HOHEN NEUENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 59

"ADOLF-DAMASCHKE-STRASSE BIS STOLPER STRASSE, STADTTEIL HOHEN NEUENDORF"

SATZUNG

Begründung

(gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches)

Stand: August 2017
Gebilligt durch die Stadtverordnetenversammlung am 28. September 2017
Redaktionell aktualisiert im Rahmen der Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis Seite

Vorbemerkungen 4

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen 5

I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit 5
I.2 Beschreibung des Plangebiets 8
I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich 8
I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ 8
Benachbarte Nutzungen 8
I.2.3 Flächennutzung und Bebauungsstruktur 9
I.2.4 Eigentumsverhältnisse 10
I.2.5 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung 10
I.2.6 Natur- und Landschaft 10
I.2.7 Denkmalschutz 13
I.2.8 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft 14
I.2.9 Emissionen und Immissionen 14
I.2.10 Bodenmerkmale/Altlasten 16
I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 16
I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung 16
I.3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 17
I.3.3 Landschaftsplan (LP) 18
I.3.4 Lärmaktionsplanung 18
I.3.5 Verkehrsentwicklungsplan 19
I.3.6 Klimaschutzkonzept 19
I.3.7 Vorliegende Fachgutachten und Untersuchungen 19
I.3.8 Geltendes Planungsrecht 20

II Planinhalt und Abwägung 21

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen 21
II.2 Generelle Zielvorstellung des Plans und wesentlicher Planinhalt 22
II.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan/FNP-Änderung 23
II.4 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung 25
II.4.1 Art der baulichen Nutzung 25
II.4.2 Maß der baulichen Nutzung 30
II.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 37
II.4.3.1 Bauweise 37
II.4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche 38
II.4.4 Weitere Arten der Nutzungen 39
II.4.5 Lärmschutz 40
II.4.6 Grünordnerische Festsetzungen 47
II.4.7 Gestaltungsfestsetzungen/Örtliche Bauvorschriften 52
II.4.8 Nachrichtliche Übernahmen 53
II.4.9 Hinweise (ohne Normcharakter) 53
II.4.10 Abwägung 54
II.4.10.1 Wahl des Planverfahrens 54
II.4.10.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB 55
II.4.10.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB 56
II.4.11 Flächenbilanz 56

III Wesentliche Auswirkungen der Planung 57

III.1 Städtebauliche Auswirkungen 57
III.2 Auswirkungen auf die Eigentümer 57
III.3 Auswirkungen auf die Umwelt 57
III.4 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse 58
III.5 Erschließungsmaßnahmen 58
III.6 Bodenordnende Maßnahmen 58
III.7 Auswirkungen auf den Haushalt 58
III.8 Flächennutzungsplan 58

IV Verfahren 59

V Rechtsgrundlagen 60

Vorbemerkungen

Zur Rechtslage allgemein

Im Baugesetzbuch (BauGB) wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Der wesentliche inhaltliche Unterschied ergibt sich dabei aus dem jeweiligen Stand des Bebauungsplanverfahrens.

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Darin sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht (sofern eine Umweltprüfung durchzuführen ist/siehe hierzu nachfolgende Vorbemerkungen zum Verfahren) einen gesonderten Teil der Begründung. Maßgeblich für die Beurteilung des Rechtscharakters der Begründung ist dabei, dass es sich letztendlich um eine Begründung handelt, die zum Zeitpunkt des Entwurfs die Planungsabsicht der Stadt begründet und diese den am Aufstellungsverfahren Beteiligten darlegt/erläutert.

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung … für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen."], wobei diese Begründung inhaltlich gleichgestellt ist der Begründung nach § 2a BauGB, da es sich um die Begründung zum Entwurf handelt. Inhaltlich Ähnliches gilt auch für den Charakter der Begründung zum Entwurf, für die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht wird.

Anders ist die nach **§ 9 Abs. 8 BauGB** dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss, die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt und die Festsetzungen des Plans verdeutlicht, Hilfe für deren Auslegung bietet und letztendlich als Grundlage für die Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung dient. Sie begründet letzten Endes die getroffenen Planentscheidungen. Sie ist nach Rechtswirksamkeit des Plans mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und nimmt am Vollzug des Bebauungsplans teil, d.h. an der Anwendung des Plans im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde.[1]

Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans konkretisiert und entwickelt.

Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde als "Vereinfachtes Verfahren" gemäß § 13 BauGB durchgeführt. In vereinfachten Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

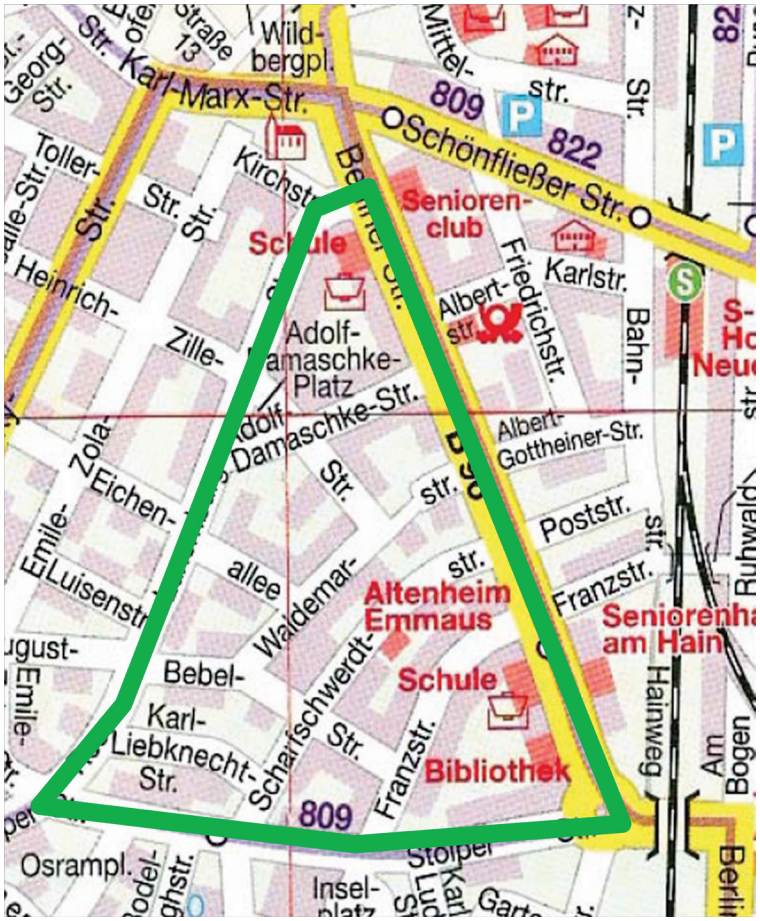
1 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, November 2014, Seite 1/8

I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Antragsnummer A 017/2011 wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung von Hohen Neuendorf am 26. Mai 2011 der Antrag eingebracht, die Stadtverwaltung mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet zwischen Berliner Straße, Stolper Straße und Rosa-Luxemburg-Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf (Arbeitstitel: "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf") zu beauftragen. Ziel des Bebauungsplanes soll u. a. sein, Qualität und Charakter des Plangebiets zu erhalten und ein funktionsfähiges Stadtquartier zu gewährleisten. Diesem Antrag wurde mehrheitlich zugestimmt.

In der darauf folgenden Zeit verständigte sich die Stadtverwaltung mit den Stadtverordneten über die fachliche und inhaltliche Herangehensweise an die Erarbeitung des Bebauungsplans. Im Ergebnis dessen einigte man sich auf ein zweistufiges Vorgehen: Dem eigentlichen Bebauungsplanverfahren sollten städtebaulich-konzeptionelle Arbeiten vorangestellt werden, die als städtebauliche Grundlage (Begründung) für die Inhalte des Bebauungsplans herangezogen werden können. Die darüber informierende Berichtsvorlage "BI A 017/2011" wurde von den Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 28. August 2011 zur Kenntnis genommen.

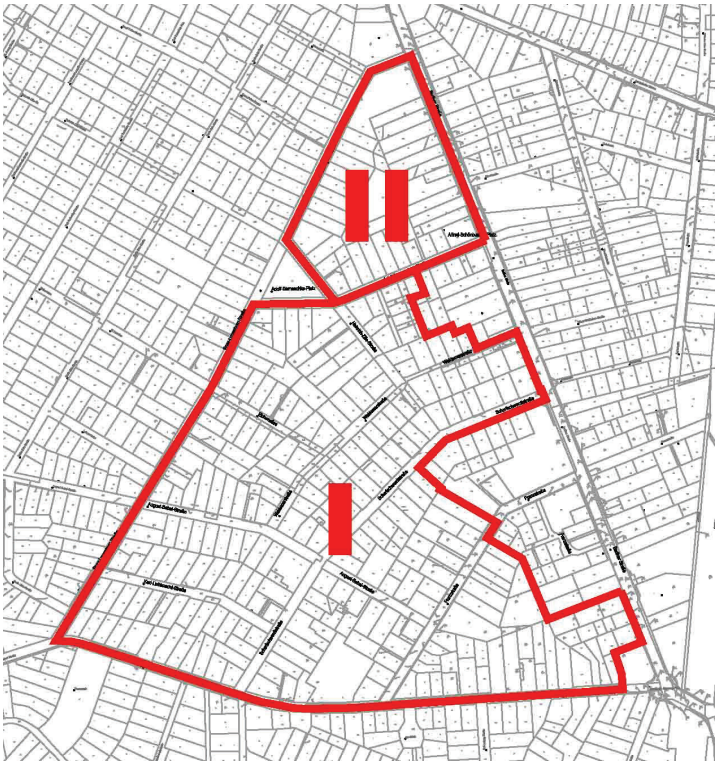


Karte:
Untersuchungsgebiet
städtebauliches Entwicklungskonzept
"Westlicher Ortskern,
Stadtteil Hohen Neuendorf"

Die erarbeiteten konzeptionellen Planungsansätze basierten auf umfangreichen Bestandsuntersuchungen und städtebaulichen Analysearbeiten und mündeten in Vorschlägen für die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes "Westlicher Ortskern".

In mehreren Ausschusssitzungen des früheren "Ausschusses für Stadtentwicklung, Petitionen, Sicherheit und Ordnung" wurden Zwischenstände des Planungsprozesses diskutiert.

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses am 7. Oktober 2014 wurde auf der Grundlage der Berichtsvorlage BI A 014/2011-2 entschieden, das Untersuchungsgebiet "Westlicher Ortskern" durch zwei Bebauungspläne verbindlich bauleitplanerisch zu steuern. Ursachen für die Aufteilung in zwei Teilbereiche sind die unterschiedliche Komplexität der bestehenden städtebaulichen Situation sowie die sich daraus ergebenden differenzierten städtebaulichen Zielstellungen für diese Teilbereiche. Gleichzeitig wurde generell klargestellt, dass die Abgrenzung der künftigen Bebauungsplangebiete unter Berücksichtigung des allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung erfolgt. Insofern wurden die Teilgebiete, deren städtebauliche Entwicklung bereits auf der Grundlage von Bebauungsplanverfahren abgestimmt wurde, nicht erneut in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einbezogen. Auch der Adolf-Damaschke-Platz als bestehende öffentliche Grünfläche bedarf keiner verbindlichen Sicherung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Diese erfolgte im Zusammenhang mit dem Erlass der Klarstellungssatzung mit Abrundungen im Jahr 1999.



Karte:
Abgrenzung der Teilbereiche
beabsichtigter Bebauungsplanverfahren

Teilbereich I

In diesem Teilbereich haben sich in den zurückliegenden Jahren städtebauliche Strukturen entwickelt, die relativ deutlich "klassischen" Baugebieten der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können. Dabei weist die städtebauliche Prägung dieses Teilbereiches I Merkmale auf, die im Sinne der beabsichtigten bestandsorientierten Planung festsetzungswürdig sind, ohne von vornherein Planungskonflikte erwarten zu lassen. Aufgrund der Ergebnisse der stattgefundenen Planungsprozesse ist es ersichtlich, dass verbindliche bauleitplanerische Festsetzungen möglich sein werden, die der grundsätzlichen Planungsintention zum Zeitpunkt des Aufstel-

lungsbeschlusses zum Bebauungsplan (Qualität und Charakter des Plangebiets erhalten und ein funktionsfähiges Stadtquartier gewährleisten) entsprechen.

Beachtlich für die Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans ist dabei die gegenwärtige planungsrechtliche "Innenbereichssituation", nach der Bauvorhaben zulässig sind, wenn sie sich unter Berücksichtigung bestimmter grundsätzlicher Voraussetzungen in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dieses "Einfügungsgebot" ist jedoch nicht geeignet, eine geordnete städtebauliche Gebietsentwicklung zu sichern bzw. künftige bauliche Entwicklungen grundsätzlichen Ordnungsprinzipien folgen zu lassen, um den Gebietscharakter zu erhalten. Im Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans aus dem Jahr 2011 wurde dementsprechend formuliert: "Durch umgesetzte bzw. in Planung befindliche Bauvorhaben wurden bereits Fakten geschaffen, die durch den Bezug auf § 34 BauGB das Gebiet nachhaltig zu verändern drohen, so dass hier Handlungsbedarf besteht."

Um den gewachsenen Gebietscharakter zu bewahren und die künftige städtebauliche Entwicklung auf dessen Basis zu sichern, bedarf es geeigneter Festsetzungen. Diese können nur durch einen Bebauungsplan verbindlich gesichert werden.

Dementsprechend war auf Grund des zurückliegenden Planungsprozesses bis zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erkennbar,
- dass städtebauliche Ordnungsprinzipien für die künftige Entwicklung des Gebietes gesichert werden müssen,
- dass Regelungen zur künftigen Art und zum künftigen Maß der baulichen Nutzung erforderlich sind und
- dass bezüglich der angestrebten städtebaulichen Planung private und öffentliche Belange auftreten, deren inhaltliche Bewältigung auf der Grundlage einer gerechten Abwägung erfolgen muss.

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und die Erkenntnis, dass mit Anwendung des § 34 BauGB die beabsichtigte (bestandsorientierte) städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden können, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

Teilbereich II

In diesem Teilbereich haben sich in den zurückliegenden Jahren städtebauliche Strukturen entwickelt, die sowohl durch Wohnnutzungen als auch durch gewerbliche und sonstige Nutzungen (z. B. Gemeinbedarfseinrichtung) charakterisiert werden. Eine klare Zuordnung dieses Teilbereiches insgesamt zu einem "klassischen" Baugebiet der Baunutzungsverordnung ist insbesondere auf Grund einzelner Nutzungen im "Blockinnenbereich" problematisch. Der Teilbereich II stellt sich als Gemengelage dar, deren künftige städtebauliche Entwicklung (anders als im Teilbereich I) u. a. auch auf Grund des bestehenden Konfliktpotentials zwischen Bestandsnutzungen und Entwicklungsfestsetzungen gesondert zu bestimmen ist. Eine "Abkopplung" dieses Teilbereichs und die Festsetzung dessen künftiger städtebaulicher Entwicklung in einem eigenständigen Planverfahren ist zweckmäßig und sowohl planungsrechtlich als auch verfahrenstechnisch sinnvoll.

I.2 Beschreibung des Plangebiets

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem oben beschriebenen Teilbereich I, umfasst eine Fläche von ca. 27,4 ha und wird begrenzt:
- im Norden durch die Adolf-Damaschke-Straße,
- im Osten teilweise durch die Berliner Straße,
- im Süden durch die Stolper Straße und
- im Westen durch die Rosa-Luxemburg-Straße.

Dabei bilden Teile der Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne
- Nr. 04 afG "Berliner Straße/Adolf-Damaschke-Straße/Heinrich-Zille-Straße",
- Nr. 20: "Franzstraße/Berliner Straße" und des
- Vorhaben- und Erschließungsplans "Berliner Straße/Ecke Stolper Straße"

die Grundlage für den wesentlichen Verlauf der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich des
- Vorhaben- und Erschließungsplans "Ersatzneubau Seniorenpflegeheim Emmaus"

von einer Überplanung ausgegrenzt.

Aufgrund der erforderlichen Anstoßwirkung im Planverfahren sowie im Hinblick darauf, dass Interessierten und Beteiligten die Gelegenheit gegeben sein muss, zweifelsfrei den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine örtliche Lage innerhalb des Stadtgebietes zu erfassen, wird im Bebauungsplanverfahren die generelle Plangebietsbezeichnung "Westlicher Ortskern" durch einen Bebauungsplantitel ersetzt, der mittels Benennung der das Plangebiet begrenzenden Straßen das Plangebiet eindeutig bestimmt. Deshalb lautet der Titel dieses Bebauungsplans
- Nr. 59 "Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf".

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.

I.2.2 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage des Stadtteils Hohen Neuendorf und liegt westlich der Berliner Straße. Die Berliner Straße ist Teil der Bundesstraße B 96 mit überörtlicher Bedeutung. Die das Plangebiet umgebenden Nutzungen weisen eine ähnliche städtebauliche Prägung wie das Plangebiet auf. Die östlich an die Berliner Straße angrenzenden bebauten Gebiete weisen eine Mischnutzung auf, die durch Läden, Handwerker und Gewerbebetriebe geprägt wird. Weiter östlich schließen sich deutlich wohngeprägte Bereiche an. In ca. 75 m (minimale) Entfernung bis ca. 300 m (höchste) Entfernung östlich der Berliner Straße verlaufen in Nord-Süd-Richtung die Bahntrassen der Deutschen Bundesbahn und der Berliner S-Bahn (Linien S 1 und S 8).

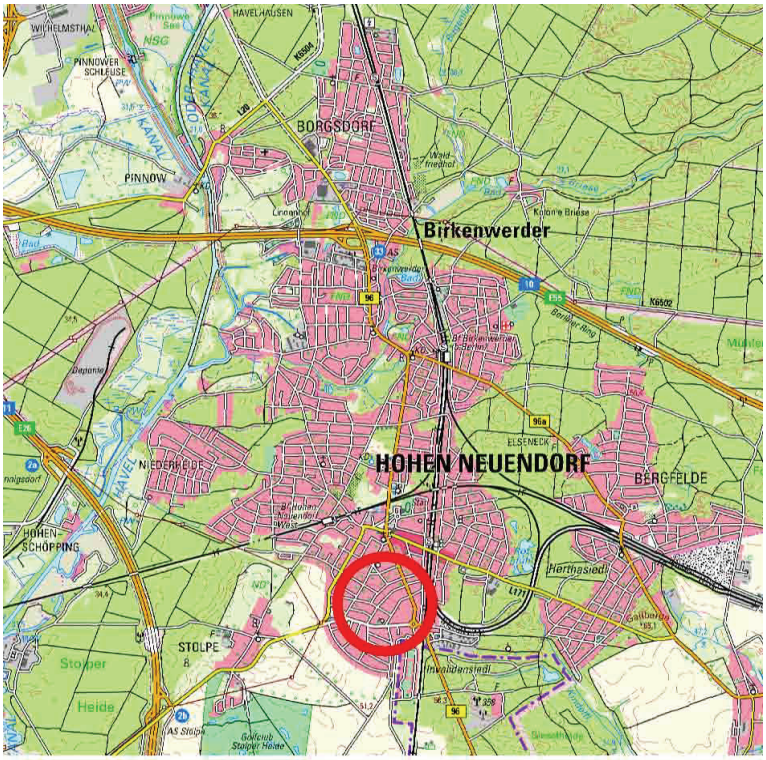


Abb.:
Räumliche Einordnung des Plangebietes im Stadtgebiet

Die südlich an die Stolper Straße angrenzenden bebauten Gebiete weisen teilweise eine Mischnutzung auf, die ebenfalls durch Läden, Handwerker und Gewerbebetriebe bestimmt wird. Die sonstigen Gebietsteile südlich der Stolper Straße werden durch Wohnnutzungen geprägt. Diese Wohnnutzungen charakterisieren auch die umgebenden Gebietsteile westlich der Rosa-Luxemburg-Straße. In ca. 300 m Entfernung verläuft parallel zur Rosa-Luxemburg-Straße die Landesstraße L 171 (Kurt-Tucholsky-Straße).

Nördlich der Adolf-Damaschke-Straße liegen ein innerstädtisches Quartier mit der Prägung einer Gemengelage (siehe im oben beschriebenen "Teilbereich II"/Kapitel I.1) sowie der Adolf-Damaschke-Platz.

I.2.3 Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Bedingt durch das historisch entstandene Straßenraster lässt sich das Plangebiet in einzelne Quartiere untergliedern, deren grundsätzliche Flächennutzung, mit Ausnahme der an die Berliner Straße und teilweise Stolper Straße angrenzenden Quartiere, durch Wohnnutzungen geprägt wird. Im unmittelbaren Grenzbereich zu den v. g. Straßen haben sich Mischnutzungen entwickelt. Insofern wird die Flächennutzung durch eine erkennbare Homogenität geprägt.

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes verfügt nicht in allen Quartieren über eine vergleichbare Homogenität. Hier sind einerseits Quartiere vorzufinden, die durch eine deutlich sichtbare Straßenrandbebauung geprägt werden (z. B. zwischen Waldemarstraße und Scharfschwerdtstraße, zwischen August-Bebel-Straße, Karl-Liebknecht-Straße und Stolper Straße). Die baulichen Entwicklungen in jüngerer Zeit führten jedoch andererseits dazu, dass in einzelnen Quartieren Gebäude unterschiedlich tief im Quartiersinnenbereich errichtet wurden, so dass in diesen Quartieren die historische Straßenrandbebauung nicht mehr das alleinige Strukturmerkmal ist.

Ein weiteres Merkmal der städtebaulichen Struktur im Plangebiet ist die Dominanz relativ großer Grundstücke, verursacht durch ca. 70 % an Grundstücken mit einer Flächengröße von über 750 qm. Etwa jedes dritte Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches hat eine Flächengröße von über 1.000 qm.

Weitere Angaben zum Maß der Überbauung der Grundstücke und zur Höhe bestehender Gebäude erfolgen unter Kapitel II.4.

I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der bebaubaren Flurstücke innerhalb des Plangebietes befindet sich im Privatbesitz. Die Erschließungsstraßen liegen im Eigentum der Stadt Hohen Neuendorf.

I.2.5 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehrserschließung

Durch die das Plangebiet tangierenden bzw. innerhalb des Plangebietes verlaufenden öffentlichen Straßen ist das Plangebiet als verkehrlich erschlossen zu bewerten. Alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes verfügen über eine gesicherte Erschließung.

Ver- und Entsorgung/Technische Infrastruktur

Auf Grund der bisherigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und der Lage des Plangebietes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist das Plangebiet als stadttechnisch erschlossen zu betrachten. Diese Grundsatzaussage wurde durch die eingegangenen Stellungnahmen der am Planverfahren beteiligten Versorgungsunternehmen bestätigt.

I.2.6 Natur- und Landschaft
(Auszüge aus dem grünorderischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan)[2]

Naturraum/Geomorphologie

Naturräumlich ist das Plangebiet Bestandteil der Hochfläche der Barnimplatte. Nach dem Landschaftsprogramm Brandenburg zählt es zu der naturräumlichen Region Westbarnim. Das Plangebiet gehört in Bezug auf seine geologische Entstehung zum Jungmoränenland der Norddeutschen Tiefebene. Die Gestaltung seiner Oberfläche und der geologische Bau sind eng mit den Vergletscherungen während der Eiszeit (Pleistozän) verbunden. Das Untersuchungsgebiet ist durch die Weichseleiszeit geomorphologisch geformt worden. Das Gelände innerhalb des Plangebietes ist flach und ohne erkennbare Reliefierung in einer Höhenlage um 50 m über NHN[3].

Geologie/Boden

Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich von Grundmoränenbildungen aus Geschiebemergel und -lehm der Weichsel-Kaltzeit (Brandenburger Stadium), z.T. unter lückenhaft verbreitetem Geschiebedecksand, fein- bis grobkörnigen Sanden und geringen Kiesbeimengungen (Geologi-

[2] Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 59 "Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf", Entwurf, Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Mai 2016

[3] Normalhöhennull (NHN):
Mit dem Runderlass III Nr. 13/1996 vom 10. Mai 1996 hat das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg ein einheitliches Bezugssystem für das Land Brandenburg neu bestimmt (Bezugssystembestimmung). Danach ist das amtliche Bezugssystem der Höhe das System des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92). Die Bezugsfläche ist das mit den GRS 80-Konstanten berechnete Quasigeoid. Diese Bezugsfläche wird Normalhöhennull (NHN) genannt und verläuft durch den Nullpunkt des Amsterdamer Pegels. (Quelle: http://www.mik.brandenburg.de/cms/detail.php/45449)

sche Übersichtskarte von Berlin und Umgebung). Die allgemeine Bodengestalt dieser Grundmoränenbildung besteht aus Geschiebemergel/Lehm-Bodengesellschaften (Geologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg). Die vorherrschenden Bodentypen sind überwiegend Braunerde-Fahlerden und gering verbreitet pseudovergleyte Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand über Lehm (Bodentyp-Nr. 61).

Der Oberboden ist im Plangebiet durch intensive bauliche Nutzungen sowie die Nutzung der nicht bebauten Grundstücksflächen als Gärten gestört und stark anthropogen überformt. Nach den Standortbedingungen sind die Böden als Stadtböden zu klassifizieren. Böden besonderer Funktionsausprägung, geschützte Bodenformationen und Bodendenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Plangebiet im Bereich größer 10 m und ist aufgrund der anstehenden Böden und des großen Flurabstands geschützt. Es besteht eine geringe Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe, da der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone mehr als 20 % beträgt (Landschaftsplan Hohen Neuendorf, Umweltatlas Berlin). Die Grundwasserströmungsverhältnisse sind durch eine ausgeprägte Grundwasserströmung von der östlichen Hochfläche des Barnim zur Havelniederung im Westen geprägt.

Folgende Vorbelastungen sind im Untersuchungsraum zu berücksichtigen:
- Störung des natürlichen Wasserhaushaltes auf Grund von Bebauung, Versiegelung sowie Reliefveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen

Klima/Luft

Das Gebiet des Planungsraumes gehört zum Klimagebiet "Stärker maritim beeinflusstes Binnentiefland". Die mittleren Jahresgänge der Lufttemperatur liegen bei 8,5° bis 9°C, im Juli erreicht die Temperatur zwischen 17,5°C und 18,5°C und im Januar durchschnittlich - 0,1°C. Das Jahresmittel der Niederschläge beträgt 550 mm/Jahr, die Hauptwindrichtung liegt zwischen NW bis SW (Landschaftplan Stadt Hohen Neuendorf).

Industrielle oder gewerbliche Nutzungen, die lufthygienische Vorbelastungen verursachen, sind innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Potentielle natürliche Vegetation

In Mitteleuropa ist der Wald, abgesehen von Extremstandorten (z.B. Felshänge, Flussschotterbetten etc.), der Endzustand jeder nicht unterbrochenen Vegetationsentwicklung. Das Plangebiet liegt im Bereich des Kiefern-Traubeneichenwaldgebietes im westlichen Teil der Barnimplatte.

Biotope und Arten

Biotoptypen
Das Plangebiet zwischen Adolf-Damaschke-Straße im Norden, Rosa-Luxemburg-Straße im Westen, Berliner Straße im Osten und Stolper Straße im Süden wird durch den Biotoptyp der Einzel- und Reihenhausbebauung geprägt. Die Straßenräume innerhalb des Geltungsbereiches werden durch mit Alleen und Baumreihen bepflanzte Straßenräume gegliedert. Die Gärten sind relativ groß und weisen in der Mehrzahl einen raumwirksamen Vegetationsbestand aus Laub- und Obstbäumen sowie Ziergehölzen auf. Öffentliche Grün- oder Freiflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich folgende Siedlungsbiotope, die mit

Ausnahme von Alleen und nach Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf geschützten Einzelbäumen keinen Schutzstatus aufweisen und für den Biotop- und Artenschutz von untergeordneter Bedeutung sind.

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Gefährdung/Schutz nach BbgNatSchAG und BNatSchG
07141	Allee	§ 17 BbgNatSchAG
07142	Baumreihen	Baumschutzsatzung
07150	Solitärbäume und Baumgruppen	teilw. Baumschutzsatzung
12260	Einzel- und Reihenhausbebauung	-
12300	Gewerbe- und Dienstleistungsflächen	-
12610	Straßen	-

Einzelbäume und Großsträucher innerhalb des Plangebietes sind bei Stammumfängen von mehr als 60 cm bzw. einer Höhe von mehr als 2,50 m und einer Fläche von mehr als 20 qm geschützte Landschaftsbestandteile gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf vom 6. Oktober 2009[4].

Fauna

Im Plangebiet wurde keine systematische Untersuchung zum Vorkommen geschützter Tierarten durchgeführt. Auf der Grundlage der Gebietsbegehungen im Frühjahr und Sommer 2014 sowie im Frühjahr 2015 werden im Folgenden die potenziellen Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Plangebiet hinsichtlich ihrer möglichen Betroffenheit durch die Planung beurteilt. Dabei handelt es sich ausschließlich um europäisch geschützte Arten aus den Tiergruppen der Brutvögel (geschützt nach EU-Vogelschutzrichtlinie) und Fledermäuse (alle Arten im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt), die im Plangebiet vorkommen oder für die potentiell geeignete Lebensräume vorhanden sind.

Andere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten kommen im Planungsraum mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor.

<u>Fledermäuse</u>
Fledermäuse bewohnen nicht nur Baum- und Felshöhlen, sondern auch Gebäude. Sie besiedeln Hohlräume in Fassaden, hinter Holzverkleidungen und in Dachstühlen. Im Land Brandenburg gibt es 18 verschiedene Fledermausarten, die alle unter Naturschutz stehen. Sommerquartiere für Fledermäuse an Gebäuden sowie Altbäume mit Baumhöhlen oder Stammrissen sind innerhalb des Siedlungsgebietes potentiell vorhanden.

<u>Brutvögel</u>
Die Vogelgemeinschaft im Siedlungsgebiet setzt sich ausschließlich aus häufigen bis sehr häufigen und weit verbreiteten Arten der Kulturlandschaft zusammen, in der sich analog zur biotopspezifischen Ausstattung vorwiegend typische Siedlungs- und Waldvögel wiederfinden. Im Planungsraum können möglicherweise rund 34 europäische Vogelarten brüten: Haustaube, Ringeltaube, Buntspecht, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Haus- und Gartenrotschwanz, Amsel, Singdrossel, Gelbspötter, Klapper-, Garten- und Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Fitis, Wintergoldhähnchen, Grauschnäpper, Tannenmeise, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Star, Haus- und Feldsperling, Buchfink, Grünfink, Stieglitz, Girlitz, Birkenzeisig und Gimpel.

[4] Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 6. Oktober 2009, Abl. Nr. 10/18. J. vom 21.11.2009

Insekten
Die Siedlungsbiotope haben für Laufkäfer, blütenbestäubende Insekten, Heuschrecken und Schmetterlinge auf Grund des geringen Anteils von Blütenpflanzen und der Dominanz von Rasenbeständen und Ziergrün nur eine untergeordnete Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände und Erfordernisse

Damit die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes/BNatSchG für die zu beurteilende Planung nicht eintreten, sind grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der geschützten Vogelarten führen könnten, außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar.

Diese zeitliche Beschränkung gilt ausdrücklich nur für die notwendigen Abriss-, Rodungs- oder Fällmaßnahmen. Andere Baumaßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der vorkommenden und in ihrer Gesamtheit vergleichsweise häufigen Vogelarten zu einer Beeinträchtigung des derzeit günstigen Erhaltungszustandes führen werden.

Ortsbild und Freiraumstruktur, Erholungsvorsorge

Das Ortsbild wird vor allem durch die straßenbegleitende Bebauung des Siedlungsbereiches, den Baumbestand der Straßen (Alleen und Baumreihen) sowie die Großgehölze auf den Hausgartenflächen geprägt. Das Plangebiet lässt sich den homogenen, siedlungsgeprägten Flächen des Westbarnim mit gering ausgeprägter Landschaftsbildvielfalt zuordnen. Der ursprüngliche Landschaftsraum des Westbarnim ist im Plangebiet nicht mehr erkennbar. Die Erholungsnutzung im Plangebiet beschränkt sich im Wesentlichen auf die Nutzung privater Hausgärten.

I.2.7 Denkmalschutz

Baudenkmale

Aus der aktuellen Denkmalliste des Landes Brandenburg (Landkreis Oberhavel, Stand: 31.12.2016) geht hervor, dass im Plangebiet neun Baudenkmale existieren, die wie folgt eingetragen sind:

I Adolf-Damaschke-Straße 10 (Villa)
II Adolf-Damaschke-Straße 11 (Wohnhaus)
III Karl-Liebknecht-Straße 6 (Wohnhaus mit Nebengebäude und Einfriedung)
IV Scharfschwerdtstraße 1 (Villa mit Nebengebäude und Einfriedung)
V Scharfschwerdtstraße 10 (Wohnhaus mit Einfriedung)
VI Scharfschwerdtstraße 45 (Wohnhaus)
VII Stolper Straße 21 (Wohnhaus mit Nebengebäude)
VIII Stolper Straße 22 (Wohnhaus mit Nebengebäude)
IX Stolper Straße 23 (Wohnhaus).

Bodendenkmale

Laut Stellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege vom 25. März 2015 sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Diese Situation wurde seitens der Behörde mit Stellungnahme vom 24. Februar 2017 bestätigt.

I.2.8 Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Naturschutzgebiete nach europäischem und Bundesrecht (FFH-Gebiete und NSG) sind innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden und werden von der Planung nicht berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Briesetal“ weist zum Plangebiet einen Abstand von über 2,5 km in nordöstlicher Richtung auf. Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Alleen
Nach § 17 BbgNatSchAG geschützte Alleen befinden sich an folgenden Straßen innerhalb des Plangebietes:

- Stolper Straße
- Scharfschwerdtstraße
- Franzstraße
- Karl-Liebknecht-Straße
- Rosa Luxemburg-Straße
- Heinrich-Zille-Straße
- Adolf-Damaschke-Straße.

Trinkwasserschutz
Gemäß Stellungnahme der zuständigen unteren Wasserbehörde vom 30. März 2017 liegt das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

I.2.9 Emissionen und Immissionen

Verkehrslärm
(mit Auszügen aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan)[5]

Das Plangebiet wird durch Geräusche beeinflusst, die durch Straßen- und Schienenverkehr verursacht werden. Maßgebliche Quellen für den Straßenverkehrslärm sind dabei die Erschließungsstraßen im Inneren des Plangebietes, die das Gebiet tangierenden Straßen und die in der weiteren Umgebung des Plangebietes verlaufenden Straßen. Quellen des Schienenverkehrslärms sind die östlich des Plangebietes verlaufenden Bahntrassen der Deutschen Bahn und der S-Bahn zwischen Berlin und Oranienburg sowie die nördlich des Plangebietes in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnstrecke des Berliner Außenringes.

Grundsatz
Da es sich um eine städtebauliche Planung handelt, sind bei der Beurteilung der Geräuschsituation die Festlegungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zu berücksichtigen[6]. Diese DIN enthält Vorschriften zur Berechnung der Lärmimmission im Wirkungsbereich aller üblichen Lärmquellenarten. Im Beiblatt 1 dieser DIN sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung enthalten. Ausgehend von den generellen Zielvorstellungen des Plans, die Baugebiete als allgemeine Wohngebiete und als Mischgebiete festzusetzen, sind zur Beurteilung die Orientierungswerte von
- 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht bei allgemeinen Wohngebieten und
- 60 dB(A) für den Tag und 50 dB(A) für die Nacht bei Mischgebieten

heranzuziehen.

[5] Schalltechnische Prognose für das städtebauliche Entwicklungskonzept "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf", 1. Aktualisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 59, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 31.05.2016

[6] DIN 18005 “Schallschutz im Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2002/Beiblatt 1 zu Teil 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Mai 1987

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. Ihre Einhaltung bzw. Unterschreitung ist jedoch gemäß BImSchG[7] im Interesse gesunder Wohnbedingungen möglichst anzustreben. Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Geräuschimmissionen im Ist-Zustand/Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung

Straßenverkehr
Ein großer Teil des Plangebietes ist im Bereich der Anwohnerstraßen im Ist-Zustand nur gemäßigt, d.h. mit Pegeln bis etwa 55 dB(A) tags und bis etwa 45 dB(A) nachts, von den Verkehrsgeräuschen betroffen. Dies trifft jedoch nicht für die in unmittelbarer Nähe der Hauptlärmquellen Berliner Straße und Stolper Straße sowie für die an der Scharfschwerdtstraße gelegenen Grundstücke zu. Hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete am Tag ortsabhängig in unterschiedlicher Höhe überschritten. Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete am Tag werden darüber hinaus auch an der Franzstraße, der Adolf-Damaschke-Straße, der Rosa-Luxemburg-Straße und der Heinrich-Zille-Straße erreicht bzw. überschritten.

Nachts sind Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete an der Berliner Straße und der Stolper Straße, an der Scharfschwerdtstraße sowie an der Adolf-Damaschke-Straße und der Rosa-Luxemburg-Straße zu verzeichnen. Die Nacht-Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden ortsabhängig unterschiedlich an nahezu allen straßenseitigen Fassaden im Plangebiet erreicht bzw. überschritten. Hinter der jeweiligen Straßenrandbebauung sind als "leise" zu bezeichnende Flächen vorhanden.

Schienenverkehr
Der Schienenverkehr liefert im Plangebiet auch unter der Berücksichtigung aktueller Zugzahlen und den neuen Berechnungsvorschriften der Schall 03-2012[8] zwar einen gewissen Immissionsbeitrag, ist für sich allein genommen jedoch nur von relativ geringer Bedeutung und erreicht nur im unmittelbaren Bereich der Stolper Straße/Ecke Berliner Straße die Orientierungswerte für Mischgebiete in der Nacht.

Fazit/Gesamtgeräuschsituation
Die Gesamtgeräuschsituation wird im Ist-Zustand durch den Straßenverkehrslärm der innerhalb des Plangebiets liegenden und an das Plangebiet angrenzenden Straßen bestimmt. Die im erweiterten Untersuchungsgebiet liegenden Geräuschquellen Kurt-Tucholsky-Straße und Karl-Marx-Straße sowie die örtlich auf den Norden und den Osten begrenzten Bahnlinien tragen durch Anhebung des Hintergrundpegels nur in geringerem Maße, jedoch nahezu flächendeckend, zur Gesamtgeräuschimmission im Plangebiet bei.

Sonstiges

Anzeichen für sonstige zu berücksichtigende immissionsschutzrechtliche Belange haben sich im Verlauf der bisherigen Planung nicht ergeben.

[7] 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 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

[8] Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen, Ausgabe 2012

I.2.10 Bodenmerkmale/Altlasten

Altstandort
Aus der Stellungnahme vom 30. März 2017 des Fachdienstes Umweltschutz und Abfallbeseitigung beim Landkreis Oberhavel zum Entwurf geht hervor, dass die noch in der Planzeichnung zum Entwurf gekennzeichnete Altlastenfläche (ehemals "TuR Elektromedizin Werk I"/Grundstück Stolper Straße 15/16) im Ergebnis zwischenzeitlich erfolgter Untersuchungen "aus dem Altlastenverdacht entlassen wurde" und diese Fläche uneingeschränkt nutzbar ist.

Auf Grund dieser Stellungnahme wird die Kennzeichnung der o. g. Fläche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB (Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) im Zuge der Erarbeitung des Satzungsexemplars aufgehoben.

Kampfmittel
Aus der zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg vom 6. März 2017 geht hervor, dass über die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung bei konkreten Bauvorhaben die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte entscheidet.

I.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

I.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplanung

"Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern. Die brandenburgische Rechtsverordnung über den LEP B-B vom 31. März 2009 war vom Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg mit Urteil vom 16.06.2014 für unwirksam erklärt worden. Die Landesregierung hat den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben."[9]

Auf Grund dieser rechtlichen Situation erfolgt die landesplanerische Beurteilung der Planungsabsicht weiterhin unter Zugrundelegung der Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) 2007[10] und des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)[11]. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 29. April 2015 liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des Gestaltungsspielraums Siedlung (Festlegungskarte 1 LEP B-B), in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht werden soll. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen wäre hier ohne quantitative Beschränkung möglich.

Unabhängig von dieser rechtlichen Situation ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Planung generell keine Auswirkung auf die Ziele der Landesplanung und Raumordnung haben wird, weil sich die Planinhalte grundsätzlich an der bestehenden Situation orientieren und weil

[9] Quelle: Internetseite der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Stand: April 2016 http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/artikel.398167.php
[10] Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl. S. 235)
[11] Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

es sich um ein vereinfachtes Planverfahren für ein Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt, welches bereits überwiegend bebaut ist. Insofern ist es für die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens und der zu Grunde liegenden Planungsziele weniger von inhaltlicher Bedeutung, welche landesplanerischen Grundsätze augenblicklich wirksam sind, weil sich die Planung weder auf die bis zum 16.06.2014 wirksamen Grundsätze auswirkt noch auf die Grundsätze der auf Grund des OVG-Urteils wieder auflebenden Vorgängerplanungen. Konflikte mit übergeordneten landesplanerischen Zielen sind insofern nicht zu erwarten.

Mit Stellungnahme vom 16. März 2017 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplanung

Mit Stellungnahme vom 23. März 2017 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft vereinbar ist.

I.3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche, im südöstlichen Randbereich als gemischte Baufläche dargestellt.

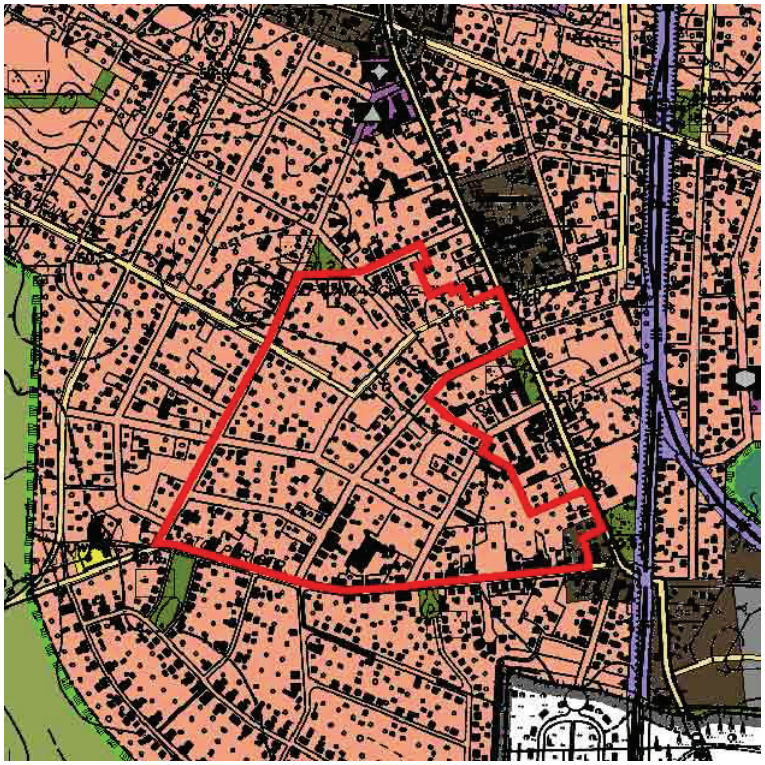


Abb.:
Auszug aus dem wirksamen FNP 2001
mit Markierung des Plangebietes

Da gemäß § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind, wird auf Grund der Inhalte dieses Bebauungsplans deutlich, dass dieser Bebauungsplan bisher nicht vollständig aus dem FNP entwickelbar ist. Dies betrifft Teile der geplanten Mischgebietsflächen, die im wirksamen FNP bisher als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Um zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein wird, wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplans das zweckentsprechende Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet. Dieses so genannte "Parallelverfahren" in Anwendung § 8 Abs. 3 BauGB begann mit dem Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der jeweiligen Entwürfe der Bauleitpläne und betraf die Teilbereiche des FNP, die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt sind. (siehe auch Kapitel II.3)

I.3.3 Landschaftsplan (LP)

Im Entwicklungskonzept zum Landschaftsplan[12] der Stadt Hohen Neuendorf ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Die aus dem Landschaftsplan abzuleitenden Ziele, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bezogen auf das Plangebiet zu beachten sind, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Vermeidung von Versiegelung, Bodenabtrag, Entwässerung, Verdichtung und Erosion,
- Erhalt der unversiegelten Bereiche innerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbereiche,
- Erhalt und Vernetzung der bioklimatisch wertvollen Grün- und Freiflächen im Stadtbereich,
- Schaffung von Grünstrukturen und offenen Wasserflächen mit Anbindung zu besonders belasteten Siedlungsräumen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung,
- Festsetzung von Pflanzbindungen innerhalb der Baugebiete,
- Festsetzung von Mindestbepflanzungen raumwirksamer Gehölze (Bäume) innerhalb der Baugebiete,
- Festsetzung zur Gliederung von Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen, z.B. ein Baum je 6 Stellplätze,
- Verminderung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Befestigungen von Wegen, Grundstückszufahrten und Stellplätzen.

Die geplante Entwicklung des innerstädtischen Siedlungsgebietes stimmt mit den wesentlichen Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie mit den Darstellungen des Landschaftsplans der Stadt Hohen Neuendorf überein. Flächen des Grünverbundsystems Hohen Neuendorf sind von der Planung nicht betroffen.

I.3.4 Lärmaktionsplanung

Der Lärmaktionsplan der 2. Stufe wurde am 30. April 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und für aufgestellt erklärt. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass zwischen Bebauungsplan und Lärmaktionsplanung nicht von vornherein relevante Zusammenhänge bestehen. Zum Einen liegt die Ursache in den differierenden rechtlichen Grundlagen (Lärmaktionsplanung = EU-Recht, Bebauungsplanung und im Zusammenhang damit stehende schalltechnische Untersuchungen = bundesdeutsches Recht). Zum Anderen gehen die Maßnahmenvorschläge der Lärmaktionsplanung regelmäßig in Richtung Verkehrslärm und dessen Reduzierung. Adäquate Bebauungsplanfestsetzungen können daraus jedoch nicht abgeleitet werden, weil hierzu der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft und üblicherweise auch nicht treffen kann. Die Berücksichtigung der Belange des Lärmschutzes in der Bauleitplanung erfolgt nach bundesdeutschem Recht. Beispiele für die Zusammenhänge sind u. a. die im Endbericht erfolgten Vorschläge, für einige der bestehenden Straßen mit Kopfsteinpflaster das Aufbringen eines Asphaltbelages zu prüfen oder insbesondere im Nachtzeitraum Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h für den Kfz-Verkehr an stark befahrenen Straßen vorzunehmen. Diese Vorschläge können jedoch nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, weil hierfür die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht bestehen.

[12] Landschaftsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 22. Mai 2014, Abl. Nr. 07/23. J. vom 26.07.2014

I.3.5 Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan wurde am 26. März 2015 durch die Stadtverordnetenversammlungen beschlossen und für aufgestellt erklärt.

Grundsätzlich ist der Verkehrsentwicklungsplan ein strategisches sektorales Planwerk auf kommunaler Ebene. Er dient als eine Grundlage für eine in sich schlüssige gesamtstädtische Betrachtung. Über die Darstellungen im Flächennutzungsplan finden die wesentlichen Bestandteile des Verkehrsentwicklungsplanes ihren Weg in die vorbereitende Bauleitplanung. Bei der späteren verbindlichen Bauleitplanung sowie bei Einzelvorhaben findet der Verkehrsentwicklungsplan als gesamtstädtisches Planungsinstrument Anwendung. Er dient als Argumentationshilfe in der förmlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und findet regelmäßig Anwendung bei der Beitragserhebung im Straßenbau. Das Planwerk ist eine Entscheidungshilfe für Politik und Bürger in der Straßenausbauplanung.

Unmittelbare Auswirkungen des Verkehrsentwicklungsplans auf die Inhalte dieses Bebauungsplans ergeben sich nicht.

I.3.6 Klimaschutzkonzept

Die Stadt verfügt seit dem 29. August 2013 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung) über ein integriertes Klimaschutzkonzept. Im Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren ist dessen Berücksichtigung zu relativieren, da die hier vorliegende Planung ein bereits bebautes Stadtteilgebiet erfasst und gegenwärtig eine sachgerechte Basis dafür fehlt, geeignete rechtsverbindliche Festsetzungen zum Klimaschutz zu treffen. Dazu gehören insbesondere die im Klimaschutzkonzept benannten Maßnahmen wie Dachausrichtung oder Festsetzung von Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. Allgemeine bundesrechtliche Rahmenbedingungen reichen dafür nicht aus. So lange hier keine gesamtstädtischen Lösungsansätze existieren und verbindlich zu berücksichtigen sind, beschränken sich klimaschützende Maßnahmen vordergründig auf Eigeninitiative der jeweiligen Bauherren. Die geplanten Festsetzungen verhindern jedoch eine (letztendlich freiwillige) Berücksichtigung klimaschützender Aspekte nicht, so dass sie offen für klimaschützende Maßnahmen sind.

I.3.7 Vorliegende Fachgutachten und Untersuchungen

Natur und Landschaft

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 59
"Adolf-Damaschke-Straße bis Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf", Entwurf
(Büro Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Stand: Mai 2016)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan (GOF) erarbeitet, in dem die Belange der Natur und der Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches ermittelt und bewertet werden. Aufbauend auf den Ermittlungen zur Ist-Situation im Plangebiet (siehe Kapitel 1.2.6) werden unter Bezugnahme auf die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs planbedingte Konflikte analysiert und Empfehlungen gegeben, wie diese Konflikte (sofern zu erwarten) innerhalb der Planung zu berücksichtigen sind bzw. wie darauf zu reagieren ist. Darlegungen dazu erfolgen unter Kapitel II.4.6.

Schall

Schalltechnische Prognose für das Städtebauliche Entwicklungskonzept "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf", 1. Aktualisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 59 (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand: Mai 2016)

Die bereits im Rahmen der Arbeiten am städtebaulichen Entwicklungskonzept "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf" durchgeführten schalltechnische Untersuchungen zur Bewertung der Geräuschsituation im Plangebiet wurden im Verlauf dieses Bebauungsplanverfahrens aktualisiert und für die Erfordernisse des Bebauungsplans konkretisiert. Darlegungen dazu erfolgen unter Kapitel I.2.9 und II.4.5.

I.3.8 Geltendes Planungsrecht

Klarstellungssatzung nach § 34 BauGB

Seit dem Jahr 1999 existiert für den Stadtteil Hohen Neuendorf eine wirksame "Klarstellungssatzung mit Abrundungen" nach § 34 BauGB. Danach liegt die Plangebietsfläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Hohen Neuendorf und ist dem sog. Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Vorhaben innerhalb dieser "Ortsteile" sind nur zulässig, wenn sie sich u. a. "nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung…" einfügen[13].

[13] § 34 Abs. 1 BauGB

II Planinhalt und Abwägung

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Städtebauliches Entwicklungskonzept/Planungsphase I

Wie bereits unter Kapitel I.1 kurz dargelegt, sind diesem Bebauungsplanverfahren städtebaulich-konzeptionelle Planungsarbeiten vorangestellt worden, um Klarheit darüber zu erlangen, welchen Regeln und Ordnungsprinzipien die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes folgen sollte. Im Rahmen dieser Planungsarbeiten wurden umfangreiche Bestandserhebungen und analytische Untersuchungen zum Plangebiet und dessen Struktur durchgeführt. Außerdem wurden unterschiedliche Lösungsansätze für die künftige Entwicklung des Plangebietes in Zusammenarbeit mit den Stadtverordneten (Fachausschüsse) diskutiert.

Im Ergebnis dieses Planungsprozesses entstand ein Leitbild der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, welches durch folgende Inhalte bestimmt wird:

A: Erhalt der gegenwärtig den Bestand prägenden Strukturen und der damit verbundenen Qualität innerhalb des Plangebietes,
B: Dementsprechende Festlegung grundlegender Regeln für die künftige bauliche Entwicklung des Plangebietes,
C: Verbindliche Sicherung dieser Regelungen durch deren bauplanungsrechtliche Festsetzung in Bebauungsplänen für die Gebietsteile, die gegenwärtig als "unbeplant" im Sinne des Baugesetzbuches zu bewerten sind und für die ein Planerfordernis erkennbar ist.

Innerhalb des Abschlussberichtes zum städtebaulichen Entwicklungskonzept wird dazu weiter ausgeführt:

"Die Siedlungs- und Bebauungsstruktur des Gesamtgebietes ist im Wesentlichen historisch bedingt und wurde im Verlauf der letzten Jahre (mit Ausnahme der Veränderungen durch die Umsetzung festgesetzter Bebauungspläne) wenig verändert. Sie ist funktionsfähig und strukturelle Defizite sind bezogen auf das Gesamtgebiet grundsätzlich nicht augenscheinlich.

Im Hinblick auf die Planungsaussagen des Flächennutzungsplans hat sich das Gesamtgebiet in den zurückliegenden Jahren überwiegend so entwickelt, dass die strukturelle Situation gute Voraussetzungen bietet, dass sich das Gebiet auch weiterhin gemäß den langfristigen Zielen der Stadt entwickeln wird. Insofern besteht nicht vordergründig das Erfordernis, verändernd auf die Struktur im Gebiet einzuwirken. Vielmehr besteht ein Regelungserfordernis, um diese Struktur zu bewahren.

Auf Grund dessen, dass die Steuerungsmöglichkeiten für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Hilfe des § 34 BauGB sehr begrenzt sind und unerwünschte Änderungen der Bau- und Siedlungsstruktur aus der bestehenden Situation heraus nicht verhindert werden können, kann die Unterbindung von Fehlentwicklungen und die Bewahrung der Gebietstypik nur durch verbindliche Planungen langfristig gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der künftigen funktionellen und strukturellen Entwicklung des im Stadtteil von Hohen Neuendorf liegenden Untersuchungsgebietes dienen. Bereits zum Zeitpunkt der Zustimmung der Stadtverordneten zum Antrag A 017/2011 auf Aufstellung eines Bebauungsplans (siehe Kapitel I.1) wurde dieser Zweck deutlich. Bestandsbewahrung, Festlegen darauf aufbauender städtebaulicher Ordnungsprinzipien für die künftige Entwicklung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, die geeignet sind, die städtebauliche Struktur und Qualität des Untersuchungsgebietes negativ zu verändern, sind die Grundsäulen der Planungsüberlegungen des Entwicklungskonzeptes und

damit auch des Bebauungsplans. Insbesondere die bestandsbewahrende Zielstellung der Planung bringt es dabei mit sich, dass sich künftige Vorhaben am Bestand orientieren sollen und die bisherigen prägenden Strukturen und Entwicklung aufgreifen."

Diese Aussagen, die sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet des Entwicklungskonzeptes beziehen, sind auch für die Beurteilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans relevant.

Städtebauliches Entwicklungskonzept/Planungsphase II

Ergebnis dieser zweiten Phase der Planungsüberlegungen war zum Einen die Entscheidung, Bebauungspläne für zwei Teilbereiche des Untersuchungsgebietes des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu erstellen (siehe Kapitel I.1).

Zum Anderen wurden folgende städtebauliche Zielstellungen für die Inhalte eines künftigen Bebauungsplans für den Teilbereich I formuliert:
- Festsetzung der überwiegenden Teile des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet,
- Festsetzung von Teilbereichen entlang der Berliner Straße und der Stolper Straße als Mischgebiet,
- Festsetzung der Obergrenzen für die Grundflächenzahlen,
- Festsetzung der höchst zulässigen Zahl an Vollgeschossen,
- Festsetzung überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksflächen,
- Textfestsetzungen, die die Festsetzungen der Planzeichnung ergänzen, insbesondere zur Art der Nutzung und zum Immissionsschutz sowie Grünfestsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 29. Januar 2015 beschlossen.

Der Abschlussbericht des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf" kann während der Öffnungszeiten in der Stadtverwaltung (Bauamt) eingesehen werden.

II.2 Generelle Zielvorstellung des Plans und wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll die rechtsverbindliche Grundlage für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet herstellen. Er soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Konkret verfolgt der Bebauungsplan die Intention, den überwiegenden Teil der bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeine Wohngebiete festzusetzen. Darüber hinaus sollen die Teile, die unmittelbar an die Berliner Straße angrenzen, sowie der östliche Teil der Stolper Straße als Mischgebiete festgesetzt werden. Auf Grund der überwiegend bereits existierenden Grundstücksbebauung soll der Bebauungsplan insbesondere einen grundsätzlichen städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsrahmen liefern, nach dem die künftige bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes erfolgen wird. Die städtebauliche Prägung des Gebietes soll dabei erhalten bleiben.

Zur Umsetzung dieser Ziele werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:
- Teilgebiete entlang der Berliner Straße (zwischen Waldemarstraße und Scharfschwerdtstraße sowie am südlichen Ende der Berliner Straße) sowie ein Teilgebiet entlang des östlichen Teils der Stolper Straße (zwischen Franzstraße und Berliner Straße) als Mischgebiete festgesetzt,
- sämtliche verbleibenden Teilgebiete innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeine Wohn-

gebiete festgesetzt,
- die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert,
- die künftig überbaubaren Grundstücksflächen durch vordere Baugrenzen begrenzt,
- das zulässige Maß (Obergrenze) der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Anzahl der höchstens zulässigen Vollgeschosse begrenzt,
- Festsetzungen getroffen, die dem künftigen Schutz der Anwohner vor Verkehrslärmgeräuschen in Abhängigkeit der Lage der Grundstücke innerhalb der ermittelten Lärmpegelbereiche dienen

sowie Textfestsetzungen getroffen, die die Planfestsetzungen ergänzen und der Umsetzung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dienen. Zusätzlich werden zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten im Sinne der Bewahrung der Gebietstypik örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung ohne feste (vertragliche) Bindung an eines oder mehrere konkrete Vorhaben dar. Planungsrechtliche Regelungen erfolgen daher nur insoweit, als sie für die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Ordnung unerlässlich sind.

II.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan/FNP-Änderung

In Ergänzung der Darlegungen unter Kapitel I.3.2 sowie unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplans wie folgt zu beurteilen:

<u>Allgemeine Wohngebiete</u>
Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete decken sich räumlich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der diese Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als "Wohnbauflächen" darstellt. Den Grundsätzen der Baunutzungsverordnung[14] folgend sind "allgemeine Wohngebiete" als besondere Art ihrer baulichen Nutzung aus den "Wohnbauflächen" entwickelbar.

<u>Mischgebiete</u>
Die geplanten Mischgebiete decken sich räumlich lediglich im Teilgebiet Berliner Straße/Ecke Stolper Straße und hier auch nur im geringfügigen Umfang mit den Darstellungen des FNP. Dieser stellt in diesem Bereich eine gemischte Baufläche dar. Den Grundsätzen der Baunutzungsverordnung folgend sind Mischgebiete als besondere Art ihrer baulichen Nutzung aus den "Gemischten Bauflächen" entwickelbar.

<u>FNP-Änderung:</u>
<u>"Teilbereiche I bis III - Berliner Straße/Stolper Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf"</u>
Der restliche Teil an geplanten Mischgebieten im Bereich Berliner Straße und Stolper Straße wird im bisher wirksamen FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwickelbarkeit dieser Mischgebiete aus dem FNP war nicht gegeben. In Anwendung des Grundsatzes aus § 8 Abs. 3 BauGB "Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden …" wurde das erforderliche Verfahren zur Änderung des FNP mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29. September 2016 eingeleitet. Ab diesem Zeitpunkt erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplans im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

[14] Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gegenstand des FNP-Änderungsverfahrens war die Änderung folgender Teilbereiche:

Teilbereich I
Der Teilbereich I grenzt unmittelbar westlich an die Berliner Straße, erstreckt sich zwischen Waldemarstraße und Scharfschwerdtstraße und hat eine Flächengröße von ~ 0,21 ha.

Teilbereich II
Der Teilbereich II liegt nördlich des Marietta-Jirkowsky-Platzes und hat eine Flächengröße von ~ 0,15 ha.

Teilbereich III
Der Teilbereich III grenzt unmittelbar nördlich an die Stolper Straße, erstreckt sich zwischen Franzstraße und Berliner Straße und hat eine Flächengröße von ~ 1,64 ha.

Die Umgrenzung der Geltungsbereiche der jeweiligen Plangebietsteile I bis III ist nachfolgender FNP-Darstellung zu entnehmen.

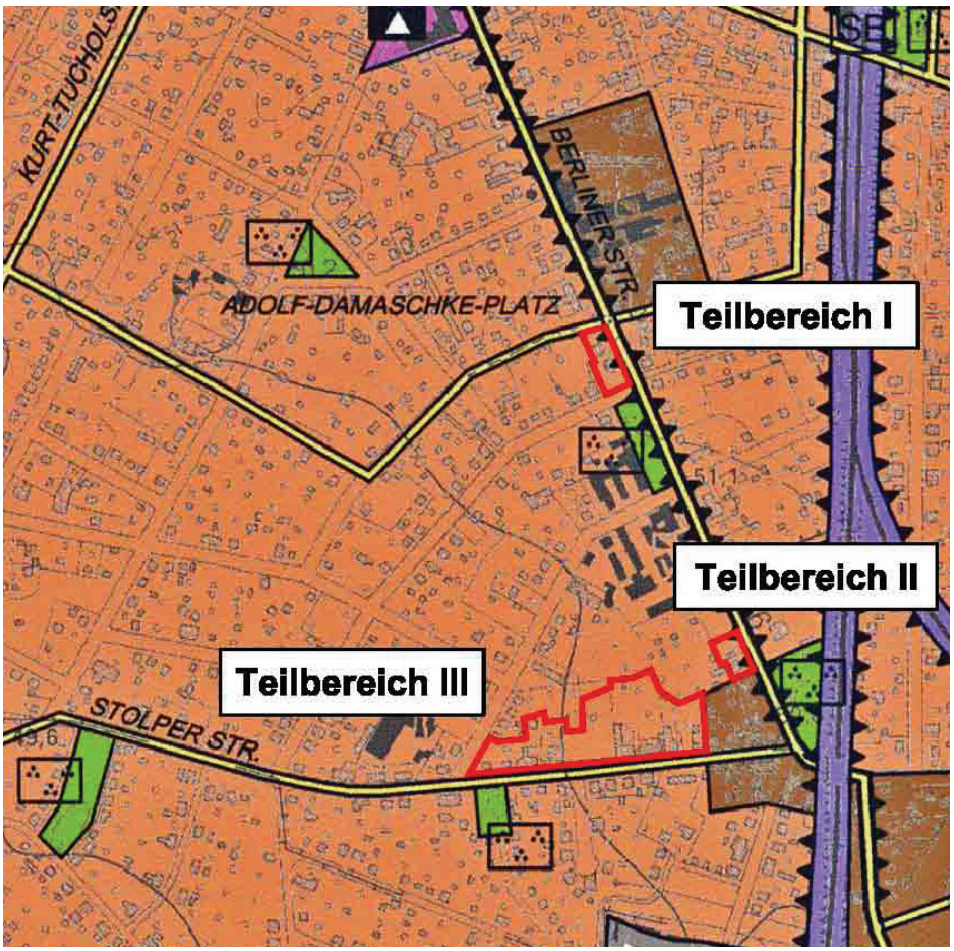


Abb.:
FNP 2001
mit Umgrenzung
der Änderungsbereiche
(Teilbereiche I bis III)
(rote Markierung)

Verfahrensstand FNP-Änderung

Das Änderungsverfahren zum FNP wurde als "vereinfachtes Verfahren" gemäß § 13 BauGB durchgeführt. In Anwendung § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie unter Berücksichtigung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 59 und der innerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat die Stadt im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach

§ 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 wurden die jeweiligen Beteiligungen zum Entwurf der FNP-Änderung durchgeführt. Die im Ergebnis dieser Verfahrensschritte zur FNP-Änderung eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Auswirkungen dieser Stellungnahmen auf die Inhalte der Planänderung ergaben sich nicht. Insofern wird das Verfahren der FNP-Änderung für die o. g. Teilbereiche I bis III zum Abschluss gebracht.

Fazit zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
Auf Grund des oben geschilderten Standes der Planungsarbeiten zur FNP-Änderung der Teilbereiche I bis III ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Auf dieser, sich aus § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB ergebenden bauplanungsrechtlichen Grundlage kann das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht werden.

II.4 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

II.4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

ZF[15] Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Planung betrifft die Gebietsteile:

- WA-1 westlich der Heinrich-Zille-Straße, zwischen Adolf-Damaschke-Straße und Waldemarstraße
- WA-2 das Quartier Adolf-Damaschke-Straße, Heinrich-Zille-Straße, Waldemarstraße, Eichenallee und Rosa-Luxemburg-Straße
- WA-3 das Quartier Waldemarstraße, August-Bebel-Straße und Scharfschwerdtstraße (mit Ausnahme der unmittelbar an die Berliner Straße angrenzenden Grundstücke)
- WA-4 das Quartier Eichenallee, Waldemarstraße, August-Bebel-Straße und Rosa-Luxemburg-Straße
- WA-5 Grundstücke nördlich des Altenheims "Emmaus", zwischen Scharfschwerdtstraße und Franzstraße
- WA-6 Grundstücke südlich des Altenheims "Emmaus", zwischen Scharfschwerdtstraße, August-Bebel-Straße und Franzstraße
- WA-7 das Quartier August-Bebel-Straße, Scharfschwerdtstraße, Karl-Liebknecht-Straße und Rosa-Luxemburg-Straße
- WA-8 das Quartier Karl-Liebknecht-Straße, Scharfschwerdtstraße, Stolper Straße und Rosa-Luxemburg-Straße
- WA-9 das Quartier August-Bebel-Straße, Franzstraße, Stolper Straße und Scharfschwerdtstraße
- WA-10 Grundstücke östlich der Franzstraße
- WA-11 Grundstücke im westlichen "Hinterland" der Berliner Straße.

Begründung:

Die Wohnnutzung stellt die dominierende Nutzung im Plangebiet dar, prägt den überwiegenden Anteil der Quartiere und führt dazu, dass im Plangebiet eine Homogenität in der Flächennutzung erkennbar ist. Im Rahmen der Untersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept haben die Bestandsaufnahme und die Auswertung der Gewerbeanmeldungen im Einzelnen jedoch gezeigt, dass im Plangebiet zusätzlich zur Wohnnutzung kleinere Handwerker, Freiberuf-

[15] Zeichnerische Festsetzung durch Planzeichnung/"ZF"

ler und sonstige Dienstleister tätig bzw. gemeldet sind. Diese Nutzungen sind häufig der Hauptnutzung (Wohnen) untergeordnet, verteilen sich unsystematisch auf das gesamte Gebiet und stören den Gebietscharakter nicht. Besonders diese bereits ansässigen, über das reine Wohnen hinausgehenden Nutzungen sind ein Merkmal der städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dienen letztendlich der Versorgung des Gebietes.

Insofern ist es logisch und nicht zuletzt im Hinblick auf den gebietsorientierenden Anspruch der Planung konsequent, die künftige Art der Nutzungen innerhalb des überwiegenden Teils des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet verbindlich zu sichern.

Diese Überlegungen werden durch die Baunutzungsverordnung gestützt. Danach gilt für die grundsätzliche Zweckbestimmung der allgemeinen Wohngebiete[16]:

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
    1. Wohngebäude,
    2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
    3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass auf Grund der Zulässigkeitsvoraussetzungen der BauNVO allgemeine Wohngebiete optimal die Aufrechterhaltung und nachhaltige Entwicklung des Plangebietes als intakter und vielfältig strukturierter Stadtteil, in dem das Wohnen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt, verbindlich sichern können. Weder Kleinsiedlungsgebiete noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten aufgrund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines vielschichtigen Wohngebietes. Positive Auswirkungen auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung ergeben sich bei den allgemeinen Wohngebieten auch daraus, dass eine Vielzahl bereits bestehender, gebietsverträglicher Nutzungen neben dem Wohnen weiterhin zulässig ist sowie planmäßig erweitert werden kann, was letztendlich dazu führen kann, dass das Gebiet insgesamt seine Qualität behält bzw. sich weiter entwickelt und sich die Bewohner damit identifizieren können. Ebenso ist beachtlich, dass die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete die prägende Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes hinsichtlich bestehender Nutzungen berücksichtigt. Dies kommt der städtebaulichen Entwicklungskontinuität des Gebietes zugute und erfüllt die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das gewählte vereinfachte Bebauungsplanverfahren. (Siehe ergänzend auch Kapitel II.4.11.1)

Die Festsetzungen der allgemeinen Wohngebiete sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

<u>Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</u>
Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen (Kapitel I.2.9 und II.4.5) wird deutlich, dass die allgemeinen Wohngebiete derzeitig und prognostisch durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Diesen Beeinträchtigungen soll u. a. durch passive Schallschutzmaßnahmen entgegen gewirkt werden, so dass eine ausreichende Ruhe in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden kann. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung so berücksichtigt, dass zumindest innerhalb der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (bei Umsetzung dieser Festsetzungen) gesichert werden können. Derzeitig und prognostisch wird die Aufenthaltsqualität im Freien im gesamten Plangebiet unterschiedlich stark durch Lärm beeinträchtigt.

[16] § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Die passiven Schallschutzfestsetzungen bewirken hier keine direkte Minderung. Auf Grund der bestehenden und auch weiterhin zulässigen künftigen Bebauung der Grundstücke ist jedoch davon auszugehen, dass im "Schallschatten" der Gebäude auf jedem Grundstück ruhige Bereiche existieren, die einen wohngebietsadäquaten Aufenthalt im Freien möglich machen. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere die innerstädtische, zentrumsnahe Lage der geplanten allgemeinen Wohngebiete, auf Grund derer generell eine größere Verlärmung gegenüber Wohngebieten in zentrumsfernen Stadtteilgebieten besteht. Diese grundsätzliche, örtlich bedingte Situation ist hinzunehmen. Die Gesundheitsgefährdungsgrenze auf Grund der Lärmbelastungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen nicht erreicht.

TF[17] **1. Allgemeine Wohngebiete**
In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mit dieser Festsetzung wird die nach BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandssituation, insbesondere der städtebaulichen Struktur des Plangebietes und der bisher prägenden Nutzungen. Weitere Beweggründe für den Ausschluss der Ausnahmemöglichkeiten sind die Absichten, einen effektiven Umgang mit dem vorhandenen Boden zu ermöglichen und eine potentielle Gefährdung/Störung der allgemeinen Wohnruhe und des Gebietscharakter zu vermeiden, beispielsweise durch Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und hoher Besucherfrequenz.

Einem möglichen Bedarf für die Errichtung von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen kann innerhalb bestehender Mischgebiete und Gewerbegebiete bzw. innerhalb gemischt genutzter und gewerblich genutzter Gebietsteile im Stadtgebiet entsprochen werden. Darüber hinaus bestehen in den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden Ansiedlungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Mischgebiet (MI)

ZF Im Grenzbereich zur Berliner Straße und zur Stolper Straße werden Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Dies betrifft die Gebietsteile:
- MI-1 westlich der Berliner Straße, zwischen Waldemarstraße und Scharfschwerdtstraße,
- MI-2 westlich der Berliner Straße in der Nähe zum Marietta-Jirkowsky-Platz,
- MI-3 nördlich der Stolper Straße, beginnend bei der Franzstraße und in östlicher Richtung bis in die Nähe des Marietta-Jirkowsky-Platzes.

Begründung:

Ausnahmen zu den oben benannten grundsätzlichen Nutzungsprägungen der allgemeinen Wohngebiete bilden einzelne Randbereiche der an die Berliner Straße und die Stolper Straße angrenzenden Quartiere. In diesen Bereichen bestehen Nutzungsmischungen, die durch zum Wohnen hinzugetretene, dieses jedoch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen charakterisiert sind. Diese Teilbereiche werden als Mischgebiete festgesetzt, womit folgende Planungsüberlegungen verbunden sind:

[17] Textfestsetzung/"TF"

Bauplanungsrechtliche Grundlage
Die Festsetzung dient der Umsetzung der vorbereitenden Plandarstellung "Gemischte Baufläche" des Flächennutzungsplans auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der damit verbundenen verbindlichen Sicherung der künftigen baulichen Entwicklung dieser Gebietsteile. Diese Festsetzungen sind aus den Darstellungen des FNP entwickelbar (vgl. u.a. Kapitel II.3).

Umsetzung der Planintentionen
Darüber hinaus wird mit den Mischgebietsfestsetzungen auf die bestehenden, sich im Verlauf der letzten Jahre entwickelten Nutzungsverhältnisse reagiert. Diese Teilbereiche des Geltungsbereiches verfügen bereits heute über eine städtebauliche Prägung, die durch eine Mischnutzung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen hervorgerufen wird. Dabei haben die analytischen Untersuchungen im Rahmen der vorbereitenden städtebaulichen Planung gezeigt, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen das Wohnen innerhalb dieser Gebietseile grundsätzlich nicht wesentlich stören, was der allgemeinen Zweckbestimmung von Mischgebieten entspricht. Diese Überlegungen werden durch die Baunutzungsverordnung gestützt. Danach gilt für die Zweckbestimmung der Mischgebiete der Grundsatz:

> "Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören."[18]

Neben der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität dieser Teilgebiete bieten diese Festsetzungen damit Möglichkeiten für die Ansiedlung auch solcher (beispielweise gewerblichen) Nutzungen, deren Charakter (anders als in den allgemeinen Wohngebieten) über die Gebietsversorgung hinaus geht. Insofern verbinden sich mit diesen Festsetzungen auch Überlegungen, die innerstädtische funktionelle Bedeutung der Berliner Straße und eines Teils der Stolper Straße als "Wohn- und Geschäftsstraße" zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die planungsrechtliche Konsequenz dieses Planungsansatzes besteht darin, dass dafür Sorge getragen werden muss, dass die gemischten Nutzungen auch erhalten bleiben bzw. sich weiterhin entwickeln können. In Folge dessen muss bei jedem Bauvorhaben sorgfältig abgewogen werden, ob die Ansiedlung von wohnverträglichen Gewerbenutzungen oder die Errichtung neuer Wohngebäude zulässig ist, ohne dass der Gebietscharakter "zu kippen" droht und das festgesetzte Mischgebiet seine Zweckbestimmung verliert.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen (siehe u. a. Kapitel I.2.9 und II.4.5) wird deutlich, dass die geplanten allgemeinen Mischgebiete derzeitig und prognostisch durch Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Diesen Beeinträchtigungen soll u. a. durch passive Schallschutzmaßnahmen (Festsetzungen) entgegen gewirkt werden, so dass eine ausreichende Ruhe in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden kann. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan. Dadurch werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung so berücksichtigt, dass zumindest innerhalb der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (bei Umsetzung dieser Festsetzungen) gesichert werden können. Gegenwärtig und prognostisch wird die Aufenthaltsqualität im Freien im gesamten Plangebiet unterschiedlich stark durch Lärm beeinträchtigt. Die passiven Schallschutzfestsetzungen bewirken hier keine direkte Minderung. Auf Grund der bestehenden und auch weiterhin zulässigen künftigen Bebauung der Grundstücke ist jedoch davon auszugehen, dass im "Schallschatten" der Gebäude auf jedem Grundstück ruhigere Bereiche existieren, die einen wohngebietsadäquaten Aufenthalt im Freien möglich machen. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere die innerstädtische, zentrumsnahe Lage der geplanten Baugebiete, auf Grund derer generell eine größere Verlärmung gegenüber Baugebieten in zentrumsfernen Stadtteilgebieten besteht. Diese grundsätzliche, ört-

[18] § 6 Abs. 1 BauNVO

lich bedingte Situation ist hinzunehmen. Die Gesundheitsgefährdungsgrenze auf Grund der Lärmbelastungen innerhalb der Mischgebiete wird im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen nicht erreicht.

TF **2. Mischgebiete**

(1) In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen nicht zulässig.

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

Mit dieser Festsetzung werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Ebenso Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO[19] in den Teilen der Mischgebiete, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Obwohl allgemein in Mischgebieten zulässig, werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da von diesen Nutzungen regelmäßig nachteilige Auswirkungen insbesondere auf das Wohnen in Form von Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen sowie zusätzliche Verkehrsbelastungen zu erwarten sind. Darüber hinaus würden sich diese Nutzungen durch ihre extensive Flächennutzung und ihre typische bauliche Ausprägung nicht städtebaulich adäquat in die Grundstruktur der Mischgebiete einfügen.

Einem möglichen Bedarf für die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen kann innerhalb bestehender Mischgebiete und Gewerbegebiete bzw. innerhalb gemischt genutzter und gewerblich genutzter Gebietsteile im Stadtgebiet entsprochen werden. Darüber hinaus bestehen in den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden Ansiedlungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

Vergnügungsstätten (nicht kerngebietstypisch)

Vergnügungsstätten (allgemein anerkannt sind hier die drei wesentlichen Unterarten: Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) werden in der BauNVO in nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten unterschieden und solche, die nur in Kerngebieten allgemein (und in Gewerbegebieten ausnahmsweise) zulassungsfähig sind. Folgt man den allgemein anerkannten Kommentierungen zur BauNVO[20] hat sich zur Abgrenzung der kerngebietstypischen von den nicht kerngebietstypischen Nutzungen in der Rechtsprechung eine Definition abgezeichnet, wonach diejenigen Vergnügungsstätten als kerngebietstypisch anzusehen sind, die als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen. Als Beispiel für eine nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätte wird in der o. g. Kommentierung zur BauNVO[21] ein Spielkasino genannt, das auf einer Fläche von 54 qm höchstens 20 Besuchern Platz bietet. Auch wenn in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen der Mischgebiete nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind (und demzufolge den die Wohnruhe nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gleichgestellt sind), so ist dennoch anzunehmen, dass auch von den nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten städtebauliche Wirkungen ausgehen, die ein gedeihliches Nebeneinander mit dem Wohnen nicht von vornherein erwarten lassen. Diese Annahme wird bereits dadurch unterstützt, dass diese Vergnügungsstätten nur in den durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilgebieten allgemein zulässig sind.

[19] Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

[20] hier: Baunutzungsverordnung/Kommentar, Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 10. Auflage 2002, Rn 23.1

[21] hier: Baunutzungsverordnung/Kommentar, Fickert/Fieseler, Verlag W. Kohlhammer, 10. Auflage 2002, Rn 23.11

Ziel der Planung insgesamt ist es, u. a. eine städtebauliche Qualifizierung der Mischgebietsteile dahingehend zu erhalten, dass sich nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen ansiedeln, um hier eine städtebauliche Mischung zu erhalten/zu erreichen, die funktionell diese Plangebietsteile in ihrer Bedeutung für den Gesamtort aufwertet. Besonders die regelmäßig durch Vergnügungsstätten allgemein verursachten negativen städtebaulichen Auswirkungen wie Lärmbelästigungen, Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes oder auch die Senkung der Qualität des Warenangebotes im Umfeld von Vergnügungsstätten lassen jedoch befürchten, dass die Bewahrung der städtebaulichen Struktur und die angestrebten allgemeinen Planungsziele nicht gesichert werden können. Insofern sind negative Auswirkungen auf den städtebaulichen Charakter der Plangebietsteile zu erwarten.

Dies gilt grundsätzlich auch für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten.

Dementsprechend kann nur mit einem generellen Ausschluss der nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (siehe hierzu Textfestsetzung (2)) gewährleistet werden, dass die angestrebte qualitativ hochwertige Nutzungsmischung und die Umsetzung der allgemeinen städtebaulichen Planungsziele erreicht und langfristig gesichert werden können.

TF **2. Mischgebiete**
(2) In den Mischgebieten ist die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Nach der BauNVO können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise auch außerhalb der Teilgebiete zugelassen werden, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Demzufolge ausnahmsweise innerhalb des gesamten jeweiligen Mischgebietes.

Besonders unter Hinweis auf die oben zu Textfestsetzung 2 (1) erfolgte Begründung zum Ausschluss der nicht kerngebietstypischen Nutzungen wird auch die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit in den nicht überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen ausgeschlossen.

Einem möglichen Bedarf für nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten kann innerhalb bestehender Mischgebiete und Gewerbegebiete bzw. innerhalb gemischt genutzter und gewerblich genutzter Gebietsteile im Stadtgebiet entsprochen werden. Darüber hinaus bestehen in den unmittelbar angrenzenden Nachbargemeinden Ansiedlungs- und Nutzungsmöglichkeiten.

II.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundsatz

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gehören zu den Vorschriften, die ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mindestens enthalten muss, um für seinen Geltungsbereich als sogenannter "qualifizierter Bebauungsplan" die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben abschließend zu regeln. Gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.[22]

[22] § 16 Abs. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke/BauNVO

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen
1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.[23]

Diesem verpflichtenden Grundsatz von Mindestfestsetzungen umsetzend erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gerecht zu werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl legt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ...") werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

ZF Die Festsetzung der GRZ erfolgt innerhalb der Planzeichnung durch die Zahlenangabe
0,3 für die allgemeinen Wohngebiete und
0,4 für die Mischgebiete

Begründung:

Die beabsichtigten Festsetzungen zur GRZ resultieren aus den analytischen Untersuchungen des vorhandenen Maßes der Nutzung im Untersuchungsgebiet im Rahmen der Arbeiten am städtebaulichen Entwicklungskonzept "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf". Dazu wurden die vorliegende Grundkarte der Stadtverwaltung ausgewertet sowie umfangreiche Vorortbegehungen und eine manuelle Luftbildauswertung durchgeführt, um möglichst exakt die realen Überbauungen zu bestimmen, die u. a. das vorhandene Maß der baulichen Nutzung definieren. Die Untersuchungsergebnisse lassen für das Plangebiet des Bebauungsplans zwei wesentliche Erkenntnisse zu:

<u>"Grundflächenzahlen" im Bestand auf der Grundlage der baulichen Hauptanlagen</u>
Vergleichbar mit den ermittelten städtebaulichen Werten für das Gesamtgebiet des o. g. städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erreicht auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans die Überbauung der Grundstücke mit "**Hauptanlagen**"[24] Werte, die überwiegend unterhalb 20 % bzw. unterhalb 30 % liegen. Insgesamt wurden für ~ 95 % aller Grundstücke Grundstücksüberbauungen ermittelt, deren Werte unterhalb von 30 % liegen. Vereinzelt treten auch höhere Werte der Grundstücksüberbauung auf (sog. "Ausreißer"), diese sind jedoch eher selten und können nicht als Maßstab für die prägende Überbauung bzw. die Eigenart der näheren Umgebung eines Grundstückes im Plangebiet herangezogen werden. Insofern ergibt sich für die Eigenart der näheren Umgebung der Grundstücke hinsichtlich des Maßes für die Grundstücksüberbauung ein Rahmen, der bis zu einer Obergrenze von 30 % überbauter Grundstücksfläche mit baulichen Hauptanlagen reicht.

[23] § 16 Abs. 3 BauNVO
[24] Maßgeblich für diesen Teil der Analyse waren die baulichen Anlagen, die unmittelbar im Zusammenhang mit der Hauptnutzung des Grundstückes stehen (Hauptanlagen im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO). Die bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, blieben bei dieser Analyse unberücksichtigt.

Vergleichend mit dem städtebaulichen Kennwert der "GRZ" stellt sich die Situation im Plangebiet im Einzelnen wie folgt dar:

Gesamtzahl der im Geltungsbereich ermittelten (Bau-)Grundstücke:	~ 254	(100 %)
davon		
- ermittelte Überbauung vergleichbar der Grundflächenzahl kleiner als 0,2:	160	(~ 63 %)
- ermittelte Überbauung vergleichbar der Grundflächenzahl 0,2 bis 0,3:	81	(~ 32 %)
- ermittelte Überbauung vergleichbar der Grundflächenzahl größer 0,3:	13	(~ 5 %)

"Grundflächenzahlen" im Bestand auf der Grundlage der Gesamtüberbauung
Die tatsächliche Bebauung der Grundstücke (sowohl innerhalb des Gesamtuntersuchungsgebietes als auch innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans) wird neben der Überbauung mit Hauptanlagen durch einen relativ hohen Anteil an **Nebenanlagen** geprägt, bestehend beispielsweise aus Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Schuppen, Swimmingpools etc. Betrachtet man diese tatsächliche (Gesamt-)Bebauung der Grundstücke stellt sich die Situation im Plangebiet wie folgt dar:

Gesamtzahl der im Geltungsbereich ermittelten (Bau-)Grundstücke:	~ 254	(100 %)
davon		
- ermittelte Überbauung vergleichbar der Grundflächenzahl kleiner als 0,2:	23	(~ 9 %)
- ermittelte Überbauung vergleichbar der Grundflächenzahl 0,2 bis 0,3:	50	(~ 20 %)
- ermittelte Überbauung vergleichbar der Grundflächenzahl größer 0,3:	181	(~ 71 %)

An Hand dieser Vergleichsberechnungen wird erkennbar, dass die bestehenden Nebenanlagen maßgeblich die reale Überbauung der Grundstücke im Plangebiet charakterisieren.

Auswirkungen auf die Planinhalte
Unter der Maßgabe einer bestandsorientierten aber auch nachhaltigen Planung ist die Bestandssituation der Grundstücksüberbauung mit baulichen Hauptanlagen maßgeblich für die festgesetzten Grundflächenzahlen, insbesondere in den allgemeinen Wohngebieten.

GRZ = 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten
Bei der Untersuchung des Plangebietes wurde ersichtlich, dass die "Eigenart der näheren Umgebung" der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans u. a. dadurch geprägt wird, dass eine Grundstücksüberbauung mit baulichen Hauptanlagen existiert, deren Rahmen eine vergleichbare GRZ von 0,3 nicht überschreitet. Insofern spiegelt die GRZ-Festsetzung "0,3" diesen aus der bestehenden Situation der vorhandenen Grundstücksüberbauung mit baulichen Hauptanlagen resultierenden Rahmen wieder und ermöglicht für die Grundstücke die gesicherte Ausnutzung des bestehenden Rahmens und damit des bereits vorhandenen Baurechts. Dadurch kann sowohl dem bestandsorientierten Anspruch der Planung gebührend Rechnung getragen werden als auch dem Ansatz der städtebaulichen Planung, den Grundstückseigentümern in Umsetzung der Planung auch künftig Entwicklungsspielraum einzuräumen.

Gleichzeitig bewirkt die verbindliche Sicherung der GRZ von 0,3 eine Begrenzung der Grundstücksüberbauung "nach oben", so dass die nicht prägenden vereinzelten Grundstücke mit einer Überbauung oberhalb eines vergleichbaren Wertes einer GRZ von 0,3 (sog. "Ausreißer") nicht als rahmengebend zu betrachten sind. Damit wirkt diese Festsetzung einer Nachverdichtung und einer Veränderung der Siedlungsstruktur, die über den bestehenden Rahmen hinausgehen, entgegen.

"Ausreißer"-Grundstücke
Diese Grundstücke haben gebietsuntypisch den oben erläuterten Rahmen der Grundstücksüberbauung bereits überschritten, so dass die GRZ-Festsetzung einen weiteren Entwicklungs- und Erweiterungsspielraum ausschließt, was im Hinblick auf die bestandsorientierte Planung

hinzunehmen ist. Die betroffenen Grundstücke genießen Bestandsschutz. Im Rahmen dieses Bestandsschutzes sind erhaltende bauliche Maßnahmen zulässig. Erst für den Fall eines Abrisses dieser bestehenden Hauptnutzungen hätte das zur Folge, dass sich zukünftige neue Bauvorhaben dieser Obergrenze "GRZ = 0,3" unterordnen müssen.

Bezüglich der zulässigen künftigen Errichtung von Nebenanlagen ist zunächst auf die Baunutzungsverordnung abzustellen. Danach gilt gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO:
"(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden
1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde."

Daraus ergeben sich zwei wesentliche Fallkonstellationen für den künftigen Umgang mit Nebenanlagen:
A: Trifft der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen, darf die Obergrenze der festgesetzten GRZ grundsätzlich um 50 % durch die oben bezeichneten Anlagen überschritten werden. Für den Fall der beabsichtigten GRZ-Festsetzung von 0,3 würde dies bedeuten, dass diese Obergrenze durch Nebenanalgen etc. um 50 % überschritten werden darf, also bis zu einem Wert von 0,45.
B Wird als abweichende Bestimmung beispielsweise dieser o. g. Überschreitungsgrundsatz ausgeschlossen, dürfen künftig sämtliche bauliche Anlagen auf einem Grundstück (Haupt- und Nebenanlagen) nur in dem Umfang errichtet werden, dass die Überbauung des Grundstückes höchstens 30 % beträgt.

Die Auswertung der oben erläuterten Vergleichsberechnungen macht jedoch deutlich, dass die Anwendung der "Fallkonstellation A" wesentlich bestandsorientierter ist als die "Fallkonstellation B", so dass von der gesetzlich gegeben Möglichkeit, die grundsätzlich zulässige 50 %-ige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auszuschließen, kein Gebrauch gemacht wird. Somit werden mindestens 70 % aller Grundstücke, deren ermittelte Überbauung gegenwärtig unter 45 % liegt (siehe ergänzend GRZ-Festsetzung der Mischgebiete), mit den beabsichtigten GRZ-Festsetzungen Entwicklungsspielräume eingeräumt, ohne die Gebietsprägung nachhaltig zu verändern.

<u>GRZ = 0,4 in den Mischgebieten</u>
Für die geplanten Mischgebiete wird eine GRZ = 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Zum Einen wird mit dieser 10 %-igen Erhöhung der Obergrenze gegenüber den allgemeinen Wohngebieten auf die tatsächlichen Gegebenheiten im Bereich Stolper Straße/Berliner Straße reagiert, wo der Rahmen der Überbauung mit Hauptanlagen bereits gegenwärtig bis zu einer Überbauung von 40 % reicht. Zum Anderen soll in den Mischgebieten (so auch entlang der Berliner Straße/nördlich der Scharfschwerdtstraße) stärker der Entwicklungsgedanke der künftigen Nutzung in den Vordergrund treten, da diese Gebiete der Unterbringung von Nutzungen dienen sollen, die über den gebietsversorgenden Charakter allgemeiner Wohngebiete hinausgehen.

Zahl der Vollgeschosse

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Grundsätze zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ergibt sich vor allem auf Grund der Bewahrung des Ortsbildes als öffentlicher Belang die planungsrechtliche Erforderlichkeit, zweckentsprechende Festsetzungen zu treffen. Auf Grund dessen, dass es sich beim Plangebiet um ein im Wesentlichen "klassisch" bebautes Gebiet handelt mit Hauptgebäuden, deren Vollgeschosse relativ sicher ermittelbar sind, sowie auf Grund dessen, dass verwendbare gesicherte Angaben zur Höhe der vorhandenen baulichen Anlagen nicht vorliegen, soll der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zahl künftiger Vollgeschosse treffen.

ZF Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt innerhalb der Planzeichnung unter Verwendung römischer Zahlen durch die Zahlenangabe

- III für die Anzahl höchst zulässiger Vollgeschosse in den allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-8, WA-10, WA-11 und im Mischgebiet MI-3
- IV für die Anzahl höchst zulässiger Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet WA-9 und in den Mischgebieten MI-1 und MI-2

Begründung:

Die beabsichtigten Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse resultieren ebenfalls aus den analytischen Erhebungen im Untersuchungsgebiet im Rahmen der Arbeiten am städtebaulichen Entwicklungskonzept "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf". Dazu wurden umfangreiche Vorortbegehungen und eine manuelle Luftbildauswertung durchgeführt, um möglichst exakt die realen Vollgeschosszahlen zu bestimmen. Die Analyse der Untersuchungsergebnisse macht deutlich, dass die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Gesamtgebietes der Untersuchung dadurch gekennzeichnet wird, dass etwa die Hälfte aller Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet worden ist und der verbleibende Anteil am Gesamtbestand jeweils fast hälftig von Gebäuden mit einem oder drei Vollgeschossen bestimmt wird. Der Anteil an Gebäuden mit vier und fünf Vollgeschossen ist im gesamten Gebiet nicht prägend.

Die Ausnahme zu diesem Grundsatz bildet das Quartier Stolper Straße/Franzstraße/August-Bebel-Straße/Scharfschwerdtstraße (WA-9). Hier besteht eine deutliche bauliche Prägung durch vorhandene Gebäude höherer Dimensionierung.

Im Detail wurde folgende Situation ermittelt:

- Gebäudeanteil im Untersuchungsgebiet mit 1 Vollgeschoss:	23 %
- Gebäudeanteil im Untersuchungsgebiet mit 2 Vollgeschossen:	47 %
- Gebäudeanteil im Untersuchungsgebiet mit 3 Vollgeschossen:	23 %
- Gebäudeanteil im Untersuchungsgebiet mit 4 Vollgeschossen:	6 %
- Gebäudeanteil im Untersuchungsgebiet mit 5 Vollgeschossen:	1 %

Diese Situationsbeschreibung des Untersuchungsgebietes insgesamt spiegelt sich auch in der Situation des Plangebietes wieder, in dem grundsätzlich vergleichbare Relationen bestehen.

Die analytischen Ergebnisse basieren jedoch auf den aktuell geltenden bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Diese haben sich innerhalb der letzten 15 Jahre geändert und der "Vollgeschossbegriff" erfuhr eine veränderte Definition, die auf die Gesetzesnovellierung der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zurückzuführen ist:

Begriff "Vollgeschoss" bis zur Novellierung 2003:
"Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse) gelten nicht als Vollgeschosse." (§ 2 Abs. 5 BbgBO 2002)

Begriff "Vollgeschoss" bis zur Neufassung der BbgBO 2016:
Der Vollgeschossbegriff wurde mit Inkrafttreten der BbgBO am 16. Juli 2003 geändert und hatte bis zum 30. Juni 2016 folgende Fassung:

"Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse."

Eine der wesentlichen Auswirkungen dieser Novellierung bestand darin, dass frühere, "klassisch" zu Wohnzwecken genutzte Dachräume, die auf Grund der früheren "Zwei-Drittel-Regelung" die Vollgeschossdefinition nicht erfüllten, mit Inkrafttreten der BbgBO im Jahr 2003 nunmehr als Vollgeschosse zu berechnen waren. Dieser Sachverhalt führt zu der oben dargelegten Gebietscharakteristik.

Die vertiefende Betrachtung der maßgeblichen Gebäude unter städtebaulich-gestalterischen Aspekten zeigt jedoch, dass zum Einen die Quartiere im Gesamtgebiet der Untersuchung überwiegend durch Satteldachformen unterschiedlichster Art geprägt werden und zum Anderen, dass das jeweils oberste (bauordnungsrechtlich ermittelte) Vollgeschoss häufig im Dachraum des jeweiligen Gebäudes untergebracht ist. Der bauordnungsrechtlich "unkundige" Betrachter empfindet vor Ort dieses Vollgeschoss im Dachraum häufig nicht wie ein klassisches Vollgeschoss mit senkrecht stehender Außenwand, so dass die bauordnungsrechtlich ermittelten Vollgeschosszahlen örtlich im Regelfall nicht dementsprechend wahrgenommen werden.

<u>Novellierung der BbgBO 2016</u>
Am 1. Juli 2016 ist das Gesetz zur Novellierung der Brandenburgischen Bauordnung und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes vom 19. Mai 2016[25] in Kraft getreten. Mit Inkrafttreten der neuen BbgBO am 1. Juli 2016 wurde der Begriff "Vollgeschoss" durch den Begriff "Geschoss" ersetzt. Nach § 2 Abs. 6 der BbgBO 2016[26] gilt:

"Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse."

In den Übergangsvorschriften der neuen Bauordnung (§ 89 Abs. 2 BbgBO) wird ergänzend hierzu jedoch geregelt: "Solange § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Absatz 4 der Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) fort.

Da § 20 Abs. 1 der BauNVO regelt: " Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.", ist auch nach Inkrafttreten der BbgBO 2016 der bisherige Vollgeschossbegriff für die Beurteilung der

[25] GVBl Bbg. Teil I Nr. 14 vom 20. Mai 2016
[26] Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14], S.1)

Gebietstypik maßgeblich und anzuwenden. Insofern können die Ergebnisse der Bestandserfassung (Anzahl der ermittelten Vollgeschosse) und deren Auswertung trotz des Inkrafttretens der neuen Bauordnung 2016 als Basis der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen verwendet werden.

Auswirkungen auf die Planinhalte
Unter der Maßgabe einer bestandsorientierten Planung sollen Festsetzungen zur Anwendung kommen, die diese Bestandssituation berücksichtigen:

Grundsatz:
Die für den Bebauungsplan vertiefend durchgeführte spezielle, quartiersbezogene Betrachtung macht deutlich, dass die Vollgeschosszahlen der maßgeblichen Gebäude innerhalb der einzelnen Quartiere jeweils einen Rahmen vorgeben, der regelmäßig von einem bis zu drei Vollgeschossen reicht. Diesen bestehenden Rahmen berücksichtigend sollen künftig grundsätzlich Gebäude errichtet werden dürfen, die bis zu drei Vollgeschosse als Höchstmaß ihrer jeweiligen Höhe aufweisen. Die Folge dieser städtebaulichen Grundsatzüberlegung ist die Festsetzung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen für die allgemeinen Wohngebiete WA-1 bis WA-8, WA-10, WA-11 und für das Mischgebiet MI-3.

Abweichung I:
Eine Abweichung von dieser Regel bildet das oben benannte Quartier WA-9 (Stolper Straße/Franzstraße/August-Bebel-Straße/Scharfschwerdtstraße), in dem die Eigenart der bestehenden Bebauung durch vier Vollgeschosse geprägt wird. Diesen bestehenden Rahmen berücksichtigend sollen in diesem Quartier künftig regelmäßig Gebäude errichtet werden dürfen, die bis zu vier Vollgeschosse als Höchstmaß ihrer jeweiligen Höhe aufweisen.

Begründung
Der Bebauungsplan überlagert ein innerstädtisches Gebiet, welches bauplanungsrechtlich dem "Innenbereich" im Sinne des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) zugehörig ist. In Folge dieser bauplanungsrechtlichen Situation besteht für jedes Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Planung (beispielsweise auch innerhalb des o. g. Quartiers) faktisches Baurecht nach den Grundsätzen des § 34 BauGB. Dies heißt letztendlich, dass ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich u. a. "nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung…" einfügt. Da zum Maß der baulichen Nutzung auch die Höhe baulicher Anlagen gehört, muss sich ein Vorhaben in die Höhe baulicher Nutzungen einfügen, die die Eigenart der Umgebung prägen. Diese nähere Umgebung eines Baugrundstückes wird im Quartier "WA-9" durch bestehende Gebäude geprägt, deren Höhe durch vier Vollgeschosse gekennzeichnet ist. Daraus ergibt sich für die Baugrundstücke im Quartier "WA-9" die Situation, dass Bauvorhaben in diesem Quartier mit einer Höhe, die vergleichbar der Höhe der bestehenden Gebäude ist, nicht entgegengehalten werden kann, dass sich diese Bauvorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Bestätigt wird dieser Grundsatz durch das genehmigte Bauvorhaben auf dem Grundstück Stolper Straße 15/16, wo auf der Grundlage des § 34 BauGB die Baugenehmigung erteilt und damit beschieden wurde, dass sich die beantragten baulichen Anlagen (auch in ihrer Höhe mit vier Vollgeschossen) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Insofern führt das Zusammenwirken bestehenden Baurechts mit der grundsätzlichen Absicht einer am Bestand orientierten Planung dazu, dass eine Festsetzung von höchstens vier zulässigen Vollgeschossen im Quartier "WA-9" erfolgt. Dies geschieht im Übrigen auch unter Berücksichtigung der Entschädigungsgrundsätze des § 42 BauGB, wonach die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstückes, die zu einer nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks führt, dem Eigentümer ein Recht auf angemessene Entschä-

digung zubilligt. Die Festsetzung von nur drei Vollgeschossen im Quartier "WA-9" würde einer solchen Änderung gleichkommen, weil die zulässigerweise errichtbare Höhe baulicher Anlagen (siehe Grundstück Stolper Straße 15/16) nicht mehr möglich ist, was einer "nicht nur unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks" (§ 42 Abs. 1 BauGB) gleichkommen würde.

Abweichung II:
Eine weitere Abweichung vom Grundsatz der drei Vollgeschosse bilden die Mischgebietsteile MI-1 und MI-2 entlang der Berliner Straße bilden. Hier sind künftig bis zu vier Vollgeschosse zulässig. Mit dieser Festsetzung wird mit Blick auf den Erhalt und die Weiterentwicklung der Berliner Straße als Wohn- und Geschäftsstraße mit übergebietlicher Bedeutung dem Entwicklungsgrundsatz der Planung zusätzlich zum bestandsorientierten Planungsansatz Rechnung getragen.

Gestaltung des Ortbildes:
Die oben beschriebene gestalterische Typik der Bebauung innerhalb der Quartiere (oberstes Vollgeschoss ist Bestandteil des Dachraums) soll dahingehend erhalten werden, dass eine ergänzende örtliche Bauvorschrift erlassen wird, die dieser Prägung entsprechend Rechnung trägt (Kapitel II.4.7).

II.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

II.4.3.1 Bauweise

Grundsatz

"Das bauplanungsrechtliche Kriterium Bauweise regelt einen Teilaspekt der Anordnung der baulichen Anlage auf dem Baugrundstück, nämlich die Frage, ob die Anlage mit oder ohne Abstand zu den - von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen … - seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten ist. Mit Festsetzung der offenen Bauweise, bei der ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten ist, wird auch die Länge der baulichen Anlage - gemessen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche - begrenzt. Ob an die vordere und die rückwärtige Grenze herangebaut werden darf oder muss, ist grundsätzlich keine Frage der Bauweise."[27] Diesen Grundsatz berücksichtigend soll im Bebauungsplan festgesetzt werden:

Bauweise

ZF Innerhalb der Planzeichnung wird unter Verwendung der Buchstaben
ED in den allgemeinen Wohngebieten eine offene Bauweise festgesetzt, im Rahmen derer in diesen Gebieten die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Begründung:

Die beabsichtigten allgemeinen Wohngebiete werden grundsätzlich bereits gegenwärtig durch eine offene Bauweise gekennzeichnet, in der (in der Regel) Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet worden sind. Weitere Charakteristika des Gebäudebestandes sind die straßenbegleitende Bebauung und der überwiegend anzutreffende Verlauf der seitlichen Grundstücksgrenzen im rechten Winkel zur öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Bauweise hat u. a. dazu geführt, dass auf den Grundstücken Freiflächen zur Verfügung stehen, auf denen sich Bäume und Strauchgruppen entwickeln konnten. Gleichzeitig ermöglicht die gegenwärtige Bauweise vielfältige Blickbeziehungen und Sichtachsen ("Durchblicke" und "Einblicke"), so dass im gesamten Plangebiet ein "offener Charakter" nachempfunden werden kann. Diese Bauweise soll

[27] KRS/König BauNVO § 22 Rn. 3-15

auch künftig beibehalten werden, was die entsprechende Planfestsetzung erforderlich macht. Dabei werden die in den Wohngebietsteilen vereinzelt auftretenden Doppelhäuser als künftiges Element der Bauweise in den Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplans aufgenommen, so dass auch die Errichtung weiterer Doppelhäuser zulässig sein wird.

Mischgebiete:
Auf Grund der baulichen Vorprägung dieser Gebiete aber auch im Hinblick darauf, dass in den Mischgebieten flexible Bauweisen ermöglich werden sollen, wird zur Bauweise in den geplanten Mischgebieten keine gesonderte Festsetzung getroffen. Für die einschränkende Festsetzung von Flächen, "auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind" (§ 22 Abs. 2 BauNVO) besteht kein Erfordernis.

TF **3. Abweichende Bauweise**
Die in den allgemeinen Wohngebieten zulässigen Einzelhäuser und Doppelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf bei Einzelhäusern höchstens 16,00 m und bei Doppelhäusern je Gebäude höchstens 10,00 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 BauNVO)

Gebäudelänge in den allgemeinen Wohngebieten:
Den Regeln der BauNVO folgend geht die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern neben der damit verbundenen "offenen Bauweise" auch damit einher, dass die Länge dieser Hausformen bis zu 50 m betragen darf. Diese theoretisch zulässige Gebäudelänge, die sich (dem o. g. Grundsatz folgend) auf die Länge der baulichen Anlage entlang der öffentlichen Verkehrsfläche bezieht, liegt jedoch weit über dem anzutreffenden Gebäudebestand besonders innerhalb der Gebietsteile, die als allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden sollen. Dieser Gebäudebestand wird durch Gebäudelängen geprägt, die unter 20 m liegen, was in erster Linie durch die Typik der vorhandenen, historisch gewachsenen Grundstücksstruktur verursacht wird. Insofern sind Anhaltspunkte gegeben, neben der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern auch die Gebäudelänge einschränkend festzusetzen, insbesondere unter Berücksichtigung der Wirkung der Gebäude auf das Orts- und Straßenbild. Die Planungsüberlegungen sowohl im Verlauf der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf" als auch im Verlauf der Erarbeitung des Bebauungsplans haben (beginnend mit dem Antrag im Jahr 2011 zur Aufstellung eines Bebauungsplans, siehe Kapitel I.1) gezeigt, dass ein Erfordernis besteht, die Kubatur der neu zu errichtenden Gebäude insgesamt unter Berücksichtigung des prägenden Bestandes zu beschränken. Dies erfolgt durch o. g. Textfestsetzung, was letztendlich die (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) zulässige Abweichung vom Grundsatz der Baunutzungsverordnung darstellt.

Mischgebiete:
Anders als der o. g. Planungsansatz zu den Gebäudelängen in den allgemeinen Wohngebieten stellt sich der Planungsansatz für die geplanten Mischgebiete dar. Auf Grund der baulichen Vorprägung dieser Gebiete sowie unter Berücksichtigung der Überlegung, dass in den Mischgebieten flexible Bauweisen in Abhängigkeit der Nutzungen ermöglicht werden sollen, besteht für diese Baugebiete kein Erfordernis, einschränkenden Festsetzungen zur Gebäudelänge zu treffen.

II.4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Grundsatz

Im Bebauungsplan können nach § 23 Abs. 1 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

ZF Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten durch Festsetzung einer vorderen Baugrenze bestimmt.

Begründung:

Maßgeblicher Anhaltspunkt für die künftigen Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ist auch hier die Situation im Bestand. Die Analyse des Plangebietes hat gezeigt, dass die Quartiere regelmäßig keine deutlichen Bauzonen-Prägungen innerhalb der jeweiligen Quartiere aufweisen, aus denen sich eine klare Strukturierung zwischen überbauten und nicht überbauten Zonen ableiten lässt. Eine Festsetzung derartiger Zonen durch vordere und hintere Baugrenzen ist städtebaulich nicht erforderlich.

Eine Ausnahme bildet die regelmäßig in allen Quartieren von der Straße zurück gesetzte Grundstücksbebauung mit baulichen Hauptanlagen. Hier ist die Bebauung relativ einheitlich und mit systematischem Abstand von der jeweiligen vorderen Straßenbegrenzungslinie abgerückt, im Regelfall im Abstand von mindestens 4 m. Dieser Abstand soll künftig als nicht überbaubare vordere Grundstücksfläche festgesetzt werden und als Vorgartenbereich dienen. Die Sicherung erfolgt durch Festsetzung einer vorderen Baugrenze im Abstand von 4 m zur Straßenbegrenzungslinie, so dass künftige bauliche (Haupt)Anlagen erst ab diesem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen.

TF **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete dürfen weder Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO noch Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Diese Festsetzung dient der Sicherung der entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bestehenden und den städtebaulichen Charakter prägenden nicht überbauten Fläche ("Vorgartenzonen") und soll dazu beitragen, dass diese Flächen zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Zur Vermeidung von Irritationen im Zuge der Planumsetzung bei künftigen Bauvorhaben macht Satz 2 der Festsetzung deutlich, dass Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege im Sinne einer Ausnahme von Satz 1 zulässig sind. Diese Zulässigkeit gilt nicht für Stellplätze. Überdachte Stellplätze, sogenannte "Carports", werden ebenfalls von dieser Zulässigkeit nicht erfasst. Diese baulichen Anlagen sind den Garagen im erweiterten Sinn gleichzusetzen.

II.4.4 Weitere Arten der Nutzungen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

ZF Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden in der Planzeichnung durch eine Straßenbegrenzungslinie (hellgrün) und eine farbige Flächenfüllung (gelbocker) festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen dient grundsätzlich der Sicherung einer ausreichenden Verkehrserschließung des Plangebietes und der im Plangebiet liegenden Grundstücke. Dabei werden die Flurstücke als Verkehrsflächen festgesetzt, die sich im Eigentum der Stadt befinden und bereits gegenwärtig als Verkehrsfläche zu Erschließungszwecken genutzt werden. Gleichzeitig werden bestehende Widmungen nach dem Brandenburgischen Straßengesetz berücksichtigt. Mit den Verkehrsflächenfestsetzungen betreibt die Stadt ausschließlich eine Klarstel-

lung und Sicherung, was im Hinblick auf die künftige Sicherung der Erschließung des Gebietes legitim und erforderlich ist.

Durch Straßenbegrenzungslinien erfolgt die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die der allgemeinen Erschließung dienen, gegenüber anderen Nutzungen.

TF 7. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die textliche Festsetzung wurde aufgenommen, weil der Bestandsplan vereinzelt Darstellungen enthält, die als Einteilung der Verkehrsflächen verstanden werden könnten. Vorschlagseintragungen für die Einteilung sollen die Verkehrsflächenfestsetzungen jedoch nicht enthalten. Beachtlich ist dabei, dass die Festsetzung der Verkehrsflächen noch keinen Aufschluss über den beabsichtigten technischen Straßenausbaugrad zulässt, da die Strukturierung der Verkehrsflächen (Anordnung und Breiten von einzelnen Funktionsflächen etc.) hiermit nicht festgesetzt wird. Die Breite der Verkehrsflächenfestsetzung gibt keinen Aufschluss über die tatsächliche Ausbaubreite und Ausbauart der Straße. Die Festsetzung dient dieser Klarstellung.

II.4.5 Lärmschutz
(mit Auszügen aus der schalltechnischen Prognose zum Bebauungsplan)

Immissionsschutzrechtlicher Trennungsgrundsatz

Nach § 50 BImSchG[28] gilt: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. …" Im Rahmen der für die Bauleitplanung maßgeblichen Konfliktbewältigung lässt sich dieser Trennungsrundsatz, besonders bei der Planung im Bestand, selten idealtypisch umsetzen. Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind dabei häufig unvermeidbar. "Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder ermöglichten erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung zu lösen. Aber auch bereits bestehende Konflikte müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten - wenn auch meist auf einem geringeren Niveau - bewältigt werden."[29]

Für die Planung im Bestand hat sich dabei in der Rechtsprechung der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme durchgesetzt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass, sofern dem Trennungsgrundsatz nicht gebührend Rechnung getragen werden kann, Bebauungsplanfestsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden sollen.

[28] 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 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

[29] Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, November 2014, B 24.1

Schutz vor Verkehrslärm

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsbewertung konzentriert sich im Rahmen der Erarbeitung dieses Bebauungsplans die Auseinandersetzung mit den Belangen des Immissionsschutzes auf den Schutz vor Lärm. Im konkreten Fall auf den Schutz der künftig zulässigen Nutzungen innerhalb der Baugebiete vor Verkehrslärm. Die durchgeführte schalltechnische Prognose beinhaltet im Einzelnen folgende Ergebnisse:

Straßenverkehr
Gegenüber dem Ist-Zustand ist beim Straßenverkehr prognostisch eine leichte Erhöhung der Geräuschsituation zu erkennen, obwohl diese, insbesondere in den Innenbereichen des Geltungsbereiches eher marginal ist. Die Zunahme der Geräuschimmissionen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Straßen wird somit nur sehr gering ausfallen. Teilweise sind aufgrund verringerter prognostizierter Verkehrsmengen auch geringfügige Pegelminderungen (Scharfschwerdtstraße) zu verzeichnen. Deutlichere Erhöhungen der Geräuschimmissionen zeigen sich jedoch weniger an den straßenseitigen Fassaden, sondern vielmehr in den zwischen den Häusern gelegenen Innenbereichen (z.B. Stolper Straße). Im erweiterten Untersuchungsgebiet (Kurt-Tucholsky-Straße, nördlicher Teil der Berliner Straße und Schönfließer Straße) fallen die Änderungen ebenfalls gering aus, so dass nur vereinzelt eine leichte Erhöhung der Geräuschsituation festzustellen ist.

Schienenverkehr
Generell ist aufgrund einer Zunahme des Zugverkehrs gegenüber dem Ist-Zustand eine Änderung der Geräuschsituation im Geltungsbereich des B-Plangebiets zu erkennen. Diese fällt im nördlichen Bereich des erweiterten Untersuchungsgebietes deutlich sichtbarer aus als im südöstlichen und erstreckt sich bis in den Geltungsbereich des Plangebietes (Verschiebung der Orientierungswertlinien am Tag und insbesondere in der Nacht im Vergleich zum Ist-Zustand). Allerdings ist die Entfernung der nördlichen Schienenwege so hoch, dass es im Geltungsbereich des B-Plangebietes nur zu relativ geringen Auswirkungen kommt.

Gesamtgeräuschsituation bei freier Schallausbreitung
Die Berechnungsergebnisse zeigen für den Beurteilungszeitraum Tag eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete entlang der Berliner Straße sowie der Stolper Straße. Der Tages-Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird außerdem für den größten Teil der an den anderen Straßen gelegenen straßenseitigen Fassaden überschritten. Westlich der Berliner Straße sind bei freier Schallausbreitung im Untersuchungsgebiet Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bis zu einer Entfernung von 130 - 140 m von der Straße zu erwarten. Nördlich der Stolper Straße betragen diese Entfernungen etwa 70 – 90 m. Östlich der Rosa-Luxemburg-Straße und südlich der Adolf-Damaschke-Straße ist bei Entfernungen zwischen 15 – 30 m mit Überschreitungen zu rechnen.

Für den Beurteilungszeitraum Nacht ist bei freier Schallausbreitung im gesamten Geltungsbereich eine flächenhafte Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete festzustellen. Der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete wird bis zu einem Bereich von etwa 40 - 70 m nördlich der Stolper Straße und etwa 70 - 100 m westlich der Berliner Straße überschritten.

Gesamtgeräuschsituation mit Berücksichtigung der Bebauung
Die Zunahme der Gesamtgeräuschbelastung im Prognosezeitraum wird im Plangebiet vor allem durch die Zunahme des Zugverkehrs auf den beiden Bahnstrecken verursacht. Die getrennt für den Schienenverkehr berechnete Schallausbreitung zeigt eine deutlich größere Ausdehnung der Schienenverkehrsgeräusche, insbesondere nachts, auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Wegen des geringeren Einflusses der Straßen führt die höhere Geräuschab-

strahlung der Bahnstrecke nachts auch in den weiter von der Bahnstrecke entfernt liegenden Gebieten im Untersuchungsgebiet zu Pegelerhöhungen. Aufgrund der etwas größeren Entfernungen der Bahnstrecken zum Geltungsbereich schlägt sich die Wirksamkeit der erhöhten Emissionen der Bahnstrecken vor allem in den Blockinnenbereichen nieder. Die Geräuschsituation an den straßenseitigen Fassaden wird durch die nahezu unveränderten Emissionen des Straßenverkehrs bestimmt. An Hand der Berechnungen ist zu erkennen, dass im Vergleich zur derzeitigen Situation die Flächen mit Überschreitung der jeweiligen Orientierungswerte für den Beurteilungszeitraum Tag sich nur geringfügig verändern. In der Nacht sind diese Unterschiede deutlich größer. Während im Ist-Zustand in den Blockinnenbereichen noch größere zusammenhängende Flächen mit Unterschreitung der Richtwerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zu verzeichnen sind, schrumpfen diese Flächen im Prognose-Fall auf isolierte Einzelflächen im Schallschatten einzelner Gebäude.

Beurteilung und Empfehlungen für den Schallschutz

Unter der Berücksichtigung der neuen Berechnungsvorschriften der Schall 03-2012 und der in diesem Zusammenhang aktualisierten Zugzahlen weisen die für den Geltungsbereich erzielten Ergebnisse nach wie vor im Bereich der Hauptverkehrsstraßen (Berliner Straße, Stolper Straße) relativ hohe Geräuschimmissionen auf, die jedoch durch geeignete Maßnahmen zum Schallschutz ausgeglichen werden können. Die an den Nebenstraßen gelegenen Hausfassaden sind deutlich weniger belastet. Eine zukünftige Erhöhung der Geräuschimmissionen an den straßenseitigen Fassaden wird wegen der sich nur geringfügig erhöhenden Straßenverkehrszahlen auch nur gering ausfallen. Jedoch deutlicher ist mit Erhöhungen der Geräuschimmissionen innerhalb der Blockinnenbereiche zu rechnen. Diese Erhöhungen werden durch die prognostizierte Zunahme des Schienenverkehrs im Prognosezeitraum bis 2025 verursacht.

Die allgemein anerkannten und grundrechtlich als Gesundheitsgefährdungsgrenze geltenden Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden auch zukünftig im B-Plangebiet nicht erreicht. Die Berücksichtigung schallschutztechnischer Kriterien bei der städtebaulichen Planung führt zu der Empfehlung, das Untersuchungsgebiet oder auch Teile des Gebietes nicht zu reinen Wohngebieten zu entwickeln. Einer Nutzung der westlichen Bereiche des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet stehen keine erheblichen schallschutztechnischen Bedenken gegenüber. Die Bereiche entlang der Berliner Straße und der Stolper Straße sind aus schallschutztechnischer Sicht jedoch eher nicht für allgemeine Wohngebiete geeignet. Entlang der Berliner Straße und der Stolper Straße wird die Aufenthaltsqualität für Nutzungen im Freien innerhalb des Geltungsbereiches als deutlich eingeschränkt eingeschätzt. Nutzungen mit kurzzeitigem Charakter (Straßencafés, Biergärten o. ä.) sind sicherlich noch akzeptabel. Öffentliche Parkanlagen oder andere Flächen mit Erholungscharakter (Orientierungswert der DIN 18005 tags 55 dB(A)) sollten jedoch nicht vorgesehen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zur Verringerung der Schallausbreitung kommen insbesondere aufgrund der örtlichen Bedingungen nicht in Betracht. Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecken sind aufgrund der vorhandenen Topografie und der relativ großen Entfernungen zum Plangebiet nur eingeschränkt wirksam. Weitere Empfehlungen zum aktiven Schallschutz, wie z. B. der Ersatz von Kopfsteinpflasterungen einzelner Straße durch Asphaltbeläge, sind eher allgemeiner Art und als Planinhalte nicht festsetzbar.

Generell wird für den Geltungsbereich des B-Plangebietes empfohlen, neu zu errichtende Gebäude möglichst nahe an die Straße zu bauen und die Freibereiche hinter die Gebäude zu legen. Für neu geplante allgemeine Wohngebiete aber auch für andere Gebiete im Bereich der beiden Hauptstraßen (Berliner Straße und Stolper Straße) empfiehlt es sich zu prüfen, ob eine möglichst lückenlose Randbebauung in Form von Gebäuderiegeln mit ausreichender Höhe (mindestens drei Vollgeschosse) und entsprechender Länge (geschlossene Bebauung) realisiert werden kann. Diese würde einen ausreichenden Schutz der dahinter liegenden Flächen

schaffen und die Aufenthaltsqualität im Freien erhöhen. Zudem profitieren auch die weiter im Gebiet liegenden Flächen davon.

Passive Lärmschutzmaßnahmen
Aufgrund der örtlichen Bedingungen kann dem o. g. Gebot der Konfliktbewältigung durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprochen werden.

Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen und der Wohnungsgrundrisse. Schlaf- und Kinderzimmer sollten generell in Richtung der den Straßen abgewandten Hausseiten gelegt werden. Falls Schlaf- und Kinderzimmer der Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straße orientiert sein sollen, ist zur Gewährleistung des notwendigen Luftaustausches der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich oder es muss eine Belüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite sichergestellt werden.

Alternativ sind auch andere passive Lösungen zur Sicherstellung gesunder Wohnqualität anwendbar. So können geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen (Hamburger „HafenCity-Fenster“) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen erfolgen, solange sichergestellt ist, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße des jeweiligen Bauteils eingehalten werden. Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109[30] enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Für die Bemessung des passiven Schallschutzes werden die maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen. Aus diesen maßgeblichen Außenlärmpegeln, die sich aus den berechneten Beurteilungspegeln durch einen pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) ergeben, werden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109 ermittelt.

Aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel ergeben sich im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel, die gemäß DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II, III, IV und V zuzuordnen sind.

Für die Gebäude, die den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen sind, ergeben sich aufgrund des nach deutschen Standards ohnehin erforderlichen hohen Niveaus der Dämmung der Außenbauteile (Stichwort: Wärmeschutzverordnung) keine zusätzlichen Forderungen aus schallschutztechnischer Sicht. Die genannten Schalldämm-Maße sind durch übliche, nach den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführte Baukonstruktionen ohne weiteres zu erbringen. Zusätzlicher Aufwand für den baulichen Schallschutz ist erst ab dem Lärmpegelbereich III erforderlich. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich III ist ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 35 dB (für Bürogebäude 30 dB) zu gewährleisten. Diese Forderung ergibt in der Praxis nur sehr geringfügig höhere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. In vielen Fällen (außer bei sehr großen Fensterflächenanteilen z. B. bei Wintergärten o. ä.) sind hierbei normale Fenster mit Zweifachverglasung ausreichend. Für Gebäude, die in dem als Lärmpegelbereich IV und V ausgewiesenen Bereich liegen (erste Hausreihe in der Berliner Straße und der Stolper Straße), sind höhere Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen. Hier müssen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume ein erforderliches resultierendes Bauschalldämm-Maß von 40 dB bzw. 50 dB (für Bürogebäude 35 dB bzw. 40 dB) aufweisen.

Fazit

Mit den ergangenen Hinweisen aus der Prognoseberechnung wird im Bebauungsplan wie folgt umgegangen:

[30] DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Juli 2016

Baugebietsempfehlungen
Der Empfehlung der schalltechnischen Prognose, die Bereiche entlang der Berliner Straße und der Stolper Straße nicht als allgemeine Wohngebiete festzusetzen, wird aus städtebaulichen Überlegungen nicht generell gefolgt. Die beabsichtigten Planfestsetzungen erfolgen in erster Linie unter Berücksichtigung der gewachsenen Nutzungstypik dieser Gebiete und folgen den städtebaulichen Entwicklungsüberlegungen der Stadt, beginnend auf der Ebene der vorbereitenden Planung in Gestalt des FNP. Daraus resultieren die geplanten allgemeinen Wohngebiete entlang der Stolper Straße. Gestützt werden diese Planungsentscheidungen besonders von den gutachterlichen Empfehlungen hinsichtlich des passiven Schallschutzes. Auf Grund der innerstädtischen Lage der allgemeinen Wohngebiete im Einflussbereich von Straßen- und Schienenverkehr sind Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte beim Aufenthalt im Freien hinzunehmen. Den Überschreitungen der Nachtwerte kann durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.

Empfohlene aktive Lärmschutzmaßnahmen
Die schalltechnischen Untersuchungsergebnisse machen deutlich, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen zur Verringerung der Schallausbreitung insbesondere aufgrund der örtlichen Bedingungen sowie unter Berücksichtigung städtebaulich-gestalterischer Aspekte nicht in Betracht kommen. Lärmschutzwände entlang der Bahnstrecken sind aufgrund der vorhandenen Topografie und der relativ großen Entfernungen zum Plangebiet nur eingeschränkt wirksam. Weitere Empfehlungen für aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. Fahrbahnsanierungen und Geschwindigkeitsbegrenzungen können zwar generell schallmindernd wirken, lassen sich jedoch bauplanungsrechtlich nicht verbindlich sichern. Hier ist die Umsetzung dieser Empfehlungen, die gleichzeitig Gegenstand der Lärmminderungsplanung der Stadt sind, unabhängig von den Festsetzungsmöglichkeiten zu prüfen und ggf. zu veranlassen.

Straßenrandbebauung:
Die Umsetzung dieser Empfehlungen im Bebauungsplan würde Festsetzungen nach sich ziehen, die teilweise über den bestandssichernden Charakter hinausgehen und insofern den Planintentionen entgegen laufen würden. Die empfohlene geschlossene Bauweise widerspricht deutlich der Gebietstypik, würde einen Bruch gegenüber der städtebaulich gewachsenen Struktur darstellen und letztendlich einen Eingriff in die privaten Belange der Eigentümer, der mit dem öffentlichen Belang des allgemeinen Schallschutzes nicht zu rechtfertigen ist. Ähnlich zu bewerten ist die letztendlich empfohlene Festsetzung einer Baulinie, die geeignet wäre, "möglichst nahe an die Straße zu bauen". Auch wenn diese Baulinie die beabsichtigte Baugrenze ersetzen würde (wodurch zumindest die prägenden "Vorgärten" erhalten bleiben würden), ließ sich dieser Eingriff in die privaten Belange der Eigentümer städtebaulich nicht ausreichend rechtfertigen. Hier soll jedem Eigentümer auch künftig selbst die Entscheidung obliegen, seine grundstücksbezogenen Freiflächen vor Straßenlärm zu schützen und das Gebäude nahe der Straße zu errichten oder mit dem Gebäude von der Lärmquelle abzurücken zu Lasten "lauterer" Freiflächen auf dem jeweiligen, der Straße naheliegenden Grundstücksteil.

Eine wesentliche Rolle beim Umgang mit diesen Empfehlungen zum aktiven Lärmschutz spielt dabei die Tatsache, dass trotz der Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte, die letztendlich Empfehlungen für die Planung darstellen, prognostisch bei den maßgeblichen Beurteilungspegeln die Gesundheitsgefährdungsgrenzen (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) nicht erreicht werden. Insofern besteht die Möglichkeit, wirksame passive Schallschutzmaßnahmen verbindlich zu sichern, die auch prognostisch zum Erhalt der Lebensqualität und insbesondere der Wohnruhe in den jeweiligen Gebäuden im Plangebiet beitragen.

Empfohlene passive Lärmschutzmaßnahmen
Aufbauend auf den Ergebnissen der schalltechnischen Prognose werden im Abschlussbericht Vorschläge unterbreitet, wie in den Baugebieten durch passive Maßnahmen der Schutz vor

schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sichergestellt werden kann. Diese Vorschläge werden inhaltlich aufgegriffen und als Festsetzungen des Bebauungsplans formuliert.

ZF Festsetzung von Lärmpegelbereichen (LPB)
Die im Rahmen der schalltechnischen Prognose ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 werden als Linien in der Planzeichnung festgesetzt, die die anderen Planfestsetzungen überlagern.

Begründung:

Die plangraphischen Festsetzungen der Lärmpegelbereiche dienen der Zuordenbarkeit der zugehörigen Textfestsetzung Nr. 5 (1) zum jeweiligen Flächenbereich innerhalb des Geltungsbereiches. Dabei wurde die Lage der im Rahmen der schalltechnischen Prognose ermittelten Lärmpegelbereiche digital in die Planzeichnung übernommen, um eine möglichst hohe Präzision bei der Übernahme der Daten in den Plan zu erreichen. Auf Grund der geschwungenen Linienführung der einzelnen Lärmpegelbereiche, basierend auf der Schallausbreitung, ist eine Bemaßung in der Planzeichnung nicht möglich. Auf Grund der digitalen Erstellung der Planzeichnung besteht jedoch die Möglichkeit, dass für jedes Grundstück der Verlauf der Pegelbereichslinie aus der Planzeichnung in einen Lageplan (beispielsweise bei einem Bauantrag) übertragen werden kann.

TF **5. Immissionsschutz**
(1) Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile (bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) nachfolgende Luftschalldämm-Maße (R'w, res in dB nach DIN 4109, Ausgabe Juli 2016) einhalten:

Lärmpegel-bereich	Raumarten		
	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches *
	erf. R' W,res des Außenbauteils in dB		
II	35	30	30
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der in Satz 1 festgesetzten Luftschalldämmmaße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird als der Außenlärmpegel, der für die Berechnungen im Bebauungsplanverfahren maßgeblich war. Für den Nachweis ist die "Schalltechnische Prognose"[1)] zugrunde zu legen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1) Schalltechnische Prognose für das Städtebauliche Entwicklungskonzept "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf", 1. Aktualisierung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 59, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 28. Juli 2016

Begründung:

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass bei der künftigen Errichtung von Gebäuden das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile in Abhängigkeit der Lage der Gebäude innerhalb der ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß den Anforderungen der DIN 4109 erreicht wird.

Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Auf der Basis der berechneten Lärmpegelbereiche müssen künftige bauliche Anlagen innerhalb der Lärmpegelbereiche diese Schalldämm-Maße erbringen, um schallschützende Wirkungen im Inneren der Gebäude zu erzeugen. Die Festsetzungen sollen diese Wirkungen sichern.

Maßgeblicher Außenlärmpegel im Sinne der Festsetzung ist dabei der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung prognostizierte Außenlärmpegel auf Basis der zum Zeitpunkt der Untersuchung verfügbaren Verkehrsprognosedaten.

Die Anforderungen der DIN 4109 gelten als eingeführte technische Baubestimmungen und sind grundsätzlich als einzuhaltende Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz durch den Bauherrn zu beachten. Zur Information für künftige Bauherren und die Öffentlichkeit kann die DIN 4109 im Bauamt der Stadt eingesehen werden. Ein entsprechender Hinweis (ohne Normcharakter) erfolgt zum Abschluss der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan.

TF **5. Immissionsschutz**

(2) Grundrissgestaltung von Gebäuden
Zum Schutz vor Lärm müssen in Gebäuden mit Wohnungen entlang der Berliner Straße und der Stolper Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit Fenstern von diesen Straßen abgewandt sein.

Ist Satz 1 nicht umsetzbar, muss der erforderliche Lärmschutz für diese Aufenthaltsräume durch zusätzliche passive Maßnahmen erbracht werden. Diese müssen dem Stand der Technik entsprechen und dafür sorgen, dass der erforderliche Luftaustausch unter Berücksichtigung des notwendigen Lärmschutzes gewährleistet wird.

Als Aufenthaltsräume im Sinne dieser Festsetzung gelten nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Eine weitere Möglichkeit zum passiven Schallschutz besteht bei der Grundrissplanung der Gebäude. Hierbei ist von besonderer Bedeutung der Lärmschutz bei Räumen, die ausreichend belüftet werden müssen. Deshalb wird unter Abs. 2 letztendlich auf die besondere Bedeutung dieser Räume eingegangen. Dies sind insbesondere die Räume, die dem Nachtschlaf dienen.

Ein gesunder Nachtschlaf steht eng im Zusammenhang mit einer ausreichenden Belüftung dieser Schlafräume (und dazu gehören auch die Kinderzimmer). Da diese ausreichende Belüftung im Regelfall durch geöffnete Fenster realisiert wird, darf die Belüftung der Räume nicht dazu führen, dass die Nachtruhe durch den Straßenverkehrslärm gestört wird. Insofern besteht zwischen Nachtruhe und ausreichender Belüftung ein direkter Zusammenhang, der es erforderlich macht, diese Belüftung bzw. den erforderlichen Luftaustausch grundsätzlich über die "ruhige" (dem Lärm abgewandte) Seite zu realisieren. Sollte diese Vorgabe nicht umgesetzt werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Da davon auszugehen ist, dass der technische Fortschritt bezüglich der Art und Weise wirksamer Möglichkeiten des passiven Schallschutzes permanent voranschreitet, unterliegt Satz 2 dieser Festsetzung einem Wandel, dem entsprechend Rechnung getragen werden soll. Derzeitiger Stand der Technik zum passiven Lärmschutz sind beispielsweise:
- Doppelfassaden
- verglaste Vorbauten wie z. B. verglaste Loggien oder Wintergärten,
- besondere Fensterkonstruktionen wie z. B. Kastenfenster oder "Hafencity-Fenster",
- schallgedämmte Lüftungseinrichtungen.

Gemäß VVBbgBO 2009[31] werden auch Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume von der Definition der Aufenthaltsräume erfasst. Sinn dieser Festsetzung zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist jedoch vor allem der Schutz von zum Schlafen geeigneten Räumen, d.h. im umgangssprachlichen Sinne Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern. Eine Ausrichtung von Küchen, Bädern oder Hausarbeitsräumen zur Lärm abgewandten Seite würde hingegen nicht den beabsichtigten Schutzzweck erfüllen. Insofern werden diese Räume von der Festsetzung nicht erfasst.

Bis zum Vorliegen einer aktualisierten Verwaltungsvorschrift zur BbgBO wird diese Festsetzung aufrecht erhalten.

II.4.6 Grünordnerische Festsetzungen
(mit Auszügen aus dem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan)

Grundsatz

Bei Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 BauGB ist eine Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erforderlich, da der Verzicht auf die Umweltprüfung nicht von der materiellen Pflicht befreit, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Desgleichen sind die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß BNatSchG zu beachten.

Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Die Eingriffsbewertung erfolgt schutzgutbezogen und mit Bezug auf die vom Eingriff betroffenen Flächen.

Schutzgut Boden:
Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich prinzipiell durch Überbauung von Böden und damit durch dauerhaften Entzug seiner Funktionen im Naturhaushalt, einschl. des Bodenverlustes als Vegetationsstandort. Für den Bereich der geplanten Baugebiete ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Schutzgut Wasser:
Aufgrund der anstehenden Böden und des Grundwasserflurabstands ist das Grundwasser im Plangebiet geschützt. Eine dauerhafte Gefährdung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe ist aufgrund der geplanten Nutzung nicht erkennbar. Der Verlust von Versickerungsfläche ist auf Grund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet kein relevanter Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG bzw. kann durch wasserhaushaltschonende Maßnahmen vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können durch die Festsetzung von Maßnahmen zur Verwendung versickerungsfähiger Belagsmaterialien im Plangebiet vermindert werden.

Schutzgut Klima/Luft:
Die klimatische Funktion des Plangebietes wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete, der Begrenzung von Gebäudelängen sowie der Festsetzung von Grundflächenzahlen, die sich im Wesentlichen am Bestand orientieren, bleiben die derzeit nur gering beeinträchtigten klimatischen Verhältnisse und die kleinklimatisch wirksamen Vegetationsflächen (Gartenflächen/Baumbestände) innerhalb der Baugebiete größtenteils erhalten.

[31] Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVbbgBO) vom 18. Februar 2009, Abl./09 [Nr. 10], S. 459

Negative Auswirkungen durch vom Plangebiet ausgehende Emissionen auf die Nachbarschaft können aufgrund der generell wohnverträglichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Wohn- und Mischgebiete) ausgeschlossen werden.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt:
Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Biotope vorhanden. Bei Neu- und/oder Umbaumaßnahmen werden in der Regel bereits bebaute Flächen und/oder Gartenflächen in Anspruch genommen. Der Verlust dieser geringwertigen Biotope stellt keinen auszugleichenden Eingriff dar. Bei der Anlage neuer Grundstückszufahrten ist der Schutz des in den meisten Straßen vorhandenen Alleebaumbestandes zu beachten. Bei Eingriffen in den geschützten Altbaumbestand sowie beim Abriss von Gebäuden sind insbesondere nach längerem Leerstand die Erfordernisse des besonderen Artenschutzes hinsichtlich der möglichen Beseitigung dauerhaft geschützter Lebensstätten von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen zu beachten. In der Regel erfolgt dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Wild lebende Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind als besonders geschützte Arten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. b) BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG umfasst.

Es handelt sich dabei um das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Verbot der Störung während bestimmter Schutzzeiten nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Verbot der Schädigung geschützter Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden im Plangebiet Vorkommen von geschützten Arten festgestellt. Die typischen Vogelarten der Gartensiedlungen kommen im Plangebiet flächendeckend vor. Der Altbaumbestand weist z.T. Baumhöhlen und Stammrisse auf, die als dauerhaft geschützte Lebensstätten einzustufen sind. Für Fledermäuse sind in den Bereichen mit älterem Gebäudebestand und Nebengebäuden geeignete Sommerquartiere und Fraßplätze vorhanden.

Den besonderen Anforderungen des Artenschutzes kann im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der Planinhalte durch geeignete Maßnahmen entsprochen werden:

<u>Vermeidungsmaßnahme</u>
- Bauausführung einschl. Erschließungsmaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Gebäudebrüter und Feldvögel von Mitte/Ende September bis Ende Februar/Mitte März in Abhängigkeit von der Witterung durchzuführen.

<u>Kompensationsmaßnahmen</u>
- Sollten beim Abriss von Gebäuden Hinweise auf gelegentlich genutzte Einzelquartiere (Sommerquartiere) von Fledermäusen gefunden werden, kann deren Verlust in der Regel durch das Anbringen von Fledermauskästen kompensiert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter gebäudebrütender sowie der auf Nisthöhlen und -nischen angewiesenen Vogelarten und Fledermäuse können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen von Abrissanzeigen durch die Untere Naturschutzbehörde beauflagt werden. Eine abschließende Bewältigung der Verbotstatbestände und Erfordernisse des besonderen Artenschutzes ist, da es sich beim Plangebiet um einen bebauten innerstädtischen Siedlungsbereich handelt, auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild:
Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes führen können, da die geplante Nutzung sich beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen am Bestand orientiert

Vermeidung und Verminderung von Eingriffen

Schutzgut Boden:
Eine über die Gebäudegrundflächen hinausgehende wasser- und luftundurchlässige Versiegelung des Bodens soll in den Baugebieten vermieden werden. Die gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) in allgemeinen Wohngebieten (GRZ: 0,4) und Mischgebieten (GRZ: 0,6) wird nicht ausgeschöpft, sondern auf 0,3 für die allgemeinen Wohngebiete und 0,4 für die Mischgebiete begrenzt. Um die vollständig "versiegelbare" Fläche zusätzlich zu verringern, müssen die zu befestigenden Flächen wie Grundstückszufahrten, Stellplätze und Zuwegungen mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht hergestellt werden. Bei der Verwendung von wassergebundenen Deckschichten, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasen-, Drain- oder Ökopflaster bleiben die Speicher- und Filterfunktionen des Bodens weitgehend erhalten. Eine Quantifizierung der dadurch erzielbaren Minderung der Gesamtversiegelung ist nicht möglich, da die Regelung nur bei Neubebauung von Grundstücken wirksam wird.

Schutzgut Wasser:
Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge Bodenversiegelung zu minimieren, ist nach Brandenburgischem Wassergesetz die Sammlung und Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers aus Dachflächen und sonstigen Flächen auf den Grundstücken verbindlich vorgesehen. Ein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes wird dadurch vermieden.

Schutzgut Klima/Luft:
Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verhältnisse, der Umgebung des Plangebietes und der beabsichtigten (grundsätzlich wohnverträglichen) Planfestsetzungen sind keine Auswirkungen der Planung zu erwarten, die die Nachbarschaft des Plangebietes oder den Gesamtort beeinträchtigen können. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete und der Beschränkung der Gebäudelängen wird die Erhaltung von Durchlüftungsmöglichkeiten innerhalb der Baugebiete gesichert. Weitere positive Auswirkungen im Sinne des Klimaschutzes sind von der Umsetzung der festgesetzten Baumpflanzungen zu erwarten. Diese sichern, dass auch im Zuge von Neubaumaßnahmen ein Mindestmaß an Durchgrünung in den Baugebieten erhalten werden kann.

Schutzgut Pflanzen:
Der geschützte Alleebaumbestand im Plangebiet wird durch die Planfestsetzungen nicht betroffen. Einzelbäume und Strauchgruppen sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Hohen Neuendorf ausreichend geschützt. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf die im Zusammenhang bebauten Stadtteile und die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Stadt Hohen Neuendorf. Gemäß § 3 der Satzung werden
- Laub-und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm,
- Obstbäume mit einem Stammumfang von mehr als 60 cm,
- Großsträucher ab 2,50 m Höhe und einer Grundfläche von 20 m² gemessen im Traufbereich
- alle Ersatz-und Ausgleichspflanzungen

zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt, deren Beseitigung nur im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung erfolgen kann.

Eine zusätzliche Festsetzung von Pflanzbindungen für einzelne Bäume, Baum- und Strauchgruppen innerhalb der Baugebiete ist daher nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere:
Eine Beeinträchtigung potentiell hier vorkommender Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Beräumung des Geländes, Baumfällungen und der Beginn der Erschließungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeit liegt. Alle hier vorkommenden und nachgewiesenen Arten sind hochmobil und können auch neu entstandene Lebensräume schnell besiedeln.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Da der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufgestellt wird, ist sicherzustellen, dass sich durch die Aufstellung der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Insofern werden mit dem Bebauungsplan keine Eingriffe vorbereitet, die nicht schon vor der Festsetzung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren. Daraus ergibt sich, dass die festgestellten planbedingten Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes grundsätzlich planungsrechtlich nicht auszugleichen sind.

Gestaltungsmaßnahme

Als Gestaltungsmaßnahme und um ein Mindestmaß an raumwirksamen Gehölzpflanzungen im Plangebiet sicherzustellen, soll in den festgesetzten Baugebieten künftig je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden (Berechnung: 230.000 qm/600 qm= ~ 383,3). Damit wären in den Baugebieten bei Neubaumaßnahmen insgesamt mindestens 383 Bäume zu pflanzen bzw. dauerhaft zu erhalten.

Grünordnerische Festsetzungen

Grundsatz:

Auf Grund der Intentionen dieses Bebauungsplans und der Absicht, Festsetzungen zu treffen, die in erster Linie städtebaulich ordnend sind, werden mit dem Bebauungsplan lediglich Eingriffe im Sinne des Umwelt- und Naturschutzes vorbereitet, die bereits vor der Festsetzung des Bebauungsplans zulässig sind. Insofern ergeben sich in Umsetzung der Planung auch keine Ausgleichserfordernisse. Deshalb haben die beabsichtigten "Grünfestsetzungen" eine gestalterische Funktion und sollen Beeinträchtigungen des natürlichen Charakters des Plangebietes vermeiden helfen. Sie sollen sicherstellen, dass künftig im Zuge der Errichtung neuer baulicher Anlagen aktiv ein Beitrag zur Entwicklung der Grünstruktur im Plangebiet und zum Schutz der Umwelt geleistet wird. Insofern erfolgt eine verbindliche Sicherung der im grünordnerischen Fachbeitrag empfohlenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen durch entsprechende Textfestsetzungen:

TF 6. Grünfestsetzungen

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Diese Textfestsetzung soll eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft und Natur verbindlich sichern. Die Festsetzungen zur Verwendung von versickerungsfähigen Materialien innerhalb der Baugebiete dient der flächigen Versickerung von Niederschlagswasser und damit der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamen Umgangs mit

den Ressourcen der Natur und der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes sowie des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Beispiele für in Umsetzung der Festsetzung zur Anwendung empfohlene Befestigungsarten sind Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit 30 % Fugenanteil.

TF 6. Grünfestsetzungen

(2) Anpflanzen von Bäumen

In den Baugebieten ist je angefangene 600 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der anzupflanzenden Bäume dürfen die vorhandenen Bäume gleicher Mindestqualität eingerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung von Baumpflanzungen im Plangebiet dient neben den allgemeinen Zielen der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln, auch der allgemeinen Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Im Besonderen soll mit der Festsetzung ein Mindestanteil an Ortsbild prägender Vegetation im Plangebiet gesichert bzw. entwickelt werden.

Da die Bienenhaltung in Hohen Neuendorf ortstypisch von großer Bedeutung ist, wird für die Umsetzung der Baumpflanzungen die Verwendung von Bäumen der nachfolgenden Pflanzliste empfohlen. Die aufgelisteten Bäume sind als Bienenweide besonders geeignet und weisen einen guten bis sehr guten Nektarwert auf.

Pflanzliste

Dt. Name	**Botanischer Name**
Apfel	Malus spec.
Sauerkirsche, Weichsel	Cerasus vulgaris
Süßkirsche, Vogelkirsche	Cerasus avium
Salweide	Salix caprea
Silberweide	Salix alba
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata
Birne	Pyrus communis
Esskastanie	Castanea sativa
Spitzahorn	Acer platanoides
Holländische Linde	Tilia x vulgaris
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Japanischer Schnurbaum	Sophora japonica
Gemeine Robinie	Robinia pseudoacacia
Gleditschie	Gleditsia triacanthos
Krimlinde	Tilia x euchlora
Ungarische Silberlinde	Tilia tomentosa
Gemeine Rosskastanie	Aesculus hippocastanum
Rote Rosskastanie	Aesculus x carnea

II.4.7 Gestaltungsfestsetzungen/Örtliche Bauvorschriften

Grundsatz

Der Bebauungsplan regelt bodenrechtliche Sachverhalte. Gegenstand der Bebauungsplanung sind dabei auch Aspekte der städtebaulichen Gestaltung, beispielsweise die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich auch die "Belange der Baukultur" zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 5 BauGB).

Die Gestaltung baulicher Anlagen ist dagegen nicht Gegenstand des Bundesrechtes. Das BauGB eröffnet jedoch die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Regelungen dazu als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen. Dieser Ermächtigung entsprechen die Regelungen des § 87 BbgBO zu den örtlichen Bauvorschriften, die als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Durch die Übernahme örtlicher Bauvorschriften in einen Bebauungsplan nehmen diese an den Verfahrensvorschriften zum Bebauungsplan teil.

In Auswertung der städtebaulichen Bestandsaufnahme sowie im Hinblick auf die Intentionen des Plans ergibt sich für das Plangebiet die Erforderlichkeit, zusätzliche örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Diese betreffen zum Einen die Gestaltung der Dächer künftiger Gebäude und zum Anderen die Grundstückseinfriedungen am öffentlichen Straßenraum.

Gestaltung der Dächer

TF 8. Örtliche Bauvorschriften

(1) Dächer

Werden in den allgemeinen Wohngebieten Gebäude mit drei oder vier Vollgeschossen errichtet, ist das jeweils oberste (letzte) zulässige Vollgeschoss innerhalb eines Dachraums von geneigten Dächern einzubauen oder als Staffelgeschoss zu errichten. Als geneigte Dächer gelten Sattel- oder Walmdächer sowie gestalterisch vergleichbare Arten; die Höhe des Drempels dieser Dachformen darf 80 cm nicht überschreiten. Als Staffelgeschosse gelten Geschosse, dessen Außenwände um mindestens 1,50 m gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse zurückgesetzt sind.

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

Begründung:

Mit dieser örtlichen Bauvorschrift soll die gestalterische Prägung der Gebäude aufrecht erhalten werden. Dabei zielt die Festsetzung vordergründig auf die optische Wahrnehmung der Gebäude.

Wie bereits unter Kapitel II.4.2 zu den Vollgeschossfestsetzungen erläutert, wird die bauliche Gestaltung der Gebäude im Regelfall dadurch gekennzeichnet, dass die oberen Vollgeschosse in Dachräumen eingebaut sind und insofern diese Gebäude in ihrer Höhe optisch anders wahrgenommen werden. Diese Typik soll erhalten werden, wobei unter Berücksichtigung der generell wahrnehmbaren Gebäudehöhe die Festsetzung insbesondere das dritte bzw. vierte Vollgeschoss betrifft. In Reaktion auf die jüngste bauliche Entwicklung im Plangebiet wird zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt, das oberste Vollgeschoss als Geschoss zu errichten, dessen Außenwände gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind. Der Begriff des "Staffelgeschosses" ist dabei kein normierter Rechtsbegriff der BbgBO 2016, was dessen vertiefende Erklärung erforderlich macht. Das Maß für das Zurücktreten des Staffelgeschosses gegenüber den Außenwänden der darunter liegenden Geschosse nimmt das Maß im Bau befindlicher Gebäude auf und setzt dieses Maß als künftiges generelles Maß fest. Charakteristikum des Staffelgeschosses ist es, dass alle Außenwände dieses Geschosses gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurücktreten müssen.

Da diese örtliche Bauvorschrift insbesondere auf die Höhe künftiger Gebäude gerichtet ist, werden die geneigten Dachformen, in denen künftig Vollgeschosse errichtet werden dürfen, gestalterisch nicht eng eingeschränkt. Hier ist maßgeblich, dass die Dächer geneigt sind und als solche wahrgenommen werden. Die "Gestaltungspolitik" der Stadt innerhalb anderer Bebauungspläne aufgreifend wird jedoch empfohlen, Dachneigungen zwischen 38 Grad und 52 Grad umzusetzen.

TF 8. Örtliche Bauvorschriften
(2) Einfriedungen entlang von Straßen
Einfriedungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie sind als offene Einfriedungen herzustellen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Begründung:

Ein Ergebnis der Bestandsaufnahme bezüglich der Grundstücksgestaltung im öffentlichen erlebbaren Straßenraum besteht darin, dass die Grundstücke in der Regel offen eingefriedet sind, d. h. mit Zäunen, die Durchblicke erlauben und licht- und luftdurchlässig sind. Dieses gestalterische Charakteristikum ist als ortsüblich innerhalb des Plangebietes insgesamt zu bewerten und soll deshalb auch künftig gebietsprägend bleiben. Bautechnisch erforderliche Sockel von Einfriedungen werden von dieser Festsetzung nicht erfasst und sind zulässig. Geschlossene Einfriedungen, wie z. B. Mauern oder "Bretterwände" sind nicht zulässig.

II.4.8 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht "in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind."

Diesen Grundsatz umsetzend werden die im Plangebiet existierenden Baudenkmale nach Landesrecht in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Übernahme erfolgt durch Eintragung des Buchstabens "D" im schwarz umrandeten Quadrat im Bereich des jeweils in der Plangrundlage sichtbaren Gebäudes.

Beachtlich bei nachrichtlichen Übernahmen ist, dass diese nicht der Abwägung unterliegen.

II.4.9 Hinweise (ohne Normcharakter)

Ergänzend zu den bundesrechtlich normierten Planinhalten werden Hinwiese in die Planunterlagen integriert, die selbst keinen Normcharakter haben, aber aus Sicht der Stadt der Verständlichkeit der Planung dienen. Im System der Planunterlagen erfolgt die Aufnahme dieser Hinweise als Ergänzung zur Planzeichenerklärung und zu den Textfestsetzungen. Im Einzelnen ergehen folgende Hinweise:

Einsichtnahme DIN 4109
Die DIN 4109 wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Bauamt) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Einsichtnahme DIN 18005
Die DIN 18005 wird in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf (Bauamt) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Baumschutzsatzung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Hohen Neuendorf zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 6. Oktober 2009, Abl. Nr. 10/18. J. vom 21.11.2009. Diese ist bei Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück zu beachten.

II.4.10 Abwägung

II.4.10.1 Wahl des Planverfahrens

"… wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert …, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn
1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen." (§ 13 Abs. 1 BauGB).

Genau diesem Zweck soll der Bebauungsplan entsprechen.

Anwendungsvoraussetzung und Zulässigkeitsmaßstab

Der Bebauungsplan dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der künftigen funktionellen und strukturellen Entwicklung des im Stadtteil von Hohen Neuendorf liegenden Plangebietes. Bereits zum Zeitpunkt der Zustimmung der Stadtverordneten zum Antrag A 017/2011 auf Aufstellung eines Bebauungsplans (siehe Kapitel I.1) wurde dieser Zweck deutlich. Bestandsbewahrung, Festlegen darauf aufbauender städtebaulicher Ordnungsprinzipien für die künftige Entwicklung und Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, die geeignet sind, die städtebauliche Struktur und Qualität des Plangebietes negativ zu verändern, sind die Grundsäulen der Planungsüberlegungen zum Bebauungsplan. Insbesondere die bestandsbewahrende Zielstellung der Planung bringt es dabei mit sich, dass sich künftige Vorhaben am Bestand orientieren sollen und damit die vorhandenen Strukturen aufgreifen. Das Plangebiet ist Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs. Der Bebauungsplan dient grundsätzlich der Bestandssicherung.

Die Analysen im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes "Westlicher Ortskern, Stadtteil Hohen Neuendorf" und die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans vorgenommenen Betrachtungen der Umgebung des Plangebietes haben dabei gezeigt, dass sich die Grundzüge des bisher geltenden Planungsrechts durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändern werden. Dieses ergibt sich aus der städtebaulichen Eigenart der näheren Umgebung und wird für die Umgebung auch weiterhin Zulässigkeitsmaßstab sein. Insbesondere die beabsichtigten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplangebietes entsprechen grundsätzlich auch der Eigenart der Umgebung des Plangebietes. Neben den entsprechenden analytischen Untersuchungen lassen sich diese Zusammenhänge zwischen Plangebiet und Umgebung auch aus einer städtebaulich-historischen Betrachtung ableiten. Das Plangebiet ist Bestandteil eines innerstädtischen Gebietes, welches (mit Ausnahme der stattgefundenen städtebaulichen Entwicklungen auf Grund verbindlicher Bauleitplanungen der jüngeren stadtgeschichtlichen Vergangenheit) historisch gemeinsam gewachsen ist und in dem sich gemeinsame bauliche Entwicklungen vollzogen haben, die das Gebiet insgesamt prägen. So charakterisieren die beabsichtigten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete den unbeplanten Innenbereich der Umgebung des Bebauungsplangebietes und auch die Festsetzungen zum Maß der Nutzung unterscheiden sich nicht wesentlich von den Nutzungsmaßen, die in der Umgebung ermittelt werden konnten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind somit gegeben.

UVP-pflichtige Vorhaben oder Beeinträchtigung von Schutzgütern

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete ist grundsätzlich davon auszugehen, dass UVP-pflichtige Vorhaben mit diesem Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet werden. Auf Grund der bestandsorientierten Planung sowie auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (räumliche Entfernung des Plangebietes) liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass "die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes" (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) durch die Planung beeinträchtigt werden.

Fazit

Im Ergebnis der Prüfung der Wahl des Planverfahrens ist festzustellen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden darf. Deshalb wird in Anwendung § 13 Abs. 3 BauGB u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

II.4.10.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 20. Februar 2017 um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden. In diesem Verfahrensschritt wurden insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschl. Nachbargemeinden angeschrieben. 15 Rückantworten gingen ein. Folgende inhaltlich planungsrelevanten Schwerpunktbereiche der Stellungnahmen lassen sich zusammenfassen und wie folgt bewerten:

Landkreis Oberhavel

<u>Bereich Planung: Weiterführende Hinweise</u>
Seitens des Bereiches Planung wurde auf Korrekturerfordernisse in der Planzeichnung hingewiesen sowie auf die Unbestimmtheit der Festsetzung zur örtlichen Bauvorschrift "Dächer".

Bewertung:
Die erforderlichen Korrekturen in der Planzeichnung wurden weitestgehend umgesetzt. Das Erfordernis der Überarbeitung der Textfestsetzung zu den Dachformen wurde im Ergebnis der Abwägung nicht anerkannt.

<u>Fachdienst Umweltschutz und Abfallbeseitigung: Weiterführende Hinweise</u>
Seitens des Fachdienstes wurde darauf hingewiesen, dass die Kennzeichnung einer "Altlastenfläche" nicht mehr erforderlich ist.

Bewertung:
Die Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend redaktionell korrigiert.

Sonstige planungsrelevante Inhalte wurden nicht geäußert. Vielfach wurde auf die Berücksichtigung geltenden Rechts auf Bundes-, Landes- und Landkreisebene verwiesen, welches jedoch planunabhängig gilt und im Verlauf der Planung ohnehin zu berücksichtigen ist.

II.4.10.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der Planung fand im Zeitraum vom 21. Februar 2017 bis einschließlich 24. März 2017 in Form einer öffentlichen Auslegung zweckentsprechender Planungsunterlagen in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf statt. Im Verlauf dieses Verfahrensschrittes gingen 20 Stellungnahmen ein, deren wesentlichen, planungsrelevanten Inhalte sich wie folgt zusammenfassen und bewerten lassen:

- Ablehnungen gegenüber der geplanten Obergrenze für die Höhe von Gebäuden im WA-9 mit der Festsetzung von höchstens vier Vollgeschossen
- Ablehnungen gegenüber der geplanten Obergrenze zum Maß der Überbauung der Grundstücke mit der GRZ von 0,3.

Im Rahmen der Abwägung wurden diese Stellungnahmen sach- und fachgerecht geprüft. Ein Erfordernis, die Inhalte des Entwurfs im Ergebnis dieser Abwägung zu ändern, ergab sich daraus nicht.

Fazit

Aus den eingegangenen Stellungnahmen zum Planentwurf ergaben sich keine Erfordernisse, die Planinhalte nach der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung zu ändern oder zu ergänzen. Eine Wiederholung von Verfahrensschritten im Sinne § 4a Abs. 3 BauGB wurde nicht erforderlich. Die erforderlichen Korrekturen der Planzeichnung sind redaktioneller Art und dienen der Verbesserung der Lesbarkeit des Plans bzw. der Anpassung an die sich veränderte Situation (Wegfall der Kennzeichnung des Altlastenstandortes).

II.4.11 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches:

Gesamtgeltungsbereich, Fläche insgesamt:		~ 27,45 ha
davon	allgemeine Wohngebiete:	~20,66 ha
	Mischgebiete:	~ 2,34 ha
	Verkehrsflächen:	~ 4,45 ha

III Wesentliche Auswirkungen der Planung

III.1 Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung sowie dem Schutz einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen. Durch die Festsetzungen sollen einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden und die Voraussetzungen für die Entwicklung und den Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen geschaffen werden. Der Bebauungsplan sichert in seinem Geltungsbereich ein Gebiet, dessen angestrebte Strukturerhaltung über bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB nicht entsprechend gesichert werden kann.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird die das Plangebiet prägende Struktur aufrecht erhalten und das "Eindringen" untypischer und das städtebauliche Erscheinungsbild störender Strukturelemente vermieden. Auf Grund der Mischgebietsfestsetzungen besteht die planungsrechtliche Konsequenz dieses Planungsansatzes darin, dass die Stadt dafür sorgen muss, dass sich Mischgebiete auch entwickeln können. Dies bedeutet auf Grund der gegenwärtigen Prägung, eine Ausgewogenheit von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu sichern und künftige Zulässigkeit neuer Nutzungen sorgfältig im Hinblick auf die Festsetzung "Mischgebiet" zu prüfen.

In Umsetzung der Planung sind vordergründig positive städtebauliche Auswirkungen zu erwarten, da mit in Kraft treten des Bebauungsplans eine planmäßige und geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert wird.

III.2 Auswirkungen auf die Eigentümer

Mit dem in Kraft treten des Bebauungsplans und der damit verbundenen Veränderung in der bauplanungsrechtlich zu beurteilenden Situation sind künftig Vorhaben nur zulässig, wenn sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widersprechen und deren Erschließung gesichert ist. Unmittelbare Auswirkungen auf die bestehende Situation ergeben sich nicht, hier gilt grundsätzlicher Bestandsschutz. Erst im Zuge von neuen Vorhaben, wozu neben Neubaumaßnahmen beispielsweise auch Umnutzungen bestehender Nutzungen bzw. An- oder Umbauten zählen, müssen diese die Inhalte des Bebauungsplans berücksichtigen und einhalten.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt mit dem Ziel, den Bestand an öffentlichen Verkehrsflächen festzusetzen. Neue Verkehrsflächen werden mit der Planung nicht gesichert.

III.3 Auswirkungen auf die Umwelt

<u>Klimaschutz</u>
Allgemeine Ansatzpunkte für den Klimaschutz bilden die beabsichtigten Festsetzungen der offenen Bauweise für die allgemeinen Wohngebiete und die Beschränkung der Gebäudelängen. Dadurch soll der Erhalt von Durchlüftungsmöglichkeiten innerhalb der Baugebiete gesichert werden. Weitere positive Auswirkungen im Sinne des Klimaschutzes sind von der Umsetzung der festgesetzten Baumpflanzungen zu erwarten. Diese sichern, dass auch im Zuge von Neubaumaßnahmen ein Mindestmaß an Durchgrünung in den Baugebieten erhalten werden kann.

<u>Immissionsschutz</u>
Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit der Planung sind unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Verhältnisse, der Umgebung des Plangebietes und der beabsichtigten (grundsätzlich wohnverträglichen) Planfestsetzungen keine Auswirkungen der Planung zu erwarten, die sich auf die Nachbarschaft des Plangebietes oder auf den Gesamtort auswirken.

Auf die sich aus den geltenden Regelwerken zum Immissionsschutz ergebenden Anforderungen an den künftigen Schutz der Menschen vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebietes kann durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan, so dass davon auszugehen ist, dass diese Maßnahmen künftig umzusetzen sind.

III.4 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Bei Umsetzung dieser Planung ist zu erwarten, dass innerhalb des Plangebietes Wohn- und Arbeitsverhältnisse entwickelbar sind, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Grundsatz der Bauleitplanung entsprechen. Bei Neubaumaßnahmen in den Grenzbereichen zur Berliner Straße und der Stolper Straße ist gesichert, dass die Belange des Schallschutzes ausreichend Berücksichtigung finden. Dies wirkt sich positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet aus.

III.5 Erschließungsmaßnahmen

Auf Grund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Verfahrens keine planbedingten Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

III.6 Bodenordnende Maßnahmen

Zum Abschluss der Planung ist die Erforderlichkeit bodenordnender Maßnahmen für die Umsetzung der Planinhalte grundsätzlich nicht erkennbar. Da sich die Verkehrsflächenfestsetzungen am Bestand der öffentlichen Widmungsflächen orientieren ist in Umsetzung der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen jedoch nicht auszuschließen, dass vereinzelte dementsprechende bodenordnende Maßnahmen bei einzelnen Grundstücken erforderlich werden. Diese dienen der Herstellung rechtseindeutiger Grundstücksverhältnisse.

III.7 Auswirkungen auf den Haushalt

Auswirkungen auf den Haushalt auf Grund der Planung sind gegenwärtig nicht zu erkennen.

III.8 Flächennutzungsplan

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan zweckentsprechenden und parallel zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert worden, so dass anzunehmen ist, dass die Inhalte des Bebauungsplans aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein werden.

IV Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29. Januar 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 2/24. Jahrgang vom 21. Februar 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 20. März 2015 frühzeitig über die Planungsabsicht der Stadt unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. Gleichzeitig erfolgte die Unterrichtung der Nachbargemeinden im Hinblick auf die Abstimmung der Bauleitplanung im Sinne § 2 Abs. 2 BauGB.

Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 23. März bis einschließlich 24. April 2015 in Form einer öffentlichen Auslegung zweckentsprechender Planungsunterlagen in der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf statt.

3. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21. Februar bis einschließlich 24. März 2017.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB durch die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

4. Abwägung und Satzungsbeschluss

Die nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28. September 2017 beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde am 28. September 2017 auf der Grundlage der erfolgten Abwägung der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die vorliegende Begründung wurde mit diesem Beschluss gebilligt.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung-BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung **(BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14], S.1)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts **(Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)