Funktionen und Werte dieser Schutzgüter auszurichten. Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich diese Maßnahmen auch - soweit möglich - positiv auf die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" sowie "Klima / Luft" auswirken.

Das Plangebiet befindet sich laut Klarstellungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf vom 21.02.1999 im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. In der Satzung ist für den nördlichen Bereich des Wildbergplatzes (Flurstücke 695 und 698) eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt. Da diese Festsetzung durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert wird, erfolgt die Bestandsaufnahme und Bewertung aller in der HVE aufgeführten relevanten Schutzgüter gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung.

### Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Aus den Ergebnissen der Betrachtung des Schutzgutes Boden geht hervor, dass im Plangebiet ausschließlich Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vorherrschen. In den Handlungsanleitungen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) ist eine Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Lediglich wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, können Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden. Entsprechend den durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden unterschiedliche Faktoren für die Kompensation von Versiegelung bzw. Teilversiegelung angesetzt (vgl. HVE, Faktoren bei der Kompensation).

Ausgangssituation des Bilanzierungsansatzes stellt die geplante Versiegelung der als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzten Grünfläche dar. Die Flächen werden entsprechend dem Entwurf nach ihren unterschiedlichen baulichen Nutzungen und Erschließungsflächen differenziert. Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich demnach für die Beeinträchtigungen des Bodens durch die geplante Neuversiegelung:

Flächenbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	GRZ gem. § 17 BauNVO	überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>	zulässige Überschreitung 50 % (bzw. 0,8) gem. § 19 Abs. 4BauNVO	max. überbaubare/ versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Planung (Eingriff)</b>					
Allg. Wohngebiet WA 1 Vollversiegelt unterbaut (TG)	16	--	--	--	- 16
Allg. Wohngebiet WA 2 vollversiegelt	136	--	--	--	- 136

Flächenbezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	GRZ gem. § 17 BauNVO	überbaubare Fläche in m <sup>2</sup>	zulässige Überschreitung 50 % (bzw. 0,8) gem. § 19 Abs. 4BauNVO	max. überbaubare/ versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
unterbaut (TG)					
Allg. Wohngebiet WA 2	805	0,4	322	161	- 483
Mischgebiet MI	568	0,6	341	114	- 455
Straßenverkehrsfläche 1 vollversiegelt	284	--	--	--	- 284
Straßenverkehrsfläche 2 vollversiegelt	128	--	--	--	- 128
Straßenverkehrsfläche 3 vollversiegelt	14	--	--	--	- 14
<b>Summe Bauflächen</b>					<b>- 1.516</b>
<b>Summe max. versiegelte Fläche</b>					<b>- 1.516</b>

Tab. 6: Kompensationsbedarf für erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens  
(Grundlage Flächenermittlung Bestand: Lageplan M 1:1000, ÖbVI Noffke + Berteit vom 02.2013,  
standörtliche Aufnahme 13.02.2013 und 07.03.2013) Grundlage Flächenermittlung Planung:  
Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohn- und Mischgebieten, Straßenverkehrs-  
flächen, TOPOS vom 30.04.2015

Aufgrund der Situation des Innenbereiches nach § 34 BauGB wurde der Eingriff ausschließlich für den Bereich der in der Klarstellungssatzung als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzten Fläche ermittelt. Für die als Straßenverkehrsflächen gekennzeichneten Bereiche und die Wohnbereiche, die von der Tiefgarage unterbaut sind, wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ein Versiegelungsfaktor von 1 angesetzt. Für die nicht unterbauten Teile des Wohn- und Mischgebietes werden gemäß § 17 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,6 inkl. der maximalen Überschreitungen von 50% bzw. maximal 0,8 § 19 Abs. 4 BauNVO von Erschließungsflächen angerechnet. Die Summe aller Eingriffsflächen beläuft sich auf 1.516 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ergibt sich demzufolge für das Schutzgut Boden ein Ausgleichsbedarf von **1.516 m<sup>2</sup>**. Dieser ist entsprechend der gewählten Kompensationsmaßnahme durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1, für Extensivierungsmaßnahmen von Intensivgrünland im Verhältnis 1:3 oder für flächige Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1:2 auszugleichen.

## Beeinträchtigungen des Baumbestandes

Grundlage der Bilanzierung bildet die geltende Fassung der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf vom 06.10.2009.

### Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung Bäume

Baumnummer	Baumart	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in cm	Anzahl der erford. Ersatzpflanzungen
Plakettennr. Baumkataster				
<b>Bestand</b>				
480	Linde	11	116	2
481	Linde	8	135	3
484	Kastanie	9	182	4
485	Kastanie	15	251	5
486	Kastanie	15	230	4
487	Kastanie	18	292	5
488	Kastanie	18	289	5
489	Kastanie	12	232	6
490	Kastanie	20	301	6
733	Linde	7	94	2
734	Spitz-Ahorn	11	113	2
735	Stech-Fichte	2	38	-
11607	Spitz-Ahorn	3	50	-
11608	Spitz-Ahorn	4	57	-
<b>Gesamtsumme</b>				<b>44</b>

Tab. 7: Kompensationsbedarf für erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen  
 (Grundlage Flächenermittlung Bestand: Lageplan M 1:1000, ÖbVI Noffke + Bertel vom 02.2013, standörtliche Aufnahme 13.02.2013 und 07.03.2013)  
 Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 56.1 „Wildbergplatz“, TOPOS Stadtplanung  
 Landschaftsplanung Stadtforschung vom 20.01.2015, Baumnummern entsprechen der  
 Nummerierung des Baumkatasters Hohen Neuendorf (Archikart Baumverwaltung)

Bei der Bilanzierung ergibt sich ein Ausgleichbedarf von 44 Bäumen. Bei einer Pflanzung von höheren Baumqualitäten mit einem Stammumfang von 18/20 cm statt der in der Baumschutzsatzung geforderten Qualität von 14/16 cm, sind in Abstimmung mit der Stadt Hohen Neuendorf Ausgleichsbäume im Verhältnis 1:2 anzurechnen.

	<b>Baumqualität StU 14/16 cm</b>	<b>Baumqualität StU 18/20 cm</b>
<b>Ausgleichserfordernis gesamt</b>	44	22

Tab. 8: Ausgleichserfordernis bei unterschiedlichen Baumqualitäten

Eine genaue Festlegung der Standorte erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung. Sind diese Baumpflanzungen jedoch nicht umsetzbar, ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf § 10 Satz 2 eine Ausgleichszahlung für den nichtpflanzfähigen Teil zu leisten. Der Betrag der Ausgleichszahlung bezieht sich auf den Bruttodurchschnittspreis eines Ersatzbaumes, der Pflanzung, Sicherung und der Anwachspflege über 3 Jahre.

### **8.6.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen für Höhlen- und Gebäudebrüter)**

Entsprechend der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG folgende CEF-Maßnahmen erforderlich:

Es sind je 4 Höhlennistkästen für Blaumeise und Feldsperling und je 4 Gebäudenistkästen für Kohlmeise und Hausrotschwanz an geeigneten Bäumen und Gebäuden in unmittelbarer Umgebung der Planungsflächen in einem Radius von 300-500 m (vgl. Fachgutachten Dipl.-Biol. Tobias Teige) vor Beginn der Arbeiten fachgerecht aufzuhängen und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ebenso fachgerecht zu warten (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung), (vgl. Naturschutzbezogene Festsetzungen).

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme muss so gestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückbaubeginn (01.03. des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist.

Zur Sicherstellung der fachgerechten Wartung wird der Abschluss eines Wartungsvertrages mit örtlichen Naturschutzverbänden oder Fachbüros empfohlen.

### 8.6.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsermittlung sind die aufgrund der Planung entstehenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen von 1.516 m<sup>2</sup> auszugleichen. Als Ausgleich für die zu fallenden Bäume wurden gemäß der Baumschutzsatzung von Hohen Neuendorf 44 Ersatzbäume (StU 14/16 cm) bzw. 22 Ersatzbäume (StU 18/20 cm) ermittelt, die innerhalb des Stadtgebietes als standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt) gemäß Tab. 9 Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Die Standorte der Bäume werden im Zuge der Genehmigungsplanung festgelegt und der unteren Naturschutzbehörde nach Ausführung der Maßnahme in einer Dokumentation übergeben.

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Tab. 9: Pflanzliste - Baumpflanzungen

An den neu errichteten Gebäuden sind 4 Gebäudenistkästen anzubringen, damit der zwischenzeitliche Verlust einzelner Niststätten vollständig ausgeglichen werden kann (in Absprache mit Dipl.-Biol. T. Teige vom 18.05.2015, vgl. Naturschutzbezogene Festsetzungen).

Da es nicht möglich ist, den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes nachzuweisen, ist die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen notwendig. Als entsprechende Ausgleichsfläche steht eine Landwirtschaftsfläche im Flächenpool Kremmen der Flächenagentur Brandenburg GmbH zur Verfügung.

Auf der externen Maßnahmenfläche ist eine Aufwertungsmaßnahme der Boden- und Biotopfunktion durch Extensivierung der Nutzung vorgesehen. Die Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland ist dauerhaft zu sichern und der Maßnahme entsprechend zu pflegen (vgl. Naturschutzbezogene. Festsetzungen). Entsprechend den Vorgaben der HVE ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:3 erforderlich. Daher sind für die geplanten Bodenversiegelungen von 1.516 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen von 4.548 m<sup>2</sup> durch die beschriebene Maßnahme zu sichern. Der Vertragsabschluss zwischen der Stadt Hohen Neuendorf als Vorhabenträger und der Flächenagentur Brandenburg GmbH muss vor dem Satzungsbeschluss vorliegen. Angaben zum Flurstück und Gemarkung werden bei Vertragsabschluss bekannt gegeben. Eine Dokumentation der Ausgleichsmaßnahme mit Angaben zu Flurstück und Vertrag wird der unteren Naturschutzbehörde übergeben.

## **8.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

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

Die Bestandserhebungen und -bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgten weitgehend anhand eigener Erhebungen und Kartierungen vor Ort, der Darstellungen im Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom Februar 2014 sowie der vorliegenden Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Baugrund).

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechtes wurde für den Bebauungsplan ein artenschutzrechtliches Gutachten<sup>5</sup> erarbeitet.

Die zur Verfügung stehenden Unterlagen wurden durch eigene Begehungen ergänzt und somit mögliche Schwierigkeiten und Kenntnislücken ausgeschlossen.

## **8.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist im Bauantrag nachzuweisen. Eine entsprechende Überprüfung empfiehlt sich ca. 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten des jeweiligen Bauabschnittes. Die abschließende Regelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Investor.

Die Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes, CEF-Maßnahmen, Baumpflanzungen) sind nach Fertigstellung zeitnah der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Anschließend ist über einen Zeitraum von 5 Jahren der Entwicklungszustand durch ein jährlich vorzulegendes Protokoll zu dokumentieren.

Hinsichtlich der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist zu überwachen, ob und in welchem Umfang und Zeitraum die geplanten Maßnahmen realisiert werden können und ob dabei alle Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden. Weiterhin ist die fachgerechte Durchführung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu kontrollieren. Diese sind im Rahmen der Ausführungsplanung weiter zu konkretisieren. Bei den geplanten Baumpflanzungen sowie bei den Neuansaatungen sind die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in die vertraglichen Leistungen der ausführenden Fachbetriebe aufzunehmen. Die fertiggestellten Leistungen sind zu überprüfen. Darüber hinaus ist die Einhaltung der angestrebten Entwicklungsziele zu überprüfen. Hierzu wird empfohlen eine Kontrol-

---

<sup>5</sup> Faunistische Standortuntersuchung Bauvorhaben B-Plan 56.1 „Wildbergplatz“ Stadt Hohen Neuendorf vom 12.09.2014  
Dipl.-Biol. Tobias Teige

le und Bewertung der Umsetzung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Oberhavel 5 bis 10 Jahre nach Abschluss der Realisierung der Maßnahmen vornehmen zu lassen. Auf Basis dieser Überprüfung können weitere Kontrollen und Maßnahmen festgelegt werden.

### **8.9 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Gemäß dem seit dem 01.02.2008 geltenden Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEP-ro 2007) ist in Bezug auf die Siedlungsentwicklung eine Neuausweisung von größeren Bauflächen nur in raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen zulässig. Der seit dem 15.05.2009 geltende Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) konkretisiert diese Siedlungsflächen und weist den so genannten Gestaltungsraum Siedlung aus. Die Entwicklung bestehender Siedlungsbereiche und vorhandener Infrastrukturen soll Vorrang haben vor der Entwicklung landschaftlich und ökologisch wertvoller Bereiche in der freien Landschaft. Die Gemeinde Hohen Neuendorf ist als Berliner Randgemeinde Bestandteil dieses Bereiches.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf weist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ aus und als Zentrum für die Innenentwicklung. Somit entspricht die Planungsabsicht des Bebauungsplanes den Darstellungen des FNP. Unter Berücksichtigung der genannten übergeordneten Fachplanung bestehen für den Bereich Hohen Neuendorf keine weiteren Planungsmöglichkeiten.

### **8.10 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Das Verfahren der Umweltprüfung erfolgte im Wesentlichen entsprechend der Vorgehensweise einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Ziel ist es, die Schutzgüter in ihrem derzeitigen Zustand zu erfassen und zu bewerten und anschließend mit den entsprechenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu überlagern. Die dabei auftretenden Konflikte werden benannt und spezifische, schutzgutorientierte Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Die Bewertung der Umweltbelange erfolgte im Wesentlichen durch Auswertung vorliegender Unterlagen (Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg (Stand:1996/97), Umweltbericht des Landkreises Oberhavel (Stand: Juni 2012), Landschaftsplan (Stand: Februar 2014), schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 56.1 „Wildbergplatz“ (Stand: 02.02.2015), Kartierung der Brutvögel für den Umweltbericht (Stand: 12.09.2014), Konzept für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Höhlen- und Gebäudebrüter (Stand: 12.09.2014) und unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze und Normen.

### **8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die folgende Zusammenfassung verdeutlicht die Planungsvoraussetzungen, die zu erwartenden Auswirkungen auf die jeweiligen im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter sowie die Darstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine städtebauliche Innenentwicklung mit verdichteter Bebauung, die bereits bebaute bzw. genutzte Flächen beansprucht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß der Klarstellungssatzung vom 21.02.1999 im

planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Damit liegt kein naturschutzrechtlicher Eingriff vor, da bereits Baurecht besteht. Ausgenommen ist der nördliche Bereich der Grünfläche der als „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzt ist. Für diesen Bereich wurde der naturschutzrechtlich relevante Ausgleich nach den Vorgaben der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) Brandenburg und der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf ermittelt.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist durch die geplanten Gebäude eine zusätzliche Versiegelung des Bodens erforderlich. Anlagebedingt stellt somit die vorgesehene Bebauung eine dauerhafte Beeinträchtigung und damit einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Durch den Bebauungsplan sind Beeinträchtigungen des Bodens von 1.516 m<sup>2</sup> auszugleichen. Der Ausgleich für die Bodenversiegelungen erfolgt durch Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland auf externen Flächen im Flächenpool Kremmen der Flächenagentur Brandenburg GmbH. Diese Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und der Flächenagentur geregelt.

### **Schutzgut Tiere**

Durch die Umsetzung des Vorhabens gehen Brut- und Lebensstätten von 7 Brutvogelarten dauerhaft verloren. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann jedoch durch entsprechende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) wie das Anbringen geeigneter Ersatzquartiere für Höhlen- und Gebäudebrüter (vgl. Naturschutzbezogene Festsetzungen) vermieden werden. Störungen der Vögel und Fledermäuse durch Abriss- und Rodungszeiten ist durch eine Bauzeitenregelung zu regeln, die außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten liegt (01.10. bis 28.02.). Der Verlust einzelner Reviere führt gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten zu keinem negativen Einfluss auf die Entwicklung der lokalen Population der einzelnen Arten, wenn an den neu errichteten Gebäuden ebenfalls 4 Gebäudenistkästen angebracht werden (vgl. Naturschutzbezogene Festsetzungen). Als weitere Auswirkungen sind mit den für Wohn- und Mischgebiete typischen Lärm- und Schadstoffemissionen nur geringe Einflüsse auf die Fauna zu erwarten.

### **Schutzgut Pflanzen / Biotope**

Die geplante Neubebauung des Wildbergplatzes zieht die Fällung von 14 Bäumen nach sich. 11 Bäume sind nach der Baumschutzsatzung von Hohen Neuendorf geschützt. Für die Ermittlung des Baumverlustes wurde die kommunale Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf angewendet. Als Ersatz sind 44 Neupflanzungen in einer Mindestqualität mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen. In Abstimmung mit der Stadt Hohen Neuendorf ist bei einer höheren Baumqualität mit einem Stammumfang von 18/20 ein Anrechnungsverhältnis von 1:2 anzusetzen. Daraus resultiert, dass anstelle von 44 Neupflanzungen mit der Pflanzqualität StU 14/16 cm entsprechend 22 Neupflanzungen mit der Pflanzqualität StU 18/20 cm anerkannt werden. Da im Plangebiet nur ein kleiner Teil der auszugleichenden Bäume gepflanzt werden kann, werden die übrigen Bäume im Stadtgebiet von Hohen Neuendorf gepflanzt.

Im Wesentlichen gehen durch die Ausführung der Planung große Teile der im Plangebiet befindlichen wenig artenreichen Grünflächen verloren, die als Biotop von geringer Bedeutung sind. Weiterhin kommt es zum Verlust der im Baubereich befindlichen Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher). Im Rahmen der Freiraumplanung ergibt sich gegenüber der Bestandssituation eine ökologische Aufwertung der Flächen. Somit können Teile der Aufwertung auf dem Grundstück erfolgen. Die Beeinträchtigungen sind daher zwar erheblich, aber aufgrund

der zum Teil geringen Wertigkeit und schnellen Wiederherstellbarkeit der vorhandenen Biotoptypen als ausgleichbar einzustufen. Darüber hinaus erfolgt eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes für die Versiegelung des Schutzgutes Bodens. Aufgrund der funktions- und schutzgutübergreifenden Auswirkung der Maßnahme kann der Eingriff für das Schutzgut Pflanzen/Biotop als ausgeglichen betrachtet werden. Der Baumverlust wird über die Baumschutzsatzung von Hohen Neuendorf bewertet und kompensiert (vgl. Kap. 8.6.2 und Naturschutzbezogene Festsetzungen). Der Ausgleich erfolgt über Baumpflanzungen im Stadtgebiet.

### **Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Wasser ist bei sachgemäßer Ausführung der Baumaßnahmen nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Da die Verkehrsbelastungen zum jetzigen Zeitpunkt bereits bestehen, ist nicht von einer zusätzlichen erheblichen Belastungssituation auszugehen. Da das gesamte Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück anfällt, weiter vor Ort versickert wird, ergibt sich keine Verminderung der Grundwasserneubildung.

### **Schutzgut Klima / Luft**

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft kommt es durch die geplante Ausweisung zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Durch neue zeitgemäße Bauweise, insbesondere hinsichtlich Dämmung und verwendeter Heizsysteme werden Gebäude mit einem geringen Energieverbrauch und geringem CO<sub>2</sub>-Ausstoß errichtet.

### **Schutzgut Menschliche Gesundheit**

Für eine Wohnnutzung sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Der Schutz der Gebäude vor Lärm wird in den textlichen Festsetzungen sichergestellt. Während der Bauphase ist punktuell mit Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu Auswirkungen auf die Wohn- und Erholungsfunktion auf dem Grundstück und den direkt angrenzenden Bereichen. Insgesamt wird die Wohnqualität durch die Umsetzung des Vorhabens langfristig aufgewertet. Es entsteht eine innerstädtische Wohnbebauung mit attraktiver Wohnqualität und einem guten Angebot an wohnungsnahen Freiflächen im Innenhof.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung**

Durch die Umsetzung des Vorhabens entsteht ein innerstädtischer Wohnbereich gemäß der Siedlungsentwicklung von Hohen Neuendorf. Die Verknüpfung zwischen Stadt und Rathaus über die Triftstraße wird gestärkt und aufgewertet. Der bisher wenig attraktive Platz erhält durch die Bebauung eine klare städtebauliche Form und Fassung. Die artenarme und unstrukturierte Grünfläche wird überbaut. Der Wegfall des alten Kastanienbestandes bedeutet jedoch eine landschaftliche Beeinträchtigung. Im Zuge der geplanten Gestaltung der Außenanlagen wird insgesamt eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Plangebiet erreicht. Es ergeben sich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Erholungsnutzung. Eine öffentliche Durchwegung des Geländes bleibt sichergestellt.

Insgesamt stellt die städtebauliche Gestaltung des Plangebietes eine Aufwertung des Wildbergplatzes dar. Die Bebauung orientiert sich an den baulichen Strukturen der umgebenden Gebäude und setzt einen neuen städtebaulichen Akzent.

## **Ausgleichsmaßnahmen**

Neben den Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich auf dem Grundstück werden entsprechend Punkt 8.6 auch weitere Maßnahmen außerhalb des Grundstücks (im Stadtgebiet und in der freien Landschaft) vorgesehen, so dass der geplante Eingriff kompensiert werden kann. Als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens und den Wegfall der Biotopfläche wird eine Intensivgrünfläche im Flächenpool Kremen in eine extensive Nutzung überführt. Das Kompensationsverhältnis liegt bei einem Flächenausgleich von 1:3. Für die nicht im Plangebiet auszugleichenden Baumpflanzungen sind im Stadtgebiet von Hohen Neuendorf geeignete Standorte auszuwählen. Als Ausgleich für verlorengelassene Brutplätze werden als vorgezogene Maßnahmen (CEF- Maßnahmen) jeweils 4 Höhlennistkästen und 4 Gebäudenistkästen an geeigneten Standorten im Umfeld des Geltungsbereiches (300-500 m Radius) vor Baubeginn angebracht.

Zur Sicherstellung und Überprüfung der Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes, CEF-Maßnahmen, Baumpflanzungen) sind diese zu dokumentieren und nach Fertigstellung zeitnah der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

## 9 Rechtsgrundlagen und Quellen

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

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf vom 06.10.2009

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) vom 21. April 2015

Fugmann Janotta (2014). Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf.

Ingenieurbüro Knuth GmbH (2015). Geotechnischer Bericht. Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse/Bewertung der allgemeinen Bebaubarkeit.

Landkreis Oberhavel (2012). Umweltbericht 2012 Landkreis Oberhavel.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)

Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" (RePWind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843)

Szamatolski, Clemens-Guido Dr. Dipl.-Ing. (1996/97). Landschaftsrahmenplan Altkreis Oranienburg. Band 1+2. Im Auftrag des Landkreises Oberhavel, Alt Ruppin.TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

TA Luft - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002.

Teige, Tobias Dipl.-Biol. (2014). Faunistische Standortuntersuchung Bauvorhaben B-Plan 56.1 „Wildbergplatz“ Stadt Hohen Neuendorf.

Teige, Tobias Dipl.-Biol. (2015). Einschätzung zum Vorgehen der CEF-Maßnahmen. Faunistische Untersuchung und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009

**10 Anhang: Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung  
Fachbeitrag Artenschutz**