

Stadt Hohen Neuendorf

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließer Straße, Stadtteil Bergfelde“



Hohen Neuendorf, Januar 2019

**Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur**

GfP
Ahornstraße 1
10787 Berlin
Fon: 030 / 695 995 50
Fax: 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de

A.	BEGRÜNDUNG	6
I.	Planungsgegenstand	6
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	6
2.	Plangebiet.....	6
2.1	Stadträumliche Einbindung und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	6
2.2	Bestand, Ausgangssituation	7
2.2.1	Bestand im Geltungsbereich	7
2.2.2	Eigentumsverhältnisse	7
2.2.3	Verkehrerschließung	7
2.2.4	Technische Infrastruktur.....	8
2.2.5	Denkmalschutz.....	8
2.3	Planerische Grundlagen.....	9
2.3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	9
2.3.2	Regionalplanung	10
2.3.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	10
2.3.4	Landschaftsplan	11
2.3.5	Leitbild.....	12
2.3.6	Verkehrsentwicklungsplan.....	12
2.3.7	Demographie-Gutachten Hohen Neuendorf bis 2030	12
2.3.8	Klarstellungssatzung mit Abrundungen	13
2.3.9	Bislang bestehendes Baurecht.....	13
II.	Planinhalt.....	15
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans.....	15
1.1	Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel	16
1.2	Schalltechnische Untersuchung	18
1.3	Altlasten	21
2.	Wesentlicher Planinhalt.....	23
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
2.1.1	Sondergebiet.....	23
2.2	Maß der baulichen Nutzung	25
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	26
2.4	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	26
2.5	Immissionsschutz.....	27
2.6	Grünordnerische Festsetzungen	29
2.7	Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO.....	30
2.8	Hinweise	31
2.9	Städtebaulicher Vertrag.....	31
2.10	Flächenbilanz	31
2.11	Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange	31
2.11.1	Öffentliche Belange.....	32
2.11.2	Private Belange.....	36
III.	Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB	38
1.	Einleitung	38
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	38
1.2	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	42
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	44
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands	44
2.1.1	Schutzgut Mensch.....	44
2.1.2	Schutzgutkomplex Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	45

2.1.3	Schutzgut Boden	48
2.1.4	Schutzgut Wasser	50
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	51
2.1.6	Schutzgut Landschaft.....	51
2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	52
2.1.8	Bestehende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	52
2.1.9	Einschätzung der Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung	52
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	53
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	53
2.2.2	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG	56
2.2.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	56
2.2.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	59
2.2.5	Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB).....	59
2.2.6	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	60
2.3	Festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher und nachteiliger Umweltauswirkungen.....	60
2.3.1	Festsetzungen im Bebauungsplan	60
2.3.2	Maßnahmen, die in weiteren Planungsphasen und bei Realisierung des Plans zu berücksichtigen sind.....	62
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	63
2.5	Artenschutzrechtliche Bewertung	64
2.6	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	64
3.	Zusätzliche Angaben.....	65
3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben	65
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	65
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	65
3.4	Quellenverzeichnis	69
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	70
1.	Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse.....	70
2.	Auswirkungen auf die Umwelt	70
3.	Auswirkungen auf den Verkehr	70
4.	Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Zentrenstruktur	70
5.	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung	71
6.	Ordnungsmaßnahmen	71
V.	VERFAHREN	71
1.	Aufstellungsbeschluss.....	71
2.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	71
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange	72
4.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	73
5.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	73
6.	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	74
7.	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	75
B.	RECHTSGRUNDLAGEN	77

C.	ANLAGEN	78
1.	Textliche Festsetzungen	78
2.	Hinweise	79
3.	Biotopkartierung	81

A. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließer Straße, Stadtteil Bergfelde“

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließer Straße, Stadtteil Bergfelde“ war die Absicht des Eigentümers, das auf dem rückwärtigen Bereich des ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrums in der Schönfließer Straße gelegene, bis zum Jahr 2013 durch einen Baumarkt genutzte und seitdem leerstehende Gebäude abzureißen und an diesem Standort ein Gebäude mit altersgerechten und betreuten Wohnungen sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen zu errichten. Der Stadtverwaltung liegt der Antrag des Eigentümers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor.

Das konkrete Investitionsinteresse des Grundstückseigentümers deckt sich mit den Vorstellungen der Stadt Hohen Neuendorf, den Standort des ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrums Hohen Neuendorf, das neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen auch die nördlich angrenzenden Flächen bis zur Schönfließer Straße umfasst, umzustrukturieren und städtebaulich aufzuwerten. Dabei soll die Planung primär zum Zweck der baulichen Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung erfolgen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 war erforderlich, da das geplante Bauvorhaben nach bislang geltendem Planungsrecht (§ 34 Baugesetzbuch – BauGB) u.a. aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung (u.a. Wohnen) und der geplanten Zahl der zulässigen Geschosse nicht genehmigungsfähig war.

2. Plangebiet

2.1 Stadträumliche Einbindung und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bergfelde an der Grenze zum Stadtteil Hohen Neuendorf, ca. 800 m östlich des S-Bahnhofs Hohen Neuendorf. Er ist Bestandteil des Ende der 1990er Jahre errichteten Handels- und Dienstleistungszentrums „HDZ“ und begrenzt dieses im Süden.

Unmittelbar nördlich schließen sich an das Plangebiet ein im Jahr 2016 fertig gestellter, eingeschossiger Verbrauchermarkt sowie ein im Jahr 2017 fertig gestelltes Gebäude, in dem ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Drogeriemarkt untergebracht sind, an. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich im mittleren Bereich ein Parkplatz.

Im Südwesten, Süden und Osten grenzen an das Bebauungsplangebiet Waldflächen des Mühlenbecker Forsts an.

Nordwestlich des Bebauungsplangebiets befindet sich ein Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung. Darüber hinaus befindet sich jenseits der Schönfließer Straße nördlich des Handels- und Dienstleistungszentrums mit dem Mädchenviertel ebenfalls ein Wohnviertel mit freistehender Einzelhausbebauung.

Das Plangebiet selber wird begrenzt durch

- das Gelände des Verbrauchermarkts, des Lebensmittel-Discounters und des Drogeriemarkts im Norden (Teilflächen der Flurstücke 161 und 159 sowie südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 198, 199 und 200 der Flur 5)
- die bestehenden Waldflächen im Osten, Süden und Westen (Flurstück 176 der Flur 5)
- die östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Lärchenweg 2 (Flurstück 54/16 der Flur 5) im Nordwesten

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 54/18, 54/29, 155, 157, 159 (tlw.), 161 (tlw.) und 197 der Flur 5 der Gemarkung Bergfelde.

2.2 Bestand, Ausgangssituation

2.2.1 Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet wurde bis zur Aufgabe des Standorts im Jahr 2013 durch einen Baumarkt genutzt. Im Zuge der Umstrukturierung des ehemaligen HDZ wurde das bis zu 7,5 m hohe, ein- bis zweigeschossige Gebäude sowie die bis zu 9,0 m hohen Gewächshäuser, die an das Gebäude des Baumarkts angegliedert waren, im Sommer 2017 abgerissen und das Gelände geräumt. Bereits zuvor wurden im Jahr 2016 im Zuge der Errichtung des nördlich angrenzenden Verbrauchermarkts im Nordosten des Plangebiets 10 Stellplätze sowie eine Umfahrung des Verbrauchermarkts hergestellt.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Abschnitt des Lärchenwegs besitzt im Bestand einen Belag aus gelochten Betonplatten. Er übernimmt für das Plangebiet derzeit keine Erschließungsfunktion.

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

2.2.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt im Bestand über die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrums, die mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen ein gemeinsames Grundstück bilden. Dieses wird über die Schönfließener Straße als Landesstraße (L 171) erschlossen. Über die Schönfließener Straße erfolgt eine Anbindung des Plangebiets ins Zentrum von Hohen Neuendorf sowie zu den östlich des Mühlenbecker Forsts gelegenen Teilen des Stadtteils Bergfelde.

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Buslinie 809 (Hennigsdorf, Friedrich-Wolf-Straße – S-Bahnhof Hohen Neuendorf - S-Bahnhof Hermsdorf), die werktags tagsüber stündlich und am Wochenende tagsüber alle zwei Stunden verkehrt. Über die Buslinie 809 wird das Plangebiet an den S- und Regional-Bahnhof Hennigsdorf, den S-Bahnhof Hohen Neuendorf, den S-Bahnhof Bergfelde sowie den S-Bahnhof Hermsdorf angebunden. Der S-Bahnhof Hohen Neuendorf, an dem die S1 (Wannsee – Oranienburg) sowie die S8 (Zeuthen – Birkenwerder) verkehren, befindet sich zudem in einer Entfernung von ca. 800 m.

2.2.4 Technische Infrastruktur

Wasser / Abwasser

Gemäß den Aussagen der Wasser Nord GmbH & Co. KG befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans selber keine Trinkwasser- oder Schmutzwasseranlagen. Im näheren Umfeld befinden sich jedoch Leitungen im Lärchenweg sowie in der Schönfließer Straße.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgte bislang gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Flächen über einen gemeinsamen Grundstücksanschluss an der Schönfließer Straße. Inwiefern der vorhandene Anschluss auch weiterhin genutzt werden kann oder ob ein neuer Anschluss im Bereich des Lärchenwegs zu erstellen ist, ist im Rahmen der Konkretisierung der Planung zu prüfen. Grundsätzlich wird die Ableitung des Schmutzwassers von der Wasser Nord GmbH & Co. KG für möglich erachtet.

Die Trinkwasserversorgung ist nach Aussage der Wasser Nord GmbH & Co. KG gesichert, die Versorgung kann über die Zufahrt vom Lärchenweg sichergestellt werden.

Elektroenergie

Die E.DIS Netz GmbH teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine Leitungen und Anlagen ihres Unternehmens befinden. Im näheren Umfeld befinden sich jedoch Leitungen entlang der Schönfließer Straße sowie entlang des Lärchenwegs. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat die E.DIS Netz GmbH zudem mitgeteilt, dass sich im Plangebiet außer Betrieb befindliche Leitungen befinden. Dies können jedoch aufgrund ihrer Lage und des technischen Zustands nicht für eine Versorgung weitergenutzt werden. Vielmehr sei für die Erschließung der neuentstehenden Bebauung der Ausbau des Versorgungsnetzes erforderlich.

Gas

Das Plangebiet wird im Bestand durch eine von der Schönfließer Straße abzweigende Gasleitung, die über den nördlich des Plangebiets gelegenen Einzelhandelsstandort führt, erschlossen. Im Umfeld des Bebauungsplangebiets befindet sich zudem gemäß der Leitungspläne der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg eine Leitung im Lärchenweg.

2.2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmale oder Bodendenkmale vorhanden.

Sollten jedoch bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen; gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG sind Funde dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

2.3 Planerische Grundlagen

2.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die für eine Überprüfung der Planinhalte maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Raumordnung finden sich im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B).

Gemäß § 5 Abs. 1 des **Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007)**¹ soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Unter der Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) kommt ferner der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestands und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen erhöhte Bedeutung zu. Weiterhin sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden (§ 5 Abs. 3). Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sind im Rahmen der Siedlungsplanung durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen wie z. B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Kultur, Einkaufen oder Gesundheitsversorgung anzustreben, so dass die Entfernung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen minimiert und die Wege im Idealfall fußläufig zurückgelegt werden können.

Gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll schließlich der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den Zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**² stellt den Geltungsbereich gemäß Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dar, welcher gemäß Ziel 4.5. Abs. 1 Nr. 2 des LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ermöglicht. Die Siedlungsentwicklung soll gemäß Grundsatz 4.1 vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll gemäß Grundsatz 2.4 innerhalb der amtsfreien Gemeinden (zu denen u.a. auch Hohen Neuendorf gehört) und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden. Damit wird auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktionen ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge auch in den vorwiegend ländlich geprägten Regionen geleistet.

Die raumordnerischen Anforderungen bezüglich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO werden in Ziel 4.7 formuliert. So sind diese gemäß des Konzentrationsgebots des Absatzes 1 nur in Zentralen Orten zulässig. Gemäß den zeichnerischen Festlegungen in den Festlegungskarten 1 und 2 ist die Stadt Hohen Neuendorf kein zentraler Ort.

Ab Ende Februar 2015 wurde eine Evaluierung der Landesplanung durchgeführt. An der Befragung zur Evaluierung konnten die Landkreise, Städte und Gemeinden sowie die Berliner Bezirke teilnehmen. Im Ergebnis soll der LEP B-B geändert werden und durch den **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)** ersetzt werden. Im gegenwärtigen Entwurfsstand des LEP HR³ liegt das Plangebiet weiterhin im „Gestaltungsraum Siedlung“, der den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen darstellt. Großflächige

¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629).

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24).

³ 2. Entwurf von 19.12.2017.

Einzelhandelseinrichtungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind gemäß dem in Ziel 2.6 des Entwurfs des LEP-HR formulierten Konzentrationsgebot nur in Zentralen Orten zulässig. Darüberhinausgehend wird in Ziel 2.14 festgelegt, dass der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist (Agglomerationsverbot). Bis zum Inkrafttreten des LEP HR bleiben jedoch die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B verbindlich.

2.3.2 Regionalplanung

Der **Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe)** sichert ausgewählte Lagerstätten oberflächennaher Rohstoffe (Kies, Sand, Ton, Torf) in der Region Prignitz-Oberhavel vor entgegenstehenden Nutzungen. Der ReP-Rohstoffe wurde im November 2010 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 29. November 2012 in Kraft. Insgesamt werden in der Region 49 Vorranggebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" und 64 Vorbehaltsgebiete "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" dargestellt. Das Plangebiet ist in der Festlegungskarte des ReP-Rohstoffe weder als Vorrang- noch als Vorbehaltsgebiet dargestellt.

Der **Regionalplan "Windenergienutzung" (ReP-Wind)**, der die Planung und die Genehmigung raumbedeutsamer Windenergieanlagen in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz steuert, wurde im März 2003 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 11. September 2003 in Kraft. Im ReP-Wind werden in der Region insgesamt 45 Eignungsgebiete für die Windenergienutzung dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieser ausgewiesenen Eignungsgebiete.

Derzeit wird der **Regionalplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW)** erstellt, der in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz die Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten steuern und den Regionalplan "Windenergienutzung" ersetzen soll. Darüber hinaus sollen im ReP FW zum Schutz ökologisch wertvoller Freiraumbereiche Vorranggebiete ausgewiesen werden. Schließlich sollen zum Schutz vor technischer Überprägung und zur behutsamen Entwicklung von historisch bedeutsamen Kulturlandschaften Vorbehaltsgebiete festgesetzt werden. Der 2. Entwurf des ReP FW wurde am 26. April 2017 gebilligt und einschließlich Begründung, Umweltbericht und Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung im Zeitraum vom 1. Juni bis zum 31. Juli 2017 öffentlich ausgelegt. Parallel fand die Beteiligung der betroffenen öffentlichen Stellen statt. In der Festlegungskarte zum Entwurf ist das Plangebiet weder als Eignungsgebiet „Windenergienutzung“ noch als Vorbehaltsgebiet „Historisch bedeutsame Kulturlandschaft“ noch als Vorranggebiet „Freiraum“ dargestellt.

2.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (in der Fassung vom 23. Mai 2001, zuletzt geändert am 24. Januar 2009) stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handels- und Dienstleistungszentrum Hohen Neuendorf / Bergfelde“ dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die Entwicklung eines 1,5 ha großen gemischt genutzten Gebiets aus Wohnen und Einzelhandel vor. Während die Festsetzung einer Einzelhandelsnutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist dies im Bereich der Wohnnutzung nicht der Fall. Gleichwohl ist die Wohnnutzung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar: Dabei ist zu beachten, dass das engere Umfeld des Bebauungsplans neben den Einzelhandelsnutzungen durch eine Wohnnutzung

geprägt ist, so dass die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht dazu führen, dass in diesem Bereich eine Wohnnutzung als neue Nutzung hinzutritt. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans wird durch die Abweichungen im Bebauungsplan nicht berührt. Zudem wird auch die Darstellung der Flächen als Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungszentrum“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht grundsätzlich in Frage gestellt, sie wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans lediglich um eine – im Umfeld bereits vorhandene – Wohnnutzung ergänzt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Bebauungsplan nicht eine isolierte Wohnnutzung festgesetzt wird, sondern die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen in einem Baukörper untergebracht werden sollen, wobei der Einzelhandel neben der Wohnnutzung wesentlicher Bestandteil ist. Das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben steht ferner in engem räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, die im Flächennutzungsplan ebenfalls als Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungszentrum“ dargestellt sind. Die im Geltungsbereich geplanten sowie die nördlich des Plangebiets bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gruppieren sich um eine gemeinsame Stellplatzfläche und begrenzen das Handels- und Dienstleistungszentrum in Richtung Westen, Süden und Osten. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Vorhaben stellt insofern mit seinen Einzelhandelsflächen einen wesentlichen Bestandteil des Handels- und Dienstleistungszentrums als Ganzes dar.



Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf mit eingetragenem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung 009/2004

2.3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für Hohen Neuendorf (Februar 2014) wird das Plangebiet in der Karte Naturhaushalt - Boden / Wasser / Klima als Bereich mit einem Versiegelungsgrad von 81-90 % (sehr hoch versiegelt) dargestellt. Ferner sind gemäß der Karte Fauna / Wertvolle Tierlebensräume / Biotopverbund im gesamten Stadtgebiet von Hohen Neuendorf Fledermausvorkommen zu verzeichnen.

Das Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan stellt die aus landschaftsplanerischer Sicht wünschenswerten Flächennutzungen unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen

und in Abstimmung mit dem Flächennutzungsplan dar. Dargestellt sind Nutzungszuweisungen von i.d.R. mindestens 0,5 ha Flächengröße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Entwicklungskonzept als Sonderbaufläche dargestellt.

2.3.5 Leitbild

In den Jahren 2009 / 2010 wurde für die Stadt Hohen Neuendorf ein Leitbild erarbeitet, in dem in sieben sogenannten Leitplanken eine Zukunftsvorstellung für Hohen Neuendorf formuliert wird. Die Leitplanken werden durch Handlungsansätze konkretisiert.

In Bezug auf das Plangebiet sind dabei insbesondere folgende Handlungsansätze hervorzuheben:

- Behutsame Nachverdichtung statt Siedlungserweiterung (Leitplanke I)
- Gestaltung attraktiver Stadtteilzentren (Leitplanke II)
- Förderung altersgerechten Wohnens (Leitplanke III)
- Unterstützung kleinräumiger Gewerbeansiedlungen (Leitplanke III)
- Optimierung des Miteinanders von Wohnen und Arbeiten (Leitplanke III)
- Nachfrageorientierter Einzelhandel (Leitplanke III)

2.3.6 Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Hohen Neuendorf vom 30.01.2015 dient als strategische Leitlinie für die Mobilitätspolitik der Stadt. In der Karte „Straßenklassifizierung (Bestand)“ ist die den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 erschließende Schönfließer Straße ebenso wie auch im „Maßnahmenplan 3-2: Straßennetzklassifizierung“ als Hauptsammelstraße und der Lärchenweg in dem an den Geltungsbereich angrenzenden Bereich als Wohnweg gekennzeichnet.

Gemäß der Karte „ÖPNV-Erschließungsplan (Bestand)“ liegt das Plangebiet mit einer Entfernung von < 300 m zur nächsten Bushaltestelle in einem Bereich mit einer komfortablen ÖPNV-Haltestellentfernung. In Bezug auf die Entfernung zur nächsten S-Bahnhaltestelle wird die Entfernung mit < 800 m noch als akzeptabel angesehen.

In der „Problemkarte Fußgänger- und Radverkehr“ ist der Bereich der Schönfließer Straße nördlich des Plangebiets als gefährliche Überquerung gekennzeichnet. Dem entsprechend wird im „Maßnahmenplan 2.1: Rad- und Fußgängerverkehr fördern“ und der dazugehörigen Tabelle die Verbesserung der Querstelle als Ziel benannt (Maßnahmennummer 422). Die Verbesserung der Querungsstelle soll ebenso wie die Maßnahmen an anderen fehlenden oder problematischen Querungsstellen in der Stadt mit oberster Priorität verfolgt werden.

Ein weiterer Maßnahmenschwerpunkt des Verkehrsentwicklungsplans ist die verträgliche Abwicklung des Kraftverkehrs. Eine wesentliche Maßnahme stellt dabei die Durchsetzung einer stadtweiten zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (mit Ausnahme der Hauptverbindungsstraßen) dar. Die Realisierung dieser Maßnahme ist jedoch nur möglich, wenn durch die oberste Straßenverkehrsbehörde ein Modellstatus genehmigt wird.

2.3.7 Demographie-Gutachten Hohen Neuendorf bis 2030

Das Demographie-Gutachten Hohen Neuendorf bis 2030 (Dezember 2015) beinhaltet zwei Szenarien der demographischen Entwicklung bis zum Jahr 2030. Im ersten Szenario „Status-Quo-Entwicklung“ erfolgt eine Darstellung der Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsbedarfsentwicklung unter Status-Quo-Bedingungen auf Grundlage einer detaillierten

Wanderungsanalyse. Im Ergebnis dieser Prognose steigt die Einwohnerzahl Hohen Neuendorfs von 25.800 Einwohner im Jahr 2015 auf 27.500 Einwohner im Jahr 2030. Dabei ist die Entwicklung innerhalb der einzelnen Altersgruppen sehr unterschiedlich. So nimmt die Bevölkerung in der Altersgruppe der 15- bis unter 25-Jährigen um 600 Einwohner und in der Altersgruppe der über 65-Jährigen um 2.400 Einwohner zu, während sie in allen anderen Altersgruppen im Ergebnis der Prognose abnimmt. Aus der in diesem Szenario angenommenen Einwohnerentwicklung resultiert ein prognostizierter Wohnungsneubaubedarf bis zum Jahr 2030 von insgesamt 1.264 Wohnungen, davon 864 in Einzel- und 400 in Mehrfamilienhäusern.

Das zweite Szenario „Attraktives Hohen Neuendorf“ zeigt auf, wie sich Hohen Neuendorf entwickeln würde, wenn die verschiedenen geplanten Handlungsansätze, wie z.B. die Verbesserung des Betreuungsangebots für Kinder oder die Diversifizierung des Wohnungsangebots, im Laufe der nächsten Jahre Verwirklichung finden würden. In diesem Szenario steigt die Zahl der Einwohner Hohen Neuendorfs bis zum Jahr 2030 auf 28.200 Einwohner, wobei mit Ausnahme der Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen alle Altersgruppen einen Zuwachs zu verzeichnen haben. Der Bevölkerungszuwachs ist dabei auch in diesem Szenario in der Altersgruppe der über 65-Jährigen mit einem Zuwachs um 1.900 Einwohner am größten. Der aus diesem Szenario resultierende prognostizierte Wohnungsneubaubedarf liegt bei insgesamt 1.719 Wohnungen, davon 1.069 in Einzel- und 650 in Mehrfamilienhäusern. Der gegenüber dem Szenario „Status-Quo-Entwicklung“ zusätzliche Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entsteht dabei vor allem durch die Einwohnergruppen der Jugendlichen und Senioren.

2.3.8 Klarstellungssatzung mit Abrundungen

Für den Stadtteil Hohen Neuendorf ist am 21.02.1999 eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB (Klarstellungssatzung mit Abrundungen) in Kraft getreten. Da das Plangebiet gemäß der zur Satzung gehörenden Karte innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans „Handels- und Dienstleistungszentrum Ortsteil Bergfelde“ liegt, ist es in der Klarstellungssatzung nicht als Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB gekennzeichnet.

2.3.9 Bislang bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 13 „Handels- und Dienstleistungszentrum Hohen Neuendorf Bergfelde“. Dieser wurde jedoch nicht rechtswirksam bekannt gemacht und ist insofern unwirksam. Folglich befand sich das Plangebiet bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren vielmehr nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch großflächigen Einzelhandel, der von sonstigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben ergänzt wird, geprägt und ist als abgegrenzter nicht integrierter Einzelhandelsstandort zu bezeichnen. Die Umgebung entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem faktischen Sondergebiet (SO) Einzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Somit beurteilte sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art gemäß § 34 Abs. 2 BauGB bisher allein danach, ob es in dem betreffenden Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung, gemäß der sich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung am oberen Durchschnitt der Bestandsnutzungen orientiert, wird davon ausgegangen, dass nach bislang geltendem Planungsrecht eine Versiegelung mindestens bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, zulässig gewesen wäre.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplante Bauvorhaben war u.a. unter Berücksichtigung der geplanten Art der baulichen Nutzung (u.a. Wohnen) und der geplanten Zahl der zulässigen Geschosse nach bislang geltendem Planungsrecht nicht zulässig.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen und Intention des Plans

Das Plangebiet ist Bestandteil des Ende der 1990er Jahre errichteten Handels- und Dienstleistungszentrums Hohen Neuendorf (HDZ). Mit den in den Jahren 2016/17 nördlich des Plangebiets fertiggestellten Neubauten, in denen ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Drogeriemarkt untergebracht sind, sowie dem im Sommer 2017 erfolgten Abriss des im Geltungsbereich gelegenen, seit dem Jahr 2013 leerstehenden Baumarktes wurde die Neustrukturierung des ehemaligen HDZ eingeleitet. Diese soll nunmehr durch den Neubau eines Wohngebäudes mit Einzelhandel und Dienstleistungen im Erdgeschoss fortgesetzt werden. Die Wiedernutzbarmachung der bereits im Bestand baulich genutzten Fläche entspricht der nachhaltigen Stadtentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, ein viergeschossiges Wohngebäude neu zu errichten. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen dabei Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Praxen untergebracht werden. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62 ist ein im Auftrag des Grundstückseigentümers erstelltes städtebauliches Konzept.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes vor, das sich u-förmig in Richtung Süden öffnet. Im Nordosten wird der u-förmige Baukörper um einen eingeschossigen Gebäudeteil ergänzt. Der geplante Baukörper besitzt eine Grundfläche von ca. 4.800 m² und eine Geschossfläche von ca. 11.550 m².

In den Obergeschossen sind insgesamt ca. 75 Seniorenwohnungen mit 1 bis 2 1/2 Zimmern sowie drei Wohnungen für Seniorenwohngemeinschaften mit je zehn Zimmern geplant. Im Erdgeschoss sollten ein Modemarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² sowie darüber hinaus weitere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe für Tiernahrung, Haushaltswaren, eine Apotheke sowie ein bis zwei weitere kleine Läden für z.B. Hörgeräte, Lotto, Blumen, Postverteiler oder Optiker mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.050 m², ein Friseur, Räume für Praxen sowie ein Café untergebracht werden. Aufgrund der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung hinsichtlich der Ansiedelung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben geäußerten Bedenken wurde die ursprüngliche Planung jedoch im Laufe des Verfahrens nochmals dahingehend geändert, dass die geplante Verkaufsfläche des Modemarkts auf unter 800 m² reduziert wurde. Zudem sind nunmehr sechs weitere Wohnungen für Menschen mit Handicap geplant.

Die Planung sieht die Anlage von insgesamt ca. 140 ebenerdigen Stellplätzen vor. Zum Schutz der Wohnbebauung am Lärchenweg vor Lärm ist im Westen der Stellplatzanlage die Errichtung einer Lärmschutzwand geplant.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets soll von der Schönfließener Straße aus über den nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließenden Einzelhandelsstandort erfolgen. Dies wurde bei der Planung des nördlich angrenzenden Einzelhandelsstandorts bereits berücksichtigt. Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dabei über eine gesonderte Zufahrt im Osten vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Feuerwehrezufahrt vom Lärchenweg aus geplant.

Um die Auswirkungen der Planung zu untersuchen, wurden im Laufe des Verfahrens die im Folgenden aufgeführten Gutachten erstellt:

1.1 Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel

Um die Verträglichkeit der Planung mit den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten sowie die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zu überprüfen, wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (Consilium GmbH: Verträglichkeitsanalyse Umstrukturierung HDZ – Hohen Neuendorf, Berlin 20. Februar 2018). Die Verträglichkeitsanalyse basiert dabei auf dem Planungsstand zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Februar 2018. Im Ergebnis der Beteiligungen wurde der Entwurf zum Bebauungsplan nochmals dahingehend geändert, dass die Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb auf eine Größe von unter 800 m² beschränkt wurde (vgl. Kap. II.2.1 und V.4). Dementsprechend wurde auch die maximal zulässige Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung auf eine Größe von unter 800 m² reduziert. Einzelhandelsbetriebe, die die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis der Änderung folglich nicht mehr zulässig. Auf eine Anpassung des Gutachtens an den aktuellen Stand des Bebauungsplans wurde jedoch verzichtet, da unter Berücksichtigung der nunmehr festgesetzten Beschränkungen davon auszugehen ist, dass die zu erwartenden Umverteilungsquoten geringer ausfallen werden als bisher im Gutachten angenommen und das Gutachten bereits auf Grundlage der Planung von Februar 2018 zu dem Ergebnis kommt, dass mit dem geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Wechselwirkungen verbunden sind.

In der Verträglichkeitsanalyse wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 dem damaligen Planungsstand entsprechend von der Realisierung von drei Fachmärkten mit den Sortimenten Bekleidung, Hausrat, Tiernahrung ausgegangen, die durch eine Apotheke sowie weitere kleine Läden für z.B. Hörgeräte, Lotto, Blumen, Postverteiler oder Optiker, Praxen, Gastronomie und Dienstleistungen ergänzt werden. Dabei liegt den Betrachtungen noch die damals geplante Realisierung von 1.200 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung, von 350 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Hausrat, von 450 m² Verkaufsfläche für das Sortiment Tiernahrung und von insgesamt 250 m² für sonstige Shops und die Apotheke zu Grunde. Die gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 gelegene Verkaufsfläche von ca. 2.250 m² wird folglich durch zentrenrelevante Sortimente eingenommen.

Hinsichtlich der Betrachtung der Auswirkungen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans jedoch nicht isoliert, sondern im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des gesamten ehemaligen HDZ zu betrachten, die mit dem Neubau des Rewe- sowie des Aldi- und dm-Marktes im nördlichen Bereich eingeleitet wurde. Somit war bei der Betrachtung der Auswirkungen zum einen auf den Zustand vor Beginn der Umstrukturierung (vor 2015) und zum anderen auf den Zustand nach der Umstrukturierung (nach 2015) abzustellen. Diesem Sachverhalt entsprechend wird in der Verträglichkeitsuntersuchung von einer vor der Umstrukturierung vorhandenen Verkaufsfläche von insgesamt ca. 11.550 m² ausgegangen. Im Zuge der Umstrukturierung wird die Verkaufsfläche um rund 49 % auf insgesamt ca. 5.900 m² Verkaufsfläche zurückgebaut. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird dabei von 5.980 m² um 60 m² auf 5.920 m² reduziert.

In der Verträglichkeitsuntersuchung wurde in einem ersten Schritt ermittelt, ob mit dem geplanten Vorhaben negative städtebauliche Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hohen Neuendorf und Umlandstädte/-gemeinden verbunden sein werden und ob nachhaltige Beeinträchtigungen der Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind. Dabei wurde stets der für das Planvorhaben ungünstigste Fall zugrunde gelegt (Worst-Case-Bewertung). Im zweiten Schritt wurden die aus den Wechselwirkungen resultierenden städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte bewertet. Im dritten Schritt erfolgte eine planungsrechtliche Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Im Ergebnis des Gutachtens sind mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Vorhaben keine negativen städtebaulichen Wechselwirkungen verbunden. Auf das Innenstadtzentrum der Stadt Hohen Neuendorf als besonders geschütztem zentralen Versorgungsbereich entfallen zwar mit 1,0 Mio. € (Bekleidung), 0,2 Mio. € (Haushaltswaren) und 0,2 Mio. € (Tiernahrung) hohe Umverteilungsanteile, dennoch bleiben die Umverteilungsquoten mit 3,4 %, 2,9 % und <1 % auf niedrigem Niveau und deutlich unterhalb von 10 %. Städtebaulich negative Folgeeffekte sind mit dem Planvorhaben nicht verbunden. Für die nahe gelegenen Stadtteilzentren Bergfelde und Borgsdorf sind mit Umverteilungsquoten von maximal 1,8 % (Tiernahrung) ebenfalls keine negativen Folgeeffekte zu erwarten.

Ferner stellen die Gutachter fest, dass die Nahversorgungslagen in Ihrer Funktionsfähigkeit unbeeinträchtigt bleiben. Die Umverteilungswerte für Bekleidung, Haushaltswaren und Tiernahrung bleiben unterhalb kritischer Umverteilungswerte. Eine Ausnahme besteht lediglich bei Bekleidung mit einer Umverteilungsquote oberhalb von 10% am Standort Straße 13. Diese wird im Ergebnis des Gutachtens angesichts der Synergiewirkungen des im Bereich der Straße 13 vorhandenen Bekleidungsfachmarktes mit den weiteren Fachmärkten und insbesondere mit dem frequenzstarken Lebensmitteldiscounter jedoch nicht mit einer Betriebsaufgabe verbunden sein. Selbst bei einem Betriebsabgang bliebe die mit dem Einzelhandelskonzept angestrebte Funktionsfähigkeit als Nahversorgungsstandort unbeeinträchtigt, da das Planvorhaben aufgrund seiner Sortimentsstruktur nicht den Magneten ›Lebensmitteldiscounter‹ tangiert.

Auf die Gemeinden Birkenwerder, Mühlenbecker Land und Glienicke/Nordbahn entfallen entweder keine Umsatzanteile oder Umsatzanteile unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (<0,1 Mio. €), so dass städtebauliche Auswirkungen mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Lediglich bei Bekleidung ist eine Umverteilungsquote von 3,5 % (Birkenwerder; Fachgeschäft) und maximal 5,9 % (Schönfließ; kik) denkbar, allerdings unter dem worst-case-Ansatz, der den Fall der höchstmöglichen Umverteilung zugrunde legt. Dennoch bleibt der Wert deutlich unterhalb der 10 %. Ein Betriebsabgang ist in beiden Fällen unwahrscheinlich.

Im Ergebnis des Gutachtens können negative städtebauliche Folgewirkungen für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums von Hohen Neuendorf mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die beiden zentralen Versorgungsbereiche ›Stadtteilzentrum Bergfelde‹ und ›Stadtteilzentrum Borgsdorf‹. Auch für die Nahversorgungsstandorte des Stadtgebiets können mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 geplanten Vorhaben verbundene Betriebsaufgaben ausgeschlossen werden. Wechselwirkungen mit umliegenden zentralen Orten (Oranienburg, Hennigsdorf, Bezirk Berlin-Reinickendorf) bleiben aus. Für die umliegenden nicht-zentralen Orte sind keine negativen städtebaulichen Effekte für deren zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte zu befürchten. Im Ergebnis sind mit dem Umstrukturierungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Wechselwirkungen verbunden.

Die im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse ferner vorgenommene Prüfung der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung ist für die im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geänderte Planung insofern nicht mehr von Belang, als dass im Bebauungsplan nunmehr keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mehr festgesetzt sind, sich die raumordnerische Steuerung des LEP B-B jedoch lediglich auf Planungen für die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen einschließlich der Erweiterung vorhandener kleinerer Einzelhandelsbetriebe in die Großflächigkeit hinein bezieht.

1.2 Schalltechnische Untersuchung

Zur Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe sowie des Parkplatzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (KSZ Ingenieurbüro GmbH: Schalltechnische Untersuchung – BV: Neubau / Umstrukturierung auf dem HDZ-Gelände – Seniorenwohnheim mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss – Schönfließener Straße 25 in 16540 Hohen Neuendorf OT Bergfelde, Berlin 11.09.2017). In dem Gutachten wurde die zu erwartende Betriebsgeräuschsituation durch die Gewerbeflächen im Erdgeschoss und den Parkplatz untersucht und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte an der umliegenden Wohnbebauung und in den Obergeschossen des im Geltungsbereich geplanten Gebäudes beurteilt. Dabei wurde für die Bestandsgebäude der Umgebung von einem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) sowie im Bereich der im Geltungsbereich geplanten Bebauung eines Mischgebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) ausgegangen.

Als Emissionsquellen haben in dem Gutachten die technischen Anlagen an und in den Marktgebäuden, die durch die Anlieferung erzeugten gewerblich bedingten Geräusche, die durch den Kundenverkehr verursachten Parkplatzgeräusche sowie ein Cafébetrieb mit Außenterasse im Erdgeschoss des im Geltungsbereich geplanten Gebäudes Berücksichtigung gefunden. Dabei ist zu beachten, dass an der östlichen Gebäudeseite des im Geltungsbereich geplanten Gebäudes am Übergang zwischen dem eingeschossigen Gebäudeteil und dem zum Wohnen genutzten Gebäudeteil drei Geräte für Klima und Lüftung geplant sind. Da die genauen Ausführungen der Anlagen zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht bekannt waren, wurde im Rahmen des Gutachtens in Verbindung aller zu berücksichtigenden Schallquellen ein Schallleistungspegel ermittelt, der sicherstellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden.

Neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Betrieben war auch die Vorbelastung des Gebiets durch vorhandene andere gewerbliche Quellen (Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt) zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde in dem Gutachten auch die vorhandene Vorbelastung der einzelnen nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbebetriebe ermittelt. Im Ergebnis kommt es bei separater Betrachtung der einzelnen Gewerbe, die als Vorbelastung berücksichtigt wurden, sowohl am Tag als auch in der Nacht an keinem Immissionsort zu Überschreitungen.

Über die Immissionsrichtwerte hinaus sind gemäß der TA Lärm jedoch auch kurzzeitige, durch unregelmäßige und teilweise impulshaltige Geräusche (wie z.B. dem Türeinschlagen) verursachte Geräuschspitzen (Maximalpegel) zu beachten. Diese dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Auch diese Maximalpegelbegrenzungen der TA Lärm werden bei der separaten Betrachtung der einzelnen Gewerbe, die als Vorbelastung berücksichtigt wurden, eingehalten.

Bei separater Betrachtung der Zusatzbelastung der im Erdgeschoss der im Geltungsbereich geplanten Bebauung gelegenen Gewerbeeinheiten ergeben sich ebenfalls keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm. Die zu berücksichtigenden kurzzeitigen Geräuschspitzen halten die entsprechenden Maximalpegelbegrenzungen der TA Lärm gleichfalls ein.

In der Gesamtbetrachtung bestehend aus Vor- und Zusatzbelastung kommt es hingegen an einem Immissionspunkt an der im Geltungsbereich geplanten Bebauung zu einer geringen Überschreitung des Tages-Beurteilungspegels um 1 dB(A). Ferner ist im Bereich der bestehenden Wohnbebauung am Lärchenweg 2 eine Überschreitung in beiden Geschossen zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) am Tag festzustellen. Als dominierende Quellen sind dabei der durch die Öffnungszeiten zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr verursachte Kundenverkehr auf

dem Kundenparkplatz sowie der von der Nordseite des Gebäudes her erfolgenden Anlieferungsverkehr zu nennen.

In der Nacht werden die Richtwerte der TA Lärm hingegen eingehalten. Ferner halten auch die laut TA Lärm zu berücksichtigenden kurzzeitigen Geräuschspitzen in der Gesamtbetrachtung die entsprechenden Maximalpegelbegrenzungen der TA Lärm ein.

Aufgrund der vorliegenden Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag empfehlen die Gutachter folgende Lärmschutzmaßnahmen:

- Errichtung einer Lärmschutzwand im Westen des Plangebiets zum Schutz der Wohnbebauung Lärchenweg 2 (z.B. Holzwand, geschlossene Bauweise, Nut und Feder $t=25$ mm, Höhe 2,0 m, Länge ca. 50 m)
- Vordach / Überdachung des Passagenbereichs im Erdgeschoss des im Geltungsbereich geplanten Gebäudes

Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte nahezu an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Lediglich im ersten Obergeschoss des Gebäudes Lärchenweg 2 ist eine leichte Überschreitung von 1 dB(A) festzustellen.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass der im Gutachten angenommene Gesamtschallleistungspegel ($L_{WA} = 69$ dB(A)) der drei Klima- und Lüftungsgeräte an der Ostseite der im Geltungsbereich geplanten Bebauung zusammen nicht überschritten werden darf. Demnach wäre z.B. pro Gerät ein Schallleistungspegel von $L_{WA} = 64$ dB(A) möglich.

Weiterhin werden in dem Gutachten die Auswirkungen der Planungen auf die umliegende Verkehrsgeräuschsituation betrachtet. So ist nach TA Lärm zu beurteilen, ob durch die Planung eine wesentliche Erhöhung der Verkehrslärmbelastung auf den öffentlichen Straßen im Umkreis bis zu 500 m zum Vorhaben bewirkt wird. Kriterium hierfür ist eine um mindestens 3 dB erhöhte Verkehrslärmbelastung, eine fehlende Vermischung mit dem übrigen Verkehr und die erstmalige bzw. weitergehende Überschreitung der Grenzwerte der 16. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (16. BImSchV). Diese Bedingungen gelten kumulativ, d.h. sie müssen in ihrer Gesamtheit erfüllt sein, um entsprechende Konsequenzen auszulösen. Da bereits an der Stelle der Ausfahrt des Kundenparkplatzes auf die Schönfließer Straße eine Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem übrigen Verkehr stattfindet, ist eine vertiefende Betrachtung bzw. Beurteilung der auftretenden Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen im vorliegenden Fall gemäß den Vorgaben der TA Lärm nicht erforderlich.

Im Laufe des Verfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung u.a. hinsichtlich der bestehenden Vorbelastung nochmals aktualisiert und ergänzt (KSZ Ingenieurbüro GmbH: Ergänzung zu den Schalltechnischen Untersuchungen Projektnr.: 16-006-10 vom 06.06.2017 „BV: Gewerbeneubau ALDI-Markt und DM Drogerie Fachmarkt“ und Projektnr.: 16-061-10 vom 11.09.2017 „BV: Neubau / Umstrukturierung auf dem HDZ-Gelände – Seniorenwohneinheit mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss –“, Berlin 17.09.2018). Dabei haben insbesondere folgende Sachverhalte ergänzende Berücksichtigung gefunden:

- Betrachtung der gemäß TA Lärm ungünstigsten Nachtstunde hinsichtlich der Parkplatznutzung (Nutzung durch Kunden und Mitarbeiter, insbesondere des Rewe-Marktes, vor 06:00 und nach 22:00 Uhr)
- Anpassung der Zahl der Anlieferungen beim Verbrauchermarkt an den Ist-Zustand

Die in dem Ausgangsgutachten aus dem Jahr 2017 empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen wurden in den in der Überarbeitung enthaltenen Berechnungen bereits berücksichtigt. Von

den Gutachtern wird jedoch über die bisher geplanten Maßnahmen hinausgehend empfohlen, die im Westen des Geltungsbereichs bislang geplante Lärmschutzwand in Richtung Norden noch um einen Meter zu verlängern, so dass sie sich mit der bestehenden Wand des Drogeriemarktes um mindestens 3 m überlappt. Auch diese Maßnahme hat bei den Berechnungen Berücksichtigung gefunden. Zudem wurde der Bebauungsplan im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nochmals dahingehend ergänzt, dass nunmehr die Öffnungs- und Betriebszeiten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 gelegenen Einzelhandelsbetriebe auf den Tageszeitraum beschränkt werden (vgl. Kap. II.2.1 und II.2.5).

Im Ergebnis der Aktualisierung und Ergänzung der Gutachten kommt es bei separater Betrachtung der einzelnen Gewerbe weder am Tag noch in der Nacht zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm. Die gemäß TA Lärm maximal zulässigen Maximalpegel werden hingegen in der separaten Betrachtung bereits durch den Betrieb des Verbrauchermarkts sowie des Lebensmittel-Discounters im Nachtzeitraum an drei Immissionsorten überschritten.

Bei der Betrachtung der Gesamtbelastung bestehend aus Vor- und Zusatzbelastung kommt es im ersten Obergeschoss des Gebäudes Lärchenweg 2 zu einer leichten Überschreitung des Richtwerts der TA Lärm für den Tageszeitraum um 1 dB(A). Darüber hinaus wird der für den Nachtzeitraum maßgebliche Maximalpegel abweichend von den Gutachten aus dem Jahr 2017 an insgesamt sechs Immissionsorten überschritten. Die Überschreitung der Maximalpegel resultiert dabei nicht aus den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Einzelhandelsnutzungen, da für diese im Bebauungsplan eine Beschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten auf den Tageszeitraum festgesetzt ist. Vielmehr resultiert sie aus den nach 22:00 Uhr (also im Nachtzeitraum) abfahrenden Kunden und Mitarbeitern der Bestandsbetriebe, die bis 22:00 Uhr geöffnet haben.

Aufgrund dieser Überschreitungen wird von den Gutachtern als zusätzliche Maßnahme zum Lärmschutz empfohlen, die Nutzung des südlichen Teils des im städtebaulich-hochbaulichen Konzept für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Parkplatzes im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 06:00 Uhr zu untersagen. Diese organisatorische Maßnahme wird aufgrund der Tatsache, dass der Verbrauchermarkt sowie der Lebensmittel-Discounter die letzten möglichen geöffneten Einzelhandelsstandorte auf dem Gelände des ehemaligen HDZ sind und vor dem Hintergrund der sehr geringen Kundenzahlen in diesem Zeitraum nach Aussage der Gutachter ausreichen, um die Verträglichkeit mit der im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten schutzwürdigen Bebauung zu gewährleisten.

Bezüglich der leichten Überschreitung des Richtwerts von 1 dB(A) im ersten Obergeschoss des Gebäudes Lärchenweg 2 weisen die Gutachter darauf hin, dass gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm „der zu beurteilenden Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden [soll], wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt“. Unter Berücksichtigung dieser Regelung sowie vor dem Hintergrund, dass die vorgenommene Prognose im Sinne einer worst-case-Betrachtung von sehr ungünstigen Annahmen bezüglich der Emissionen ausgeht, wird von den Gutachtern diesbezüglich kein weitergehender Regelungsbedarf gesehen.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass sich im Bereich der geplanten Lärmschutzwand eine grundbuchrechtlich gesicherte Zufahrt zu dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück Lärchenweg 2 befindet. Gemäß der Aussage des Schallgutachters (Schreiben vom 21.11.2018) besteht jedoch kein Einwand gegen den Einbau eines Tores in die Lärmschutzwand, die dem Nachbarn eine Zufahrt zu seinem Grundstück ermöglicht, sofern dabei sichergestellt ist, dass sich eventuell konstruktiv

bedingte Lücken durch Scharniere etc. durch entsprechende Maßnahmen (Abdeckungen) geschlossen werden.

1.3 Altlasten

Der Landkreis Oberhavel hat u.a. im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans als sanierter Altstandort mit der ALKAT- Nummer 0336651766 (NVA Stützpunkt) registriert ist.

Bereits im Jahr 2015 wurde ein Umwelttechnisches Gutachten erstellt (Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH: Umwelttechnisches Gutachten Boden, Berlin 02.07.2015). Das Untersuchungsgebiet des Gutachtens umfasste dabei neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 gelegenen Flächen auch die nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen HDZ. Es wurden insgesamt 38 Sondierbohrungen bis in Tiefen von mindestens 3 m und maximal 8 m unter der Geländeoberkante (u. GOK) abgeteuft. Im Ergebnis wurde im Untersuchungsgebiet folgende Bodenschichtung angetroffen: Auffüllungen über Sanden über Geschiebelehm und -mergel.

Grundwasser wurde während der Aufschlussarbeiten nicht angetroffen. Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des im Mittel unterhalb einer Tiefe von etwa 2 m u. GOK anstehenden Geschiebelehms kann sich jedoch in den darüberliegenden schluffigen Sanden sowie in sandigen Einschaltungen des Geschiebelehms bzw. -mergels Schichtwasser aufstauen.

Um eine Gefährdungseinschätzung hinsichtlich des Bodenschutzes vornehmen zu können, wurden die Ergebnisse der Bodenanalyse mit den Vorsorgewerten der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verglichen. Dabei wurden zum einen die im Eluat bestimmten Parameter mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser verglichen. Zum anderen wurden die Untersuchungsergebnisse zur Bewertung der von möglichen Bodenbelastungen ausgehenden Gefährdungen für den Menschen (direkter Kontakt) unter Berücksichtigung der damals geplanten gewerblichen Nachnutzung des Untersuchungsgebiets mit den Prüfwerten nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch in Industrie- und Gewerbegrundstücken verglichen.

Im Ergebnis der umwelttechnischen Bewertung der Untersuchungsergebnisse für den Boden zeigten zwölf der Auffüllungsproben (Boden mit Bauschuttbeimischungen) Überschreitungen der Vorsorgewerte der BBodSchV. Maßgeblich waren in jeweils zwei Fällen Kupfer, Quecksilber, Blei und/oder Cadmium. Zink war in all diesen Fällen assoziiert und zeigte zusätzlich in weiteren vier Proben ebenfalls Überschreitungen der Vorsorgewerte. In sechs der untersuchten Proben wurden zudem Überschreitungen der Vorsorgewerte für Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und die PAK-Einzelsubstanz Benz(a)pyren (BaP) festgestellt. Das gleiche Bild zeigte sich auch in den untersuchten Bauschuttproben: Überschreitungen der Vorsorgewerte waren nur in Einzelfällen festzustellen und auf die Schwermetalle Kupfer, Quecksilber und Zink sowie auf PAK zurückzuführen.

Die Gutachter stellen im Ergebnis fest, dass die Vorsorgewerte insgesamt zumeist nur geringfügig überschritten wurden. Es wurden jedoch nur mäßig bis schwer lösliche PAK-Einzelsubstanzen nachgewiesen. Das von den PAK-Belastungen ausgehende Gefährdungspotential für das Grundwasser wird durch die Gutachter daher als gering eingeschätzt. Dabei ist auch zu beachten, dass aufgrund der die Auffüllungen unterlagernden Geschiebemergels günstige hydrogeologische Verhältnisse vorliegen, so dass eine Migration in den unterlagernden Grundwasserleiter nicht zu befürchten ist.

Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser stellen die Gutachter weiterhin fest, dass die Schwermetallgehalte im Eluat in keiner Probe die Prüfwerte der BBodSchV überschreiten. Somit liegen die im Feststoff in erhöhter Konzentration festgestellten Schwermetalle in schwer wasserlöslichen Schwermetallverbindungen vor, die keine akute Gefährdung für das Grundwasser darstellen.

Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Industrie- und Gewerbegebieten wurden in den Auffüllungsproben (Boden/Bauschutt) nicht festgestellt.

Vor diesem Hintergrund wird ein schadstoffbedingter, für die Bodensanierung notwendiger Aushub, der über das bautechnisch erforderliche Maß hinausgeht, aus gutachterlicher Sicht nicht für erforderlich gehalten.

Hinsichtlich des nunmehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Vorhabens ist jedoch zu beachten, dass mittlerweile nicht mehr nur eine gewerbliche, sondern auch eine Wohnnutzung festgesetzt ist. Da hier strengere Prüfwerte anzuwenden sind, wurde eine Neubewertung der Ergebnisse vorgenommen (Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH: Schreiben vom 28.11.2017), indem die vorliegenden Analyseergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten sowie auf Kinderspielplätzen verglichen wurden.

Im Ergebnis wurden in den aus dem relevanten Tiefenbereich (bis 0,3 m u. GOK) untersuchten Bodenproben keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten festgestellt. Bei einer Bewertung der Proben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen liegen in der großen Mehrzahl der untersuchten Proben ebenfalls keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen vor. Lediglich in einer Probe wird mit 3,3 mg/kg Benzo(a)pyren der Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen von 2 mg/kg etwas überschritten.

Auch in den tieferen Bodenproben (tiefer als 0,3 m u. GOK) wurden in der großen Mehrzahl der untersuchten Proben keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten und auf Kinderspielplätzen festgestellt. Auch hier werden lediglich in einer Probe mit 4,4 mg/kg Benzo(a)pyren die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen von 2 mg/kg und für Wohngebiete von 4 mg/kg etwas überschritten.

Die im oberen relevanten Boden festgestellten Schadstoffwerte sind nach Aussage der Gutachter hinsichtlich einer Wohnnutzung unbedenklich. Sollte im Rahmen der Bebauung im Bereich der im Süden des Geltungsbereichs gelegenen Probe, für die im oberen Bodenbereich eine Überschreitung des Prüfwerts der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen vorliegt (Probe BS-25/15), eine Kinderspielfläche hergestellt werden, ist hier der Boden gegen unbelasteten Boden bis in eine Tiefe von mindestens 0,35 m u. GOK auszutauschen.

Hinsichtlich der Bewertung der Bodenproben ist zusätzlich der Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg über die Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch vom 27. Dezember 2017 zu beachten. In diesem werden von der BBodSchV abweichende, strengere Prüfwerte für Benzo(a)pyren (B(a)P) festgelegt. Da der Erlass zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten jedoch noch nicht galt, konnte auf die darin enthaltenen Prüfwerte in dem Gutachten sowie in der Neubewertung der Ergebnisse noch kein Bezug genommen werden. Unter Zugrundelegung der strengeren Prüfwerte

gemäß Erlass vom 27. Dezember 2017 überschreiten mehrere Bodenproben, welche in dem Umwelttechnischen Gutachten Boden aufgeführt sind, den Prüfwert für Benzo(a)pyren. Der Landkreis Oberhavel, Fachdienst Umweltschutz und Abfallbeseitigung, hat in seiner im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahme vor diesem Hintergrund darauf hingewiesen, dass in diesen belasteten Flächenbereichen der Boden gegen unbelasteten Boden auszutauschen ist. Die Vorgehensweise ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Wesentlicher Planinhalt

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließener Straße, Stadtteil Bergfelde“ ist die Umstrukturierung und städtebauliche Aufwertung des ehemaligen HDZ durch die planungsrechtliche Sicherung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen.

Diesem Ziel entsprechend sind für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Baugrundstücke als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei werden zur Sicherung der Zentrenverträglichkeit die zulässige Verkaufsfläche beschränkt und darüber hinaus Regelungen zu den zulässigen Sortimenten getroffen. Zudem wird die zulässige Zahl der Stellplätze begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zeichnerische Festsetzung der Grundfläche und durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche (GF) von 13.500 m² sowie einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse liegt dabei zwischen einem und vier Geschossen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Ausweisung eines erweiterten Baukörpers mittels Baugrenzen festgesetzt.

Zum Schutz der umliegenden vorhandenen sowie der im Geltungsbereich geplanten Wohnbebauung vor Lärm werden Festsetzungen zum Immissionsschutz (Lärmschutzwand, Überdachung von Anlieferzonen sowie Regelung der Öffnungszeiten der im Geltungsbereich zulässigen Einzelhandelsbetriebe) erforderlich.

Ferner wird planungsrechtlich gesichert, dass die im Bereich des Lärchenwegs vorhandene Zufahrt zum Plangebiet ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge dient. Die Erschließung des Plangebiets für die Benutzer und Besucher der im Geltungsbereich geplanten Nutzungen wird hingegen über die nördlich angrenzenden Flächen an die Schönfließener Straße erfolgen.

Weiterhin werden eine Mindestbegrünung des Grundstücks sowie eine Gliederung der Fassade planungsrechtlich gesichert.

Die durch die Festsetzungen bedingten Auswirkungen und Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden im Umweltbericht in Kapitel III dargelegt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist neben der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnungen u.a. die planungsrechtliche Sicherung von Einzelhandelsbetrieben Ziel der Planung, wobei in dem der Planung zugrundeliegenden städtebaulich-hochbaulichen Konzept die Wohnnutzung eindeutig überwiegt.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Sicherung der Einzelhandelsbetriebe ist zu beachten, dass ausschließlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden sollen. Gemäß der Festsetzung können diese jedoch zusammen eine Verkaufsfläche von 2.250 m² einnehmen (s.u.). Die Planung sieht dabei vor, dass die einzelnen Betriebe unabhängig voneinander genutzt werden können (eigene Eingänge, eigene Anlieferung und eigene Personalräume, Öffnungszeiten können unabhängig voneinander geregelt werden), sie also eigenständige Einzelhandelsbetriebe darstellen. Bei dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Vorhaben handelt sich folglich nicht um ein Einkaufszentrum i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO. Gleichwohl ist zu beachten, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkaufsfläche sowie insbesondere auch aufgrund der nördlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe als Einzelhandelsagglomeration zu beurteilen ist, die Auswirkungen hervorrufen kann, wie sie von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu erwarten sind.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsstruktur (hoher Wohnanteil sowie Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben) lässt sich die im Geltungsbereich geplante Nutzung nicht in eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO einordnen, so dass das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ festgesetzt wird. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** wird die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebiets konkretisiert und die Art der zulässigen Nutzungen definiert: So dient das Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen sowie von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Allgemein zulässig sind Wohnungen, Anlagen für soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für freie Berufe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie bis zu 140 Stellplätze.

Die Beschränkung der im Sonstigen Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ zulässigen Stellplätze ist dabei erforderlich, um die verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf dieser Basis klären zu können.

Um aus der Agglomeration der Einzelhandelsbetriebe resultierende städtebaulich relevante, negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsstandorte zu verhindern, wird die im Sondergebiet zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe sowohl bezogen auf den einzelnen Betrieb als auch bezogen auf die zulässige Gesamtverkaufsfläche begrenzt und Regelungen zu den zulässigen Sortimenten getroffen. So sind Einzelhandelsbetriebe gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1** nur mit einer Größe von unter 800 m² Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb zulässig. Auf diese Weise wird die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Bereich des ehemaligen HDZ verhindert.

Weiterhin darf die Verkaufsfläche gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 1** insgesamt 0,42 m² pro m² der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten. Dies entspricht einer zulässigen Verkaufsfläche von ca. 2.250 m². Darüber hinaus ist festgesetzt, dass mindestens 70 % der zulässigen Verkaufsfläche – also 1.575 m² – durch die Sortimente Bekleidung, Haushaltsgegenstände, Zoologischer Bedarf und lebende Tiere sowie Apotheke eingenommen werden. Auch die Verkaufsflächen der benannten Sortimente werden durch textliche Festsetzung begrenzt. So ist festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für das Sortiment „Bekleidung“ unter 800 m² liegen muss und für das Sortiment „Haushaltsgegenstände“ 350 m² und für das Sortiment „Zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ 450 m² nicht überschreiten darf.

Durch diese Festsetzung, die die Planungen des Grundstückseigentümers sowie die Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel berücksichtigt, können negative städtebauliche Folgewirkungen auf das Innenstadtzentrum von Hohen Neuendorf, auf die

Stadtteilzentren Bergfelde und Borgsdorf sowie die sonstigen Nahversorgungsstandorte des Stadtgebiets vermieden werden (vgl. Kap. II.1.1).

Um die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung klären zu können, werden im Rahmen der Festsetzung zur Nutzungsart zudem Regelungen zur Einschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten der im Geltungsbereich zulässigen Einzelhandelsbetriebe getroffen (vgl. Kap. II.2.5).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO durch eine maximale Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, eine maximale Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sowie durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO maximale zulässige Grundfläche wird über die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Kap. II.2.3) definiert: So wird als zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 2** die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die insgesamt eine Größe von ca. 5.360 m² aufweist, festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche entspricht somit einer Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,36.

Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ ferner eine maximal zulässige Geschossfläche von 13.500 m² festgesetzt. Die festgesetzte Geschossfläche entspricht einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO von 0,91.

Die durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für die GRZ und GFZ in Sonstigen Sondergebieten (GRZ 0,8 und GFZ 2,4) wird durch die Festsetzungen folglich eingehalten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist dem städtebaulichen Konzept entsprechend differenziert festgesetzt. So sind für den u-förmigen Baukörper (überbaubare Grundstücksfläche A) vier Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der Einzelhandelsnutzungen soll das Erdgeschoss eine größere Tiefe besitzen als die Obergeschosse zur Wohnnutzung, so dass hier in Teilbereichen nur ein Vollgeschoss festgesetzt ist (überbaubare Grundstücksfläche B). Darüber hinaus ist auch im Bereich des im Nordosten gelegenen Gebäudeteils, für den ausschließlich eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, ein Vollgeschoss festgesetzt (überbaubare Grundstücksfläche C).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf den nördlich angrenzenden Flächen geplanten und vorhandenen Einzelhandelsnutzungen benötigen eine vergleichsweise große Anzahl von Stellplätzen für die Kunden und Mitarbeiter. Die Gebäude gruppieren sich dabei um einen gemeinsamen Parkplatz. Dieser liegt z.T. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62. Darüber hinaus werden weitere Stellplätze für die in den Obergeschossen geplante Wohnnutzung benötigt. So ist im städtebaulichen Konzept, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet, die Unterbringung von ca. 140 Stellplätzen vorgesehen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch diese Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden. Diese reguläre Überschreitung der Grundflächen für Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % reicht jedoch nicht aus, um die geplanten Stellplätze einschließlich der Zufahrten für den Kunden- und Lieferverkehr realisieren zu können. Um die Errichtung von Stellplätzen und sonstiger Nebenanlagen für die vorhandenen und geplanten

Einzelhandelsnutzungen sowie für die Wohnnutzung in angemessenem Umfang zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden darf (**textliche Festsetzung Nr. 3**). Eine zusätzliche Versiegelung im Sinne des Planungsrechts oder im Vergleich zu der vorherigen Nutzung durch einen Baumarkt wird durch diese Festsetzung nicht vorbereitet. Vielmehr wird der Anteil der nicht überbaubaren Flächen in Bezug auf das geltende Planungsrecht um ca. 745 m² und in Bezug zur vorherigen Nutzung um ca. 1.830 m² erhöht (vgl. Kap. III.1.1 und III.2.2.1).

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, wobei sich die Lage und Dimensionierung der durch die Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen am städtebaulichen Konzept orientiert. Dabei wird das geplante Gebäude durch Baugrenzen umschlossen, wobei ein gewisser Spielraum für gegebenenfalls entstehende geringfügige Anpassungen im Rahmen der hochbaulichen Konkretisierungen eingeräumt wird. Insofern bilden die festgesetzten Baugrenzen eine sogenannte „erweiterte Baukörperfestsetzung“. Die Regelungen des § 6 BbgBO zu den Abstandsflächen bleiben von der Festsetzung unberührt.

Die Festsetzung einer Bauweise in Anlehnung an § 22 BauNVO ist nicht erforderlich, da diese durch die Baukörperausweisung bereits bestimmt ist.

2.4 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Geltungsbereich selber befinden sich keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Das Bebauungsplangebiet soll über die nördlich angrenzenden Flächen an die Schönfließer Straße angebunden werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die geplante Erschließung des Plangebiets bei der Planung der nördlich angrenzenden Flächen bereits berücksichtigt worden ist. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Anbindung ist entbehrlich, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen mit den nördlich angrenzenden Flächen ein gemeinsames Grundstück bilden.

Im Nordwesten schließt das Plangebiet an den Lärchenweg an. Die Straßenbegrenzungslinie des Lärchenwegs ist in diesem Bereich identisch mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans und somit zeichnerisch nicht darstellbar. Daher erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Straßenbegrenzungslinie textlich. So ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b zugleich Straßenbegrenzungslinie ist (**textliche Festsetzung Nr. 10**).

Die zwischen den Punkten a und b gelegene Einfahrt vom Lärchenweg ist jedoch ausschließlich als Zufahrt für Einsatzfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) geplant. Um zu verhindern, dass diese Zufahrt auch durch die Benutzer und Besucher der Wohnungen oder die Kunden und Angestellten der Einzelhandelsbetriebe genutzt wird, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, dass der zwischen den Punkten a und b gelegene Zufahrtsbereich am Lärchenweg ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge dient (**textliche Festsetzung Nr. 11**). Diese Festsetzung ist erforderlich, um die verkehrlichen und immissionschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung auf das an das Plangebiet im Westen angrenzende Wohngebiet klären zu können.

2.5 Immissionsschutz

Die Auswirkungen der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen von schalltechnischen Untersuchungen geprüft (vgl. Kap II.1.2). Im Ergebnis der Untersuchungen werden durch die geplante Nutzung die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (im Umfeld des Bebauungsplans) sowie für Mischgebiete (im Geltungsbereich) überschritten, so dass diesbezüglich die Erforderlichkeit von Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans zu prüfen ist:

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Der Trennungsgrundsatz verlangt, dass Flächen (z.B. Baugebiete) einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Idealtypischer Weise sollte man entlang einer Störungsquelle (z.B. entlang einer lärmbelasteten Straße) Industrie- oder Gewerbegebiete ansiedeln. An diese sollten sich gemischte Nutzungen (z.B. Mischgebiete oder Kerngebiete) anschließen. Erst dann sollten Wohngebiete folgen. Durch diese Abfolge erreicht man eine weitestgehend störungsfreie Nachbarschaft zwischen den einzelnen Gebieten. Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung und dem städtebaulichen und stadtsoziologischen Ziel der räumlichen Nähe und Einheit von Wohnen, Arbeit und Freizeit. Hiernach kann es sinnvoll sein, dass auf die o.g. Abfolge von Baugebieten verzichtet wird. Beispielsweise ist es in Städten aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit oftmals kaum möglich, dass diese idealtypische Abfolge von Baugebieten eingehalten wird. Besonders bei Planungen im Bestand sind folglich Festsetzungen zu treffen, um den beiderseitigen Interessen der im Grundsatz unverträglichen Nutzungen Rechnungen zu tragen.

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs wäre ein Abrücken der geplanten Einzelhandelsnutzung von der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung im Sinne des Trennungsgrundsatzes nur durch eine Verlagerung des Standorts möglich. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden jedoch zuvor ausschließlich durch Einzelhandelsbetriebe genutzte Flächen entsprechend dem Grundsatz der Innentwicklung aus § 1a Abs. 2 BauGB im Zusammenhang mit weiteren, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen, qualifiziert und eine gemischte Nutzung planungsrechtlich gesichert. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche entspricht der nachhaltigen Stadtentwicklung und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen. Ferner wäre eine Verlagerung auch vor dem Hintergrund des Ziels der Verkehrsvermeidung durch Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen nicht sinnvoll. Falls dem Trennungsgrundsatz uneingeschränkt gefolgt werden sollte, müssten Bautätigkeiten zunehmend in bislang unbebaute Bereiche bzw. in den planungsrechtlichen Außenbereich verlagert werden. Hierdurch würde im Ergebnis mehr Verkehr produziert werden, was in der Summe zu zusätzlichen Emissionen führen würde. Der Geltungsbereich ist an den ÖPNV angeschlossen, so dass auch weniger mobile Bevölkerungsgruppen den Geltungsbereich erreichen können bzw. direkt von der Wohnlage profitieren. Hierdurch können gesamtstädtisch Verkehrsströme vermieden werden. Ferner trägt das unmittelbare Nebeneinander des Einzelhandelsstandorts und der Wohnnutzungen zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr bei.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung einer gemischten Nutzung an dem geplanten Standort als städtebaulich sinnvoll einzuschätzen ist, so dass hier anderweitige Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden sollen.

Prüfung aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Für den geplanten Einzelhandelsstandort empfehlen die schalltechnischen Untersuchungen zum Schutz der westlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Westseite des geplanten Parkplatzes sowie zum Schutz der im

Geltungsbereich gelegenen Wohnbebauung die Errichtung eines Vordachs über dem Anlieferungsbereich der geplanten Einzelhandelsbetriebe.

Den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung folgend ist zum Schutz der im Geltungsbereich gelegenen Wohnbebauung vor Lärm im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass Anlieferungszonen für Einzelhandelsbetriebe im Bereich der mit A und B gekennzeichneten Flächen mit einem Vordach oberhalb des ersten Vollgeschosses mit einer Tiefe von 3,0 m zu überdachen sind. (**textliche Festsetzung Nr. 4**).

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass im Westen des Plangebiets zwischen den Punkten c-d-e-f innerhalb einer maximal 1,0 m tiefen Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 54,3 m ü. NHN – dies entspricht einer Höhe von ca. 2 m über Geländeoberkante – zu errichten ist (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Dabei war jedoch zu beachten, dass im Bereich der geplanten Lärmschutzwand eine grundbuchrechtlich gesicherte Zufahrt zum angrenzenden Grundstück Lärchenweg 2 vorhanden ist. Um diese Zufahrt auch zukünftig gewährleisten zu können, ist ergänzend festgesetzt, dass in der Schallschutzwand Tore zulässig sind, sofern durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass diese die gleiche Wirkung erzielen wie die Schallschutzwand (z.B. ein Tor in der gleichen Bauweise wie die Schallschutzwand mit Abdeckungen im Bereich der Scharniere). Da die Lärmschutzwand in diesem Bereich ausschließlich zum Schutz des Wohngebäudes Lärchenweg 2 erforderlich ist, sind weitergehende Festsetzungen dazu, dass das Tor geschlossen zu halten ist, um so den dauerhaften Schallschutz zu gewährleisten, entbehrlich. Vielmehr obliegt die dauerhafte Gewährleistung des Schallschutzes hier, durch Schließen des Tores, den tatsächlich Betroffenen.

Um zu gewährleisten, dass die Nutzungen, die zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm führen, erst dann aufgenommen werden, wenn die Lärmschutzwand errichtet wurde, ist zudem gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ergänzend festgesetzt, dass die Nutzung der überbaubaren Flächen für Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften erst nach Errichtung der Lärmschutzwand zulässig ist (**textliche Festsetzung Nr. 5**). Durch die Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand im Westen des Parkplatzes, die sich mit der bestehenden Wand des Drogeriemarktes um 3 m überlappt, wird der Konflikt mit der umliegenden Wohnnutzung derart reduziert, dass es nur noch im Obergeschoss des Gebäudes Lärchenweg 2 zu einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete um maximal 1 dB tags kommt. Da die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB tags jedoch eingehalten werden, ist auch hier nicht von einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse auszugehen, da Wohnen in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig ist. Zudem ist in diesem Zusammenhang auf die bereits im Bestand vorhandene Gemengelage aus Einzelhandelsnutzung und Wohnbebauung hinzuweisen, in der die Nutzungen als Folge des Rücksichtnahmegebotes mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sind. Vor diesem Hintergrund wird die Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand als ausreichend angesehen.

Weiterhin werden im Bebauungsplan im Rahmen der Definition der Nutzungsart gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO die Betriebs- und Öffnungszeiten der im Geltungsbereich zulässigen Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt, um auf diese Weise die Warenanlieferung sowie die Nutzung der Stellplatzanlage durch die Kunden und Mitarbeiter im Nachtzeitraum sicher ausschließen zu können und so die aus den im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben resultierende Lärmbelastung zu minimieren. So ist festgesetzt, dass die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe jeweils auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr beschränkt sind. Dies gilt nicht für Notdienste von Apotheken. Ausnahmen von der Beschränkung der Öffnungszeiten können im Einzelfall auf Nachweis des Immissionsschutzes durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die

sonstigen Betriebszeiten einschließlich der Zeiträume für Liefertätigkeiten werden auf die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Über diese Maßnahmen hinausgehend ist es im Ergebnis der Ergänzung und Aktualisierung zu den Schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahr 2018 aufgrund der prognostizierten Überschreitung der Maximalpegel im Nachtzeitraum erforderlich, organisatorische Maßnahmen zu ergreifen. Dabei ist zu beachten, dass die Überschreitung der Maximalpegel nicht aus den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Einzelhandelsnutzungen resultiert, da für diese im Bebauungsplan eine Beschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten auf den Tageszeitraum festgesetzt ist. Vielmehr resultiert sie aus den im Bebauungsplangebiet parkenden, nach 22:00 Uhr (also im Nachtzeitraum) abfahrenden Kunden und Mitarbeiter der nördlich des Plangebiets gelegenen Bestandsbetriebe, die bis 22:00 Uhr geöffnet haben. Von den Gutachtern wird als Maßnahme vorgeschlagen, die Nutzung des südlichen Teils des im städtebaulich-hochbaulichen Konzept für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Parkplatzes im Zeitraum zwischen 21:30 und 06:00 Uhr zu untersagen. Diese Maßnahme führt dazu, dass die maßgeblichen Richtwerte für die im Geltungsbereich geplante Wohnnutzung eingehalten werden. Allerdings ist diese organisatorische Maßnahme im Rahmen des Bebauungsplans nicht festsetzbar. Aus diesem Grund wurde mit dem Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Eigentümer verpflichtet, durch eine entsprechende Beschilderung die Nutzung der Parkplatzfläche im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 6:00 Uhr zu untersagen.

Da die genauen Ausführungen der an der Ostseite der geplanten Bebauung vorgesehenen Klima- und Lüftungsgeräte zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung noch nicht bekannt waren, wurde in der schalltechnischen Untersuchung davon ausgegangen, dass der Gesamtschallleistungspegel (L_{WA}) dieser Anlagen zusammen 69 dB(A) nicht überschreiten darf. Der diesbezügliche Nachweis ist auf der Grundlage eines konkreten Betreiberkonzepts im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

2.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aus städtebaulichen Gründen eine Mindestbegrünung der Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert. So ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass im Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ 40 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten sind. Dabei sind die vorhandenen Bäume in die Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen (**textliche Festsetzung Nr. 6**). Somit wird die Pflanzung von einem Baum pro 370 m² Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert.

In Hohen Neuendorf besitzt die Imkerei als ortsübliche Nutzung im gesamten Stadtgebiet eine hohe Bedeutung. Dem soll durch die Verwendung nektar- und pollenreicher Gehölze als Bienennährpflanzen Rechnung getragen werden. Deshalb wird bei der Pflanzung von Bäumen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 empfohlen, standortgerechte und ortstypische Arten der in den Hinweisen enthaltenen Pflanzliste zu verwenden, die sich als Bienennährpflanzen bewährt haben (vgl. Kap. C.2).

Über die Baumpflanzungen hinaus ist aus städtebaulichen Gründen sowie zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. So ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzt, dass die mit D und E gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Vorhandene Pflanzungen sind zu erhalten (**textliche Festsetzung Nr. 7**). Die Festsetzung dient dabei der Verortung von

Flächen, die gemäß § 8 Abs. 1 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen oder zu bepflanzen sind. So umfasst die Fläche D u.a. die im Westen des Plangebiets vorhandene, in der Biotoptypenkartierung als Nadelholzforsten mit Laubholzarten mit hohem Biotopwert eingestufte Fläche.

Im Bereich der Fläche E dient die Festsetzung insbesondere der Aufwertung des Wohnumfelds durch die planungsrechtliche Sicherung von gärtnerisch anzulegenden Freiflächen in unmittelbarer Zuordnung zur geplanten Wohnnutzung. Um jedoch gleichzeitig die rückwärtige Erschließung des Gebäudes sowie die Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. dem im städtebaulich-hochbaulichen Konzept vorgesehenen Müllhäuschen zu ermöglichen, ist ferner festgesetzt, dass die Verpflichtung zum Anpflanzen innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche nicht für Wege gilt und dass zudem innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen Zufahrten sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 220 m² – dies entspricht ca. 20 % der Fläche zum Anpflanzen – zulässig sind (**textliche Festsetzung Nr. 7**).

Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Wasser sowie auch aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird eine Dachbegrünung der eingeschossigen Bauteile planungsrechtlich gesichert. So wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt, dass innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 50 % der Dachflächen und innerhalb der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist zu erhalten (**textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9**). Grundsätzlich trägt die Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus dient sie durch eine Verzögerung des Regenwasserabflusses der Wasserrückhaltung und hat somit positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Der Anteil der Dachbegrünung ist dabei innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche geringer als innerhalb der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, da hier im städtebaulich-hochbaulichen Konzept noch die Anlage einer Dachterrasse bzw. von Balkonen für die Wohnungen vorgesehen sind.

Durch die Begrenzung der Begrünungsverpflichtung auf lediglich mindestens 80 % bzw. 50 % der Dachflächen ist sichergestellt, dass ausreichend Flächen z.B. für notwendige technische Anlagen zur Verfügung stehen.

2.7 Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Realisierung eines im Vergleich zur Umgebungsbebauung langen und hohen Baukörpers. Die Dimensionierung des geplanten Baukörpers liegt in der geplanten Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe und (Senioren-)Wohnen in Geschossbauweise begründet. Um die vergleichsweise große Fassadenfläche zum (halb-)öffentlichen Raum des Parkplatzes im Norden aufzulockern und so eine gute stadträumliche Einbindung dieses Baukörpers in die kleinteilige Wohnbebauung in der Umgebung sowie eine ansprechende Gestaltung erreichen zu können, wird aus gestalterischen Gründen durch eine örtliche Bauvorschrift eine Gliederung der Fassade planungsrechtlich gesichert. So wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) festgesetzt, dass zum Zweck der Fassadengliederung Gebäude entlang der Linie g-h oberhalb des ersten Vollgeschosses durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Loggien, Erker, Balkone oder ähnliche Bauteile derart zu gliedern sind, dass einheitlich gestaltete Fassadenabschnitte eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten. Die Fassadenabschnitte müssen um mindestens 0,5 m in der Tiefe auf einer Breite von mindestens 5,0 m voneinander abweichen (**textliche Festsetzung Nr. 12**). Die Art und Weise der festgesetzten Fassadengliederung ergibt sich dabei einerseits aus dem vorliegenden städtebaulich-hochbaulichen Konzept, das die

Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet. Andererseits ist die vorgesehene Länge von maximal 20 m für einheitlich gestaltete Fassadenabschnitte für die in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung nicht untypisch. So befinden sich am Lärchenweg verschiedene Wohngebäude, die eine in etwa vergleichbare Länge aufweisen. Die beabsichtigte Festsetzung soll dazu beitragen, zwischen den kleinteiligen Strukturen der Umgebung und den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten und nördlich des Plangebiets vorhandenen, großmaßstäblicheren Strukturen zu vermitteln.

2.8 Hinweise

Es gilt die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung (Hinweis Nr. 1).

Bei der Anwendung der Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der in Kap. C.2 bzw. auf der Planzeichnung enthaltenen Pflanzliste empfohlen (Hinweis Nr. 2).

2.9 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Eigentümer verpflichtet, die Nutzung von Teilen der Parkplatzfläche im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 6:00 Uhr durch eine entsprechende Beschilderung zu untersagen.

2.10 Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet		14.880 m²
<i>überbaubare Fläche</i>	<i>5.360 m²</i>	
Gesamtfläche		14.880 m²

2.11 Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Er hat die Aufgabe, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang zu bringen.

Nachfolgend wird zusammenfassend dargelegt, wie die abwägungsrelevanten Belange bei der Abwägungsentscheidung zur Planung berücksichtigt worden sind.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere die folgenden Anforderungen berücksichtigt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen:

2.11.1 Öffentliche Belange

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Flächen zum Anpflanzen) schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. In dem Sondergebiet wird ein Nebeneinander von Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungen ermöglicht. Zu berücksichtigen sind dabei jedoch die Auswirkungen der Einzelhandelsnutzung auf die im Umfeld vorhandene sowie auf die im Geltungsbereich geplante Wohnbebauung. Um die Warenanlieferung sowie die Nutzung der Stellplatzanlage durch die Kunden und Mitarbeiter der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe im Nachtzeitraum ausschließen zu können und so die aus den im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben resultierende Lärmbelastung zu minimieren, werden im Rahmen der Definition der Nutzungsart die Betriebs- und Öffnungszeiten eingeschränkt. Zudem wurden zur Klärung der Lärmbelastung, die aus den im Umfeld vorhandenen und im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe resultiert, im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (vgl. Kap. II.1.2). Um dem Schutzanspruch der im Geltungsbereich geplanten und der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung gerecht zu werden, wurde im Ergebnis des Gutachtens die Errichtung einer Lärmschutzwand in einem im Westen des Plangebiets gelegenen Abschnitt, die Errichtung von Vordächern über den Anlieferungsbereichen der geplanten Einzelhandelsbetriebe sowie weitergehende organisatorische Maßnahmen (Nutzungseinschränkungen von Teilflächen des Parkplatzes), die jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, empfohlen. Die Ergebnisse der Gutachten werden im Bebauungsplan durch die Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie durch ergänzende Regelungen in einem Städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer der im Bebauungsplangebiet gelegenen Grundstücke abgeschlossen wurde, berücksichtigt. Auf diese Weise können gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet und eine Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung mit der Umgebung hergestellt werden.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung eines Sondergebiets, das u.a. der Unterbringung von Wohnen dient, eine besondere Gewichtung. Mit den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungen geschaffen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die im Plangebiet bislang vorhandene Nutzung (Baumarkt) hat vor Aufstellung des Bebauungsplans keine Funktionen bezüglich der sozialen bzw. kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung übernommen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Errichtung von Wohnungen ermöglicht, deren künftige Bewohner voraussichtlich eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen werden. Dabei zielt das städtebaulich-hochbauliche Konzept, dass die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet, auf die Errichtung von Seniorenwohnungen, so dass die Bedürfnisse älterer Menschen besondere Berücksichtigung finden. Von einer zusätzlichen Nachfrage nach Kindertagesstätten- und Schulplätzen ist unter Berücksichtigung des städtebaulich-hochbaulichen Konzepts hingegen nicht auszugehen. Unabhängig davon sind im festgesetzten Sondergebiet Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig, so dass die diesbezüglichen Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen dienen der Umstrukturierung und städtebaulichen Aufwertung des ehemaligen HDZ und somit der Erneuerung und Fortentwicklung des Ortsteils.

Um jedoch negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsstandorte zu verhindern, wird im Bebauungsplan die zulässige Gesamtverkaufsfläche, die maximale Größe der Verkaufsflächen pro Betrieb sowie die sortimentsbezogene maximale Größe der Verkaufsflächen begrenzt. Zudem wird planungsrechtlich gesichert werden, dass mindestens 70 % der Verkaufsfläche durch die Sortimente Bekleidung, Haushaltsgegenstände, zoologischer Bedarf und lebende Tiere sowie Apotheke eingenommen wird.

Die zu erwartenden städtebaulichen Wechselwirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung geprüft (vgl. Kap. II.1.1). Die Gutachter kommen darin zu dem Ergebnis, dass mit dem Umstrukturierungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Wechselwirkungen verbunden sind. Negative städtebauliche Folgewirkungen für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums von Hohen Neuendorf können mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für die beiden zentralen Versorgungsbereiche ›Stadtteilzentrum Bergfelde‹ und ›Stadtteilzentrum Borgsdorf‹. Auch für die Nahversorgungsstandorte des Stadtgebiets können mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 geplanten Vorhaben verbundene Betriebsaufgaben ausgeschlossen werden. Wechselwirkungen mit umliegenden zentralen Orten (Oranienburg, Hennigsdorf, Bezirk Berlin-Reinickendorf) bleiben aus. Für die umliegenden nicht-zentralen Orte sind ebenfalls keine negativen städtebaulichen Effekte für deren zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte zu befürchten.

Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Die geplante Wiedernutzbarmachung der derzeit brachliegenden und zuvor gewerblich genutzten Fläche dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und trägt zur Fortentwicklung des Ortsbilds bei. Hinsichtlich der Bau- und Nutzungsstruktur ist dabei zu beachten, dass sich das Plangebiet bereits bisher gemeinsam mit den nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen des ehemaligen HDZ von der übrigen Umgebung, die überwiegend durch eine Einzelhausbebauung geprägt ist, abgehoben hat. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und Baustruktur wird dieses auch zukünftig der Fall sein. Vor diesem Hintergrund wird den Belangen der Ortsbildpflege insbesondere durch die Grünfestsetzungen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Flächen zum Anpflanzen) und Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den gestalterischen Festsetzungen zur Fassadengliederung Rechnung getragen.

Belange des Denkmalschutzes waren im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu berücksichtigen.

Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Dem Plangeber sind keine diesbezüglichen Erfordernisse bekannt.

Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets zur Unterbringung von Wohnungen sowie von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Näheres zu den Belangen des Umweltschutzes kann dem Umweltbericht (Kap. III), und darin insbesondere der

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Kap. III.2.2) sowie der allgemein verständlichen Zusammenfassung (Kap. III.3.3) entnommen werden.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Den Belangen der Wirtschaft wird durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ Rechnung getragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen u.a. die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie von Einzelhandelsbetrieben. Ferner zielen die Planungen zur Umstrukturierung des ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrums auf eine Qualifizierung und städtebauliche Aufwertung der im Geltungsbereich gelegenen sowie der nördlich angrenzenden Flächen.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über einen Anschluss an das Busnetz. Dies führt dazu, dass Benutzer und Besucher des Plangebiets ihre Wege auch unabhängig von individuellen Verkehrsmitteln organisieren können. Dies kommt insbesondere den Bedürfnissen weniger mobilen Bevölkerungsgruppen entgegen. Zudem ist die Lage des Standorts im Umfeld von Wohngebieten und die damit verbundene fußläufige Erreichbarkeit von der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung positiv hervor zu heben.

Auch die Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr ist aufgrund der Lage an der Schönfließer Straße als übergeordnete Straßenverbindung gut. Unter Berücksichtigung der zuvor vorhandenen Nutzung ist davon auszugehen, dass sich der Verkehr durch die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erhöhen wird.

Belange der Verteidigung sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans war unmittelbar vor der Aufstellung des Bebauungsplans nicht Teil einer Militärliegenschaft. Belange der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften waren insofern nicht zu berücksichtigen.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzungen stehen unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung nicht im Widerspruch zu den vorliegenden übergeordneten Planungen (vgl. Kapitel I.2.3, II.1.1). Vielmehr stehen sie mit diesen im Einklang bzw. sind aus diesen entwickelbar (z.B. LEPro 2007, LEP B-B, Regionalpläne, FNP).

So wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Regionalplanung von der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel letztmalig im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 05.10.2018 bestätigt.

Unter Berücksichtigung der im Laufe des Verfahrens vorgenommenen Beschränkung der Größe der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Einzelhandelsbetriebe auf unter 800 m² Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb sind die Festsetzungen des Bebauungsplans mit den Zielen und Grundsätzen des LEP B-B vereinbar, da durch die festgesetzte Beschränkung planungsrechtlich gesichert wird, dass die einzelnen Einzelhandelsbetriebe die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschreiten, und sich die raumordnerische Steuerung des LEP B-B lediglich auf Planungen für die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen einschließlich der Erweiterung vorhandener kleinerer Einzelhandelsbetriebe in die Großflächigkeit hinein bezieht. Da das Plangebiet zudem gemäß der Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung liegt, in dem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 quantitativ nicht begrenzt wird, ist auch die

beabsichtigte Errichtung von Wohnungen mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. So teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 09.10.2018 mit, dass die Anpassung an die aktuell geltenden Ziele der Raumordnung festgestellt werden kann.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit der Landesplanung ist zudem auf den in Aufstellung befindlichen LEP HR hinzuweisen. Im gegenwärtigen Entwurfsstand des LEP HR liegt das Plangebiet ebenso wie im LEP B-B im „Gestaltungsraum Siedlung“, der den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen darstellt. Bezüglich der festgesetzten Wohnnutzung liegt also auch eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des LEP HR vor. In Bezug auf die festgesetzte Einzelhandelsnutzung ist Ziel 2.14 des LEP HR zu beachten, gemäß dem der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist (Agglomerationsverbot). Diesem zukünftigen Ziel der Landesplanung entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht, da das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkaufsfläche sowie aufgrund der nördlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe als Einzelhandelsagglomeration zu beurteilen ist, die Auswirkungen hervorrufen kann, wie sie von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu erwarten sind. Hier ist jedoch zu beachten, dass es sich bei dem Standort des ehemaligen HDZ um einen vorhandenen Einzelhandelsstandort handelt, der durch die geplante Umstrukturierung qualifiziert und städtebaulich aufgewertet werden soll. Dabei wird die Gesamtverkaufsfläche des gesamten ehemaligen HDZ bezogen auf den Zustand vor der im Jahr 2015 begonnenen Umstrukturierung von ca. 11.550 m² auf ca. 5.900 m² reduziert. Überdies kommt die Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis, dass negative städtebauliche Folgewirkungen für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums von Hohen Neuendorf mit Sicherheit ausgeschlossen werden können. Die Wechselwirkungen des Planvorhabens bleiben zudem vorrangig auf die Stadt Hohen Neuendorf beschränkt und das Planvorhaben strahlt nicht in benachbarte zentrale Orte aus. Selbst für die nicht unter die Lenkung der Raumordnung fallenden Orte ohne Zentralität bleiben die Wechselwirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte nach Aussage der Gutachter ohne negative städtebauliche Auswirkungen (vgl. Kap. II.1.1). Darüber hinaus ist zu beachten, dass sich der LEP HR derzeit noch in Aufstellung befindet und insofern keine Verbindlichkeit besitzt.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet liegt außerhalb des im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellten „Risikobereich Hochwasser“. Es liegt auch nicht innerhalb eines der im Land Brandenburg festgesetzten Überschwemmungsgebiete. Belange des Hochwasserschutzes waren insofern im Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen.

Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Da im Plangebiet Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sind, werden die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden hinreichend berücksichtigt.

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Die Wiedernutzbarmachung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen, bereits zuvor baulich genutzten Fläche entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen. Bestehende technische Infrastruktureinrichtungen und Straßenverkehrsflächen können genutzt werden, ohne diese neu anzulegen und es ist nicht erforderlich, auf Flächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Erfordernisse des Klimaschutzes finden u.a. durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Wiedernutzung bereits zuvor bebauter Flächen auf einem gut angebundenen Standort Berücksichtigung. Dies trägt zur Vermeidung verkehrsbedingter Luftbelastungen bei.

Darüber hinaus sind Dachbegrünungen und Maßnahmen zur Mindestbegrünung der Grundstücke (Baumpflanzungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt, die zu einer Minderung der durch Baumassen und Versiegelung entstehenden negativen Wirkungen auf das Bioklima führen.

Bei Neuerrichtung von Gebäuden gelten die zum Zeitpunkt der Errichtung gültigen gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die anlagenbezogenen Anforderungen aus dem Energiefachrecht (EEWärmeG, EEG, EnEG und EnEV). Hierdurch ist hinreichend gesichert, dass bei Errichtung von Neubauten nachhaltige und zukunftsfähige ökologische Standards berücksichtigt werden, die auch den Erfordernissen des Klimaschutzes entgegenkommen.

2.11.2 Private Belange

Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dienen der Schaffung von Planungsrecht für den Bau von (Senioren-)Wohnungen sowie von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben. Vor dem Hintergrund der prognostizierten demographischen Entwicklung der Stadt Hohen Neuendorf (vgl. Kap. I.2.3.7) wird der besonderen Berücksichtigung der Belange älterer Menschen Vorrang vor dem Ziel der Eigentumsbildung eingeräumt. Gleichwohl ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans auch die Entstehung von Eigentumswohnungen, so dass auch die Bildung von Wohneigentum weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird.

Eigentums- und Eigentümerrechte

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten des Eigentümers der im Geltungsbereich vorhandenen Baugrundstücke entwickelt und berücksichtigen somit die Belange dieses Eigentümers. Dem Eigentümer der beplanten Grundstücke entstehen folglich durch die Festsetzungen keine Nachteile.

Die Grünfestsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 6, 7, 8 und 9) wirken sich zwar auf die künftige Nutzung des Grundstücks aus. Da die Grünfestsetzungen mit Ausnahme der Dachbegrünung jedoch keine besonderen Aufwendungen bezüglich Anlage und Pflege erforderlich machen, werden private Belange nicht nachteilig beeinflusst. Die Festsetzungen dienen der Sicherung des Planungsziels, ein Mindestbegrünung zu sichern und konkretisieren die Regelungen der Landesbauordnung, wonach nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird angesichts der geringen zulässigen baulichen Dichte, die einer GRZ von 0,36 entspricht und einer zulässigen Überschreitung dieser Dichte gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 0,85 entspricht, durch die Grünfestsetzungen nicht beeinträchtigt.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung, die aus Gründen der Ortsbildgestaltung und der Aufwertung des Wohnumfelds sowie zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima und Wasser erfolgt ist (vgl. Kap. II.2.6), kann demgegenüber zu erhöhten Anforderungen bezüglich Anlage und Pflege führen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans neue – den Absichten des Grundstückseigentümers entsprechende – Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebiets eröffnen. Zudem beabsichtigt der Eigentümer unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Dachbegrünung. Vor diesem Hintergrund führt die Verpflichtung zu einer Begrünung von

50 % bzw. 80 % der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile nicht zu unverhältnismäßigen Auswirkungen auf die privaten Belange. Vielmehr wird den privaten Belangen nach einer wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Grundstücks durch die mit den Festsetzungen verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten auch hier entsprochen.

Interessen von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzern

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Grundstück bestanden keine Miet- und Pachtverträge. Der zuvor vorhandene Baumarkt stand bereits seit dem Jahr 2013 leer. Die Realisierung der geplanten Neubauten macht daher keine Kündigung oder Änderungen bestehender Miet- und Pachtverhältnisse erforderlich.

Mit dem Vorhaben wird jedoch dem Bedarf an Mietwohnungen insbesondere für Senioren in der Stadt Hohen Neuendorf Rechnung getragen, da mit dem Vorhaben die Errichtung von ca. 75 Seniorenwohnungen sowie drei Wohnungen für Seniorenwohngemeinschaften als Mietwohnungen beabsichtigt ist.

III. Umweltbericht nach Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das 14.883 m² umfassende Bebauungsplangebiet Nr. 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließer Straße, Stadtteil Bergfelde“ liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bergfelde an der Grenze zum Stadtteil Hohen Neuendorf, ca. 800 m östlich des S-Bahnhofs Hohen Neuendorf, südlich der Schönfließer Straße.

Das Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des Ende der 1990er Jahre errichteten Handels- und Dienstleistungszentrums „HDZ“, auf dessen rückwärtigen Teil bis 2013 ein Baumarkt betrieben wurde, der anschließend leer stand und dessen Gebäude mittlerweile abgerissen wurde.

Unmittelbar nördlich schließen sich an das Plangebiet ein im Jahr 2016 fertig gestellter, eingeschossiger Verbrauchermarkt sowie ein im Jahr 2017 fertig gestelltes Gebäude mit einem Lebensmittel-Discounter und einem Drogeriemarkt an. Zwischen diesen beiden Gebäuden befindet sich ein Parkplatz. Die unmittelbar südlich des Verbrauchermarkts gelegenen Stellplätze sowie die Umfahrung des Verbrauchermarkts liegen dabei bereits im Geltungsberiech des Bebauungsplans Nr. 62.

Im Südwesten, Süden und Osten grenzen an das Bebauungsplangebiet Waldflächen des Mühlenbecker Forsts an.

Nordwestlich des Bebauungsplangebiets befindet sich ein Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung. Jenseits der Schönfließer Straße nördlich des Handels- und Dienstleistungszentrums befindet sich ebenfalls ein Wohnviertel mit freistehender Einzelhausbebauung.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet auf dem westlichen Rand des Barnim, einer aus weichselzeitlichen Grundmoränenablagerungen aufgebauten Hochfläche nördlich des Berliner Urstromtals.

Art und Umfang des Vorhabens

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht des Eigentümers, auf dem rückwärtigen Bereich des ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrums, der bis zum Jahr 2013 durch einen Baumarkt genutzt wurde, ein Gebäude mit Wohnungen sowie Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen zu errichten. Der Stadtverwaltung liegt der Antrag des Eigentümers auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vor.

Das konkrete Investitionsinteresse des Grundstückseigentümers deckt sich mit den Vorstellungen der Stadt Hohen Neuendorf, den Standort des ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrums Hohen Neuendorf, das neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen auch die nördlich angrenzenden Flächen bis zur Schönfließer Straße umfasst, umzustrukturieren und städtebaulich aufzuwerten. Auf dem nördlichen Teil des „HDZ“ wurden ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmittel-Discounter und ein Drogeriemarkt bereits neu errichtet. Für den südlichen Teil, das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 62, soll die Planung primär zum Zweck der baulichen Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung erfolgen.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, ein viergeschossiges Wohngebäude neu zu errichten. Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen dabei Einzelhandels- und

Dienstleistungseinrichtungen sowie Praxen untergebracht werden. Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 62 ist ein im Auftrag des Grundstückseigentümers erstelltes städtebauliches Konzept, das die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes vorsieht, das sich u-förmig in Richtung Süden öffnet. Im Nordosten wird der u-förmige Baukörper um einen eingeschossigen Gebäudeteil ergänzt.

In den Obergeschossen sind ca. 75 Seniorenwohnungen sowie drei Wohnungen für Seniorenwohngemeinschaften geplant. Im Erdgeschoss sollen ein Modemarkt sowie weitere Einzelhandelsbetriebe für Tiernahrung, Haushaltswaren, eine Apotheke sowie ein bis zwei weitere kleine Läden für z.B. Hörgeräte, Lotto, Blumen, Postverteiler oder Optiker, ein Friseur, Räume für Praxen, ein Café sowie weitere Wohnungen untergebracht werden.

Die Planung sieht die Anlage von bis zu 140 ebenerdigen Stellplätzen vor.

Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das 14.883 m² umfassende Plangebiet ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und Einzelhandel“ mit einer Geschossfläche (GF) von 13.500 m² festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung dient das Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen sowie von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Allgemein zulässig sind Wohnungen, Anlagen für soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke, Räume für freie Berufe, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

Durch textliche Festsetzung wird weiterhin die zulässige Gesamtverkaufsfläche sowie die maximale Größe der Verkaufsflächen pro Betrieb begrenzt und es werden Regelungen zu den zulässigen Sortimenten getroffen, um städtebaulich relevante, negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und andere Nahversorgungsstandorte zu verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Grundfläche (GR), eine maximale Geschossfläche (GF) sowie durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Als zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die insgesamt eine Größe von ca. 5.360 m² aufweist. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für die Gebäudeteile differenziert mit vier bzw. mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

Stellplätze und Zufahrten

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets soll von der Schönfließer Straße aus über den nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans anschließenden Einzelhandelsstandort erfolgen. Die Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dabei über eine gesonderte Zufahrt im Osten vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Feuerwehrezufahrt vom Lärchenweg aus geplant. Um zu verhindern, dass diese Zufahrt auch durch die Benutzer und Besucher der Wohnungen oder die Kunden und Angestellten der Einzelhandelsbetriebe genutzt wird, ist festgesetzt, dass der zwischen den Punkten a und b gelegene Einfahrtbereich am Lärchenweg ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge dient.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten sowie die auf den nördlich angrenzenden Flächen vorhandenen Einzelhandelsnutzungen benötigen eine vergleichsweise große Anzahl von Stellplätzen für die Kunden und Mitarbeiter. Dabei gruppieren sich die Gebäude des HDZ um einen gemeinsamen Parkplatz, der teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 liegt. Stellplätze werden auch für die in den Obergeschossen geplante Wohnnutzung benötigt. So ist im städtebaulichen Konzept, das die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans bildet, die Unterbringung von ca. 140 Stellplätzen vorgesehen. Aufgrund dieses hohen Stellplatzbedarfs ist eine zulässige Überschreitung der Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 (s. oben) festgesetzt. Daraus ergibt sich eine überbaute Grundfläche von bis zu 12.651 m².

Lärmschutz

Zum Schutz der Wohnbebauung am Lärchenweg vor Lärm ist im Westen der Stellplatzanlage eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand, in die auch ein Tor integriert werden kann, festgesetzt. Zusätzlich müssen zum Schutz der in den Obergeschossen gelegenen Wohnungen vor Lärm im Bereich der mit A und B gekennzeichneten Flächen, die als Anlieferzonen für Einzelhandelsbetriebe dienen, mit einem 3,0 m tiefen Vordach überdacht werden. Zudem werden im Rahmen der Festsetzung zur Nutzungsart Regelungen zur Einschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten der im Geltungsbereich zulässigen Einzelhandelsbetriebe getroffen, um auf diese Weise die Warenanlieferung sowie die Nutzung der Stellplatzanlage durch die Kunden und Mitarbeiter der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe im Nachtzeitraum ausschließen zu können und so die aus den im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben resultierende Lärmbelastung zu minimieren.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind gemäß textlicher Festsetzung 40 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sind vorhandene Bäume in die Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Eine Fläche am westlichen Rand des Plangebiets mit 492 m² (Fläche D) und eine zwischen der u-förmigen Bebauung liegende Fläche mit 1.098 m² (Fläche E) sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet, die gemäß textlicher Festsetzung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Vorhandene Pflanzungen sind dabei zu erhalten. In der Fläche E sind Wege sowie maximal 220 m² Fläche für Zufahrten und Nebenanlagen von dem Pflanzgebot ausgenommen.

Zusätzlich sollen Teile der Dachflächen auf den eingeschossigen Gebäudeteilen begrünt werden. Gemäß textlicher Festsetzung sind innerhalb der Fläche B mindestens 50 % der Dachflächen und innerhalb der Fläche C mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen.

Gestalterische Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen wird eine Gliederung der Fassade gemäß textlicher Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 14.883 m² und umfasst im Einzelnen die folgenden Flächeninanspruchnahmen:

Überbaubar gemäß Baugrenze (entspricht einer GRZ von 0,36):	5.358 m ²
Zulässige Überschreitung der Überbaubarkeit für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,85:	12.651 m ²
Verbleibende nicht überbaubare Fläche, davon sind 1.590 m ² Pflanzflächen (Gehölze)	2.232 m ²

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch großflächigen Einzelhandel, der von sonstigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben ergänzt wird, geprägt und ist als abgegrenzter nicht integrierter Einzelhandelsstandort zu bezeichnen. Die Umgebung entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung einem faktischen Sondergebiet (SO) Einzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Somit beurteilt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach seiner Art gemäß § 34 Abs. 2 BauGB allein danach, ob es in dem betreffenden Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung, gemäß der sich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung am oberen Durchschnitt der Bestandsnutzungen orientiert, wird davon ausgegangen, dass nach geltendem Planungsrecht eine Versiegelung mindestens bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, zulässig wäre. Durch den Bebauungsplan Nr. 62 wird daher keine zusätzliche Versiegelung im Sinne des Planungsrechts vorbereitet.

Auch im Vergleich zu der vorherigen Nutzung durch einen Baumarkt erfolgt keine zusätzliche Versiegelung. Auf den beanspruchten Grundstücken waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans maximal 400 m² unversiegelte Restflächen vorhanden. Im Vergleich dazu wird der Anteil der nicht überbaubaren Flächen um ca. 1.830 m² erhöht.

Von dem Bebauungsplan ausgehende Wirkfaktoren

Die Prognose der Auswirkungen bezieht sich auf die Wirkungen, die voraussichtlich bei Realisierung des Bebauungsplans Nr. 62 eintreten werden. Grundsätzlich ist von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- baubedingte Auswirkungen ergeben sich im Zuge der Bautätigkeit und können zeitlich auf die Bauphase des Vorhabens befristet oder dauerhaft sein,
- anlagebedingte, zeitlich unbegrenzte Auswirkungen entstehen z. B. durch Baukörper und die Außenanlagen,
- betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch den Betrieb bzw. die Unterhaltung der vorgesehenen Nutzungen.
- In der nachfolgenden Tabelle (Tab. 1) sind die Wirkfaktoren, die aufgrund der Planung relevant sein können und in der Auswirkungsprognose hinsichtlich ihrer jeweiligen Wirkungen zu untersuchen sind, aufgelistet. Die Reichweite der Wirkungen wird jeweils schutzgutbezogen untersucht.

Tabelle 1: Zusammenstellung der zu erwartenden Wirkfaktoren

Wirkfaktoren	Betroffene Schutzgüter und potenzielle Wirkungen	baube- dingt	anlage- dingt	betriebs- bedingt
Überbauung / Versiegelung	Tiere und Pflanzen → Verlust von Biotopstrukturen und –funktionen → Verlust von Habitaten und Brutplätzen für bestimmte Arten	X	X	
	Boden → Verlust der Bodenfunktionen auf versiegelten Flächen	X	X	
	Wasser → Veränderung des Wasserregimes (Abfluss, Versickerung)		X	
	Klima / Luft → Verlust von klimatisch wirksamen Flächen oder Elementen, Veränderung von Kaltluftströmungen	X	X	
	Landschaft → Verlust von Landschaftsbild prägenden Strukturelementen	X	X	
	Kultur- und Sachgüter			
Gewerbliche und durch Verkehr verursachte Immissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht)	Mensch → Gesundheitsbeeinträchtigung / Störung durch Lärm	X		X
	→ Schadstoffbelästigung	X		X
	Tiere → Visuelle / akustische Störungen	X		X
	→ Störungen / Verhaltensänderungen durch Licht		X	

1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Fachgesetze und Verordnungen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S.3434) und Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/2016, Nr. 5):

Das BNatSchG ist Rechts- und Handlungsgrundlage zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Ziele sind auf allen Planungsebenen zu berücksichtigen. Da die Länder in bestimmten Bereichen ergänzende bzw. abweichende Regelungen treffen können, ist das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege BbgNatSchAG zu beachten, soweit das Bundesrecht keine abschließende Regelung trifft.

Bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die infolge der Planung entstehen können, ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Darüber hinaus wird im Verfahren anhand der Angaben im Umweltbericht geprüft, ob es bei

Realisierung der Planung zu Verbotverletzungen des besonderen Artenschutzrechts gemäß § 44 BNatSchG kommen kann.

Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern

Für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Stadt Hohen Neuendorf ist der Baumschutz einschließlich der Voraussetzungen für Ausnahmen sowie Ersatzbedarf durch die "Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern" vom 06.10.2009 geregelt.

Im Umweltbericht werden die nicht vermeidbaren Fällungen des geschützten Baumbestandes und der daraus gemäß Baumschutzsatzung entstehende Ersatzbedarf dargestellt.

Die für Baustellen geltenden Regelungen und Normen zum Schutz vor Beeinträchtigungen von Bäumen und Pflanzenbeständen sind grundsätzlich, unabhängig vom Schutzstatus, anzuwenden.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) und Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 06.06.1997 (GVBl. I S. 40), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

Im Bodenschutzgesetz – wie auch im Baugesetzbuch - wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Die auf einem ehemals gewerblich genutzten Standort festgesetzte Nutzung entspricht der Anforderung an die Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen.

Aufgrund der Registrierung eines sanierten Altstandorts auf der Fläche des Bebauungsplans wurde 2015 ein umwelttechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse wegen der geplanten Umnutzung der Fläche zu einem Wohngebiet zusätzlich hinsichtlich der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten einschließlich der Nutzung für Kinderspielflächen überprüft worden ist. Darüber hinaus war hinsichtlich der Bewertung der Bodenproben zusätzlich der Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg über die Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch vom 27. Dezember 2017 zu berücksichtigen.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG i.d.F. der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I 2012 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.12.2017 (GVBl. I/17 Nr. 28)):

Mit Hilfe des WHG sollen durch nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. Dies wird durch das BbgWG konkretisiert.

Im Umweltbericht wird geprüft, ob Auswirkungen auf das Grundwasser und (außerhalb des Bebauungsplangebiets verlaufende) Oberflächenwasser zu erwarten sind.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771):

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die

ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden (sog. „Trennungsgrundsatz“, § 50 BImSchG).

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastungen wurde ein Schallgutachten erstellt, aus dem die Festsetzungen zum Immissionsschutz abgeleitet wurden.

Fachpläne

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (in der Fassung vom 23. Mai 2001, zuletzt geändert am 24. Januar 2009) stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handels- und Dienstleistungszentrum Hohen Neuendorf / Bergfelde“ dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die Entwicklung eines 1,5 ha großen gemischt genutzten Gebiets aus Wohnen und Einzelhandel vor, wobei das Plangebiet weiterhin integraler Bestandteil des Handels- und Dienstleistungszentrums ist. Vor diesem Hintergrund stehen die Festsetzungen im Einklang mit den Inhalten des Flächennutzungsplans und sind aus ihm entwickelt.

Landschaftsplan (LP)

Die Stadtverordneten der Stadt Hohen Neuendorf haben am 22.05.2014 den überarbeiteten Landschaftsplan beschlossen und für aufgestellt erklärt, der als Instrumentarium für die Stadtentwicklung und Bauleitplanung für das Stadtgebiet die Entwicklungsziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Konfliktpunkte darstellt.

Im Entwicklungskonzept (Karte 3 – Konzeptkarte) des LP ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Das Gebiet hat keine Bedeutung für das Verbundsystem (Karte 7 – Verbundsystem, Raumbeziehungen). Konflikte mit Erholungsbelangen, Wander-, Radwegen, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgütern sind gemäß Konzeptkarte 4 (Erholung / Freiraumnutzung) im Bereich des Plangebiets nicht verzeichnet. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Karte 9) sind im Plangebiet ebenfalls nicht verzeichnet.

In der Konfliktliste der vorliegenden Fassung des LP ist an dem Standort noch Konfliktpotential zwischen geplanten Wohnbauflächen, einem Restwaldstandort und dem Umfeld Wohnen und Gewerbe-, Dienstleistungsflächen gemäß FNP 2001 dargestellt. Im Rahmen der Änderung des FNP wurde dieser Konflikt ausgeräumt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In diesem Kapitel wird das Basisszenario für das Plangebiet einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, dargestellt. Darüber hinaus wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung erläutert, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist Teil des HDZ-Geländes, dessen nördlicher Teil mit zwei Gebäudekomplexen bebaut ist, die einen Verbrauchermarkt, einem Lebensmittel-Discounter und einen

Drogeriemarkt beherbergen. Zwischen den Gebäuden befindet sich ein Parkplatz. In unmittelbarer Nachbarschaft des HDZ befindet sich nordwestlich und nördlich Wohnbebauung (Einfamilienhäuser).

Die Schutzwürdigkeit der Bestandsbebauung wurde im schalltechnischen Gutachten nach Einschätzung der vorwiegenden örtlichen Nutzungen gewählt. Dem entsprechend sind die ausgewählten Immissionsorte hinsichtlich der Schutzwürdigkeit als „Allgemeine Wohngebiete“ beurteilt worden.

2.1.2 Schutzgutkomplex Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH- oder Vogelschutzgebiete) oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebiets.

Gemäß Karte der Schutzgebiete (Karte 1) des Landschaftsplans liegt das Plangebiet innerhalb der Schutzgebietsgrenze am südwestlichen Rand des Naturparks (NP) Barnim, einem ca. 73.327 ha umfassenden gemeinsamen Großschutzgebiet der Länder Brandenburg und Berlin.

Zweck des Naturparks ist gemäß der Erklärung zum Naturpark „Barnim“ vom 24. September 1998 (ABl./98, Nr. 49, S. 984) die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzanforderungen länderübergreifend praktiziert werden. Das gesamte Gebiet soll einheitlich gepflegt und entwickelt werden mit dem Ziel der Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume, der Bewahrung und Entwicklung einer eisenzeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft sowie der Gewährleistung einer naturverträglichen Erholungsnutzung.

Westlich, südlich und östlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westbarnim“ an. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst mit 16.797 Hektar große Teile des Westbarnim sowie Teile der Zehdenick-Spandauer Havelniederung. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Die Schutzbestimmungen dieses LSG ist in der Verordnung über das LSG „Westbarnim“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998 geregelt.

Biotopbestand

Die Beschreibung und Bewertung des Biotopbestandes erfolgt hier auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung⁴, zu deren Bestandserfassung und Ersteinschätzung der Eignung des Plangebiets für Vorkommen von besonders geschützten Arten zwei Begehungen am 30.3. und 12.4.2017 durchgeführt wurden. Das Grundstück wurde bei laufenden Abrissarbeiten angetroffen und ist mittlerweile bis auf kleine Vegetationsflächen vollständig beräumt.

Die Zuordnung zu Biotoptypen erfolgte nach der Biotoptypenliste des Landes Brandenburg⁵. Die ökologischen Funktionsbeziehungen zur Umgebung des Plangebiets wurden auf der Grundlage vorhandener Daten im öffentlich zugänglichen Geoportal der Stadt Hohen-

⁴ Stauch, J. (im Auftrag der GfP Gesellschaft für Planung): Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Einschätzung, Bebauungsplan Nr. 62 in Hohen Neuendorf, 20.04.2017

⁵ Liste der Biotoptypen Brandenburgs – Stand 9.3.2011. Bearbeitung: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Stand 09. März 2011

Neuendorf⁶ sowie der Daten des Landesumweltamts⁷ und durch Besichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Flächen eingeschätzt.

Bewertungskriterien für den Grundwert (Situationswert) der Biotoptypen sind Hemerobie (Maß der menschlichen Beeinflussung), Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps und Vielfalt von Pflanzen- und Tierarten. Zusätzlich wird der Risikowert (Dauer der Wiederherstellbarkeit der Lebensgemeinschaft eines Biotoptyps und Risiko der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen) eingeschätzt.

Die jeweiligen Biotoptypen wurden in der Untersuchung einer fünfstufigen Wertskala zugeordnet (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch), wobei der jeweils höchste Wert eines Einzelkriteriums den Gesamtwert bestimmt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfassten Biotoptypen sind in der Anlage (Biotoptypenkarte) zeichnerisch dargestellt.

Im Geltungsbereich wurden folgende Biotoptypen erfasst, die nachfolgend beschrieben werden:

Biotopcode	Kürzel	Biotoptyp	Biotopwert
12740	OAB	Bauflächen/Baustellen	sehr gering
12720	OAA	Aufschüttungen/Abgrabungen	mittel
12654	OVVV	Versiegelter Weg	sehr gering
08680	WAK	Nadelholzforsten mit Laubholzarten (naturferne Forsten), Hauptbaumart Kiefer	hoch
071521	BEAH	Solitärbäume und Baumgruppen, heimische Baumarten	mittel - hoch

12740 (OAB) Bauflächen/Baustellen

Die Rückbaufläche des ehemaligen Baumarktes einschließlich seiner Außenanlagen nahm zum Zeitpunkt der Kartierung fast die gesamte Fläche des Geltungsbereichs ein. Das Grundstück wurde bei laufenden Abrissarbeiten angetroffen. Die Oberflächenbefestigungen waren bereits aufgenommen und der Abriss des Gebäudes war im Gange. Eine örtliche Inaugenscheinnahme von ehemals begrünten Anteilen der Dachflächen, die auf Luftbildern zu erkennen ist, war nicht mehr möglich. Dem entsprechend konnte die aktuelle Bedeutung der Rückbauflächen für Tiere und Pflanzen nur als sehr gering eingestuft werden. Der Baumbestand innerhalb der Fläche wurde gesondert dargestellt und bewertet.

12720 (OAA) Aufschüttungen/Abgrabungen

Im westlichen Teil des Grundstücks befand sich eine bewachsene Aufschüttung, die zur Baustellenfläche hin durch eine ca. 1,5 m hohe Betonmauer abgegrenzt war. Die Vegetation war entlang der Mauer durch nicht heimische Gehölz-Bodendecker geprägt; darüber hinaus konnte sich jedoch auch Spontanbewuchs entwickeln, der hauptsächlich aus ruderalen Stauden und Ahornaufwuchs gekennzeichnet war. Die rückwärtige Seite war nicht bepflanzt und zeigte auch weniger Spontanaufwuchs. Aufgrund des Spontanbewuchses wurde die Fläche mit mittlerer Bedeutung bewertet.

12654 (OVVV) Versiegelter Weg

In Verlängerung des Lärchenwegs, der das angrenzende Wohngebiet erschließt, befand sich im Geltungsbereich ein ca. 30 m langer Weg, der mit Betongitterelementen befestigt war.

⁶ <http://www.hohen-neuendorf.de/de/buergerservice/geoportal>

⁷ https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris

Eine Beurteilung der Durchlässigkeit des Untergrundes war nicht ohne weiteres möglich; da aber keinerlei Rand- oder Fugenv egetation zu erkennen war, wurde die Fläche den vollversiegelten Wegen zugeordnet. Die naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche war sehr gering.

08680 (WAK) Nadelholzforsten mit Laubholzarten (naturferne Forste), Hauptbaumart Kiefer

Am westlichen Rand des Grundstücks war hinter der bewachsenen Aufschüttung ein kleiner Kiefernbestand (*Pinus sylvestris*) mit einer Birke und einer Eiche auf einer Fläche von ca. 130 m² vorhanden. Der Boden der Fläche sowie einige Baumstämme waren mit Efeu (*Hedera helix*) bewachsen; eine sonstige Strauch- oder Krautschicht war nicht ausgeprägt. Nach Norden ist die Fläche durch einen Maschendrahtzaun von dem angrenzenden Gartengrundstück abgegrenzt, auf dem ebenfalls Baumbestand vorhanden ist. Ein Stabgitterzaun grenzte die Fläche nach Westen von einem Forstbestand ab, auf dem zum Zeitpunkt der Kartierung Rodungsarbeiten durchgeführt worden sind. Der Biotoptyp endete auf dem Grundstück in einer Spitze zwischen einer ca. 4 m hohen, nicht begrünten Lärmschutzwand aus Betonelementen und dem Stabgitterzaun.

Die Einstufung als Forstbiotop erfolgte auf der Grundlage der Biotoptypenliste dem Erscheinungsbild und den Baumarten einer ehemaligen Waldfläche entsprechend und nicht als Zuordnung zu Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Je nach Stammumfang fallen die Bäume unter die Bestimmungen der örtlichen Baumschutzsatzung, insofern die baumbestandene Fläche planungsrechtlich den im Zusammenhang bebauten Stadtteilen (entsprechend § 34 BauGB) zuzuordnen ist. Der Biotopwert der Fläche wurde aufgrund des relativ hohen Alters der Bäume als hoch eingestuft.

071521 (BEAH) Sonstige Solitärbäume und Baumgruppen, heimische Baumarten

Sonstige Einzelbäume und Baumgruppen befanden sich vor allem an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze. 23 Bäume waren mit Gattung, Stamm- und Kronenumfang im Lageplan verzeichnet (Bäume Nr. 1 bis 23), dessen Angaben übernommen wurden. Vier weitere, nicht eingemessene Bäume wurden im Rahmen der Begehung zusätzlich erfasst und ihre Standorte ungefähr dargestellt. Die Darstellung der Bäume in der Biotoptypenkarte erfolgte unabhängig von ihrer Größe durch ein Symbol. Diese im Geltungsbereich vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen werden in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle: Baumbestand

Nr.	Gattung	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)
1	Eiche	190	6
2	Birke	140	13
3	Kiefer	126	5
4	Kiefer	95	4
5	Kiefer	111	4
6	Eiche	123	8
7	Eiche	132	6
8	Linde	77	7
9	Kiefer	55	3
10	Kiefer	63	2
11	Kiefer	54	2
12	Kiefer	72	3
13	Kiefer	51	2
14	Kiefer	72	2
15	Kiefer	72	2
16	Eiche	84	4
17	Kiefer	96	2
18	Eiche	111	6

Nr.	Gattung	Stammumfang (cm)	Kronendurchmesser (m)
19	Kiefer	63	2
20	Eiche	112	5
21	Eiche	94	5
22	Kiefer	91	2
23	Kiefer	102	2
24	Eiche	125	5 (geschätzt)
25	Eiche	125	5 (geschätzt)
26	Kiefer	195	6 (geschätzt)
27	Birke	95	4 (geschätzt)

Der Biotopwert der Bäume wurde altersentsprechend mit mittel bis hoch eingestuft. Für die im Zusammenhang bebauten Stadtteile und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Stadt Hohen Neuendorf ist der Baumschutz einschließlich der Voraussetzungen für Ausnahmen sowie Ersatzbedarf durch die "Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern" vom 06.10.2009 geregelt. Nach den Bestimmungen der Satzung gehören die oben aufgeführten Laub- und Nadelbäume ab 60 cm Stammumfang zu den geschützten Bäumen.

Fauna – Besonders oder streng geschützte Arten

Für frei brütende Vogelarten mit wechselnden Niststätten waren gemäß artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung in den älteren Bäumen einschließlich des Restwaldbestandes potenzielle Nistmöglichkeiten gegeben.

Bei den Begehungen konnten keine Höhlungen in Bäumen nachgewiesen werden, die auf eine Eignung als dauerhafte Niststätten für Vogelarten (Höhlenbrüter), Fledermauswochenstuben oder geeignete Habitatbäume für die Käferarten Heldbock oder Eremit hingewiesen hätten.

Für weitere besonders oder streng geschützte Arten gibt es derzeit keine geeigneten Habitate im Geltungsbereich.

Biologische Vielfalt

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert die biologische Vielfalt als „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“ (§ 7 BNatSchG).

Anhand des zum Zeitpunkt der Kartierung vorgefundenen Biotopbestandes muss das Plangebiet als extrem artenarm bezeichnet werden.

2.1.3 Schutzgut Boden

Geologie und Bodengestalt

Das Bebauungsplangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 51 – 52 m DHHN in der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte, auf dem Rand des Westbarnim, einer aus weichselzeitlichen Grundmoränenablagerungen aufgebauten Hochfläche nördlich des Berliner Urstromtals. Die Hochfläche wird durch ein weitverzweigtes Netz zahlreicher spätweichselzeitlich bis holozän angelegter Rinnen und Niederungen zerschnitten, in denen Sande und organische Sedimente die Grundmoränenablagerungen überdecken. In seltenen Fällen können auf der Hochfläche Dünenablagerungen erkundet werden. Im Bereich des Plangebiets sind aufgrund der geologischen Voraussetzungen im Wesentlichen Geschiebemergel und -lehm zu erwarten, in die Schmelzwassersande eingelagert sind. Häufig steht

oberhalb des Geschiebelehms ein durch dessen Verwitterung entstandener Geschiebedecksand an, der jedoch zumeist geringmächtig bleibt.⁸

Im Geltungsbereich anstehender Boden

Gemäß Geotechnischem Bericht wurde im Plangebiet eine Bodenschichtung mit Auffüllungen über Sanden über Geschiebelehm und –mergel angetroffen.

Unter der 2015 noch vorhandenen Oberflächenbefestigung wurden anthropogene Auffüllungen erkundet, die im Regelfall aus Sanden mit gelegentlichen bis häufigen Bauschuttresten, z. T. auch aus Recyclingmaterial, Schotter oder Magerbeton bestehen.

Unterhalb der Auffüllungen stehen enggestufte, gelegentlich sehr schwach schluffige bis schwach schluffige Feinsande an. Die Ablagerungen der Grundmoräne in Form von Geschiebemergel dominieren das Schichtenprofil.

Die Fläche des Geltungsbereichs war vor dem Abriss und der Beräumung der befestigten Freiflächen bis auf eine kleine Restfläche von ca. 400 m² überbaut oder versiegelt. Bei den unversiegelten Flächen handelte es sich um eine Aufschüttung sowie bepflanzte Grünstreifen auf dem Parkplatz. Natürlicher Oberboden ist somit auf dem Gelände kaum vorhanden.

Vorbelastung durch Altlasten

Die Baumaßnahme ist auf einer Fläche geplant, die als sanierter Altstandort mit der ALKAT-Nummer 0336651766 (NVA Stützpunkt) registriert ist. Aufgrund der geplanten Umnutzung der Fläche wurde im Jahr 2015 ein Umwelttechnisches Gutachten zum Boden erstellt.⁹ Nach damaliger Planung war für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 der Abriss des bestehenden Gebäudes und die anschließende Neuerrichtung eines Baumarktes geplant. Dem entsprechend wurden in dem Gutachten die Untersuchungsergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Industrie- und Gewerbegebieten verglichen. Überschreitungen der Prüfwerte wurden in dem Gutachten nicht festgestellt.

Aufgrund der nunmehr geänderten Nutzungsart – u. a. Wohnen – wurden die Untersuchungsergebnisse des Gutachtens nochmals mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten verglichen. In den untersuchten Bodenproben wurden dabei keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten festgestellt. Bei einer Bewertung der Proben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch auf Kinderspielplätzen liegen in der großen Mehrzahl der untersuchten Proben keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielplätzen vor. Nur in einer Probe wird mit 3,3 mg/kg Benzo(a)pyren der Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielplätzen (2 mg/kg) überschritten.

Auch in den tieferen Bodenproben (tiefer als 0,3 m u. GOK) wurden in der großen Mehrzahl der untersuchten Proben keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielplätzen festgestellt. Lediglich in einer Probe werden mit 4,4 mg/kg Benzo(a)pyren der Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch auf Kinderspielplätzen (2 mg/kg) und für Wohngebiete von 4 mg/kg etwas überschritten.

⁸ Vgl. Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (im Auftrag der GVG Projektentwicklungsgesellschaft mbH): Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung, 29. Juni 2015

⁹ Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (im Auftrag der GVG Projektentwicklungsgesellschaft mbH). Umwelttechnisches Gutachten Boden. Juli 2015

Unter Zugrundelegung der strengeren Prüfwerte für Benzo(a)pyren, die im Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg über die Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch vom 27. Dezember 2017 festgelegt wurden, überschreiten mehrere Bodenproben den Prüfwert für Benzo(a)pyren. Der Landkreis Oberhavel, Fachdienst Umweltschutz und Abfallbeseitigung, hat vor diesem Hintergrund in seiner im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahme darauf hingewiesen, dass in diesen belasteten Flächenbereichen der Boden gegen unbelasteten Boden auszutauschen und die Vorgehensweise im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen ist. Grundsätzliche Bedenken wurden hingegen nicht vorgebracht.

Vorbelastung durch Kampfmittel

Da eine behördliche Auskunft zum Kampfmittelverdacht nicht vorlag, wurde vor Ausführung der Aufschlussarbeiten im Rahmen der Baugrunduntersuchung eine Kampfmittelsuche durch Oberflächensondierung mittels Förstersonde durchgeführt. Ein Kampfmittelverdacht wurde hierbei nicht festgestellt; die geplanten Aufschlussansatzpunkte konnten schließlich freigegeben werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines gültigen Trinkwasserschutzgebiets oder Überschwemmungsgebiets.

Grundwasser

Die Grundmoränenablagerungen sind aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit als Grundwasserhemmer einzustufen, während die eingeschalteten Schmelzwassersande sowie die oberflächlich anstehenden postglazialen Sande als Grundwasserleiter einzustufen sind.

Die oberflächlich dem Barnim auflagernden Sande werden gemäß Geotechnischem Bericht gemeinsam mit den im Berliner Urstromtal anstehenden Talsanden dem Grundwasserleiter GWL 1 zugeordnet, während die unterhalb der weichselzeitlichen Grundmoräne anstehenden weichselzeitlichen Vorschüttssande sowie die saalezeitlichen Nachschüttssande Teil des Grundwasserleiters GWL 2 sind. Sandige Einschaltungen innerhalb der oberen Grundmoränenablagerungen werden ebenfalls dem GWL 1 zugerechnet.

Grundwasser steht innerhalb der Sande, wo diese auf dem Barnim die Grundmoränenablagerungen überdecken oder sie in Form der Talsande im Urstromtal durchschneiden, mit freiem Grundwasserspiegel an. In den Schmelzwassersanden unterhalb der Grundmoräne ist mit gespannten Grundwasserverhältnissen zu rechnen.

Die Höhenlage der Grundwasserdruckfläche wird in dem Gutachten bei etwa 41 m ü. NHN angegeben. Bei Geländehöhen von etwa 51 m ü. NHN entspricht dies einem Flurabstand von mindestens 10 m.¹⁰ Während der Aufschlussarbeiten im Zeitraum vom 26.05. – 29.05.2015 wurde dementsprechend kein Grundwasser angetroffen.

¹⁰ Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (im Auftrag der GVG Projektentwicklungsgesellschaft mbH): Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung, 29. Juni 2015

Bewertung der Versickerungsmöglichkeiten

Die Materialien der Grundmoräne, die das Baugrundprofil dominieren, d. h. Geschiebelehm und -mergel, sind nach den Ergebnissen des Geotechnischen Berichts nach DIN 18130-1 als „schwach durchlässig“ zu bezeichnen und nur bedingt für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Etwaige Versickerungseinrichtungen müssen daher eine hinreichend großen Rückhalteraum besitzen und sollten über einen Anschluss an die Vorflut verfügen. Der unterlagernde tonige Geschiebemergel ist als „sehr schwach durchlässig“ zu bezeichnen und für die Versickerung nicht geeignet.

Den oberhalb der Grundmoränenablagerungen befindlichen Sanden kann ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k \leq 1 \cdot 10^{-5}$ m/s zugeordnet werden; sie sind demnach als „durchlässig“ zu bezeichnen. Eine Verwendung zur Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der unterlagernden bindigen Böden nur eingeschränkt möglich.

Oberflächengewässer

Die Hochfläche des Barnim wird durch ein weitverzweigtes Netz zahlreicher spätweichselzeitlich bis holozän angelegter Rinnen und Niederungen zerschnitten. Demzufolge prägt ein vielfältiges System unterschiedlicher Gewässer die Region um Hohen Neuendorf. Neben den Fließgewässern gibt es eine Vielzahl verschiedenartiger stehender Gewässer, darunter Sölle, Pfuhle, Senken, Ton-, Kies- und Sandseen. Im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der vorherigen Nutzung als Gewerbefläche mit fast vollständiger Versiegelung ist die Bedeutung des Plangebiets als Belastungsfläche einzustufen.

Die westlich, südlich und östlich angrenzenden Waldflächen haben innerhalb eines großflächigen Waldzusammenhangs Bedeutung für die Frischluftentstehung. Der Waldverbund der Region, der sich von der Schorfheide bis an die Innenstadtseite Berlins (Jungfernheide, Tegel, Spandau, Havelraum) erstreckt, ist von hoher sehr klimatischer Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsgebiete. Als Klimaausgleichsfläche für den Ballungsraum Berlin zwischen den Siedlungsachsen Berlin-Oranienburg und Berlin-Bernau-Eberswalde haben diese Waldflächen besondere Bedeutung für die Reinhaltung und Verbesserung der Luft sowie der Erhaltung und der Stabilisierung des Regional- und Lokalklimas.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Zum Schutzgut Landschaft gehören neben dem Wert des Landschaftsbildes an sich auch die Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion mit ihren optischen, akustischen und sonstigen strukturellen und räumlichen Voraussetzungen für das Natur- und Landschaftserleben und die Erholung.

Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Gewerbefläche mit weitgehend flächendeckender Versiegelung keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Geltungsbereich ist jedoch an drei Seiten von Wäldern und Forsten umgeben, die Bestandteil eines Landschaftsschutzgebiets sind. Zu den Schutzzwecken dieses LSG gehören gemäß Schutzgebietsverordnung¹¹ (u. a.) die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin.

¹¹ Verordnung über das LSG „Westbarnim“

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet oder daran angrenzend sind keine Einzeldenkmale oder Denkmalbereiche vorhanden. Im Bereich der genannten Planung sind bisher auch keine Bodendenkmale bekannt.

Sonstige planungsrelevante Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

2.1.8 Bestehende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Grundsätzlich bestehen Wechselwirkungen sowohl zwischen separat betrachteten Schutzgütern als auch Wechselwirkungen innerhalb von Schutzgütern. Zu berücksichtigen sind in der Umweltprüfung ökosystemare Wechselwirkungen, die sich insbesondere aus den betroffenen Landschaftsräumen / Biotopkomplexen ableiten lassen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgüter Mensch / Gesundheit / Bevölkerung sowie Kultur- und Sachgüter.

Im Plangebiet gibt es lediglich allgemeine

- gegenseitige Abhängigkeiten zwischen der Vegetation und den abiotischen Standortverhältnissen (Geländeklima, Nährstoff-, Wasser- und Lufthaushalt von Böden),
- wasserhaushaltliche Zusammenhänge zwischen Grundwasser, Bodenstruktur, Vegetation und klimatischer Wasserbilanz,
- in geringem Maß gegenseitige Abhängigkeiten zwischen Tier- und Pflanzengemeinschaften und Lebensraumbeziehungen von Tieren zwischen benachbarten und räumlich getrennten Ökosystemen,
- Beziehungen zwischen dem Plangebiet und den daran angrenzenden Flächen in Bezug auf das Landschaftsbild.

2.1.9 Einschätzung der Entwicklung des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist der Geltungsbereich planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaubar, soweit sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt. In diesem Falle wäre zwar das geplante Vorhaben u.a. aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung (u.a. Wohnen) und der geplanten Zahl der zulässigen Geschosse nicht zulässig. Eine Einzelhandelsnutzung wäre hingegen weiterhin möglich, weil die Eigenart der näheren Umgebung durch großflächigen Einzelhandel, der von sonstigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben ergänzt wird, geprägt ist und als abgegrenzter nicht integrierter Einzelhandelsstandort zu bezeichnen und die Erschließung gesichert ist.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung, gemäß der sich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung am oberen Durchschnitt der Bestandsnutzungen orientiert, wäre eine Versiegelung mindestens bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, zulässig. Daraus folgt, dass ohne die Planung eine Sondergebietsnutzung möglich wäre, die mit höherem Flächenverbrauch und stärkeren Immissionsbelastungen einhergehen kann. Tendenziell wären damit stärkere Beeinträchtigungen für die biotischen und abiotischen Schutzgüter und für das Landschaftsbild verbunden.

Bei einem Verzicht auf eine erneute Bebauung als weiteres Szenario würde die vorher intensiv genutzte Fläche brach fallen. In diesem Fall könnte eine sukzessive Selbstentwicklung von Flora und Fauna auf der Fläche stattfinden, die mit günstigen Wirkungen auf den Naturhaushalt verbunden wäre. Aufgrund der Lage des Plangebiets würde sich eine entstehende

Grünfläche gut in den umgebenden Waldbestand einfügen. Die würde aber gleichzeitig bedeuten, dass der für das HDZ ermittelte Bedarf für die geplante Nutzung auf einer anderen Fläche gedeckt werden müsste, deren Inanspruchnahme zu entsprechend standortabhängigen Auswirkungen auf die Umwelt führen würde.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die möglichen erheblichen Auswirkungen der festgesetzten Nutzung auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, dargestellt. Der Untersuchungsgegenstand umfasst auch die während der Bau- und Betriebsphase zu erwartenden Auswirkungen, soweit dies auf der Grundlage des Planungsstandes sinnvoll und möglich ist.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Anlagebedingte Auswirkungen auf Flächenbiotope

Bei Realisierung des Bebauungsplans werden ca. 12.650 m² des 14.883 m² umfassenden Geltungsbereichs überbaut und versiegelt. Diese Fläche geht somit als Standort der Vegetation verloren. Hinzu kommen anteilig begrünte Dachflächen, die mit dem Abriss des ehemaligen Baumarkts verloren gegangen sind. Gemindert wird dieser Verlust durch die textlichen Festsetzungen Nr. 8 und 9, gemäß denen auf den eingeschossigen Gebäudeteilen mindestens 50 % der Dachflächen innerhalb der Fläche B und mindestens 80 % der Dachflächen innerhalb der Fläche C extensiv zu begrünen sind. Dieser Anteil der Dachflächen über den eingeschossigen Gebäudeteilen wird als Lebensraum für Pflanzenarten trocken-warmer Standorte mit einer daran angepassten spezialisierten Fauna in ähnlicher Größenordnung wie die früheren Gründachflächen wiederhergestellt.

Als nicht überbaubare Flächen verbleiben weiterhin ca. 2.230 m², die gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Somit stehen diese Flächen mit mindestens geringem Biotopwert für Flora und Fauna (zumindest für Bodenorganismen) zur Verfügung. Zudem wird durch die auf Grundlage einer textlichen Festsetzung erfolgte Verortung von gärtnerisch anzulegenden Flächen die im Westen des Plangebiet gelegene Fläche, die in der Biotopkartierung als Nadelholzforsten mit Laubholzarten mit hohem Biotopwert eingestuft wurde, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Daraus folgt, dass aufgrund der Prägung der näheren Umgebung durch einen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort eine Versiegelung mindestens bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, zulässig wäre. Im Vergleich dazu wird durch den Bebauungsplan eine Verbesserung der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen planungsrechtlich vorbereitet.

Auch im Vergleich zu der vorherigen Nutzung durch einen Baumarkt erfolgt kein zusätzlicher Verlust von Biotopstrukturen und -funktionen. Stattdessen wird der Anteil der nicht überbaubaren Flächen um ca. 1.830 m² erhöht. Die mit dem Rückbau des Baumarkts verloren gegangenen Anteile begrünter Dachflächen werden in einer ähnlichen Größenordnung wiederhergestellt.

Anlagebedingte Auswirkungen auf Baumbestand

Bei der Erfassung des Biotopbestandes (März/April 2017) waren auf dem Grundstück 27 Einzelbäume vorhanden, von denen 24 unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf fallen. Die Baumschutzsatzung ist anzuwenden, weil sich der Geltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB befindet.

Hinzu kommen 7 – 8 Bäume mit Stammumfängen >60 cm auf einer Fläche, die ihrer biotoptypischen Ausprägung entsprechend als Nadelholzforst mit Laubbaumarten kartiert wurde. Da es sich bei dieser Fläche nach Aussage der unteren Forstbehörde (Schreiben vom 28.03.2018) nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt, sind auch diese Bäume zu den geschützten Bäumen zu zählen. Die Bäume bleiben aufgrund zeichnerischer Festsetzung (als Fläche D gekennzeichnet) in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung auf dieser Fläche erhalten und die Baumschutzsatzung ist für sie weiterhin bindend. Auch die Einzelbäume der Nummern 19-22 können erhalten werden, da sie innerhalb der Pflanzfläche liegen.

Für die übrigen Bäume kann die Zahl der tatsächlich zu fällenden Bäume nicht abschließend beziffert werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Die Baumfällungen müssen jedoch generell vor Beginn der Maßnahmen bei der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf beantragt werden. Gemäß Baumschutzsatzung ist für jeden zu fällenden Baum je angefangene 60 cm Stammumfang, gemessen 130 cm über dem Erdboden, eine Ersatzpflanzung durchzuführen. Baumfällungen dürfen generell nicht in der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Gebiet wild lebenden Vogelarten durchgeführt werden.

Gemäß textlicher Festsetzung sind in dem festgesetzten Sondergebiet 40 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind dabei in die Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Baubedingte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Unter Berücksichtigung der geltenden „DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist nicht von zusätzlichen bauzeitlichen Beeinträchtigungen von Pflanzenbeständen und Tierlebensräumen im Geltungsbereich auszugehen.

Mögliche baubedingte Störungen durch Lärm, Luftschadstoffe oder visuelle Störungen, welche beispielsweise auf Tierhabitate der angrenzenden Waldflächen einwirken, werden wegen der begrenzten Zeitdauer und der Größe der Waldflächen, in die sich ggf. betroffene Tiere wie störungsempfindliche Vogelarten zurückziehen können, nicht als erheblich beurteilt.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Die betriebsbedingten Lärm- und Schadstoffbelastungen, visuelle Störungen durch Verkehr und Gewerbe werden ebenfalls nicht als erheblich beurteilt, da eine ähnliche Belastung bereits von der vorherigen Nutzung ausgegangen war.

Auswirkungen auf die biologische Vielfalt

Seltene oder besonders gefährdete Biotope werden durch die festgesetzte Nutzung nicht in Anspruch genommen und es sind keine seltenen oder besonders geschützte Arten betroffen (vgl. Kap. III.2.5).

Durch den Bebauungsplan werden Pflanzflächen auf nicht überbaubaren Flächen und extensiv begrünte Dachflächen planungsrechtlich gesichert. Für die festgesetzten

Baumpflanzungen werden im Bebauungsplan Baumarten vorgeschlagen, die u. a. als Insektenlebensräume für zahlreiche Arten dienen. Hinsichtlich der Art und des Umfangs der Maßnahmen wirken sich diese im Vergleich zu der zulässigen und der tatsächlichen bisherigen Nutzung tendenziell günstig auf die biologische Vielfalt aus.

Auswirkungen auf die Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft

Auswirkungen auf die Fläche und den Boden

Auf einer Fläche von 14.883 m² werden ca. 12.650 m² überbaut und versiegelt. Die Fläche des Geltungsbereichs ist für die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung, gemäß der sich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung am oberen Durchschnitt der Bestandsnutzungen orientiert, wird davon ausgegangen, dass nach geltendem Planungsrecht eine Versiegelung mindestens bis zu einer Grundfläche, die einer Grundflächenzahl von 0,9 entspricht, zulässig wäre. Durch den Bebauungsplan Nr. 62 wird daher keine zusätzliche Versiegelung im Sinne des Planungsrechts vorbereitet. Auch im Vergleich zu der vorherigen Nutzung durch einen Baumarkt findet keine zusätzliche Versiegelung statt, sondern der Anteil der nicht überbaubaren Flächen wird um ca. 1.830 m² erhöht.

Die festgesetzte Nutzung führt somit weder im Vergleich zu der gemäß BauGB bereits zulässigen Nutzung noch im Vergleich mit der vorherigen Nutzung durch einen Baumarkt zu einem erhöhten Flächenbedarf und es sind keine Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen.

Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen

Zwischen den Umweltmedien Boden, Wasser, Klima/Luft und im Zusammenhang mit der Vegetation bestehen wasserhaushaltliche Zusammenhänge. So führen die Funktionsverluste des Bodens durch Versiegelung und Überbauung gleichzeitig zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, zu einer Verringerung der Verdunstung und damit zu einer Beeinträchtigung des Klimas.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

Das auf den Dachflächen, Parkplatz- und Zufahrtsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in die Kanalisation abgeleitet werden. Dadurch wird die Grundwasseranreicherung verringert. In Anbetracht der geringeren Flächengröße verglichen mit vorherigen und der bereits zulässigen Versiegelung sind durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt und den Gesamtabfluss zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Kleinklima ist neben der Versiegelung auch die Baumasse als anlagebedingter Wirkfaktor zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Erhöhung der Baumasse (durch zulässige Geschossflächenzahl und Mehrgeschosigkeit) mit einer stärkeren Erwärmung der betroffenen Fläche verbunden ist. Die Auswirkung auf das Klima wird jedoch in Anbetracht der Begrenzung der Größe des Baukörpers als sehr gering bewertet und wird zudem durch die festgesetzten Bepflanzungen und durch die zu begrünenden Dachflächen gemindert. Eine Beurteilung der betriebsbedingten Auswirkungen auf die Luft erfolgt in Kapitel III.2.2.3 hinsichtlich der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Landschafts- / Ortsbild

Im Rahmen der Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen Pflanzflächen und Einzelbaumpflanzungen zu einer gestalterischen Aufwertung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei. Zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes tragen darüber hinaus die

begrünter Dachflächen auf den eingeschossigen Gebäudeteilen bei, die im Blickfeld der Wohnungen der darüber liegenden Geschosse liegen.

Zum Schutz der Wohnbebauung am Lärchenweg vor Lärm ist im Westen der Stellplatzanlage eine ca. 2 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt. Diese befindet sich in einem Abstand von mindestens 14 bzw. 22 m zu der Fassade des benachbarten Wohnhauses, das von einem Garten umgeben ist. Die Auswirkung auf die Blickbeziehung zwischen diesem Wohngebäude und der Lärmschutzwand ist aufgrund der Dimensionierung des geplanten Bauwerks und der Entfernung zum Nachbargebäude gering und kann weiter durch die Wahl des Baumaterials (z. B. Holz) und gartenseitige Gestaltung gemindert werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Realisierung eines im Vergleich zur Umgebungsbebauung langen und hohen Baukörpers. Die daraus entstehende visuelle Wirkung wird an der nord-östlichen Seite des Gebäudes durch eine Fassadengliederung oberhalb des ersten Vollgeschosses gemindert. Östlich, südlich, und südwestlich umgibt Wald den Geltungsbereich, so dass nach der Neugestaltung des Sondergebiets insgesamt keine erhebliche visuelle Beeinträchtigung der Landschaft oder des Ortsbildes erzeugt wird.

2.2.2 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH- oder Vogelschutzgebiete) oder Naturschutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebiets. Bau-, anlage- oder betriebsbedingte Wirkungen mit einer Reichweite bis in diese Gebiete, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, eines dieser Gebiete erheblich zu beeinträchtigen, können sicher ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeits- oder FFH-Vorprüfung ist daher nicht erforderlich.

2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen durch Lärm und Schadstoffe

Betriebsbedingte Lärmbelastung (Gewerbe- und Verkehrslärm)

Zur Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsbetriebe sowie des Parkplatzes wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, in denen die zu erwartende Betriebsgeräuschsituation durch die Gewerbeflächen im Erdgeschoss und den Parkplatz untersucht und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte an der umliegenden Wohnbebauung und in den Obergeschossen des im Geltungsbereich geplanten Gebäudes beurteilt wurden. Dabei wurde für die Bestandsgebäude der Umgebung von einem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) sowie im Bereich der im Geltungsbereich geplanten Bebauung eines Mischgebiets (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) ausgegangen.

Als Emissionsquellen haben in den Gutachten die technischen Anlagen an und in den Marktgebäuden, die durch die Anlieferung erzeugten gewerblich bedingten Geräusche, die durch den Kundenverkehr verursachten Parkplatzgeräusche sowie ein Cafébetrieb mit Außenterrasse im Erdgeschoss des im Geltungsbereich geplanten Gebäudes Berücksichtigung gefunden. Dabei ist zu beachten, dass an der östlichen Gebäudeseite des im Geltungsbereich geplanten Gebäudes am Übergang zwischen dem eingeschossigen Gebäudeteil und dem zum Wohnen genutzten Gebäudeteil drei Geräte für Klima und Lüftung geplant sind. Da die genauen Ausführungen der Anlagen zum Zeitpunkt der Untersuchung noch nicht bekannt waren, wurde im Rahmen des Gutachtens in Verbindung aller zu berücksichtigenden

Schallquellen ein Schalleistungspegel ermittelt, der sicherstellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten eingehalten werden. Neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Betrieben war auch die Vorbelastung des Gebiets durch vorhandene andere gewerbliche Quellen (Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Discounter und Drogeriemarkt) zu berücksichtigen. Weiterhin werden in dem Gutachten die Auswirkungen der Planungen auf die umliegende Verkehrsgeräuschsituation betrachtet.

In der Gesamtbetrachtung bestehend aus Vor- und Zusatzbelastung kommt es im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2017 an einem Immissionspunkt an der im Geltungsbereich geplanten Bebauung zu einer geringen Überschreitung des Tages-Berurteilungspegels um 1 dB(A). Ferner ist im Bereich der bestehenden Wohnbebauung am Lärchenweg 2 eine Überschreitung in beiden Geschossen zwischen 1 dB(A) und 2 dB(A) am Tag festzustellen. Als dominierende Quellen sind dabei der durch die Öffnungszeiten zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr verursachte Kundenverkehr auf dem Kundenparkplatz sowie der von der Nordseite des Gebäudes her erfolgende Anlieferungsverkehr zu nennen. In der Nacht sowie an allen anderen Immissionspunkten werden die Richtwerte der TA Lärm eingehalten.

Aufgrund der Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag soll im Westen des Plangebiets zum Schutz der Wohnbebauung Lärchenweg 2 eine 2 m hohe Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 50 m errichtet werden und der Passagenbereich im Erdgeschoss des im Geltungsbereich geplanten Gebäudes soll durch ein Vordach abgeschirmt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte nahezu an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Lediglich im ersten Obergeschoss des Gebäudes Lärchenweg 2 ist eine leichte Überschreitung von 1 dB(A) festzustellen. In diesem Zusammenhang ist jedoch auf die bereits im Bestand vorhandene Gemengelage aus Einzelhandelsnutzung und Wohnbebauung hinzuweisen, in der die Nutzungen als Folge des Rücksichtnahmegebotes mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sind. Gemäß TA Lärm soll zudem „der zu beurteilenden Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte [...] aufgrund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt“. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB tags eingehalten werden, so dass durch die prognostizierte Überschreitung nicht von einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse auszugehen ist, da Wohnen in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig ist.

Die gemäß TA Lärm ebenfalls zu beachtenden kurzzeitigen, durch unregelmäßige und teilweise impulshaltige Geräusche verursachten Geräuschspitzen überschreiten im Ergebnis der im Laufe des Verfahrens vorgenommenen Aktualisierung und Ergänzung der schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2018 an insgesamt sechs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Immissionsorten den für den Nachtzeitraum maßgeblichen Maximalpegel der TA Lärm. Die Überschreitung der Maximalpegel resultiert dabei nicht aus den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Einzelhandelsnutzungen, da für diese im Bebauungsplan eine Beschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten auf den Tageszeitraum festgesetzt ist. Vielmehr resultiert sie aus den in Geltungsbereich parkenden, nach 22:00 Uhr (also im Nachtzeitraum) abfahrenden Kunden und Mitarbeiter der nördlich des Plangebiets gelegenen Bestandsbetriebe, die bis 22:00 Uhr geöffnet haben. Aufgrund dieser Überschreitungen wird von den Gutachtern als zusätzliche Maßnahme zum Lärmschutz empfohlen, die Nutzung des südlichen Teils des im städtebaulich-hochbaulichen Konzept für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Parkplatzes im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 06:00 Uhr zu untersagen.

Darüber hinaus ist nach Aussage der Gutachter zu beachten, dass der im Gutachten angenommene Gesamtschalleistungspegel ($L_{WA} = 69 \text{ dB(A)}$) der drei Klima- und Lüftungsgeräte an der Ostseite der im Geltungsbereich geplanten Bebauung zusammen nicht überschritten werden darf. Demnach wäre z. B. pro Gerät ein Schalleistungspegel von $L_{WA} = 64 \text{ dB(A)}$ möglich.

Bei Durchführung der genannten Lärmschutzmaßnahmen, Sicherstellung der Gesamtschalleistungspegel und zeitlichen Einschränkung der Parkplatznutzung sind somit keine Lärmbelastungen zu erwarten, die nach aktuellem Kenntnisstand zu gesundheitlichen Belastungen oder erheblichen Störungen der im Geltungsbereich geplanten oder der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnungen führen.

Betriebsbedingte Schadstoffbelastung der Luft (aus Gewerbe und Verkehr) oder sonstige Störungen

Die geplanten gewerblichen Einrichtungen sind nicht mit besonderen Belastungen durch Luftschadstoffe oder störende Gerüche verbunden. Eine gesonderte Luftschadstoffuntersuchung wurde daher nicht durchgeführt. Der Standort der geplanten Wohnanlage ist überwiegend von einem großräumigen Waldgebiet umgeben und somit hinsichtlich einer immissionsarmen Lage begünstigt. Auch hat die Untersuchung der zu erwartenden Lärmbelastungen durch Gewerbe und Verkehr in der Gesamtbetrachtung nur sehr geringe Überschreitungen an zwei Immissionspunkten ergeben, so dass daraus auch nicht auf eine hohe Schadstoffbelastung durch den Parkplatzverkehr geschlossen werden könnte.

Baubedingte Lärm- und Schadstoffbelastung

Zusätzliche Lärm- und Schadstoffemissionen sind während der Bauzeit durch Baumaschinen und Baufahrzeuge zu erwarten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind davon keine Bewohner betroffen. Eine Begrenzung der durch Baumaschinen und -fahrzeuge bedingten Lärm- und Schadstoffimmissionen erfolgt auf der Grundlage geltender Verordnungen (z. B. Baumaschinenlärmverordnung (15. BImSchV)). Die in der Nachbarschaft zu erwartenden bauzeitlichen Immissionen werden aufgrund der begrenzten Zeitdauer und der nur tagsüber durchzuführenden Bauarbeiten nicht als erheblich störend oder potenziell gesundheitsgefährdend eingeschätzt.

Auswirkungen durch Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als sanierter Altstandort mit der ALKAT- Nummer 0336651766 (NVA Stützpunkt) registriert. Ein im Jahr 2015 erstelltes Umwelttechnisches Gutachten, das neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 gelegenen Flächen auch die nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen HDZ umfasste, zeigte, dass zwölf der Auffüllungsproben (Boden mit Bauschuttbeimischungen) Überschreitungen der Vorsorgewerte der BBodSchV aufwiesen. Die Vorsorgewerte wurden insgesamt zumeist nur geringfügig überschritten. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Industrie- und Gewerbegebieten wurden in den Auffüllungsproben (Boden/Bauschutt) nicht festgestellt. Vor diesem Hintergrund wurde ein schadstoffbedingter, für die Bodensanierung notwendiger Aushub, der über das bautechnisch erforderliche Maß hinausgeht, aus gutachterlicher Sicht nicht für erforderlich gehalten.

Wegen der nunmehr innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Wohnnutzung sind strengere Prüfwerte anzuwenden; deshalb wurde eine Neubewertung der Ergebnisse vorgenommen (Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH: Schreiben vom 28.11.2017), indem die vorliegenden Analyseergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten sowie auf Kinderspielflächen verglichen wurden.

Im Ergebnis wurden in den aus dem relevanten Tiefenbereich (bis 0,3 m u. GOK) untersuchten Bodenproben keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten festgestellt. Bei einer Bewertung der Proben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen liegen in der großen Mehrzahl der untersuchten Proben ebenfalls keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen vor. Lediglich in einer Probe wird mit 3,3 mg/kg Benzo(a)pyren der Prüfwert der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen von 2 mg/kg etwas überschritten.

Auch in den tieferen Bodenproben (tiefer als 0,3 m u. GOK) wurden in der großen Mehrzahl der untersuchten Proben keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten und auf Kinderspielplätzen festgestellt. Auch hier werden lediglich in einer Probe mit 4,4 mg/kg Benzo(a)pyren die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen von 2 mg/kg und für Wohngebiete von 4 mg/kg etwas überschritten.

Auf Grundlage des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg über die Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch vom 27. Dezember 2017 wurden nunmehr jedoch von der BBodSchV abweichende, strengere Prüfwerte für Benzo(a)pyren (B(a)P) festgelegt. Da der Erlass zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens jedoch noch nicht galt, konnte auf die darin enthaltenen Prüfwerte in dem Gutachten noch kein Bezug genommen werden. Unter Zugrundelegung dieser strengeren Prüfwerte überschreiten mehrere der untersuchten Bodenproben, welche in dem Umwelttechnischen Gutachten Boden aufgeführt sind, den Prüfwert für Benzo(a)pyren. In diesen belasteten Flächenbereichen ist der Boden demnach nach Aussage des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Umweltschutz und Abfallbeseitigung (Stellungnahme vom 02.05.2018) gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Vorgehensweise ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bisher sind keine Bodendenkmale im Geltungsbereich bekannt. Da jedoch bei Bodenarbeiten im Zuge der Baudurchführung mit der Entdeckung bislang noch nicht aktenkundig gewordener Bodendenkmale zu rechnen ist, sind mögliche Funde gemäß § 11 des Landesdenkmalschutzgesetzes, d. h. Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren von Sachen, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale handelt, unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2.2.5 Weitere Belange des Umweltschutzes (gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 und § 1a BauGB)

Im Bodenschutzgesetz – wie auch im Baugesetzbuch - wird der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden gefordert. Die festgesetzte Nutzung an einem vorher gewerblich genutzten Standort entspricht den Belangen des Bodenschutzes.

Zur Vermeidung von Emissionen, dem sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, der Nutzung erneuerbarer Energien oder der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

Eine besondere Anfälligkeit der geplanten Nutzung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist im Zusammenhang mit der Festsetzung des Sondergebiets und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Eine besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nicht gegeben.

2.2.6 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen sind bei der Auswirkungsprognose und im Rahmen der Ableitung von Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf ökosystemare Wechselwirkungen umfassen alle entscheidungserheblichen planungsbedingten Auswirkungen, die als kurz-, mittel- oder langfristige Folgeauswirkungen innerhalb des ökosystemaren Wechselwirkungsgefüges entstehen. Dabei sind auch Wirkungsverlagerungen (Problemverschiebungen) zu berücksichtigen, die aufgrund von Schutzmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auftreten. Als solche Wirkungsverlagerung sind die Zusammenhänge zwischen den zu erwartenden Lärmbelastungen, der deshalb festgesetzten Lärmschutzwand und dem Landschaftsbild zu nennen. Im Bebauungsplan erfolgte die Entscheidung für eine Lärmschutzwand, weil hierdurch die im Bereich der benachbarten Wohnbebauung auftretenden Schallimmissionen so weit verringert werden können, dass an den Richtwerten der TA Lärm gemessen keine gesundheitliche Beeinträchtigung oder erhebliche Störung der Bewohner der benachbarten Wohnnutzung zu erwarten ist. Die anhand der Lage und Dimension der Lärmschutzwand geringe landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung ist demgegenüber als nachrangig zu beurteilen.

Weitere Wirkungsverlagerungen oder planungsbedingte kumulierende oder sich gegenseitig verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erkennen.

2.3 Festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher und nachteiliger Umweltauswirkungen

2.3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Extensive Dachbegrünung

Gemäß textlicher Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 sind bestimmte Anteile der Dachflächen der eingeschossigen Gebäude (mindestens 50 % der Dachflächen innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche und mindestens 80 % der Dachflächen innerhalb der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen) extensiv zu begrünen und zu erhalten. Die genaue Flächengröße hängt von der Größe der auf den genannten Flächen errichteten Dachflächen ab. Voraussichtlich wird ein ähnlich großer Flächenanteil wie der des ehemaligen Baumarktes wieder begrünt, der auf diese Weise wiederhergestellt wird.

Es handelt sich hierbei um eine Maßnahme zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen der geplanten Bebauung. Gleichzeitig sind mit der Maßnahme schützende und ökonomische Wirkungen für das Bauwerk verbunden, z. B. die Verringerung der physikalischen, chemischen und biologischen Beanspruchung des Dachaufbaues und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen. Darüber hinaus ist die Dachbegrünung als gestalterisches Element für die künftigen Bewohner des im Geltungsbereich geplanten Gebäudes von Bedeutung.

Zu den ökologischen Funktionen und Wirkungen der Dachbegrünung gehören:

- Schaffung von Bezugsflächen und Ersatzlebensräumen für verdrängte Flora und Fauna;
- Verzögerung des Abflusses und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Wiedereinbringen in den natürlichen Kreislauf durch Evaporation und Transpiration;
- Verbesserung des Kleinklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche, Erhöhung der

Luffeuchtigkeit und Verbesserung der Staubbinding im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekliesten Dachabdichtung.

Pflanzflächen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 sind die mit D und E gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind vorhandene Pflanzungen zu erhalten. Eine Ausnahme vom Pflanzgebot gilt dabei für Wege und für eine Fläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 220 m² für Zufahrten, Nebenanlagen und Einrichtungen innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche. Die Fläche D befindet sich am westlichen Rand des Plangebiets und umfasst 492 m²; die Fläche E liegt zwischen der u-förmigen Bebauung und ist 1.098 m² groß. Zwar sind die nicht überbaubaren Flächen im Bebauungsplan unabhängig von der textlichen Festsetzung Nr. 7 gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen oder zu bepflanzen, auf Grundlage der textlichen Festsetzung erfolgt jedoch eine Verortung der Flächen, die zu einer Verringerung der negativen Umweltauswirkungen beiträgt. So wird auf diese Weise die im Westen des Plangebiets gelegene Fläche, die in der Biotoptypenkartierung als Nadelholzforsten mit Laubholzarten mit hohem Biotopwert eingestuft wurde, als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die Verortung der Fläche E in unmittelbarer Zuordnung zur geplanten Wohnnutzung trägt zu einer Aufwertung des Wohnumfelds und zu einer gestalterischen Aufwertung des Ortsbilds bei.

Baumpflanzungen

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6 sind in dem festgesetzten Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ 40 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind in die Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.

Gemäß der Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) ist für jeden zu fällenden Baum je angefangene 60 cm Stammumfang, gemessen 130 cm über dem Erdboden, eine Ersatzpflanzung durchzuführen. Die Zahl der tatsächlich zu fällenden Bäume kann noch nicht abschließend beziffert werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Hohen Neuendorf die Zulässigkeit und Ortsüblichkeit der Bienenhaltung festgestellt. Bei der Auswahl der neu zu pflanzenden Baumarten soll auch auf den Nahrungswert für Bienen geachtet werden. Bei der Anwendung der Festsetzung Nr. 6 wird deshalb die Verwendung folgender Arten gemäß Pflanzliste empfohlen, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Gleditsia triacanthos (Gleditschie)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
- Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Fassadengliederung

Aus gestalterischen Gründen wird eine Gliederung der Fassade gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 planungsrechtlich gesichert. Diese Maßnahme dient der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Dimensionierung des geplanten Baukörpers in Länge und Höhe im Vergleich zur Umgebungsbebauung.

Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärm sind die Anlieferzonen für Einzelhandelsbetriebe im Bereich der im Bebauungsplan mit A und B gekennzeichneten Flächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 mit einem Vordach oberhalb des ersten Vollgeschosses mit einer Tiefe von 3,0 m zu überdachen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ist zwischen den im Bebauungsplan dargestellten Punkten c-d-e-f innerhalb einer 1,0 m tiefen Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 54,3 m ü. NHN zu errichten, wobei der Einbau eines Tores zulässig ist. Dies entspricht einer Höhe von ca. 2 m über Gelände. Die Nutzung der überbaubaren Flächen für Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ist erst nach Errichtung dieser Lärmschutzwand zulässig.

Weiterhin werden im Bebauungsplan gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1 die Betriebs- und Öffnungszeiten der im Geltungsbereich zulässigen Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt, um auf diese Weise die Warenanlieferung sowie die Nutzung der Stellplatzanlage durch die Kunden und Mitarbeiter im Nachtzeitraum sicher ausschließen zu können und so die aus den im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetrieben resultierende Lärmbelastung zu minimieren.

2.3.2 Maßnahmen, die in weiteren Planungsphasen und bei Realisierung des Plans zu berücksichtigen sind

Schutz von Pflanzenbeständen (Verhinderung von mechanischen Beeinträchtigungen)

Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauzeit einschließlich ihres jeweiligen Kronen- und Wurzelbereichs durch geeignete Schutzmaßnahmen vor mechanischen Schäden durch Bautätigkeiten, Baumaschinen und Fahrzeuge gemäß DIN 18920 und RAS LP-4 (sinngemäß) zu schützen. Der Wurzelbereich von Bäumen darf nicht zur Lagerung von Material genutzt werden.

Vermeidung der Tötung von Tieren oder deren Störung in der Nist-, Brut- und Aufzuchtzeit

Die Bauvorbereitung, insbesondere die Entfernung von Vegetation soll nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden (analog § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG).

Vermeidung von Störungen der Fauna durch Licht

Die Beleuchtung von Außenanlagen kann während der Dämmerung und in der Nacht Tiere, wie z. B. nachaktive Insekten und Vögel, empfindlich beeinflussen und stören. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen wird daher die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung und die Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten empfohlen.

Vermeidung von Gefährdungen der menschlichen Gesundheit durch Lärm

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist auf Grundlage der Regelungen im städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wurde, die Nutzung des südlichen Teils des im städtebaulich-hochbaulichen Konzept für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Parkplatzes zeitlich in der Weise zu beschränken, dass eine Nutzung dieser Flächen im Zeitraum zwischen 21:30 und 6:00 Uhr untersagt wird. Zudem ist zu beachten, dass der Gesamtschallleistungspegel (L_{WA}) der an der Ostseite der geplanten Bebauung vorgesehenen Klima- und Lüftungsgeräte zusammen 69 dB(A) nicht überschreiten darf. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen und der Festsetzungen im Bebauungsplan kann im Ergebnis der schalltechnischen

Untersuchungen eine Verträglichkeit der im Umfeld vorhandenen sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten schutzwürdigen Bebauung mit den vorhandenen und geplanten Einzelhandelsbetrieben hergestellt werden.

Vermeidung von Gefährdungen der menschlichen Gesundheit durch Altlasten im Boden

In den Bereichen, in denen der Prüfwert für Benzo(a)pyren gemäß Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 27. Dezember 2017 über die Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch überschritten wird, ist der Boden gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Vorgehensweise ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die visuelle Wirkung der Lärmschutzwand kann durch die Wahl des Baumaterials (z. B. Holz) und gartenseitige Gestaltung gemindert werden.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf (in der Fassung vom 23. Mai 2001, zuletzt geändert am 24. Januar 2009) stellt den Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Handels- und Dienstleistungszentrum Hohen Neuendorf / Bergfelde“ dar. Gemäß dieser Zweckbestimmung kommen zur Wiederaufnahme der Nutzung an dem Standort insbesondere in Betracht:

- ein Einkaufs- oder Dienstleistungszentrum oder ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ähnlich der vorherigen Nutzung,
- ein sonstiger großflächiger Handelsbetrieb.

Im nördlichen Teil des HDZ wurden bereits ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Drogeriemarkt neu errichtet. Für weitere Einrichtungen des Einzelhandels oder sonstiger Handelsbetriebe war an dem Standort mit dem seit 2013 brach liegenden Gelände des ehemaligen Baumarkts kein Bedarf erkennbar. Dagegen deckt sich das Investitionsinteresse des Grundstückseigentümers mit den Vorstellungen der Stadt Hohen Neuendorf, den Standort des ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrum Hohen Neuendorf umzustrukturieren und städtebaulich aufzuwerten. Dabei soll die Planung primär zum Zweck der baulichen Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung erfolgen, für die auch auf der Grundlage eines Demographie-Gutachtens ein erhöhter Bedarf prognostiziert wird, insbesondere für die Altersgruppe der über 65-Jährigen. Dem entsprechend wurde für die brach liegende Fläche ein städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Senioren-Wohnanlage mit ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungen verbindet. Eine reine Handels- oder Dienstleistungsnutzung wurde damit ausgeschlossen.

Die Planung eines Wohngebiets wird als Alternative aufgrund der standörtlichen Lage nicht als geeignet angesehen.

Konzeptionelle Alternativen hinsichtlich der Anordnung und Größe der Bebauung unterscheiden sich unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, des Stellplatzbedarfs und der Anforderungen an den Immissionsschutz allenfalls geringfügig von der gewählten Lösung.

2.5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Bei der Begehung befanden sich die Gebäude und Anlagen des ehemals durch einen Baumarkt genutzten Geländes bereits im Rückbau. Anhaltspunkte für Vorkommen besonders geschützter Arten wurden mit Ausnahme nicht auszuschließender frei brütender Vogelarten nicht festgestellt. Mittlerweile ist das Gelände bis auf einige Bäume im Randbereich der Fläche vollständig beräumt. Ortsfeste Niststätten in Form von Höhlen, die auch als Fledermauswochenstuben oder Winterquartiere genutzt werden könnten, wurden bei diesen Bäumen nicht festgestellt. Unabhängig davon sind jedoch bei ggf. zusätzlichen Baumfällungen die Zugriffsverbote im Rahmen der Fällgenehmigung zu beachten, um etwaige Verbotstatbestände auszuschließen. Auch Tagesquartiere von Fledermausindividuen in Rindenspalten können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Verbotsverletzungen gemäß § 44 BNatSchG können jedoch auch für diesen Fall ausgeschlossen werden, wenn notwendige Baumfällungen in der Winterruhe durchgeführt werden.

Bau- und betriebsbedingt sind mit der Realisierung der Planung Lärm und ggf. visuelle Störungen verbunden. Eine erhebliche Störung im Sinne des besonderen Artenschutzes liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population von wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten durch Einwirkung auf deren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- oder Überwinterungshabitate verschlechtert. Entsprechende Habitate sind in dem an das Plangebiet angrenzenden Wald nicht ausgeschlossen. Aufgrund der früheren Nutzung und der geringen Reichweite der bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren der Planung (Lärm und visuelle Störungen) im Verhältnis zu der Größe des angrenzenden Waldgebiets ist nicht mit derartigen Störungen zu rechnen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern könnte.

Dem Bebauungsplan stehen somit keine artenschutzrechtlich begründeten Hindernisse entgegen.

2.6 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG vor. Bezüglich dieser Eingriffe ist gemäß § 18 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Zu den Schutzgütern von Natur und Landschaft gehören Pflanzen/Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung.

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist durch großflächigen Einzelhandel geprägt, der von sonstigen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben ergänzt wird.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung, gemäß der sich das nach § 34 BauGB zulässige Maß der Nutzung am oberen Durchschnitt der Bestandsnutzungen orientiert, wird im Fall des Bebauungsplans Nr. 62 davon ausgegangen, dass nach geltendem Planungsrecht eine Versiegelung mindestens bis zu einer Grundfläche, die einer GRZ von 0,9 entspricht, zulässig wäre. Durch den Bebauungsplan Nr. 62, der eine maximale Überschreitung der Überbaubarkeit für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,85 zulässt, wird daher keine zusätzliche Versiegelung im Sinne des Planungsrechts vorbereitet. Im Rahmen des Bebauungsplans wird eine Minimierung der negativen Wirkungen der geplanten zulässigen Überbauung und Nutzung angestrebt und durch entsprechende

Maßnahmen festgesetzt. Auch in Verbindung mit der festgesetzten Geschossflächenzahl sind nach Untersuchung der Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Vergleich zu der bereits zulässigen Nutzung festzustellen. Weitere Maßnahmen sind daher zur Kompensation des Eingriffs nicht erforderlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beschreibung und Bewertung des Status-Quo wurden die Stellungnahmen der Behörden zur frühzeitigen Behördenbeteiligung, die Daten des Landschaftsplans der Stadt Hohen Neuendorf und die Fachgutachten zum Bebauungsplan ausgewertet. Des Weiteren erfolgten Bestandsaufnahmen im Gelände. Bei der Analyse der Auswirkungen werden die im Umweltbericht dargestellten Wirkungen mit den vorhandenen Schutzgutfunktionen verknüpft und, soweit erforderlich, hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungsintensität bewertet. Maßgeblich für die Ableitung der geplanten Maßnahmen sind die einschlägigen gesetzlichen Regelwerke und Fachplanungen.

Probleme bei der Zusammenstellung der für die Umweltprüfung erforderlichen Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der Überwachung relevanter Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Zur Überwachung der festgesetzten Maßnahmen ist eine Kontrolle der ordnungsgemäßen Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen nach der Fertigstellung und am Ende der Entwicklungspflege durch die Gemeinde vorgesehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie auf Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter keine Prognoseunsicherheiten gegeben, die darüber hinausgehende Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) erfordern.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 62 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebäudes sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Praxen auf dem Standort eines früheren und mittlerweile abgerissenen Baumarktes geschaffen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie den Menschen, Kultur- und Sachgüter dargestellt.

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um den südlichen Teil des Ende der 1990er Jahre errichteten Handels- und Dienstleistungszentrums „HDZ“ südlich der Schönfließer Straße. Ziel der Planungen ist die Umstrukturierung und städtebauliche Aufwertung der im

Geltungsbereich gelegenen sowie der nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen HDZ. Die Umstrukturierung wurde mit den in den Jahren 2016/17 nördlich des Plangebiets fertiggestellten Neubauten, in denen ein Verbrauchermarkt, ein Lebensmittel-Discounter sowie ein Drogeriemarkt untergebracht sind, sowie dem im Sommer 2017 erfolgten Abriss des im Geltungsbereich gelegenen, seit dem Jahr 2013 leerstehenden Baumarktes eingeleitet.

Grundlage für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte Bebauung ist ein städtebauliches Konzept, das die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes vorsieht, das sich u-förmig in Richtung Süden öffnet. Im Nordosten wird der u-förmige Baukörper um einen eingeschossigen Gebäudeteil ergänzt. In den Obergeschossen sind ca. 75 Seniorenwohnungen sowie drei Wohnungen für Seniorenwohngemeinschaften geplant. Die Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie weitere Wohnungen sollen im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes untergebracht werden. Zu der Anlage gehört die Einrichtung von bis zu 140 ebenerdigen Stellplätzen. Der Bebauungsplan enthält außerdem grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Lärmschutz .

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei Realisierung des Bebauungsplans werden ca. 12.650 m² des 14.883 m² umfassenden Geltungsbereichs überbaut und versiegelt. Seltene oder besonders gefährdete Biotope werden durch die festgesetzte Nutzung nicht in Anspruch genommen und es sind keine seltenen oder besonders geschützte Arten betroffen.

Die Umweltmedien Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Pflanzen und Tiere stehen miteinander in Verbindung, so dass Verluste von Vegetationsflächen durch Versiegelung und Überbauung gleichzeitig zu einer Verringerung von Bodenfunktionen, zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses, zu einer Verringerung der Verdunstung und damit zu einer Beeinträchtigung des Klimas führen. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden durch folgende grünordnerische Festsetzungen gemindert:

- Auf dem Dach eines eingeschossigen Gebäudeteils werden mindestens 50 % der Dachflächen begrünt, auf einem zweiten eingeschossigen Gebäudeteil mindestens 80 % der Dachfläche. Als Art der Begrünung ist eine Extensivbegrünung festgesetzt, also eine Begrünung auf einer nährstoffarmen Bodenschicht mit Pflanzen, die über längere Zeit Trockenheit vertragen und sich weitestgehend selbstständig weiterentwickeln. Dadurch wird ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere (besonders Insekten) in ähnlicher Größenordnung hergestellt, wie derjenige, der mit dem Abriss des ehemaligen Baumarktes verloren gegangen ist.
- Aufgrund des im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungsmaßes verbleiben ca. 2.230 m² nicht überbaubare Flächen, die gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- Im Bebauungsplangebiet sind 40 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten, wobei vorhandene Bäume in die Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Realisierung eines im Vergleich zur Umgebungsbebauung langen und hohen Baukörpers. Die daraus entstehende visuelle Wirkung wird an der nordöstlichen Seite des Gebäudes durch eine Fassadengliederung oberhalb des ersten Vollgeschosses gemindert. Östlich, südlich, und südwestlich umgibt Wald den Geltungsbereich, so

dass nach der Neugestaltung des Sondergebiets insgesamt keine negative visuelle Auswirkung auf die Landschaft oder das Ortsbild erzeugt wird.

Im Rahmen der Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes tragen die festgesetzten Pflanzflächen und Einzelbaumpflanzungen zu einer gestalterischen Aufwertung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei. Zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes tragen auch die festgesetzten begrünten Dachflächen auf den eingeschossigen Gebäudeteilen bei, die im Blickfeld der Wohnungen der darüber liegenden Geschosse liegen.

Der Standort einer zum Schutz der Wohnbebauung am Lärchenweg vor Lärm festgesetzten, ca. 2 m hohen Lärmschutzwand im Westen der Stellplatzanlage befindet sich in einem Abstand von mindestens 14 bzw. 22 m zu der Fassade des benachbarten Wohnhauses, das von einem Garten umgeben ist. Die Auswirkung auf die Blickbeziehung zwischen diesem Wohngebäude und der Lärmschutzwand ist aufgrund deren geringer Höhe und der Entfernung zum Gebäude gering und kann weiter durch die Wahl des Baumaterials (z. B. Holz) und gärtnerische Gestaltung gemindert werden.

Für die Schutzgüter von Natur und Landschaft wurde geprüft, ob eine Eingriffsregelung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführt werden muss. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist dabei der Eingriff daran zu messen, welche Nutzung auch ohne den Bebauungsplan bereits zulässig wäre. Nach der planungsrechtlichen Einschätzung und unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung wird im Fall des Bebauungsplans Nr. 62 davon ausgegangen, dass bisher eine Versiegelung bis zu 90 % des Geltungsbereichs zulässig wäre. Durch den Bebauungsplan Nr. 62, der eine maximale Überschreitung der Überbaubarkeit für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu 85 % des festgesetzten Sondergebiets und damit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zulässt, wird daher keine zusätzliche Versiegelung im Sinne des Planungsrechts vorbereitet; stattdessen erhöht sich der Anteil der nicht überbaubaren Flächen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden darüber hinaus Maßnahmen zur Minimierung der negativen Wirkungen auf die Schutzgüter, die mit der festgesetzten Bebauung und Nutzung einhergehen, festgesetzt. Weitere Maßnahmen sind zum Ausgleich des Eingriffs nicht erforderlich.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Auswirkungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmwirkungen infolge der geplanten Einzelhandelsbetriebe sowie des Parkplatzes wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Gutachten kann es an der geplanten Bebauung zu einer geringen Überschreitung des Lärmpegels für den Richtwert am Tag kommen. Eine weitere Überschreitung ist im Bereich der bestehenden Wohnbebauung am Lärchenweg 2 in beiden Geschossen ermittelt worden. Als hauptsächliche Ursachen sind dabei der durch die Öffnungszeiten zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr verursachte Kundenverkehr auf dem Kundenparkplatz sowie der von der Nordseite des Gebäudes her erfolgende Anlieferungsverkehr zu nennen. In der Nacht sowie an allen anderen Berechnungspunkten werden die für Wohngebiete maßgeblichen Richtwerte eingehalten.

Wegen der Überschreitungen der zulässigen Richtwerte am Tag ist im Westen des Plangebiets zum Schutz der Wohnbebauung Lärchenweg 2 eine 2 m hohe Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 50 m festgesetzt und der Passagenbereich im Erdgeschoss der geplanten Bebauung ist durch ein Vordach abzuschirmen. Unter Berücksichtigung dieser Lärmschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte nahezu an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten. Lediglich im ersten Obergeschoss des Gebäudes Lärchenweg 2 ist noch eine leichte Überschreitung errechnet worden, die nach dem geltenden Regelwerk TA (Technische Anleitung) Lärm nicht zu einer Versagung der Anlagengenehmigung führen soll.

Die gemäß TA Lärm ebenfalls zu beachtenden kurzzeitigen, durch unregelmäßige und teilweise impulshaltige Geräusche verursachten Geräuschspitzen überschreiten im Ergebnis der im Laufe des Verfahrens vorgenommenen Aktualisierung und Ergänzung der schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2018 an insgesamt sechs innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Immissionsorten den für den Nachtzeitraum maßgeblichen Maximalpegel der TA Lärm. Diese Überschreitung ist dabei unabhängig von den im Geltungsbereich des Bebauungsplans geplanten Einzelhandelsnutzungen, da für diese im Bebauungsplan eine Beschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten auf den Tageszeitraum festgesetzt ist. Vielmehr resultiert sie aus den im Nachtzeitraum abfahrenden Kunden und Mitarbeiter der nördlich des Plangebiets gelegenen Bestandsbetriebe, die bis 22:00 Uhr geöffnet haben. Aufgrund dieser Überschreitungen wird von den Gutachtern als zusätzliche Maßnahme zum Lärmschutz empfohlen, die Nutzung des südlichen Teils des im städtebaulich-hochbaulichen Konzept für die Einzelhandelsnutzung vorgesehenen Parkplatzes im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 06:00 Uhr zu untersagen. Die Umsetzung dieser Maßnahme wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke abgeschlossen wurde, gesichert.

Bei Durchführung der genannten Lärmschutzmaßnahmen sowie Sicherstellung der Gesamtschalleistungspegel im Rahmen der Genehmigungsplanung der geplanten Anlagen sind somit keine Lärmbelastungen zu erwarten, die nach heutigem Kenntnisstand zu gesundheitlichen Belastungen oder erheblichen Störungen der im Geltungsbereich geplanten oder der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnungen führen.

Auswirkungen durch Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als sanierter Altstandort registriert. Ein im Jahr 2015 erstelltes Umwelttechnisches Gutachten, das neben den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 gelegenen Flächen auch die nördlich angrenzenden Flächen des ehemaligen HDZ umfasste, zeigte, dass zwölf der Auffüllungsproben (Boden mit Bauschuttbeimischungen) Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) aufwiesen. Die Vorsorgewerte wurden insgesamt zumeist nur geringfügig überschritten. Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Industrie- und Gewerbegebieten wurden in den Auffüllungsproben (Boden/Bauschutt) nicht festgestellt.

Wegen der nunmehr festgesetzten Wohnnutzung waren allerdings strengere Prüfwerte anzuwenden, so dass eine Neubewertung der Ergebnisse vorgenommen wurde. Im Ergebnis wurden in den aus dem relevanten Tiefenbereich (bis 0,3 m unter Geländeoberkante) untersuchten Bodenproben keine Überschreitungen der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Wohngebieten festgestellt. Bei der Bewertung der Proben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen liegen in der großen Mehrzahl der untersuchten Proben ebenfalls keine Überschreitungen der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Kinderspielplätzen vor. Lediglich in einer Probe wird der Prüfwert für einen Schadstoff (Benzo[a]pyren) etwas überschritten.

Mit dem Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg über die Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch vom 27. Dezember 2017 wurden jedoch mittlerweile von der BBodSchV abweichende, strengere Prüfwerte für Benzo(a)pyren (B(a)P) festgelegt. Unter Zugrundelegung dieser strengeren Prüfwerte überschreiten mehrere der untersuchten Bodenproben den Prüfwert für Benzo(a)pyren. Hier ist der Boden gegen unbelasteten Boden auszutauschen. Die Vorgehensweise ist im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Weitere Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter oder sonstige erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind bei Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

3.4 Quellenverzeichnis

Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (im Auftrag der GVG Projektentwicklungsgesellschaft mbH). Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Gründung. Juni 2015

Baugrundinstitut Franke-Meißner Berlin-Brandenburg GmbH (im Auftrag der GVG Projektentwicklungsgesellschaft mbH). Umwelttechnisches Gutachten Boden. Juli 2015

Blessing / Scharmer: Der Artenschutz im Bebauungsplanverfahren. 2. Aufl. 2012

Busse / Dirnberger / Pröbstl-Haider / Schmid: Die Umweltprüfung in der Gemeinde mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung. 2013

Busse / Dirnberger / Pröbstl / Schmid: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung mit Erläuterungen zum Ökokonto. 1. Aufl. 2001

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.: Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie - Ausgabe 2008

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. Köln (Hrsg.): Die Berücksichtigung von Wechselwirkungen in Umweltverträglichkeitsstudien zu Bundesfernstraßen. 1997

Fugmann Janotta (im Auftrag der Stadt Hohen Neuendorf): Landschaftsplan Stadt Hohen Neuendorf. Februar 2014

Geoportal der Stadt Hohen Neuendorf: <http://geoportal.hohen-neuendorf.de>

Kaule, G.: Arten- und Biotopschutz, 2. Aufl. 1991

Köppel / Feickert / Spandau / Straßer: Praxis der Eingriffsregelung: Schadenersatz an Natur und Landschaft? 1998

Köppel / Peters / Wende: Eingriffsregelung Umweltverträglichkeitsprüfung FFH-Verträglichkeitsprüfung. 2004

Köstler, H. et al.: Beschreibung der Biotoptypen auf der Grundlage der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (Stand 2004) und der Erläuterungstexte (Stand 1994) von Dr. Frank Zimmermann (Landesumweltamt Brandenburg). 2005

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Arbeitshilfe Bebauungsplanung. November 2014

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (Hrsg.): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE. April 2009

Oberdorfer, E.: Pflanzensoziologische Exkursionsflora, 7. Aufl. 1994

Stadt Hohen Neuendorf (Auftraggeber): Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf. Februar 2014

Stauch, J. (im Auftrag der GfP Gesellschaft für Planung): Biotoptypenkartierung mit artenschutzrechtlicher Einschätzung, Bebauungsplan Nr. 62 in Hohen Neuendorf, 20.04.2017

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Durch die Festsetzung des Sondergebiets „Wohnen und Einzelhandel“ wird ein verträgliches Nebeneinander von Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelnutzungen ermöglicht. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden zusätzliche Wohnungsbaupotentiale erschlossen und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen. Gleichzeitig werden mit den Festsetzungen die Voraussetzungen für die Schaffung von Arbeitsplätzen geschaffen.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die aus der nördlich des Plangebiets vorhandenen sowie der im Geltungsbereich gemäß städtebaulich-hochbaulichem Konzept geplanten Stellplatzanlage sowie der Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe resultieren können, können ausgeschlossen werden: So wird den in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan prognostizierten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch entsprechende textliche Festsetzungen sowie durch Regelung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags, der zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke abgeschlossen wurde, begegnet (vgl. Kap. II.2.5 und Kap. II.2.9).

Erhebliche negative Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete durch die Erschließung des Plangebiets über den Lärchenweg können ebenfalls ausgeschlossen werden, da durch eine entsprechende Festsetzung planungsrechtlich gesichert wird, dass diese Zufahrt ausschließlich Notfallfahrzeugen zur Verfügung steht. Im Rahmen der Umsetzung der Planung kann durch flankierende Maßnahmen wie z.B. Beschilderung oder Poller sichergestellt werden, dass dieser Abschnitt des Lärchenwegs tatsächlich nur von Einsatzfahrzeugen befahren wird.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Kapitel III).

3. Auswirkungen auf den Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets an die Schönfließener Straße soll über die nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Flächen erfolgen, die mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen ein gemeinsames Grundstück bilden. Unter Berücksichtigung der ehemals im Geltungsbereich vorhandenen Nutzung durch einen Baumarkt ist von keinen negativen Auswirkungen der Planung auf den Verkehr auf der Schönfließener Straße auszugehen.

Auch mit negativen Auswirkungen auf den Verkehr auf dem Lärchenweg ist nicht zu rechnen, da diese Anbindung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 Einsatzfahrzeugen vorbehalten ist.

4. Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Zentrenstruktur

Um die Verträglichkeit der Planung mit den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten sowie die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung zu überprüfen, wurde eine Verträglichkeitsanalyse erstellt (vgl. Kap. II.1.1). Dabei basiert die Verträglichkeitsanalyse auf dem Planungsstand zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3

Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Februar 2018. Im Ergebnis der Untersuchung sind mit dem Umstrukturierungsvorhaben keine negativen städtebaulichen Wechselwirkungen verbunden. Negative städtebauliche Folgewirkungen für die Erhaltung, Stärkung und weitere Entwicklungsfähigkeit des Innenstadtzentrums von Hohen Neuendorf sowie für die beiden zentralen Versorgungsbereiche ›Stadtteilzentrum Bergfelde‹ und ›Stadtteilzentrum Borgsdorf‹ können mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Auch für die Nahversorgungsstandorte des Stadtgebiets können mit dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62 geplanten Vorhaben verbundene Betriebsaufgaben ausgeschlossen werden. Wechselwirkungen mit umliegenden zentralen Orten (Oranienburg, Hennigsdorf, Bezirk Berlin-Reinickendorf) bleiben aus. Für die umliegenden nicht-zentralen Orte sind keine negativen städtebaulichen Effekte für deren zentralen Versorgungsbereiche oder Nahversorgungsstandorte zu befürchten.

Im Ergebnis der der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf zum Bebauungsplan zwar nochmals geändert. Durch die vorgenommene Änderung wurde jedoch die maximal zulässige Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb (und damit auch für das Sortiment Bekleidung) auf unter 800 m² pro Betrieb beschränkt, so dass davon auszugehen ist, dass die zu erwartenden Auswirkungen geringer ausfallen werden als bisher im Gutachten angenommen.

5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Durch den Grundstückseigentümer wurde die Bereitschaft zur Übernahme der Planungskosten für das beantragte Bebauungsplanverfahren und der Erschließungskosten durch Erschließungsvertrag erklärt (Kostenübernahmeerklärung). Insofern entstehen der Stadt Hohen Neuendorf durch die Planungen keine Kosten.

6. Ordnungsmaßnahmen

Der am Lärchenweg gelegene Zufahrtsbereich dient gemäß textlicher Festsetzung ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge. Aus dieser Festsetzung resultiert das Erfordernis, die betroffenen Flächen im Rahmen der Planumsetzung entsprechend zu widmen.

V. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Hohen Neuendorf hat in ihrer Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließer Straße, Stadtteil Bergfelde“ beschlossen.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließer Straße, Stadtteil Bergfelde“ wurde in der Zeit vom 28.08.2017 bis einschließlich 29.09.2017 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 19.08.2017 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 08/26. J. veröffentlicht wurde, fand in den Räumen der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf – Fachbereich 5 Bauen statt. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Vorentwurf – bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung – einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen sowie Stellungnahmen abzugeben.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Geschossigkeit – angeregt wurde, ein fünfgeschossiges, also ein gegenüber dem Vorentwurf um ein Geschoss höheres Gebäude zuzulassen
- Sicherung von altersgerechtem Wohnen ohne Pflegegrad

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hatte keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Für den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 62 „Senioren-Wohnanlage mit Dienstleistungen Schönfließener Straße, Stadtteil Bergfelde“ wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierbei wurden mit Schreiben vom 25.08.2017 diejenigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 62 einschließlich Begründung, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads bei der Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Umweltprüfung, innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten. Insgesamt wurden 38 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 28 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Vereinbarkeit der Planung mit der Raumordnung
- Auswirkungen der Planung auf die kleineren Fachgeschäfte in der Innenstadt
- Verkehrliche Erschließung des Plangebiets
- Hinweis zur erforderlichen Konkretisierung der Festsetzung zur Lärmschutzwand
- Altlasten
- Niederschlagswasserbeseitigung
- bestehende technische Infrastruktur (Leitungsbestand)
- Hinweise zur Legende

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß ergab sich keine grundsätzliche Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 62. Im Ergebnis der Auswertung wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 (Lärmschutzwand) jedoch dahingehend ergänzt, dass die Nutzung der überbaubaren Flächen für Einzelhandelsbetriebe sowie für Schank- und Speisewirtschaften erst nach Errichtung der Lärmschutzwand zulässig ist. Darüber hinaus wurde die Legende zur Planzeichnung ergänzt. Weitere Änderungen der Planzeichnung oder der textlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich.

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

- Ergänzungen hinsichtlich der Ziele der Raumordnung
- Ergänzung von Ausführungen zum Leitungsbestand
- Aufnahme von Hinweisen auf die Verpflichtungen nach BbgDSchG
- Ergänzung von Hinweisen zur geplanten Niederschlagswasserbeseitigung
- Ergänzung von Hinweisen zur Altlastensituation
- Ergänzung eines Hinweises auf die Lage des Geltungsbereichs in der zukünftigen Schutzzone IIIB der Wasserfassungen des Wasserwerks Stolpe

Darüber hinaus wurden folgende Untersuchungen nochmals ergänzt bzw. überarbeitet:

- Umwelttechnisches Gutachten zum Boden
- Verträglichkeitsuntersuchung zum Einzelhandel

4. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 62 erfolgte mit Schreiben vom 20.03.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden darin von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten. Insgesamt wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Nach Eingang der Stellungnahme der Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH wurden zudem vier weitere möglicherweise betroffene Betreiber von Gasanlagen (GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, GUGAS GmbH, EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, innogy Gas Storage NWE GmbH) mit Schreiben vom 24.04.2018 beteiligt und um Äußerung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 27 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Vereinbarkeit der Planung mit der Raumordnung
- Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hohen Neuendorf
- Verkehrliche Erschließung des Plangebiets
- bestehende technische Infrastruktur (Leitungsbestand)
- Hinweise zur Legende

Die Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Planzeichnung bzw. die textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert:

- Begrenzung der Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb auf unter 800 m²
- Begrenzung der Verkaufsfläche für das Sortiment Bekleidung auf unter 800 m²
- Reduzierung des Anteils der Verkaufsfläche, der durch die Sortimente Bekleidung, Haushaltsgegenstände, zoologischer Bedarf und lebende Tiere sowie Apotheke eingenommen werden muss, von bisher 75 % auf 70 %
- Ergänzung / Anpassung der Legende

Neben diesen Überarbeitungen wurde die Begründung zum Bebauungsplan zu verschiedenen Sachverhalten (z.B. Raumordnung, Altlasten, Erschließung) ergänzt bzw. angepasst.

5. **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 62 wurde in der Zeit vom 26.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018 durchgeführt. Der Bebauungsplanentwurf entsprach mit seinen Festsetzungen der üblichen Komplexität bauleitplanerischer Regelungserfordernisse. Ein Grund für die Beteiligung der Öffentlichkeit für eine über den gesetzlichen Regelungszeitraum hinausgehende Dauer lag insofern nicht vor.

Der Beteiligungszeitraum lag auch nicht überwiegend innerhalb eines Ferienzeitraums und wurde auch nicht durch eine hohe Anzahl von Feiertagen unangemessen verkürzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 17.03.2018 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 03 veröffentlicht wurde, fand in den Räumen der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf – Fachbereich 5 Bauen statt. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Entwurf – bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht – einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Neben der Planzeichnung und der Begründung konnten auch Gutachten zu den Themen Baugrund und Gründung, Boden, Schall sowie die bereits vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Anordnung eines Wertstoffsammelplatzes im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Lärmbelastung der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung

Die Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hatte Auswirkungen auf die Planinhalte. Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen wurden die Planzeichnung bzw. die textlichen Festsetzungen in folgenden Punkten geändert:

- Beschränkung der Öffnungs- und Betriebszeiten der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Einzelhandelsbetriebe
- Verlängerung der im Westen des Geltungsbereichs geplanten Lärmschutzwand um einen Meter in Richtung Norden

Darüber hinaus wurde die Schalltechnische Untersuchung nochmals ergänzt bzw. überarbeitet.

Unabhängig von der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die zur Festsetzung vorgesehene Höhe der Lärmschutzwand ü. NHN aufgrund der gegenüber dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses mittlerweile geänderten Höhenlage des Geländes nochmals angepasst. Diese Änderung ist jedoch lediglich redaktioneller Art, die geplante Höhe der Lärmschutzwand von 2 m ändert sich dadurch nicht.

6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 62 erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden darin von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 62 einschließlich Begründung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Monatsfrist gebeten. Insgesamt wurden 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Rahmen des Verfahrensschritts wurden Stellungnahmen von 25 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Vereinbarkeit der Planung mit der Raumordnung
- Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan
- bestehendes Baurecht
- Sicherung der Nutzungseinschränkung von Teilen der Parkplatzfläche im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 6:00 Uhr
- Hinweise zur Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (fehlende Qualitätskriterien, Einschränkung der Fläche durch Wege, Zufahrten und Nebenanlagen)
- Hinweis zur Festsetzung der Fassadengliederung
- Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Hohen Neuendorf
- bestehende technische Infrastruktur (Leistungsbestand)
- Hinweis auf die erforderliche Widmung der Zufahrt am Lärchenweg ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge
- Hinweise zur Legende

Die Auswertung der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB hat zu keiner Änderung des Bebauungsplans geführt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 wurde jedoch zu verschiedenen Sachverhalten (z.B. Raumordnung, Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan, Ausführungen zur Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zur Festsetzung der Fassadengliederung, Hinweis auf Erforderlichkeit der Widmung der Zufahrt vom Lärchenwegs) redaktionell ergänzt. Zudem wurde die Legende zur Plangrundlage auf der Planzeichnung ebenfalls redaktionell ergänzt (Darstellung der Stellplätze).

Darüber hinaus wurde ergänzend zum Bebauungsplan zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Eigentümer verpflichtet, durch eine entsprechende Beschilderung die Nutzung der Parkplatzfläche im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 6:00 Uhr zu untersagen.

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 62 wurde in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 02.11.2018 durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, die am 22.09.2018 im Amtsblatt für die Stadt Hohen Neuendorf Nr. 08 veröffentlicht wurde, fand in den Räumen der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf – Fachbereich 5 Bauen statt. Innerhalb der Frist hatten die Bürger/innen die Möglichkeit, den Entwurf – bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschl. Umweltbericht – einzusehen und die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung erläutert zu bekommen. Neben der Planzeichnung und der Begründung konnten auch Gutachten zu den Themen Baugrund und Gründung, Boden, Schall sowie die bereits vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurden zwei schriftliche Stellungnahmen eingereicht. Darin wurde insbesondere zu folgenden Themen Stellung genommen:

- Hinweis auf eine grundbuchrechtlich gesicherte Zufahrt im Bereich der zur Festsetzung vorgesehenen Lärmschutzwand
- Lärmbelastung der im Umfeld vorhandenen und im Geltungsbereich geplanten Wohnbebauung

Die Auswertung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB hat zu keiner die Grundzüge der Planung berührenden Änderung geführt. Im Ergebnis der Auswertung wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 jedoch redaktionell ergänzt, so dass in der Schallschutzwand nunmehr Tore ausdrücklich zulässig sind, sofern durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass diese die gleiche Wirkung erzielen wie die Lärmschutzwand.

Zudem wurde ergänzend zum Bebauungsplan zwischen der Stadt Hohen Neuendorf und dem Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Eigentümer verpflichtet, durch eine entsprechende Beschilderung die Nutzung der Parkplatzfläche im Zeitraum zwischen 21:30 Uhr und 6:00 Uhr zu untersagen.

B. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

C. ANLAGEN

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wohnungen sowie von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Größe von unter 800 m² Verkaufsfläche pro Einzelhandelsbetrieb. Die Gesamtverkaufsfläche darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen insgesamt 0,42 m² pro m² der überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten. Zudem müssen von der zulässigen Verkaufsfläche mindestens 70 % durch die nachfolgenden Sortimente eingenommen werden:
 - o Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m²
 - o Haushaltsgegenstände mit einer Verkaufsfläche von bis zu 350 m²
 - o Zoologischer Bedarf und lebende Tiere mit einer Verkaufsfläche von bis zu 450 m²
 - o Apotheke
- Schank- und Speisewirtschaften
- bis zu 140 Stellplätze

Die Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe sind jeweils auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr beschränkt. Dies gilt nicht für Notdienste von Apotheken. Ausnahmen von der Beschränkung der Öffnungszeiten können im Einzelfall auf Nachweis des Immissions-schutzes durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die sonstigen Betriebszeiten einschließlich der Zeiträume für Liefertätigkeiten sind auf die Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

2. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Immissionsschutz

4. Zum Schutz vor Lärm sind Anlieferzonen für Einzelhandelsbetriebe im Bereich der mit A und B gekennzeichneten Flächen mit einem Vordach oberhalb des ersten Vollgeschosses mit einer Tiefe von 3,0 m zu überdachen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Zwischen den Punkten c-d-e-f ist innerhalb einer 1,0 m tiefen Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 54,3 m ü. NHN zu errichten. In der Schallschutzwand sind Tore zulässig, sofern durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass diese die gleiche Wirkung erzielen wie die Lärmschutzwand. Die Nutzung

der überbaubaren Flächen für Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwand zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Grünordnerische Festsetzungen

6. Im Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind 40 heimische, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm zu pflanzen und zu erhalten. Vorhandene Bäume sind in die Zahl der zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. Die mit D und E gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Vorhandene Pflanzungen sind zu erhalten. Innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche gilt die Verpflichtung zum Anpflanzen nicht für Wege. Zudem sind innerhalb der mit E gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen Zufahrten sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 220 m² zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
8. Innerhalb der mit B bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9. Innerhalb der mit C bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 80 % der Dachflächen extensiv zu begrünen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Verkehrsflächen

10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a und b ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
11. Der zwischen den Punkten a und b gelegene Zufahrtbereich dient ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Übernahme landesrechtlicher Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO

12. Zum Zweck der Fassadengliederung sind Gebäude entlang der Linie g-h oberhalb des ersten Vollgeschosses durch Fassadenvor- oder -rücksprünge, Loggien, Erker, Balkone oder ähnliche Bauteile derart zu gliedern, dass einheitlich gestaltete Fassadenabschnitte eine Länge von 20,0 m nicht überschreiten. Die Fassadenabschnitte müssen um mindestens 0,5 m in der Tiefe auf einer Breite von mindestens 5,0 m voneinander abweichen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 BbgBO)

2. Hinweise

Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Pflanzliste

Bei der Anwendung der Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen:

Botanischer Name	Dt. Name	Nektarwert	Pollenwert
Acer platanoides	Spitzahorn	gut	mäßig
Gleditsia triacanthos	Gleditschie	sehr gut	gering
Quercus robur	Stieleiche	mäßig	mäßig
Sophora japonica	Japanischer Schnurbaum	sehr gut	mäßig
Sorbus aria	Echte Mehlbeere	mäßig	mäßig
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	mäßig	mäßig
Tilia cordata	Winterlinde	sehr gut	gering

3. Biotopkartierung

