

Flächennutzungsplanänderung Nr. 023/2022

„Nördlich der Bahnlinie/beiderseits der Oranienburger Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf“

Stadt Hohen Neuendorf

Informationsblatt

zur Erläuterung der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB

Juni 2026

Flächennutzungsplanänderung Nr. 023/2022

„Nördlich der Bahnlinie/beiderseits der Oranienburger Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf“

Stadt Hohen Neuendorf

Informationsblatt

zur Erläuterung der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB

Juni 2026

Plangeber: STADT HOHEN NEUENDORF
Koordination: Astrid Fritsch, SB Stadtplanung
Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf

Planerarbeitung,
Verfahrensbetreuung: STADT • LAND • FLUSS
Städtebau und Stadtplanung PartG mbB
Mahlower Straße 24
12049 Berlin
Tel: 030 / 612 808 48
Fax: 030 / 612 808 55
e-mail: info@slf-berlin.de

Landschaftsplanerischer
Fachbeitrag: STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20
13469 Berlin
Tel: 030 / 417 05 670
Fax: 030 / 417 05 678
e-mail: info@buero-wallmann.de

Stand: 17. Juni 2026

Inhalt

1	Ausgangslage.....	4
1.1	Verfahren, Beschlussfassung.....	5
1.2	Stadträumliche Einordnung des Änderungsbereichs	5
1.3	Städtebauliche Situation.....	7
2	Planungserfordernis	9
2.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	9
2.2	Geltendes Planungsrecht	10
2.3	Planungsvorgaben.....	10
3	Entwicklung der Planungsüberlegungen	14
4	Planinhalt.....	16
4.1	Entwicklungsziele, Plankonzept.....	16
4.2	Wesentlicher Planinhalt.....	18
5	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	21
6	Beteiligungen und weiteres Vorgehen	21
7	Rechtsgrundlagen	22

Abbildungen

Abbildung 1:	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	6
Abbildung 3:	Digitales Orthophoto mit Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	7
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Stand 2014)	12
Abbildung 5:	Vorstudie Gesamtbereich (Stand 2026).....	17
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (Arbeitskarte 2009) und vorgesehene FNP-Änderung Nr. 023/2022 (Vorentwurf Jun 2026)	19

1 Ausgangslage

Seit dem Jahr 2016 sind die im Stadtteil Hohen Neuendorf der Stadt Hohen Neuendorf zentral gelegenen und in großen Teilen unbebauten Flächen nördlich der Bahnlinie des Berliner Außenrings und beiderseits der Oranienburger Straße (B 96) Gegenstand stadtinterner Diskussionen sowie städtischer Planungen zur künftigen Siedlungsentwicklung. Die Größe des Gebiets sowie die stadträumliche Lage in unmittelbarer Nähe des südlich der Bahnlinie anschließenden Stadtzentrums mit Rathaus, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs-, Sport- und Kulturangeboten bieten ein herausragendes Potenzial der Innenentwicklung und geeignete Rahmenbedingungen für die stadträumliche Integration der zu entwickelnden neuen Stadtquartiere in den bestehenden Stadtraum. Die im Rahmen verschiedener Planungsprozesse und Verfahren (INSEK/WUS, VU, Werkstattverfahren) entwickelten Planungsüberlegungen sehen innerhalb der neuen Wohnquartiere einen maßgeblichen Anteil an Geschoss- bzw. Mietwohnungsneubau sowie Reihen- und Doppelhäuser vor.

Erörterungen in den öffentlichen Sitzungen der städtischen Gremien sowie Einbindungen der Öffentlichkeit erfolgten im Rahmen der genannten, vorausgegangenen Verfahren, zuletzt im Herbst 2024 mit einer öffentlichen Ausstellung der Ergebnisse des von September 2023 bis März 2024 durchgeführten Werkstattverfahrens, zusammen mit Informationen zu den Vorbereitenden Untersuchungen (2017 - 2020), Arbeiten von Studierenden sowie allgemeinen Informationen zum Thema Masterplanung.

Auf den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtischen Planungsabsichten geschaffen werden, für die mit der *„Ideensammlung Wohngebiete an der Oranienburger Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“* (Beschluss B 021/2024) ein von der Stadtverordnetenversammlung am 28. November 2024 beschlossenes, rahmensetzendes städtebauliches Konzept vorliegt.

Im März 2022 wurde das Aufstellungsverfahren für die Flächennutzungsplanänderung mit der Nr.: 023/2022 *„Nördlich der Bahnlinie/beiderseits der Oranienburger Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf“* eingeleitet. Einen Monat später wurden die Bebauungsplanverfahren Nr. 73 *„Östlich der Oranienburger Straße / Südlich der Straße Am Spargelfeld, Stadtteil Hohen Neuendorf“* und Nr. 74 *„Westlich der Oranienburger Straße/Südlich der Summter Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“* eingeleitet. Mit der FNP-Änderung soll die Entwicklungsfähigkeit der Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet werden.

Die Änderung des FNP erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 73, mit dem die Stadt Hohen Neuendorf in einem ersten Schritt die Entwicklung der Flächen östlich der Oranienburger Straße, dass im Wesentlichen ein städteigenes Grundstück mit Wald und mit gärtnerisch oder zu Erholungszwecken genutzten Flächen sowie eine private Grundstücksfläche mit dem Gebäude des leer stehenden ehemaligen Restaurants „Himmelpagode“.

Die Erarbeitung des vorliegenden Planentwurfs (Vorentwurf Juni 2026) erfolgte eng orientiert an der mit der *„Ideensammlung“* vorliegenden städtebaulichen Konzeption, die hinsichtlich einzelner Konzeptbausteine fachlich überprüft wurde. Konzeptionelle Anpassungen im Ergebnis eines intensiven Abstimmungsprozess zwischen Stadtverwaltung, Fachplanern und privatem Grundstückseigentümer sowie unter Einbindung von Fachgutachtern (Verkehr und Schall) erfolgten insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung (Anbindung an die B 96), der angestrebten Ausbildung von Quartierszentren beidseitig des geplanten Verkehrsknotens und des Umfangs gewerblicher und sonstiger Nutzungen (neben der

Wohnnutzung) sowie insbesondere im Süden aufgrund von Lärmschutzerfordernissen ausgelöst durch die tangierenden Verkehrsstrassen (Straße und Schiene). Die „*Vorstudie Gesamtbereich*“ bildet als Plankonzept die nutzungsstrukturelle Grundlage für die Darstellungen des Entwurfs über die FNP-Änderung (Vorentwurf Juni 2026) innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 73 und Nr. 74 der Stadt Hohen Neuendorf.

1.1 Verfahren, Beschlussfassung

Der Beschluss (B 015/2022) über die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens mit der Nr. 023/2022 „*Nördlich der Bahnlinie/beiderseits der Oranienburger Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf*“ wurde am 24. März 2022 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf gefasst.

Parallel zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens wurde die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 73 „*Östlich der Oranienburger Straße / Südlich der Straße Am Spargelfeld, Stadtteil Hohen Neuendorf*“ und Nr. 74 „*Westlich der Oranienburger Straße/Südlich der Summter Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf*“ beschlossen. Der Änderungsbereich des FNP bindet die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne ein¹.

Die Änderung des FNP erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

Das Verfahren zur FNP-Änderung wird gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt (§§ 2 bis 4a BauGB). Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden gemäß (§ 2 Abs. 4 BauGB).

1.2 Stadträumliche Einordnung des Änderungsbereichs

Das im Zuge der gründerzeitlichen Entwicklung Hohen Neuendorfs und bis heute von einer flächenhaften baulichen Entwicklung weitgehend ausgelassene Gebiet beiderseits der Oranienburger Straße, nördlich der Bahntrasse des Berliner Außenrings und westlich der Trasse der Berliner Nordbahn stellt ein bedeutendes innerörtliches Potenzial für die städtebauliche Entwicklung Hohen Neuendorfs dar.

Durch die in den 1950er Jahren hergestellten Trassen des Berliner Außenrings ist die Stadtteilmitte zerschnitten und das Stadtgefüge beeinträchtigt. Der Außenring trennt das Plangebiet vom südlich gelegenen Stadtzentrum mit Rathaus, Schul- und Sportstandorten, Wildbergplatz sowie den Achsen der zentralen Versorgungsbereiche mit Geschäften und Nahversorgungseinrichtungen entlang der Schönfließer und der Berliner Straße. Die Gleise der Verbindungskurve sowie der Nordbahn im Osten entfalten Barrierewirkungen gegenüber dem Mädchenviertel. Die einzige direkte Verbindung mit dem südlichen Stadtgebiet stellt für den motorisierten Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer die Brücke im Verlauf der Oranienburger Straße (B 96) dar. Rund 800 m nördlich des Plangebiets quert eine Brücke die Nordbahntrasse und stellt über die Zühlsdorfer Straße bis zur Puschkinallee eine Verbindung in das nördliche Mädchenviertel her.

¹ Ursprünglich war die Einbindung weiterer, nördlich anschließender Flächen eines weiteren Bebauungsplanverfahrens vorgesehen und der Änderungsbereich weiter gefasst. Die erwogene Planungsabsicht und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 75 wurde bis auf weiteres jedoch verworfen und der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst.

Das bauliche Umfeld westlich und nördlich des Änderungsbereichs (Bereiche westlich der Birkenwerderstraße, Wasserturmsiedlung, Am Spargelfeld, Feldstraße) ist durch Einfamilienhausgebiete mit überwiegend Einzelhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern im Übergangsbereich zu Birkenwerder geprägt. Bauliche Sonderformen bilden der historische und stadtbildprägende Wasserturm im Park an der Summter Straße sowie das Wohn- und Pflegeheim an der Oranienburger Straße. Der S-Bahnhof Hohen Neuendorf (b. Berlin) befindet sich 900 m entfernt südöstlich des Änderungsbereichs.

Der Änderungsbereich ist über die Oranienburger Straße (B 96) in das städtische Straßennetz eingebunden. Verbindungen zu den übergeordneten Netzen bestehen mit den Autobahnen A 10 (nördlicher Berliner Ring, AS 33 Birkenwerder) und A 111 (Berliner Stadtautobahn, AS 2 b Stolpe).

In Hohen Neuendorf befinden sich Einrichtungen der Nahversorgung für die Bewohner im städtischen Zentrum um den Wildbergplatz, entlang der Schönflößer Straße bis zum Müllheimer Platz sowie weiter östlich im ehemaligen Handels- und Dienstleistungszentrum HDZ. Eine weitere Versorgungsmöglichkeit bietet der Verbrauchermarkt an der Hauptstraße (B 96) im Gemeindegebiet Birkenwerder, unmittelbar nördlich der Stadtgrenze.

Verbindungen mit angrenzenden Landschaftsräumen sowie innerörtlichen Grün- und Freiflächen bestehen über das vorhandene Straßen - bzw. Fuß- und Radwegenetz.



Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs
Quelle Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0;
© Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert); © BKG (Daten geändert)

Der Änderungsbereich (Geltungsbereich) der FNP-Änderung Nr. 023/2022 entspricht mit weitgehend den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 73 „Östlich der Oranienburger Straße / Südlich der Straße Am Spargelfeld“ sowie Nr. 74 „Westlich der Oranienburger Straße / Südlich der Summter Straße“.

Die Abgrenzung des rund mit ca. 25,4 ha großen Änderungsbereichs erfolgt:

- im Westen durch die Birkenwerderstraße.
- im Nord-Westen durch die Summter Straße unter Aussparung des größten Teils der Wasserturmsiedlung.
- auf der östlichen Seite der Oranienburger Straße durch die hinteren Grenzen der Einfamilienhausgrundstücke an der Oranienburger Straße.
- im Nord-Osten durch die Wohngrundstücke südlich der Straße Am Spargelfeld.
- im Süden und Osten durch die Bahnlinien des Berliner Außenrings und der Nordbahn.
- im Süd-Westen südlich des Friedhofs in Abgrenzung zu den privaten Gärten.

1.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet weist eine heterogene Nutzungsstruktur mit nur geringem Gebäudebestand auf. Westlich der Oranienburger Straße bzw. entlang der Birkenwerderstraße bestehen großzügige Grün- und Freiflächen sowie neben öffentlichen Grünflächen (Friedhof, Park) auch Ackerflächen und Wald. Der im Änderungsbereich liegende Teilbereich der Wasserturmsiedlung ist durch eine kleinteilige offene Bebauungsstruktur mit vorherrschender Wohnnutzung geprägt.



Abbildung 2: *Digitales Orthophoto mit Abgrenzung des Änderungsbereichs*
(Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0;)

Die südlichen Grundstücksflächen östlich der Oranienburger Straße prägt das seit 2002 bestehende, im Stil einer chinesischen Pagode errichtete Gebäude des ehemaligen Restaurants „Himmelspagode“. Die gastronomische Nutzung ist mittlerweile aufgegeben, perspektivisch ist ein Rückbau des leerstehenden Gebäudes vorgesehen. Der nördlich angrenzende Bereich befindet sich zum großen Teil in städtischem Eigentum und umfasst eine Gartenanlage mit kleingartentypischen Lauben sowie Freizeit- und Erholungsgrundstücke. Der Pachtvertrag mit dem Kleingartenverein wurde von der Stadt aufgekündigt, eine Vielzahl der Parzellen wurde bereits beräumt. Westlich der Verbindungskurve der Bahn befindet sich auf dem städtischen Grundstück eine rund 3,3 ha große Waldfläche.

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist im Übergang zu Birkenwerder durch eine in Hohen Neuendorf vorherrschende aufgelockerte Siedlungsstruktur mit einer Einfamilienhausbebauung in Form ein- bis zweigeschossiger Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Der Bereich südlich der Bahntrasse ist durch eine städtische Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Großformatige Bauformen bestehen mit dem Rathaus, den beiden Schulstandorten (Waldgrundschule, Marie-Curie-Gymnasium) und dem Rudolf-Harbig-Stadion an der Waldstraße sowie dem Gebäudekomplex Kaufland mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Am Wildparkplatz entsteht aktuell ein kompaktes Stadtquartier mit viergeschossigen Geschosswohnungsbauten (Mehrfamilienhäuser) und einem Geschäftshaus. Der historische Wasserturm in der Parkanlage an der Summter Straße prägt die städtische Silhouette als weithin sichtbares Wahrzeichen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten oder denkmalwürdigen Gebäude und Anlagen vorhanden.

Der Änderungsbereich ist über die Oranienburger Straße (B 96) an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Die an den Änderungsbereich unmittelbar anliegende Birkenwerderstraße, Summter Straße und Niederbarnimer Straße binden den Bereich feinmaschig ein.

Die B 96 ist stark durch den MIV frequentiert, der ruhende Verkehr ist sowohl entlang der öffentlichen Straßen als auch auf den Privatgrundstücken untergebracht.

Der Radverkehr wird auf der B 96 gemeinsam mit dem Fußverkehr auf einem erhöhten Gehweg geführt.

Der Änderungsbereich ist über die nahe gelegene S-Bahn-Station Hohen Neuendorf (S 1 und S 8) gut an den öffentlichen Nahverkehr mit direkter Verbindung nach Berlin angebunden. Ergänzend verkehren mehrere Buslinien entlang der Oranienburger Straße, die auch das erweiterte Stadtgebiet bedienen. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich eine Bushaltestelle an der Oranienburger Straße. Südwestlich befindet sich der Haltepunkt Hohen Neuendorf West (Regionalbahnanschluss) mit direkter Anbindung an das überregionale Schienennetz.

Um den Änderungsbereich leistungsfähig an das Umgebungsnetz anzuschließen, ist eine Anbindung an die B 96 (Oranienburger Straße) erforderlich. Zur Sicherung der inneren Erschließung müssen innerhalb des Plangebiets neue Straßen angelegt werden, die die Anbindung der geplanten Baugebiete an die Oranienburger Straße sicherstellen. Der für die Anbindung an die B 96 erforderliche neue Knotenpunkt ist verkehrssicher und den künftigen verkehrlichen Erfordernissen entsprechend auszubilden.

Parallel zur Aufstellung der Änderung des FNP (Nr. 023/2022) und des Bebauungsplans Nr. 73 wird ein Fachgutachten Verkehr erarbeitet, welches die verkehrlichen Auswirkungen und Erfordernisse im Zusammenhang mit den angestrebten Planungszielen prüft.²

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation) kann über die mögliche Anbindung an die städtischen Ver- und Entsorgungsnetze gesichert werden. Anlagen zur inneren Erschließung der künftigen Baugebiete sind im Zusammenhang mit der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebiets zu planen und neu zu errichten.

Die großzügig geschnittenen unbebauten Grundstücksflächen nördlich der Trasse des Außenrings sowie einzelne in den Geltungsbereich eingebundene kleinteilig parzellierte und bebaute Wohngrundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Grundstücke in öffentlichem Eigentum umfassen neben den Verkehrsflächen insbesondere öffentliche Grünflächen (Friedhof, Gärten, Freizeit- und Erholungsgrundstücke) sowie Wald.

2 Planungserfordernis

2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

In den zurückliegenden Jahren wurden für das Gebiet nördlich der Bahnlinie des Berliner Außenrings und beiderseits der Oranienburger Straße (B 96) verschiedene konzeptionelle Planungsüberlegungen entwickelt (u.a. INSEK – Integrierten Stadtentwicklungskonzept und WUS – Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie; VU – Vorbereitende Untersuchungen; Städtebauliches Werkstattverfahren/Ideensammlung). Zur weiteren Umsetzung der Entwicklungsziele beabsichtigt die Stadt Hohen Neuendorf nunmehr im Zuge der städtischen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung der Flächen beidseitig der B 96 zu schaffen.

Das innenstadtnahe Plangebiet umfasst untergenutzte und teilweise brachliegende Flächen, die einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung zugeführt werden sollen. Ziel ist eine Aktivierung der Flächen für den Wohnungsbau zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Angestrebt wird die Entwicklung nachhaltiger, sozial durchmischter Wohnquartiere mit urbanen Qualitäten, die neben der Sicherung von Wohngebieten mit einem Mindestanteil an förderfähigem Wohnraum auch ein attraktives Angebot an öffentlichen Räumen, wohnungsnahen Grün- und Freiflächen, Freizeitanlagen sowie kleinteiligen Geschäften und Nahversorgungsmöglichkeiten umfassen soll. Kurze Wege und geteilte Mobilität („autoarme Quartiere“) sollen dazu beitragen lokale CO₂-Emissionen deutlich zu senken.

Für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb der Plangebiete ist für die Umsetzung der o. g. Planungsziele die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Zur Umsetzung der für den Änderungsbereich angestrebten Planungsziele, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden sollen, ist in einem ersten Schritt die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich.

2 SPV – Spreeplan Verkehr GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum geplanten Wohngebiet im Rahmen des B-Plans Nr. 73, Berlin Mai 2026

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf vom 23. Mai 2001 (Arbeitskarte von 2009) stellt innerhalb des Änderungsbereichs Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Friedhof“, „Sportplatz“, „Spielplatz“, „Dauerkleingärten“ und „Privatgärten“, Wald, Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ dar. Der Straßenzug der Bundesstraße B 96 sowie die Gleisanlagen entlang der Bahnstrecke sind mit Randmarkierung als Fläche, von der schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen, gekennzeichnet. Darstellungen im Umfeld umfassen innerörtlich gelegene Grünflächen sowie Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen.

Die Darstellungen des FNP, insbesondere die flächenhaften Darstellungen von Grünflächen (Gärten) und Flächen für den Gemeinbedarf östlich der B 96 stehen den angestrebten Planungszielen entgegen

Zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 28.04.2022 den Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 023/2022 „Nördlich der Bahnlinie/beiderseits der Oranienburger Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf“ gefasst und die Bebauungsplanverfahren Nr. 73 für das Gebiet östlich der Oranienburger Straße und Nr. 74 für das Gebiet westlich der Oranienburger Straße eingeleitet.

2.2 Geltendes Planungsrecht

Auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts können die Planungsziele nicht umgesetzt werden. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb der Geltungsbereiche von rechtskräftigen Bebauungsplänen und der Klarstellungssatzung der Stadt Hohen Neuendorf (1999) und ist damit vollständig dem Außenbereich zuzuordnen, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem § 35 BauGB richtet.

Zur Umsetzung der Planungsziele sind die Flächennutzungsplandarstellungen innerhalb des Änderungsbereichs anzupassen und Bebauungspläne aufzustellen, die aus den künftigen Darstellungen des geänderten FNP entwickelbar sein werden.

2.3 Planungsvorgaben

Raumordnung

Im Rahmen der Planaufstellung sind die raumordnerischen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung zu berücksichtigen.

Landesplanung

Auf Landesebene sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Raum Berlin Brandenburg im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007, wirksam seit 1. Februar 2008) sowie im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, in Kraft seit dem 1 Juli 2019) festgelegt.

Das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der

Kulturlandschaft. Gemäß LEPro 2007 ist die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten (§ 5 Abs. 1 bis 4 LEPro 2007). Dabei soll u. a. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Der Änderungsbereich liegt gemäß Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des dargestellten Gestaltungsraums Siedlung gemäß Ziel 5.6 Absatz 1. Der Gestaltungsraum Siedlung ist Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist hier ohne quantitative Einschränkungen möglich.

Regionalplanung

Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel ist Träger der Regionalplanung für das Gebiet der Mitgliedslandkreise Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz.

Gemäß dem sachlichem Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“³ übernimmt der Stadtteil Hohen Neuendorf die Funktion eines Grundfunktionalen Schwerpunktes (vgl. Z 1 ReP GSP). Die Bündelfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll gesichert, gestärkt und entwickelt werden (vgl. G 2 ReP GSP). Die zusätzlichen Wohnbauflächen sollen dem Versorgungskern räumlich zugeordnet werden (ebd.). Mit der Planung sollen vorhandene Potenziale im Innenbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Planung entspricht somit den Anforderungen der Regionalplanung an die Siedlungsentwicklung.

Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Mit dem Gesamtplan sollen Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Gebiete für die Rohstoffgewinnung sowie Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte ausgewiesen werden. Ein Entwurf des Regionalplans (Gesamtplan) liegt noch nicht vor.

Der sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung“⁴ sowie der Entwurf des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung (2024)“⁵ haben mit ihren Planausrichtungen keine unmittelbare Relevanz für den vorliegenden Bebauungsplan.

³ Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (Abl. S. 1321)

⁴ Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/ Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
Hinweis: Der ReP-Rohstoffe wurde von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen und trat am 29. November 2012 nach seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft. Ursprünglich war der Regionalplan als sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung und Windenergienutzung" aufgestellt worden. Das Kapitel Windenergienutzung wurde jedoch von der Genehmigung ausgenommen, sodass nun ein sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung" vorliegt.

⁵ Entwurf des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung (2024)" beschlossen durch die Regionalversammlung am 27. Juni 2024. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans gelten als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG).

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Rahmen der Planung: Mit der Änderung des FNP und der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 73 und Nr. 74 wird ein ungenutztes Entwicklungspotenzial innerhalb des bestehenden Siedlungsraums entwickelt. Mit einer baulichen Nutzung der Fläche innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung wird dem ressourcensparenden Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinne der Innenentwicklung entsprochen.

Die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgt im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan⁶ der Stadt Hohen Neuendorf aus dem Jahr 2014 stellt das Plangebiet im Entwicklungskonzept mit folgenden Flächen dar:

- Nord-westlicher Bereich angrenzend an Bestandswohnbauung: Kleingärten/Erholungsgärten
- Nord-östlicher Bereich angrenzend an Bahnflächen: Laubholzforst/Laubholz-Nadel-Mischforsten mit Spielplatz/Spielanlagen
- Süd-westlicher Bereich entlang Oranienburger Straße: Flächen für Gemeinbedarf mit Sehenswürdigkeit (ehem. Himmelspagode)
- Süd-östlicher Bereich: Sonstige Grünflächen im besiedelten und unbesiedelten Bereich/Erholungsinfrastruktur mit Gras-Staudenfluren artenreicher Standorte und Sportplatz



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (Stand 2014)

Die Darstellungen des Landschaftsplans sind bei der weiteren Planung insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit vorhandenen Grün-, Garten-, Gehölz- und Waldflächen zu berücksichtigen.

⁶ Stadt Hohen Neuendorf (2014): Landschaftsplan, Fugmann Janotta Landschaftsarchitekten, Berlin

Verkehrsentwicklungsplan

Als strategisches sektorales Planwerk auf kommunaler Ebene hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hohen Neuendorf am 26.03.2015 den Verkehrsentwicklungsplan⁷ in der Planfassung vom 30.01.2015 beschlossen und für aufgestellt erklärt.

In der Anlage 2.2-2 Straßenklassifizierung (Bestand) des Verkehrsentwicklungsplans ist die Oranienburger Straße (B 96) in ihrer übergeordneten Verkehrsfunktion als Hauptverbindungsstraße (HVS) klassifiziert. Die Straße Am Spargelfeld ist im ersten Abschnitt von der Oranienburger Straße kommend als Wohnstraße (WNS), im weiteren Verlauf ab der Straße Am Tannenweg und im Übergang zur Kiefernallee als Wohnweg (WNG) dargestellt.

Die Kategorisierungen der an das Plangebiet anliegenden Straßen im Maßnahmenplan 5.3-2 Straßenklassifizierung entsprechen der Bestandsdarstellung für die Straßen.

Lärmaktionsplan

Die Gemeinden und Städte sind verpflichtet nach § 47d des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) und der Richtlinie 2002/49EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (EU-Umgebungslärmrichtlinie) Lärmaktionsplanungen⁸ aufzustellen und fortzuschreiben.

Auf der Grundlage von Lärmkarten werden Lärmaktionspläne aufgestellt, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen geregelt werden. Die Lärmaktionspläne enthalten konkrete Maßnahmen zur Lärminderung. Ziel dieser Pläne soll es auch sein, ruhige Gebiete vor einer Zunahme des Lärms zu schützen.

Im Jahr 2008 hat die Stadt Hohen Neuendorf den ersten Lärmaktionsplan aufgestellt. Der Lärmaktionsplan von Hohen Neuendorf dient der Vermeidung und Verringerung gesundheitsgefährdender Lärmbelastungen, insbesondere durch den Straßen- und Eisenbahnverkehr. Die aktuelle Planung (4. Stufe) baut auf den Lärmkarten auf und umfasst Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbegrenzungen, Lärmschutzwände und den Schutz ruhiger Gebiete.

Interkommunales Verkehrskonzept "Niederbarnimer Fließlandschaft"

Um eine zukunftsfähige Verkehrsentwicklung in der Niederbarnimer Fließlandschaft und einen Beitrag zur Einsparung von CO₂-Emissionen zu gewährleisten, haben die Gemeinden Glienicke/Nordbahn, Mühlenbecker Land, Hohen Neuendorf und Birkenwerder im Jahr 2019 beschlossen, ein gemeinsames interkommunales Verkehrskonzept "Niederbarnimer Fließlandschaft" zu erarbeiten. Am 24.02.2022 wurde das Interkommunale Verkehrskonzept in der SVV beschlossen.

Konzeptstudie Grünverbundsystem Hohen Neuendorf

⁷ Stadt Hohen Neuendorf (2015): Verkehrsentwicklungsplan Hohen Neuendorf, stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, 2.2-2 Straßennetzklassifizierung (Bestand) und Maßnahmenplan 3-2: Straßennetzklassifizierung

⁸ Stadt Hohen Neuendorf (2024, 4. Stufe): Möhler+Partner Ingenieure

Die Konzeptstudie „Grünverbundsystem für die Stadtteile Stolpe und Hohen Neuendorf“⁹ wurde im Oktober 2006 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt. Im Rahmen der Konzeptstudie wurden die Freiflächen auf ihre Erholungsqualität hin untersucht. In einem daraus abgeleiteten Maßnahmenkonzept werden Möglichkeiten der Vernetzung der Teilräume dargestellt. Dabei lag ein Schwerpunkt auf der Erfassung der Brachflächen als Potenzialflächen für die Erholungsversorgung und das Grünverbundsystem.

Das Plangebiet selbst ist kein Bestandteil der Flächen des Grünverbunds. Entlang des Verlaufs der Oranienburger Straße ist im Plan „Maßnahmenräume“ die Erhaltung ausgewiesener Radwege sowie die Erhaltung und Ergänzung von Baumalleen und Baumreihen benannt. Eine Entwicklung der Fläche steht dem Konzept Grünverbundsystem nicht entgegen.

3 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Ausgangspunkt der Planungsüberlegungen war das stetige Bevölkerungswachstum der Stadt Hohen Neuendorf und die damit verbundenen Herausforderungen, der wachstumsbedingten Nachfrage ein ausreichendes und diversifiziertes Wohnraumangebot, eine bedarfsgerechte soziale und grüne Infrastruktur, angemessene Nahversorgungsangebote sowie geeignete, nachhaltige Mobilitätsangebote gegenüber zu stellen. Neben einer mittel- bis langfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs galt es dabei, die unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessenslagen miteinander in Einklang zu bringen. Zu diesem Zweck wird seit mehreren Jahren ein breiter Diskurs mit Akteuren aus Politik und Verwaltung, Fachleuten, der Eigentümerschaft und interessierten Bürgerinnen und Bürgern geführt.

Die Stadt Hohen Neuendorf profitiert von einer guten verkehrlichen Anbindung, einem attraktiven Naturraum, guten Angeboten im Bildungs-, Sport- und Freizeitbereich und nicht zuletzt von der Lage unmittelbar am Stadtrand von Berlin. Sie ist in den vergangenen drei Jahrzehnten kontinuierlich gewachsen und hat derzeit rd. 27.195 Einwohnende (Stadt Hohen Neuendorf, (30.04.2026)). Die Alterspyramide verzeichnet einen zunehmenden Anteil an älteren Menschen; auch die Anzahl an Singlehaushalten wächst.

Die strukturellen Veränderungen lösen innerhalb der Stadt Hohen Neuendorf eine verstärkte Nachfrage nach bezahlbarem Mietwohnraum für die entsprechenden Bevölkerungsgruppen aus. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen wurden in den vergangenen Jahren die folgenden städtebaulichen Planungen und Konzepte erarbeitet, die die untergenutzte Entwicklungsreserve beiderseits der Oranienburger Straße und nördlich der Bahntrasse des Berliner Außenrings als einen wesentlichen Schwerpunkt der weiteren Stadtentwicklung und wichtige Potenzialfläche für den Wohnungsbau in den Focus nehmen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept: Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (2017)

Am 28. September 2017 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK/WUS) von der Stadtverordnetenversammlung (SVV) der Stadt Hohen Neuendorf gebilligt und die ausgewiesenen Vorranggebiete Wohnen beschlossen, welche insbesondere für die Entwicklung des Geschoss-/Mietwohnungsbau vorgesehen sind bzw. in denen der Bestand nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden kann. Eine der fünf hervorgehobenen

⁹ Stadt Hohen Neuendorf (2006): Konzeptstudie Grünverbundsystem Hohen Neuendorf, Planungsbüro John, Velten, Plan 4 Maßnahmenräume

Potenzialflächen für den mehrgeschossigen Wohnungsneubau stellt der Bereich beiderseits der Oranienburger Straße im Stadtteil Hohen Neuendorf dar.

Das INSEK weist als weitere Schritte zur Entwicklung des neuen Quartiers die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (Beschluss der Durchführung am 29.09.2016 durch SVV) sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung von Bebauungsplänen aus.

Vorbereitende Untersuchungen gemäß §165 Abs. 4 BauGB (2016 bis ca. 2020)

Am 29.09.2016 wurde die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß Baugesetzbuch (VU) für ein ca. 36 ha großes Gebiet „Nördlich der Bahnlinie, beiderseits der Oranienburger Straße“ beschlossen und in den darauffolgenden Jahren durchgeführt. Im Rahmen der VU wurden Gutachten, städtebauliche Varianten, Nutzungs- und Freiraumkonzepte erarbeitet, die für die Politik und die interessierte Öffentlichkeit als Diskussionsgrundlage für die Weiterentwicklung der Flächen nördlich des städtischen Zentrums einschließlich der Umsetzung einer umfangreichen Anzahl neuer Wohnungen dienten. Ursprünglich sollten mit den vorbereitenden Untersuchungen die Voraussetzung zur Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs gem. §§ 165 bis 171 Baugesetzbuch (BauGB) geschaffen werden.

Aus den vorhandenen Rahmenbedingungen und den weiteren Planungsüberlegungen ergab sich jedoch die Möglichkeit, die Gebietsentwicklung über die Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen (Änderung des FNP, Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne) und den Abschluss städtebaulicher Verträge mit umsetzungsbereiten Investoren weiter voranzubringen.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten Zielstellungen und Plangrundlagen wurden als Grundlage für die Initiierung eines städtebaulichen Werkstattverfahrens genutzt. Das Verfahren der vorbereitenden Untersuchungen wurde nicht zum Abschluss gebracht.

„Ideensammlung“ im Ergebnis des Werkstattverfahren Oranienburger Straße (2023/24)

In den Jahren 2023/2024 hat die Stadtverwaltung Hohen Neuendorf ein „nicht anonymes, integriertes und kooperatives Werkstattverfahren“ zur städtebaulichen Entwicklung der Flächen beiderseits der Oranienburger Straße durchgeführt, an dem vier Büroteams beteiligt waren. Ziel war es, im Rahmen des vorgegebenen Rahmens unterschiedliche Vorschläge für ein neues, lebendiges Stadtquartier entwickeln zu lassen. Dabei sollten Konzepte für vielfältigen Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen, vorrangig aber stark nachgefragter Geschosswohnungsbau berücksichtigt werden, für den ein ausreichendes Angebot im Stadtgebiet fehlt. Entlang der Oranienburger Straße waren Einzelhandel-, Gewerbe- und Dienstleistungsangebote in die Planung zu integrieren. Für das angestrebte nachhaltige Wohnquartier sollten angemessene städtische Strukturen und Dichten mit attraktiven Grün- und Freiräumen entwickelt werden.

Aufgabenstellung und Durchführung des Werkstattverfahren wurde zwischen Stadtverwaltung und den politischen Entscheidungsträgern abgestimmt und erfolgte unter Einbindung von politischen Vertretern der verschiedenen Fraktionen, Mitarbeitenden des Fachamtes der Stadtverwaltung, dem Bürgermeister sowie zwei unabhängigen, beratenden externen Fachexpertinnen. In einem Zwischenkolloquium wurden die ersten Ideen präsentiert und erörtert. Die durch ein Auswahlgremium formulierten Empfehlungen waren in der weiteren Bearbeitungsphase zu berücksichtigen und die Entwürfe entsprechend weiterzuentwickeln.

Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens wurden herangezogen, um durch das Auswahlgremium präferierte Konzeptbausteine und städtebauliche Lösungen in einem Masterplan zusammenzuführen, die als „Ideensammlung Wohngebiete an der Oranienburger Straße, Stadtteil Hohen Neuendorf“ (Beschluss B 021/2024) am 28.11.2024 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Die Ideensammlung bildete die konzeptionelle Grundlage für die weitere Ausarbeitung der Planungsüberlegungen im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung und wurde hinsichtlich einzelner Konzeptbausteine in Abstimmung mit wesentlichen Planungsakteuren und unter Einbindung von Fachgutachtern modifiziert. Im Ergebnis bildet die „*Vorstudie Gesamtbereich*“ als Plankonzept für den gesamten Änderungsbereich die nutzungsstrukturelle Grundlage für die geplanten Darstellungen des FNP (Vorentwurf Juni 2026).

4 Planinhalt

4.1 Entwicklungsziele, Plankonzept

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und planungsrechtliche Qualifizierung des ca. 25 ha großen Plangebiets nördlich der Trasse des Berliner Außenrings. Mit den angepassten Darstellungen des FNP soll die Aufstellung von Bebauungsplänen zur städtebaulichen Neuordnung des Änderungsbereichs vorbereitet werden.

Die Flächen beiderseits der Oranienburger Straße sollen als zusammenhängende urbane Wohnquartiere entwickelt werden, die das vorhandene Stadtgefüge nördlich des Berliner Außenrings komplettieren und von der unmittelbaren Nähe zum zentralen innerstädtischen Bereich mit dem Rathaus und diversen weiteren Versorgungsfunktionen profitieren.



Abbildung 4: Vorstudie Gesamtbereich (Stand 2026)

Der wirksame Flächennutzungsplan (Arbeitskarte aus dem Jahr 2009) stellt den Änderungsbereich u.a. als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen (Friedhof, Parkanlage, Gärten/Kleingarten) und Fläche für Wald dar. Diese Darstellungen entsprechen nicht mehr den aktuellen planerischen Zielsetzungen und den veränderten stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen für das Plangebiet.

Auf der Grundlage der „Vorstudie Gesamtbereich“ (s. Abbildung 1, vgl. auch Kapitel 3) sollen die wesentlichen nutzungsstrukturellen Konzeptbausteine für die Entwicklung des Plangebiets in die Darstellungen des FNP aufgenommen werden. Dies umfasst im Wesentlichen die Nutzungsart und die Abgrenzung künftiger Bauflächen, vorhandene und neu geplante Grünzüge/öffentliche Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung sowie überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge.

Das Konzept sieht gemischte Bauflächen beidseitig der vom neuen Verkehrsknoten ausgehenden geplanten Erschließungsstraßen vor. Hier sollen verschiedene Nutzungen ansiedlungsfähig sein, die der Entwicklung eines Quartierszentrum mit einer urbanen Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe sowie einzelnen Nahversorgungseinrichtungen und mit Ladengeschäften dienen sollen.

Auf den jeweils nördlich angrenzenden Flächen sind Wohnbauflächen vorgesehen, insbesondere für den Geschosswohnungsbau sowie in geringerem Umfang für den Einfamilienhausbau.

Das Grün- und Freiflächenkonzept sieht einen Verbund aus bestehenden (Friedhof) und neu geplanten öffentlichen Grünflächen mit Sport- und Spielanlagen sowie vorhandenem Wald vor, die über ein grünes Band nördlich entlang der Bahnlinie miteinander vernetzt sind. Die Grünflächen stellen ein wohnraumnahes Angebot an öffentlichen Grünflächen für die neuen Wohnquartiere dar, ergänzen und stärken das umgebende städtische Grünraumgefüge und -angebot und schaffen neue Fuß- und Radwegeverbindungen zu den benachbarten Stadtquartieren.

4.2 Wesentlicher Planinhalt

Der Flächennutzungsplan schafft auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die die oben aufgeführten Ziele für das Plangebiet verbindlich sichern sollen. Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans geplanten Darstellungen umfassen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, öffentliche Grünflächen sowie als lineare Darstellungen die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen.

Wesentliche Änderungen im Teilbereich östlich der Oranienburger Straße betreffen die Darstellung von Wohnbaufläche und gemischter Baufläche anstelle der im wirksamen FNP dargestellten Gemeinbedarfsfläche und öffentlichen Grünflächen. Die Darstellung von Wald westlich der Verbindungskurve bleibt weitgehend unverändert. Die Änderungen westlich der Oranienburger Straße sind im Wesentlichen auf die Abgrenzungen der ausgewiesenen Bauflächen und öffentlichen Grünflächen zueinander beschränkt. Art und Umfang der Flächennutzungen bleiben weitgehend unverändert. Mit der Darstellung von öffentlicher Grünfläche nördlich der Bahn wird der im FNP 2009 nur westlich der B 96 dargestellte Grünzug bis zu der Fläche für Wald im Osten weitergeführt.

Der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (Stand 2009) umfassen innerhalb des Änderungsbereichs im Einzelnen:

- *Wohnbaufläche (W)* als südliche Erweiterung der Wasserturmsiedlung
- *Gemischte Baufläche (M)* westlich der Oranienburger Straße mit verkehrlicher Anbindung nach Süden über den Bahndamm
- *Fläche für Gemeinbedarf* mit Lagesymbol für *sportlichen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen* östlich der Oranienburger Straße
- großzügige *Grünflächen* unterschiedlicher Zweckbestimmungen (*Friedhof, Dauerkleingärten und Parkanlage* im Teilbereich westlich der B 96 sowie *Dauerkleingärten und Privatgärten* im östlichen Teilbereich)
- *Wald* im östlichen Bereich
- zentral von Nord nach Süd verlaufende *überörtliche Hauptverkehrsstraße* (Oranienburger Straße/B96), gekennzeichnet als Fläche, von der schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen

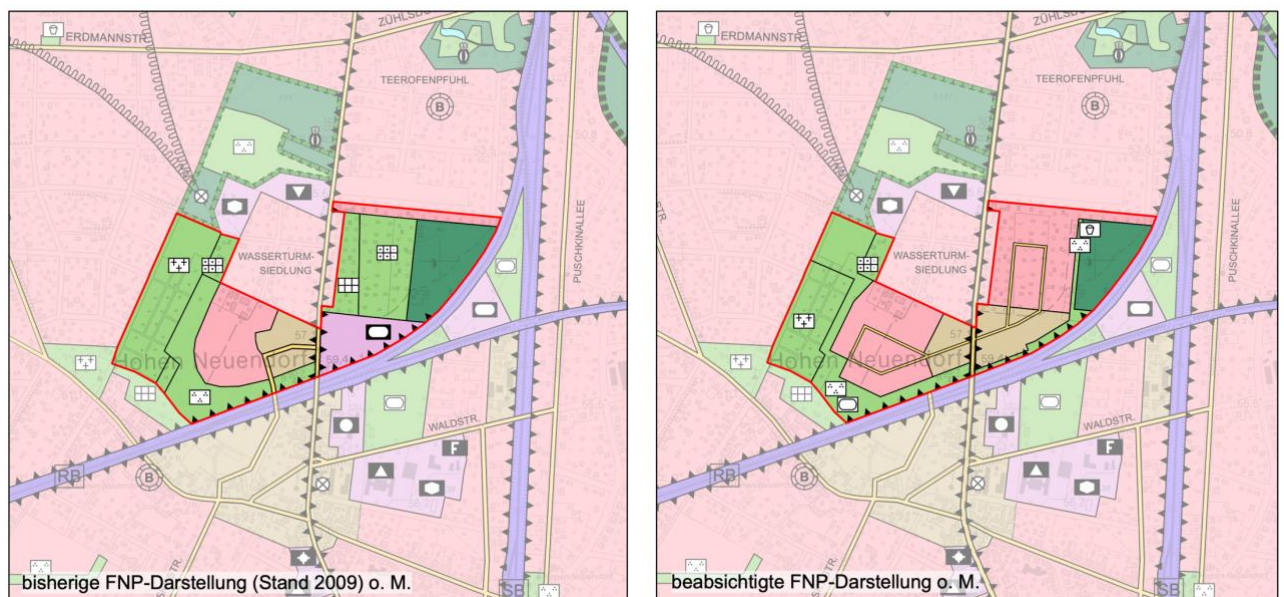


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (Arbeitskarte 2009) und vorgesehene FNP-Änderung Nr. 023/2022 (Vorentwurf Jun 2026)

Künftige Plandarstellungen

Die mit der Änderung des Flächennutzungsplans (Nr. 023/2022) geplanten Darstellungen umfassen:

Bauflächen:

- Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 - o zur planungsrechtlichen Vorbereitung der innerstädtischen Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 73 und 74

- Gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
 - o zur planungsrechtlichen Vorbereitung der innerstädtische Wohnsiedlungsflächenentwicklung mit einer urbanen Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen und nicht störendem Gewerbe in den Quartierszentren beidseitig des künftigen Verkehrsknotens

Grünflächen:

- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
 - o zur Umsetzung des Konzepts Grün- und Freiflächen
 - o im westlichen Teilbereich werden bisher dargestellte Grünflächen mit den Zweckbestimmungen *Parkanlage*, *Dauerkleingarten* und *Friedhof* beibehalten und in ihren Abgrenzungen gegenüber den Bauflächen kleinteilig modifiziert, innerhalb der Parkanlage nördlich der Bahn wird ein Lagesymbol *Sportplatz* ergänzt
 - o Der Grünzug nördlich entlang der Bahntrasse verbindet die Grünflächen rund um den Friedhof über die B 96 hinweg mit der Waldfläche und dem geplanten Spielplatzstandort im östlichen Teilbereich. Innerhalb der neu geplanten Grünflächen werden Lagesymbole mit der Zweckbestimmungen „Spielplatz“ (Sicherung des wohnortnahen Freizeitangebots) und „Parkanlage“ (Sicherung von Wegeverbindungen und wohnungsnahen Grünflächen) dargestellt.

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge:

- Überörtliche Hauptverkehrsstraße gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
 - o Nachrichtliche Darstellung der Bundesstraße (B 96) / Oranienburger Straße
- Örtliche Hauptverkehrsstraße gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
 - o Darstellung der inneren Erschließung der geplanten Wohnquartiere beiderseits der Oranienburger Straße als Ringerschließung (Anbindung ausschließlich über die B 96)

Wald:

- Fläche für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB
 - o zur Umsetzung des Konzepts Grün- und Freiflächen und zum Erhalt der strukturierenden Wirkung der Fläche als Puffer zu den Gleistrassen und bestehenden Waldfunktionen

Kennzeichnung von Flächen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB:

- Flächen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgehen
 - o Kennzeichnung durch symbolhafte Randmarkierung entlang der B 96 und der nördlichen Seite der Bahntrasse (Übernahme aus dem wirksamen FNP)
 - o Hinweis bestehende Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen auf angrenzende Siedlungsflächen).

5 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der Umweltbericht mit aktuellem Bearbeitungsstand (Juni 2026) wurde als gesonderte Unterlage erstellt und ist Bestandteil der Unterlagen für die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Dabei erhalten die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern.

6 Beteiligungen und weiteres Vorgehen

Die Einbindung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren erfolgt entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in einem mehrstufigen Verfahren. Dabei ist vorgesehen, die Beteiligungen an den Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit der Nr. 23/2022 sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 parallel (zeitgleich) durchzuführen.

Frühzeitige Unterrichtung (über den vorliegenden Vorentwurf Juni 2026)

In einem ersten Beteiligungsschritt erfolgt auf der Grundlage der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bei der Gelegenheit zur Äußerung zur Planung bzw. zur Abgabe von Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans gegeben wird. Neben der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung der erarbeiteten Planunterlagen in den Räumen der Verwaltung, sind weitere Beteiligungsformate vorgesehen, darunter öffentliche Informationsveranstaltungen sowie auch informelle digitale Beteiligungsformen.

Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nach Auswertung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und der weiteren Ausarbeitung der Planungsüberlegungen wird der überarbeitete Planentwurf auf der Grundlage der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zusammen mit den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen veröffentlicht. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können die Öffentlichkeit und die beteiligten Behörden und Träger Stellungnahmen abgeben und sich zum fortgeschrittenen Planungsstand äußern.

Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die Planungsunterlagen eingesehen werden können und die Dauer der Veröffentlichungsfrist werden vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt gemacht.

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr.21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])