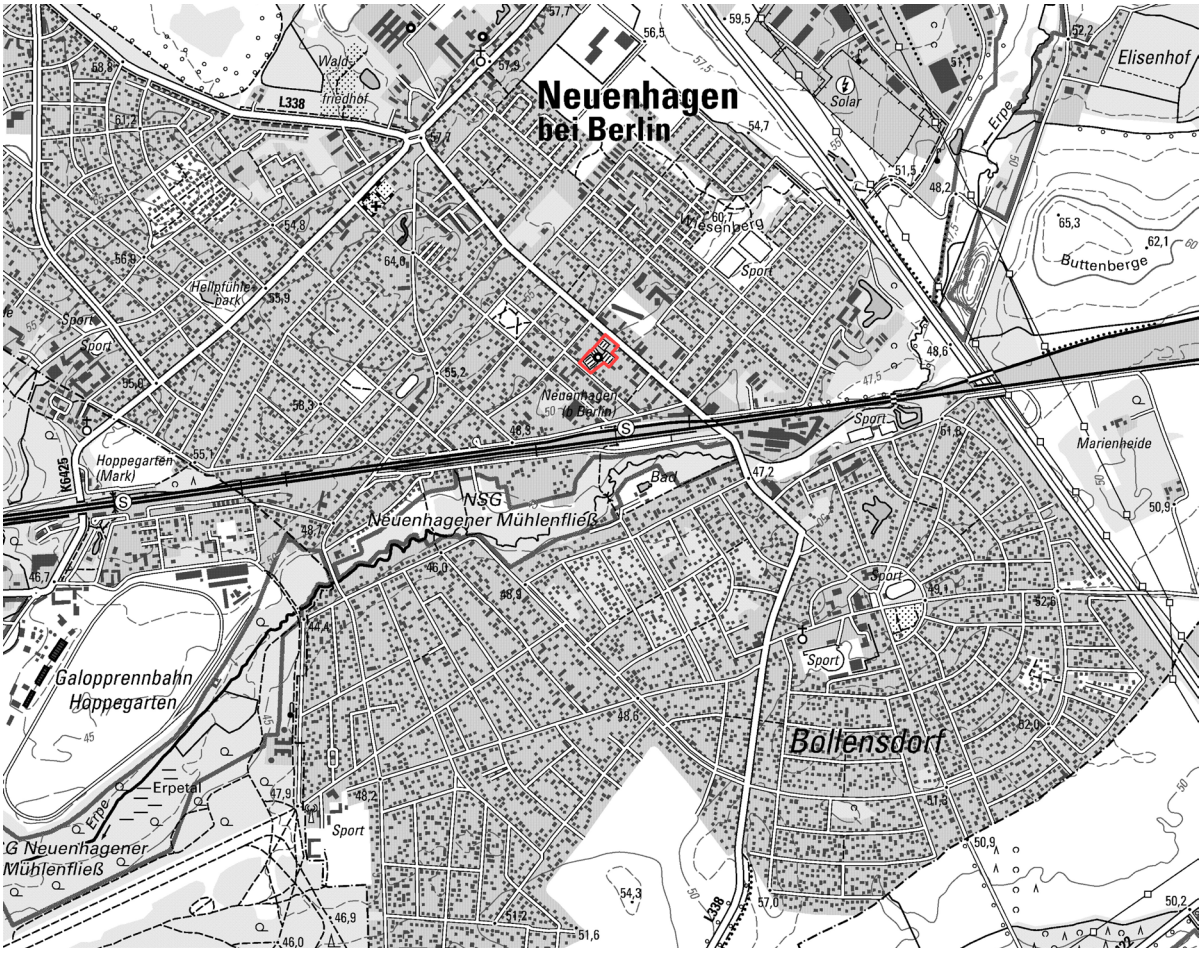
Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Bebauungsplan

„Wolterstraße 24, 26, 28“

Begründung



Vorentwurf, 18. Februar 2025

Verfahrensträger

Gemeinde Neuenhagen bei Berlin, Fachbereich III – Bauverwaltung und öffentliche Ordnung
Am Rathaus 1
15366 Neuenhagen bei Berlin

Bearbeitung

insar I consult, schwartze, wessling und partner
gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung
Jablonskistraße 12
10405 Berlin

Christoph Wessling
Jamil Huesmann
Cora Sauré

Tel. +49 (0)30 69401744
E-Mail mail@insar.de

Übersichtskarte Maßstab 1:25.000 auf der Titelseite:
Brandenburgviewer. https://bb-viewer.geobasis-bb.de/ (07.10.2024).

18. Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A 5
1 EINFÜHRUNG 5
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung 5
1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches 5
2 AUSGANGSSITUATION DES PLANGEBIETES 8
2.1 Stadträumliche Einbindung 8
2.2 Regional- und naturräumliche Einordnung 8
2.3 Bebauung und Nutzung 9
2.4 Erschließung 10
2.5 Ver- und Entsorgung 10
2.6 Landschaft und Umwelt 10
2.6.1 Boden: 10
2.6.2 Wasser: 11
2.6.3 Klima: 11
2.6.4 Luft: 11
2.6.5 Tiere und Pflanzen: 12
2.6.6 Biologische Vielfalt: 12
2.6.7 Landschaftsbild: 12
2.6.8 Ortsbild: 12
2.6.9 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung: 12
2.6.10 Kulturgüter: 13
2.6.11 Schutzgebiete: 13
2.7 Eigentumsverhältnisse 13
3 PLANUNGSBINDUNGEN 14
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 14
3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung 14
3.3 Flächennutzungsplan 14
3.4 Landschaftsplan 16
3.5 Einzelhandelskonzept 17
3.6 Lärmaktionsplan 17
3.7 Rahmenkonzept Bahnhofsumfeld 18

4 ART DES VERFAHRENS 20
5 PLANUNGSKONZEPT 22
5.1 Ziele des Bebauungsplan der Innenentwicklung 22
5.2 Ruhender Verkehr 25
6 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 27
6.1 Art der Nutzung 28
6.1.1 Urbanes Gebiet 28
6.2 Maß der Nutzung 30
6.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO 30
6.2.2 Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 30
6.2.3 Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 31
6.2.4 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, maximale Gebäudehöhe 32
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 33
6.4 Einfriedungen 35
6.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr 35
6.6 Grünordnerische Festsetzungen 36
6.7 Örtliche Bauvorschriften 39
6.8 Sonstige Festsetzungen 39
6.9 Nachrichtliche Übernahmen 40
7 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE 41
8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 41
8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 41
8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen 41
8.3 Verkehr 41
8.4 Ver- und Entsorgung 42
8.5 Natur, Landschaft, Umwelt 42
9 VERFAHREN 43
10 RECHTSGRUNDLAGEN 44
11 ANHANG 45

TEIL A

1 EINFÜHRUNG

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der Gärtnerei „Blumen Liebe“, deren Betrieb von den 1960er Jahren bis 2022 mit eigener Pflanzenproduktion bestand. Bereits seit 1891 ist der Standort als Baumschule Baranowski im Ort bekannt. Das Areal umfasst neben einem großen gläserneren Gewächshaus mehrere Gewächshäuser mit Plastikplanen, ein altes Heizhaus im Zentrum des Plangebiets und ein Einfamilienhaus mit dazugehörigem Garten. 2022 stellte die Gärtnerei ihren Betrieb ein und sie wurde zusammen mit dem Einfamilienhaus zum Verkauf angeboten. Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin erwarb das Grundstück 2023, mit dem Ziel das Zentrenangebot Neuenhagens auszubauen und zu stärken sowie im Sinne der Innenentwicklung, ungenutzte, innerstädtische Flächen zu entwickeln. Angestrebt wird ein bauliche Entwicklung mit Wohn- und Gewerbenutzung, die neue Angebote für die Bürgerinnen und Bürger Neuenhagens schafft. Dazu sollen neben neuen Wohnangeboten und – konzepten auch eine Ausweitung des Einzelhandels und die Schaffung neuer, kleinteiliger kultureller Angebote integriert werden.

Zur Herstellung eines qualifizierten Baurechts besteht ein Bebauungsplanerfordernis. Da es sich um eine innerstädtische Entwicklung handelt, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

1.2 Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst sechs Flurstücke und hat eine Größe von ca. 9.300 m². Teil des Geltungsbereichs sind die Flurstücke: 124, 162, 163/1, 235, 399, 400, tlw.119 und tlw.168 Flur14 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

Plangrundlage bildet ein aktuell erstellter Vermesserplan.

Abb. 1: Vermesserplan mit Geltungsbereichsgrenze, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Udo Kracke öbVI 2024

Abb. 2: Plangebiet im Luftbild ohne Maßstab (Quelle: Geobroker. https://geobroker.geobasis-bb.de/ (05.03.2024).

2 AUSGANGSSITUATION DES PLANGEBIETES

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin und in der Nähe zum S-Bahnhof „Neuenhagen“ der Linie S5. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Hauptstraße, die Teil der Landstraße 338 und eine der Hauptverkehrsstraßen Neuenhagens ist. Südlich grenzt das Gebiet an die Wolterstraße, die als Anliegerstraße zum Bahnhofsplatz im Süden führt. Im Norden führt die Wolterstraße zum Platz der Republik“, einer innerörtlichen Grünfläche, die für Festveranstaltungen genutzt wird.

Die südwestlich gelegene Parallelstraße der Wolterstraße ist die Ernst-Thälmann-Straße, die zum Rathaus Neuenhagen führt und abschnittsweise als Hauptgeschäftsstraße eine Konzentration von Einzelhandelsgeschäften aufweist.

2.2 Regional- und naturräumliche Einordnung

Neuenhagen ist eine amtsfreie Gemeinde im Landkreis Märkisch-Oderland und grenzt im Osten an Berlin. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 1.958 ha und wird von der Bundesstraße B 1/5 im Süden tangiert, sowie von der Autobahn A 10 im Norden durchquert. Es gibt gute Verkehrsanbindungen über den S-Bahnhof Neuenhagen, der an die S-Bahnlinie S 5 Richtung Berlin angeschlossen ist. Neuenhagen bei Berlin grenzt im Westen direkt an die Gemeinde Hoppegarten. Als Teil der Region Berlin-Brandenburg, fungiert die Gemeinde als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Hoppegarten. Sie ist vorwiegend geprägt durch Wohngebiete. Im Norden des Gemeindegebiets befinden sich zudem mehrere Gewerbegebiete. Neuenhagen bei Berlin bildet zusammen mit der Gemeinde Hoppegarten den Mittelpunkt des regionalen Siedlungsverbunds, der zusätzlich aus den Nachbarkommunen Altlandsberg, Fredersdorf – Vogelsdorf, Schöneiche, Münchehofe und Hönow besteht (FNP 2003).

Das Siedlungs- und Landschaftsbild ist sowohl von städtischen als auch von ländlichen Elementen geprägt. Dies schlägt sich im Orts- und Landschaftsbild der „Gartenstadt“ nieder, mit einer aufgelockerten und durchgrünten Bebauung, die in weiten Teilen aus Einfamilienhäusern mit privaten Gärten besteht. Neuenhagens Straßen sind von jahrzehntelang gepflegten Baumalleen gesäumt. Zusätzlich befinden sich größere Grünraumverbünde im Norden der Gemeinde südlich des Zochegrabens. Südlich der Eisenbahngleise zieht sich von Südwesten nach Nordosten das Erpetal mit der Erpe (auch Mühlenfließ genannt) als Gewässer und weiterer Grünraumverbund durch die Gemeinde. Im Osten der Gemeinde befinden sich zudem die Buttenberge.

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin liegt im Naturraum der Ostbrandenburgischen Platte, die sich im Osten Brandenburgs befindet und durch verschiedene geologische Formationen wie Grundmoränenplatten und Sanderflächen geprägt ist. Die Barnimhochfläche, auf der Neuenhagen liegt, weist ein welliges bis flachhügeliges Relief auf, wobei Geschiebelehm und Sandersande in oberflächennahen Schichten vorkommen. Neuenhagen liegt innerhalb des südlichen Teils der Barnimhochfläche. Zahlreiche Erosionsrinnen durchziehen das Gebiet

und leiten das Grundwasser ins Berliner Urstromtal ab. Die Grundwasserfließrichtung ist generell von Süd nach Südwest. Die Grundwasserabstände sind in den flachen Bereichen relativ gering, während auf höher gelegenen Flächen wie den Butterbergen die Grundwasserflurabstände größer sind. (FNP 2003)

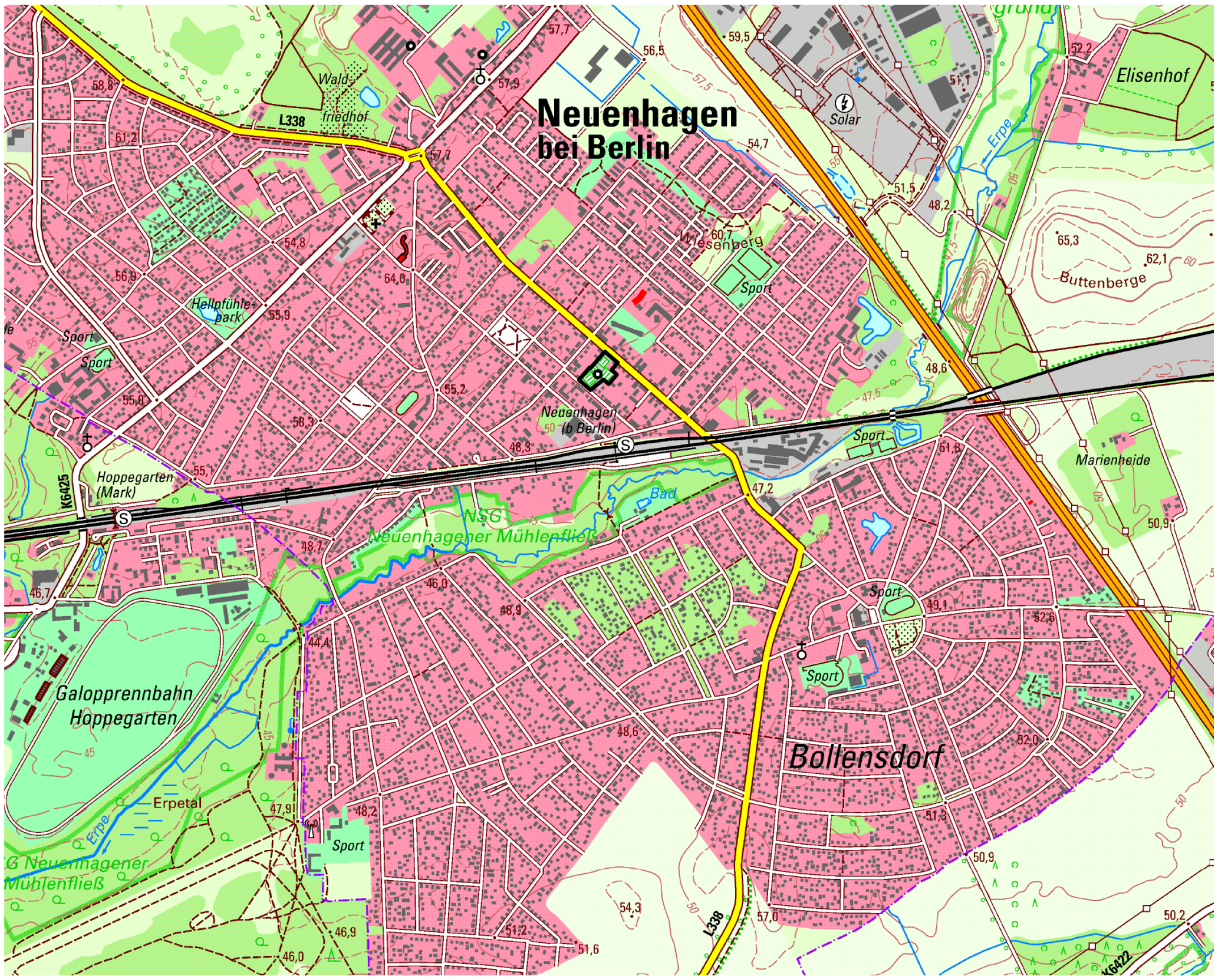


Abb. 3: Einbettung des Plangebiets in die Umgebung (Plangrundlage: https://geobroker.geobasis-bb.de/, abgerufen am 13.09.2024.)

2.3 Bebauung und Nutzung

Das Gelände ist mit einem gläsernen Gewächshaus mit einer Grundfläche von ca. 1.660 m² bebaut. Zusätzlich stehen auf dem Gelände verteilt mehrere Gewächshäuser bestehend aus Metallgerüsten und überzogen mit Plastikplanen. Auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks steht ein Einfamilienhaus mit Garage und einem durch Hecken abgegrenzten Garten. Das Einfamilienhaus ist unbewohnt und größere Teile des Geländes liegen brach. Das gläserne Gewächshaus und Teile der einfachen Gewächshäuser werden für einen Saatgutbetrieb zur Anzucht von Pflanzensamen zwischengenutzt. Zusätzlich wurden die Räume des großen gläsernen Gewächshauses für kulturellen Veranstaltungen genutzt.

In der Mitte des Geländes steht ein altes Heizhaus, das mittels einer Ölheizung bis in die achtziger Jahre hinein für die Wärmeversorgung genutzt wurde. Es besteht zu großen Teilen aus mit Stroh und Steinen versetzten Betonsteinen. Es ist ungenutzt und es besteht der Verdacht auf Altlasten. Markant ist dabei der große Schornstein, der aus einer Backsteinbasis besteht und nach oben hin mit Betonblöcken errichtet wurde.

2.4 Erschließung

Das ehemalige Gelände des Gartenbaubetriebes ist über eine Zufahrt im Norden an der Hauptstraße und eine Zufahrt an der Wolterstraße erschlossen. Das bestehende Einfamilienhaus an der Hauptstraße hat eine eigene Zufahrt.

Die Hauptstraße ist Teil der Landesstraße 338 und nimmt eine Funktion des überörtlichen Verkehrs ein. Laut einer Kordonzählung fahren über die Hauptstraße durchschnittlich täglich 10.200 Kfz-Fahrzeuge. Werktags erhöht sich dieser Wert auf 11.500 und kann zu Spitzenzeiten 1.065 Kfz pro Stunde erreichen.

Die Wolterstraße hat lediglich Erschließungsfunktion für die umliegenden Grundstücke und den Geltungsbereich selbst.

2.5 Ver- und Entsorgung

Entlang der Hauptstraße und der Wolterstraße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Strom, Abwässer und Telekommunikation. Das Einfamilienhaus an der Hauptstraße und das Glasgewächshaus an der Wolterstraße sind an die Strom-, Wasser und Abwasserversorgung angeschlossen.

Die Erschließung des Plangebiets ist gesichert.

2.6 Landschaft und Umwelt

Das Kapitel Landschaft und Umwelt wird nach Abschluss des Artenschutzfachbeitrages ergänzt und erweitert.

2.6.1 Boden:

Die Böden in Neuenhagen sind vielfältig und umfassen Tieflehm-Fahlerden, Sand-Braunerden, Sand-Rosterden, Tieflehm-Braunstaugley mit Niedermoor, Niedermoore und Hortisole. Sie weisen teils eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenerosion, insbesondere durch Wasser und Wind auf (LP 2000).

Im Plangebiet setzt sich der Boden gemäße Baugrundgutachten aus Auffüllungen (humosen sowie kiesigen Sanden), Oberboden, Sand und Geschiebemergel, -lehm zusammen. Die oberste Schicht, von der Geländeoberfläche bis zu einer Tiefe von max. 0,5 m, wird als kompressible und wenig tragfähig eingestuft. Ab einer Tiefe von 2,8 ist mit mitteldicht gelagerten Sanden sowie bindigen Böden eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben.

Bindige Böden und schluffige Sande sind wasserstauend. Daher können temporäre Stauwasserstände bis zur Geländeoberkante abhängig vom Niederschlag nicht ausgeschlossen werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in den nichtbindigen Sanden unter Beachtung wasserrechtlichen Rahmenbedingungen und technischen Erfordernissen möglich. Die unmittelbare Einleitung an Gebäuden ist auszuschließen, damit die Gründungsbereiche nicht durchfeuchtet werden.

Verschmutzungen des Bodens gibt es nicht (gemäß chemisch-analytischen Untersuchungen).

2.6.2 Wasser:

Die Gemeinde wird vom Neuenhagener Mühlenfließ und seinen Zuläufen durchzogen. Im Nordwesten bildet der Zochegraben die Gemeindegrenze. Zudem befinden sich mehrere kleine Standgewässer wie der Osteroder Teich (Tonteich), der Fischpfuhl und der Michapfuhl im Gemeindegebiet. Diese sind durch Abbau von Torf, Ton oder Mergel entstanden. Die Wasserqualität ist teilweise durch Abwassereinleitungen und landwirtschaftliche Einträge mäßig belastet.

Der Grundwasserspiegel liegt in Neuenhagen mit 0 - 5 Metern unter der Geländeoberkante verhältnismäßig hoch. Besonders hoch ist er im Einzugsgebiet der Fließgewässer, während bei topographisch höher gelegenen Flächen er erst zwischen 10 und 20 Metern Tiefe erreicht wird. Im Plangebiet ergaben Probebohrungen, dass sich die oberste Schicht des Grundwassers in einer Tiefe von 3,74 bis 5,5 Metern unterhalb der Geländeoberfläche befindet. Da der Grundwasserstand jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt, muss nach oder in Perioden von intensiven Niederschlägen sowie nach der Schneeschmelze gegebenenfalls mit höheren Wasserständen gerechnet werden. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird im Plangebiet als mittel eingestuft.

2.6.3 Klima:

Neuenhagen liegt im Mecklenburg-Brandenburgischen Übergangsklima mit mittleren Temperaturen von -1°C im Januar und 17-18°C im Juli. Wichtige Entstehungsflächen für Frisch- und Kaltluft sind vor allem die Frischluftschneisen der Erpe und Zoche, sowie die Wald, Acker- und Grünlandflächen im Norden und Süden der Gemeinde. Innerörtlich sind die Grünzüge für die Frischluftproduktion von hoher Bedeutung.

Die Niederschläge betragen durchschnittlich 540 mm pro Jahr, wobei Februar und März die niederschlagsärmsten Monate sind und Juli der niederschlagsreichste Monat ist. Als Gebiet mit geringer Verdichtung und Versiegelung weißt das Plangebiet eine geringfügige klimatische Belastung auf.

2.6.4 Luft:

Es gibt keine Messstationen für Luftschadstoffe in Neuenhagen, stattdessen werden Daten aus Rüdersdorf verwendet. Die Luftqualität in Neuenhagen ist relativ gering bis mäßig belastet, wobei die Hauptbelastungen durch Verkehr und Industrie entstehen. Eine höhere Emis-

sionsbelastung durch innerörtlichen Straßenverkehr geht unter anderem von der Hauptstraße aus.

2.6.5 Tiere und Pflanzen:

In Gemeindegebiet Neuenhagens gibt es eine Vielzahl von Biotopen, darunter Feuchtwiesen, Erlenbruchwälder und Sandtrockenrasen. Die Flora und Fauna sind vielfältig und umfassen zahlreiche gefährdete Arten. Das Artenschutzgutachten wird hierzu detaillierte Informationen liefern.

2.6.6 Biologische Vielfalt:

Die Gemeindegebiets Neuenhagens weist vier Biotopkomplexe auf. Gewässer- und Feuchtbiotope finden sich an den Fließgewässern, an Kleingewässern in Niederungsnähe, aber auch verstreut in Ortslagen. Im Norden der Gemeinde liegen Ackerbiotope und Offenlandbiotope ohne Landwirtschaft. Ebenfalls vorrangig im Norden im Bereich der Trainerbahn und des Elisenhof sind Waldbiotope vorzufinden. Insbesondere die Feuchtgebiete und Wälder weisen eine hohe biologische Vielfalt auf.

Bei dem gesamten restlichen Gemeindegebiet handelt es sich um ein Siedlungsbiotop, in dem auch das Plangebiet liegt. Zwar sind diese Biotope intensiv durch Einflüsse des Menschen geprägt, bieten dennoch Lebensraum für zahlreiche Tier und Pflanzen. Besonders wertvoll sind hierbei Altbäume, Alleen und Obstbaumbestände. Im Biotopverbund haben Siedlungsbereiche trennende Wirkung. Ziel sollte es daher sein, diesen trennenden Charakter zu mildern und im Sinne des Biotop- und Artenschutzes eine Vernetzung mit dem Umland herzustellen.

2.6.7 Landschaftsbild:

Die Landschaft ist geprägt von offenen, halboffenen und geschlossenen Räumen. Wälder und Gewässer, darunter der Mühlenfließ, Zochegraben und Kleingewässer, stellen dabei wichtige Elemente dar. Hinzukommen die bedeutende Geländeerhebungen Buttenberg und Neuenhagener Oser. Eingeschränkt wird das Landschaftsbild durch Splittersiedlungen und einzelne Gebäude mit störender Wirkung, Gewerbegebieten und stark befahrende Verkehrsachsen, wie die Autobahn (A10), Bundesstraße (B1/B5) und Gleisanlangen.

2.6.8 Ortsbild:

Das Ortsbild ist maßgeblich für die Lebens- und Wohnqualität sowie für die Attraktivität für den Fremdenverkehr. Das Ortsbild Neuenhagens ist durch eine lockere Bebauung und eine gute Durchgrünung geprägt. Ein besonders strukturierendes Element sind die Alleen und Baumreihen innerhalb und außerhalb der Ortslagen. Verdichtete Strukturen sind nur im Bereich des neuen Ortskerns Neuenhagens, des alten Dorfkerns Bollersdorf sowie am Umspannwerk vorzufinden. Ortsbildprägend sind zudem Gebäude mit kulturell-historischem Wert. Störende Wirkung hingegen gehen aufgrund des hohen Versiegelungsgrads und einer Bebauung mit teils großen Baukörpern von gewerblich geprägten Gebieten (Gewerbegebiet am Umspannwerk, am Rosa-Luxemburg-Damm) aus.

2.6.9 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung:

Die Gemeinde hat eine hohe Wohnqualität. Belastet wird diese punktuell von Verkehrsinfrastrukturen, wie der Autobahn, der Bundesstraße und den Gleisanlagen, aufgrund von Lärmemissionen und ihrer trennenden Wirkung sowie durch störendes Gewerbe. Die Straßen im Gemeindegebiet sind oft sehr autogerecht gestaltet.

Neuenhagen verfügt über verschiedene Einrichtungen mit Erholungswirkung, darunter Sportplätze, Spielplätze, Kleingärten, die Trainierbahn, Reiterhöfe und Gaststätten, wobei die Anzahl letzterer gering ist. Die Erholungsfunktion in Neuenhagen ist auch durch private Gärten geprägt. Für den öffentlichen Raum ist die Funktion teils eingeschränkt. Neuenhagen ist rechnerisch mit Grünflächen gut versorgt, doch hinsichtlich der Erreichbarkeit ergibt sich für das westliche und südwestliche Gemeindegebiet eine Unterversorgung.

2.6.10 Kulturgüter:

Im Gemeindegebiet Neuenhagens gibt es mehrere Baudenkmale und 12 Bodendenkmale, die geschützt und gepflegt werden müssen. Zu den Denkmalen zählen unter anderem das Rathaus, Dorfkirchen, einzelne Wohnhäuser und die Trainierbahn. Das Plangebiet weist keine geschützten Denkmale auf.

2.6.11 Schutzgebiete:

Mehrere Bereiche sind als Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und geschützte Biotope, die wichtige Funktionen für den Naturschutz und die Erholung erfüllen, ausgewiesen. Sie befinden sich vorrangig entlang der Fließgewässer und an der Trainierbahn. Das Plangebiet bleibt von den Schutzgebieten unberührt. Gemäß § 17 BbgNatASchG haben Alleen Schutzstatus aufgrund ihres landschaftlichen und ökologischen Werts. Dies trifft auch auf die Wolterstraße und die Hauptstraße zu.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum Neuenhagens innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil und ist Teil des Innenbereichs, damit besteht Baurecht entsprechend § 34 BauGB. Folgende Satzungen der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin sind für die Entwicklung des Plangebietes relevant: Stellplatzsatzung, Niederschlagswassersatzung, Baumschutzsatzung und Spielplatzsatzung.

3.2 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Für den Geltungsbereich des Vorhabens ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEP-ro 2007) (GVBI. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (GVBI. II - 2019, Nr. 35).

Die erheblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die vorliegende Planungsabsicht beziehen sich vor allem auf die Inanspruchnahme der Siedlungsflächen. Entsprechend des Ziels 5.2 LEP HR ist die neue Siedlungsfläche des Plangebietes an das vorhandene Siedlungsgebiet angeschlossen; die Siedlungsentwicklung wird damit vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen (Ziel (Z) 5.2 Abs. 1 LEP HR).

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin von 2003 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die angrenzende Hauptstraße wird als örtliche Hauptverkehrsstraße definiert.

Neue Siedlungsflächen sollen laut dem FNP nur dann ausgewiesen werden, wenn die vorhandenen Potenziale ausgeschöpft sind, und die gewachsene Siedlungsstruktur muss dabei erhalten bleiben. Es besteht ein erhebliches Innenentwicklungspotenzial von etwa 650 ha, das für den Bevölkerungszuwachs und die städtebauliche Verdichtung genutzt werden soll. Die Entwicklung muss sozial-, raum- und umweltverträglich erfolgen.

Seit 1990 haben sich zahlreiche kleine Einzelhandelsbetriebe in Neuenhagen angesiedelt, doch viele mussten aufgrund der Konkurrenz durch größere Einkaufszentren schließen. Diese Entwicklung ermöglicht jedoch die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere nördlich des S-Bahnhofs, in dem sich das Plangebiet befindet. Um der Funktion als Grundzentrum mit Teilaufgaben eines Mittelzentrums gerecht zu werden, soll das Angebot für den täglichen und mittelfristigen Bedarf verbessert werden. Mit dem Bevölkerungswachstum wird auch der Bedarf an Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen steigen, die vorrangig in den zentralen Bereichen angesiedelt werden sollen.

Neuenhagen hat als zentraler Ort eine besondere Versorgungsfunktion für die umliegenden Gemeinden in Bezug auf soziale Infrastruktur. Langfristig muss Flächenvorsorge für Bil-

dungs-, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen betrieben werden, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden. Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung müssen insbesondere Kindertagesstätten und Senioreneinrichtungen bedarfsgerecht geplant und ausgebaut werden. Momentan sind in Kindertageseinrichtungen in Neuenhagen bei Berlin Kapazitäten vorhanden (Stand Dezember 2024).

Abb. 4: Ausschnitt des FNP der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Neuenhagen bei Berlin)

3.4 Landschaftsplan

Gemäß § 7 Abs. 5 BbgNatSchG sind Landschaftspläne an übergeordnete Planwerke wie das Landschaftsprogramm und den Landschaftsrahmenplan anzupassen. Im Einklang mit der übergeordneten Planungsebene ergeben sich für die Gemeinde Neuenhagen allgemeine Planungsgrundsätze, die im Folgenden zusammengefasst sind:

Im Bereich des Bodenschutzes geht es um die Sicherung und Entwicklung der Bodenfunktionen, den Erhalt besondere geologischer Formationen und die Einschränkung künftiger Bodenversiegelungen. Im Sinne des Grundwasserschutzes steht die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts im Vordergrund. Für die klimatischen Bedingungen in Neuenhagen ist der Erhalt und die Entwicklung von Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete und Klimaschneisen zentral. Die Sicherung und der Verbund von Biotopen und Landschaftsräumen insbesondere der Erhalt von den Qualitäten durch Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Sicherung bedeutsamer Grünzäsuren sind ebenso relevant. Die Entstehung von Siedlungsbändern gilt es zu vermeiden sowie das typische Landschafts- und Ortsbild zu bewahren und behutsam weiterzuentwickeln. Hinzu kommt der Erhalt von Kulturgütern. Die Erholungsfunktion soll durch die Entwicklung von entsprechender Infrastruktur und der Landschaft erfolgen.

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2000 benennt darüber hinaus spezifische Entwicklungsziele für die Gemeinde Neuenhagen. Im Bereich der Siedlungsfläche sind dies unter anderem der Erhalt der Wohnqualität, die Pflege von Grünflächen und Schutz von Bau- und Bodendenkmälern. Bei der Weiterentwicklung der Verkehrsflächen soll die Förderung umweltfreundlicher Verkehrsarten wie Rad- und Fußverkehr verfolgt werden. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung soll auf Windkraftanlagen verzichtet und Altlastensanierung verfolgt werden. Der Schutz der Fließgewässer und die partielle Anhebung des Grundwasserspiegels sind unter anderem Zielstellungen des Boden- und Grundwasserschutzes sowie die Förderung nachhaltiger und ökologischer Bewirtschaftung im Bereich der Land- und Forstwirtschaft.

Das Planungsgebiet ist gemäß Landschaftsplan hauptsächlich als „Flächen für Gärtnereien: naturverträgliche Bewirtschaftung, biologische Schädlingsbekämpfungsmethoden, minimierter Biozideinsatz, bodenschonende Bearbeitung“ und in kleineren Teilen als „Flächen mit mäßig dichter bis dichter Zeilenbebauung: Gewährleistung einer hohen Wohnqualität durch Begründung unbebauter Flächen sowie Dach- und Fassadebegründungen bei Wohnhaus- und Gewerbeneubauten.“ ausgewiesen. Zudem ist die Fläche als grüngeprägtes Siedlungsgebiet bezogen auf das Landschaftsbild kategorisiert. Eindeutige Maßnahmen oder Entwicklungsziele für die Fläche lassen sich aus dem Landschaftsplan nicht ableiten.

Die an das Plangebiet angrenzende Wolterstraße und Hauptstraße sind als innerörtliche Gestaltungsmaßahmen zur Pflege des Ortsbildes mit Flächen zum „Erhalt, nahhaltige Pflege und Ergänzung von Alleen (einschl. Angerbereiche)“ belegt. Der Landschaftsplan sieht außerdem entlang der Hauptstraße die Radverkehrsverbindungen zu verbessern, durch die Anlage von Radfahrstreifen bzw. wegen Berücksichtigung von Gehölzstrukturen und Alleen sowie von Anforderungen an die Verkehrssicherheit.

3.5 Einzelhandelskonzept

Das Plangebiet gehört zum zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Dieser Bereich bedarf gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ besonderer Sicherung und Stärkung. Mit den Beschlüssen 061/2012 und 062/2012 wurde dieses Konzept im Rahmen des Bebauungsplans „Steuerung des Einzelhandels“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept qualifiziert und ist verwaltungsbindend.

Die ehemalige Nutzung des Plangebietes für den Einzelhandel mit „Blumen, Pflanzen, Saatgut“ ist nach der Schließung des Geschäfts „Blumen Liebe“ nicht mehr gegeben.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 10.11.2008 (Az. 4 C 7.07) den zentralen Versorgungsbereich als einen räumlich abgrenzbaren Bereich definiert, der aufgrund seiner Einzelhandelsnutzungen eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion hat. Schädliche Auswirkungen auf diese Versorgungsbereiche können erwartet werden, wenn die Funktionsfähigkeit so gestört wird, dass der Versorgungsauftrag nicht mehr wahrgenommen werden kann.

Der zentrale Versorgungsbereich Neuenhagens erstreckt sich nördlich der Bahntrasse mit zwei Schwerpunkten: an der Ernst-Thälmann-Straße, nahe dem S-Bahnhof, sowie an der Kreuzung Hauptstraße/Eisenbahnstraße. Der Bereich nahe dem S-Bahnhof hat die höchste Kundenfrequenz. Eine bessere Anbindung dieser Schwerpunkte, insbesondere durch Flächenentwicklung in Bahnhofsnähe, könnte die Attraktivität für Pendlerinnen und Pendler steigern.

Der Einzelhandel für zentrenrelevante Sortimente soll grundsätzlich nur im zentralen Versorgungsbereich zulässig sein. Es gibt keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe über 3.000 m² Verkaufsfläche in Neuenhagen, doch das Potenzial für eine erfolgreiche Einzelhandelsentwicklung mit kleineren, selbständigen Geschäften als „örtliches Einkaufszentrum“ ist gegeben. Städtebaulich ist es sinnvoll, den Einzelhandel so zu steuern, dass er attraktiver für die Bürger wird und die bestehenden Einrichtungen unterstützt.

Die derzeitige Einzelhandelslandschaft in Neuenhagen weist jedoch Lücken auf, insbesondere in den Sortimenten des erweiterten Bedarfs wie Telekommunikation, Unterhaltungselektronik und Musikinstrumenten. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen vor, die gewerbliche Nutzungen ermöglichen oder in Teilen des Geltungsbereichs vorschreiben werden, damit soll der Einzelhandel entsprechend dem FNP gestärkt werden.

3.6 Lärmaktionsplan

Die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat einen Lärmaktionsplan verabschiedet aus dem hervorgeht, dass gemäß der EU-Umgebungslärmrichtlinie Straßen mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 8.000 Kfz/24h als Hauptverkehrsstraßen eingestuft werden. In Neuenhagen betrifft dies die Autobahn A 10, die Hönower Chaussee (L 338), die Hauptstraße – Rosa-Luxemburg-Damm (L 338) sowie die Carl-Schmäcke-Straße (K 6425) und die Rudolf-

Breitscheid-Allee (K 6425). Diese Straßen weisen eine hohe Verkehrsdichte auf und sind für die Lärmaktionsplanung relevant.

Die Analyse zeigt, dass insbesondere der östliche Berliner Ring (A 10) und die Hauptstraße (L 338) hohe Lärmbelastungen aufweisen. Auf der Hauptstraße werden tagsüber 133 Personen mit Pegeln von über 65 dB(A) belastet. Nachts sind 140 Personen von Lärmpegeln über 55 dB(A) betroffen. Dies übersteigt die Prüfwerte von 65 dB(A) ganztags und 55 dB(A) nachts, weshalb Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind.

Zur Reduzierung der Lärmbelastung sieht der Lärmaktionsplan mehrere Maßnahmen zuvor, die unter anderem das Plangebiet betreffen. So ist entlang der Hauptstraße (L 338) eine Sanierung der schadhaften Asphaltdecke und der Einbau von lärmtechnisch optimiertem Asphalt (LOA) geplant.

Mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 10.702 Fahrzeugen ist die Hauptstraße besonders stark belastet. Durch den Einbau von LOA kann die Anzahl der betroffenen Personen tagsüber von 134 auf 21 und nachts von 141 auf 22 reduziert werden. Weitere Lärmminderungen sind aufgrund der bestehenden Tempo-30-Regelung kaum zu erwarten, weshalb der Fokus auf die Asphaltmaßnahme gelegt wird. Damit sind kommunale Maßnahmen geplant, die die Lärmbelastung auf dem Plangebiet reduzieren werden.

Zur weiteren Verbesserung der Lärmsituation und der städtebaulichen Qualität plant die Gemeinde langfristig den Fußverkehr zu fördern durch die Instandhaltung und Befestigung von Gehwegen sowie durch die Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten. Als weitere Maßnahme soll die Nahversorgung gesichert werden, um kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten sicherzustellen und damit Verkehrsströme zu minimieren. Zur Vermeidung lärmerzeugender Strukturen soll zudem eine Zersiedelung vermieden werden, um die Belastung durch Verkehr und Lärm nicht weiter zu erhöhen.

Im Gemeindegebiet allgemein beabsichtigt die Gemeinde, unbefestigte und alte Straßen grundhaft zu sanieren und den Radverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) zu fördern, wobei die lärmmindernde Wirkung dieser Maßnahmen noch nicht abschließend bewertet werden konnten.

Diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Lebensqualität in Neuenhagen langfristig zu sichern und die Lärmbelastung in der Gemeinde nachhaltig zu reduzieren.

3.7 Rahmenkonzept Bahnhofsumfeld

Das Rahmenkonzept für den Bahnhof Neuenhagen und dessen unmittelbares Umfeld sieht umfangreiche bauliche Maßnahmen vor, die sowohl die Infrastruktur als auch die Aufenthaltsqualität verbessern sollen. Zu den zentralen Maßnahmen gehören der Neubau eines Bahnhofsgebäudes mit Einzelhandels- und Wohnflächen, die Errichtung eines Fahrradparkhauses und die Umgestaltung der Eisenbahnstraße sowie des Bahnhofsvorplatzes zu einer zusammenhängenden öffentlichen Fläche.

Die optische Aufwertung der nördlichen Bahnhofsanlage wird durch den Neubau eines Ensembles aus mehreren Gebäudeteilen erreicht. Ein Fahrradparkhaus kombiniert mit weiteren

Angeboten wie Fahrradwerkstatt und/oder Fahrradhandel. Weitere überdachte Radabstellanlagen sollen südlich der Gleisanlagen entstehen.

Ein zentrales Element der Verkehrsplanung ist die Minimierung der Trennwirkung der Eisenbahnstraße, indem sie als Begegnungszone mit einheitlicher Pflasterung gestaltet wird und eine direkte Fußgängerverbindung zwischen Wolterstraße und dem S-Bahnsteig ermöglicht. Diese Zone soll auch die umliegenden Straßen umfassen, um eine gestalterische Einheit im Bahnhofsumfeld zu schaffen.

Zusätzlich sind Kurzzeitparkplätze entlang der Eisenbahnstraße für Bahnnutzer vorgesehen, während längere Parkmöglichkeiten in der Wolterstraße angeboten werden sollen. Der Stellplatznachweis für die Neubebauung erfolgt über die Parkplätze auf der Südseite des Bahnhofs, mit der Möglichkeit einer Erweiterung bei Bedarf. Es wird jedoch erwartet, dass durch die verbesserten Fahrrad- und Businfrastrukturen der Bedarf an Parkplätzen sinken wird.

4 ART DES VERFAHRENS

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Wolterstraße 24, 26, 28“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzungen für die Anwendung

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan „Wolterstraße 24, 26, 28“ soll die Voraussetzungen für die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Blumenliebe schaffen. Die Flächen sind brachliegend und mit Gewächshäusern, einem Heizhaus und einem Einfamilienhaus bebaut.

Die Ziele der Bebauungsplanung erfüllen damit die Tatbestände der Wiedernutzung, der Nachverdichtung sowie der anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Schwellenwerte

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der Grundfläche anknüpfen. Außerdem sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Der Geltungsbereichs hat eine Größe von 9.300 m² wovon nur ein Anteil mit Grundflächen überbaut werden. Damit liegt die Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.. Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang existieren nicht.

Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wolterstraße 24, 26, 28“ kann es nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 (Liste Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die unter Nummer 18.1 benannten Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nummer 18.6 sind im Urbanen Gebiet generell ebenfalls nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig.

Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden vorrausichtlich nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Geltungsbereich sind solche Flächen nicht vorhanden.

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist beauftragt und wird bis zum Sommer 2025 überprüfen, ob mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten zu rechnen ist.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele des Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ziel der Gemeinde ist es, die städtebauliche Entwicklung der innerstädtischen Grundstücke der Wolterstraße 26, 26, 28 entsprechend des Flächennutzungsplan, des Landschaftsplans, und des Einzelhandelskonzeptes nachhaltig in seiner baulichen Entwicklung zu steuern. Ziel der Planung ist es neue Wohnangebote zu schaffen, insbesondere für Senioren und junge Familien, sowie das Einzelhandelsangebot im Zentrum von Neuenhagen zu stärken. Zusätzlich soll es möglich sein Orte der Kultur und Freizeit für die Einwohner Neuenhagens zu schaffen.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde, damit kann die Gemeinde innovative Steuerungsinstrumente der Bodenpolitik und der städtebaulichen Entwicklung anwenden. Die Gemeinde strebt an das Grundstück in (fünf) Baufelder aufzuteilen und diese über Vergabeverfahren an einzelne Bauträger ggf. im Erbbaurecht zu vergeben. Durch dieses Verfahren sollen anspruchsvolle und auch innovative Neubebauungen gefunden werden und die städtebauliche, funktionale und architektonische Qualität erhöht werden. Teile des Grundstücks sollen in der Hand der Gemeinde bleiben oder von der „Kommunale Entwicklungsgesellschaft Neuenhagen“ (KENeu GmbH) entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die grundsätzlichen Fragen der Art der Nutzung, des Maßes der Nutzung, der überbaubaren Grundflächen und die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen geregelt werden und damit den Rahmen für das Vergabeverfahren setzen.

Das Grundstück ist Teil der zentralen Siedlungsflächen des Zentrums von Neuenhagen, liegt brach, hatte vormalig eine gewerbliche Nutzung mit einem kleinen Wohnanteil, und der Geltungsbereich umfasst ca. 9300 m². Damit qualifiziert sich die Entwicklungsfläche für eine Entwicklung nach § 13a des BauGB für eine Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der für die Wiedernutzung von Siedlungsflächen vorgesehen ist. Die Gemeinde erfüllt dadurch den Anspruch der Innenentwicklung und nimmt keine weiteren Siedlungsflächen in Anspruch nach § 5 des LEP HR.

Es soll ein belebter, nutzungsgemischter Gemeindebaustein mit einer qualitätsvollen Grünfläche für die Neuenhagener Bevölkerung und die Anwohnerschaft entstehen. Zusätzlich sollen kulturelle und gewerbliche Angebote eine lebendiges Viertel ermöglichen. Die Verkehrsberuhigung des Straßenraums wird keine Durchquerung für den Motorisierten Individualverkehr erlauben, aber eine stärkere Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr ermöglichen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine mehrgeschossige offene Bebauung vor, die die Straßenräume klar definiert und im inneren Bereich des Planungsgebietes einen Nachbarschaftsplatz ausbildet.

Die Typologie der Gebäude wird sich an die umliegenden Einfamilienhäuser in Form von kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern anpassen. Da es sich um ein sehr zentrales Grundstück handelt, soll im Sinne der Innenentwicklung die Geschossigkeit erhöht werden und dreistöckige Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss ermöglicht werden. Ein Teil des westlichen Gewächshauses kann erhalten und für Zwischennutzungen genutzt werden.

Der Bebauungsplan wird auch ermöglichen an der Stelle des Gewächshauses ein zweistöckiges Gebäude zu bauen, dass mit einem dreistöckigen Kopfbau zur Grünfläche abschließt.

Der Straßenraum wird verkehrsberuhigt eingerichtet und soll einen klaren Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen bilden. Da der architektonische Zusammenhang der Gebäude erst im Vergabeverfahren ausdifferenziert werden kann, soll der öffentliche Straßenraum und die privaten Vorzonen vor den Häusern einheitlich gestaltet werden. Auf diese Weise soll visuell der Zusammenhang des Quartiers hergestellt werden. Die innere Erschließung wird von Kfz-Verkehr freigehalten. Nur Anliegerverkehr ohne Durchfahrtsmöglichkeit und die Zufahrt von Rettungs- und Müllfahrzeugen wird möglich sein.

Der Nachbarschaftsplatz soll zusammen mit der öffentlichen Grünfläche den primären Aufenthalts- und Begegnungsort bilden und neben den notwendigen Verkehrsflächen auch Aufenthaltsmöglichkeiten und Grünelemente bieten. Ein Spielplatz wird die Erholungsfunktion unterstützen. Das Bindeglied zwischen Grünfläche und Nachbarschaftsplatz kann ggf. ein Nachbarschaftscafé oder Nachbarschaftstreff bilden, es besteht aber auch die Möglichkeit, kein Gebäude auf der Grünfläche zu errichten und damit beide Flächen zu verbinden.

Im rückwärtigen Bereich der Neubauten werden Gärten angelegt, die zusammen mit den Gärten der angrenzenden Grundstücke zusammenhängende Gartenbereiche bilden. Damit wird an die umliegende Grundstücksnutzung mit einer hohen Durchgrünung angeschlossen.

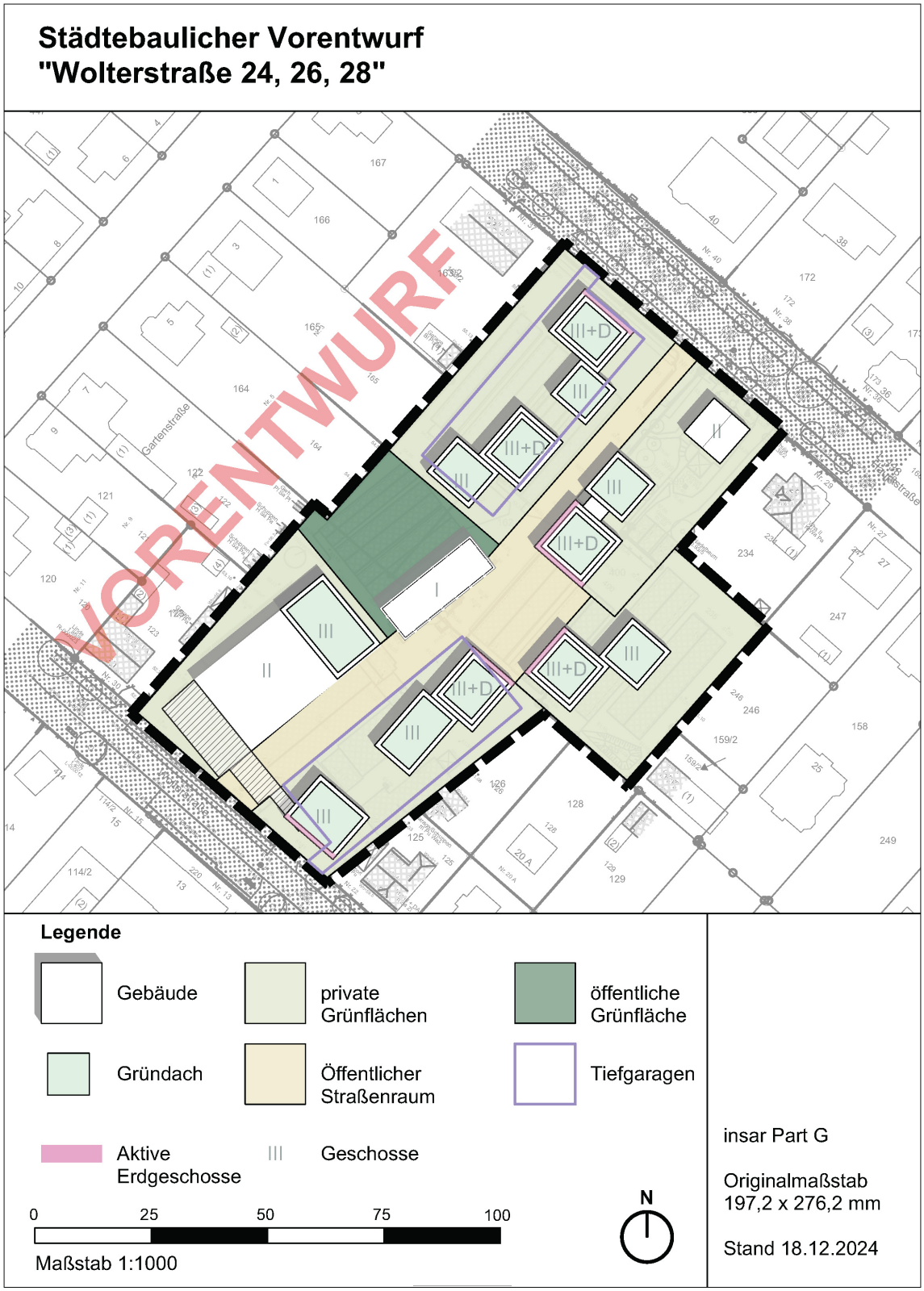


Abb. 6: Städtebaulicher Vorentwurf (Quelle: insar PartG)

5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird über die Errichtung von zwei Tiefgaragen als Mittelgaragen nach Bauordnung und von einigen Stellplätzen auf den einzelnen Baufeldern organisiert. Eine Tiefgarage kann auf dem südöstlichen Baufeld als Gemeinschaftsgarage mit ca. 34 Stellplätzen eingerichtet werden. Eine weitere Tiefgarage gleicher Größenordnung kann auf dem nordwestlichen Baufeld eingerichtet werden. Mit den beiden Tiefgaragen kann ein Großteil der erforderlichen PKW-Stellplätze nachgewiesen werden. Deren Trägerform und Bewirtschaftung soll im Rahmen des Vergabeverfahrens geklärt werden.

Stellplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen werden ausgeschlossen. Das Anlegen von Stellplätzen wird nur zwischen oder neben Häusern zulässig sein. Stellplätze vor den Häusern und rückseitige Stellplätze werden ausgeschlossen.

Der Stellplatznachweis entsprechend Stellplatzsatzung der Gemeinde Neuenhagens soll aufgrund der zentralen Lage, des gut angebundenen und nur 250 m entfernten S-Bahnhofes Neuenhagen und des Umstandes, dass ein Anteil der Wohnungen für Senioren vorgesehen ist, auf 75 Prozent herabgesenkt werden. Aufgrund der hier vorgesehenen Nutzungen ist eine Reduzierung des erforderlichen Stellplatznachweises angemessen. Daraus ergibt sich folgender angepasster Stellplatzschlüssel:

	Nutzungskategorien	Stellplatzsatzung Neuenhagen	Vorschlag Stellplatzschlüssel B-Plan Wolterstraße
1.1 Ein-/ Zweifamilienhäuser	bis 75 m² Gesamtwohnfläche nach Wohnflächenverordnung (WoFlV)	1 Stellplatz je Wohnung	0,75 Stellplatz je Wohnung
	über 75 m² Gesamtwohnfläche nach WoFlV	2 Stellplätze je Wohnung	1,5 Stellplätze je Wohnung
1.2 Mehrfamilienhäuser	bis 75 m² Gesamtwohnfläche nach WoFlV,	1 Stellplatz je Wohnung	0,75 Stellplatz je Wohnung
	über 75 m² Gesamtwohnfläche nach WoFlV	2 Stellplätze je Wohnung	1,5 Stellplätze je Wohnung

Bei einer angenommenen Nutzungsverteilung von 60 % Wohnen und 40% Gewerbe ergibt sich nach der Neuenhagener Stellplatzsatzung ein Stellplatzbedarf von 103 Stellplätzen. Mit einem im Bebauungsplan angepassten Stellplatzschlüssel von 75% ergibt sich daraus ein Stellplatzbedarf von 77 Stellplätzen.

Etwa 64 Stellplätze können in Tiefgaragen nachgewiesen werden, weitere 13 Stellplätze können entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zwischen den Häusern hergestellt

werden müssen. Damit bestehen ausreichende Möglichkeiten die erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen.

Mittels Duplex-Garagen gäbe es die Möglichkeit 64 Stellplätze auch innerhalb einer Mittelgarage zu schaffen. Eine weitere Möglichkeit wäre es Stellplätze anteilig in Duplex-Garagen unterzubringen, wie für das Anwohnerparken. Damit könnte der Flächenbedarf für die Tiefgaragen deutlich reduziert werden.

Unterstützend werden alternative Mobilitätsangebote in Form von Stellplätzen für Car-Sharing und Fahrradstellplätze den reduzierten Stellplatzschlüssel ausgleichen. Der Stellplatzschlüssel für Fahrradstellplätze der Stellplatzsatzung von Neuenhagen bei Berlin soll unverändert angewandt werden.

6 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

Dieses Kapitel gibt die Festsetzungen für den Geltungsbereich wieder. Die Begründungen für die einzelnen Festsetzungen werden im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

Die Art der Nutzung wird als Urbanes Gebiet festgesetzt und in der Mitte des Geltungsbereichs durch eine öffentliche Grünfläche ergänzt. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Eine Ausweisung als Urbanes Gebiet entspricht damit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB. Mit dem Urbanen Gebiet wird sowohl Wohnen als auch Gewerbe als Nutzung ermöglicht. Eine zentrale Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird festgesetzt, um die Hauptstraße und Wolterstraße für den Rad- und Fußverkehr miteinander zu verbinden und die innere Erschließung des Geltungsbereichs zu sichern, Im Zentrum des Geltungsbereichs öffnet sich die Verkehrsfläche zu einem kleinen, öffentlichen Nachbarschaftsplatz. An den Eingangssituationen des Geltungsbereichs an der Hauptstraße und der Wolterstraße, am Nachbarschaftsplatz sowie auf dem Standort des ehemaligen Gewächshauses wird in den Erdgeschossen eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Hier soll die Neubebauung mit aktiven Erdgeschosszonen für Gewerbe oder Kultur die Nachbarschaft beleben. Mittels einer textlichen Festsetzung ein Wohnungsanteil von 60 Prozent gesichert. Ferienhäuser und Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, um vorwiegend Wohnraum für Bewohnerinnen und Bewohner Neuenhagens und Gewerbe zu schaffen.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzungen der Geschossigkeit, die Höhe der baulichen Anlagen, Grundflächen, Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen auf der Grundlage eines vorläufigen städtebaulichen Entwurfs begrenzt, der die gelplanten Maße der zukünftigen Nutzung widerspiegelt. Bei einer zulässigen Geschossigkeit von vier, wird das Bauvolumen über eine Festsetzung begrenzt, die die Ausbildung des vierten Geschosses als Staffelgeschoss oder Dachgeschosse vorschreibt und damit eine Einfügung der Bebauung in die Umgebung gewährleistet. Zusätzlich wird mittels einer Geschossflächenzahl die mögliche Fläche des Staffelgeschosses oder Dachgeschosses begrenzt. Die GRZ-Werte für die einzelnen Grundstücke werden auf 0,3 begrenzt, mit Ausnahme des Grundstücks mit dem ehemaligen Gewächshauses, das eine höhere Ausnutzung erfährt bei einer GRZ von 0,4 mit einer reduzierten Geschossigkeit, um an die vormalige Bebauungsstruktur anzuschließen. Die Höhe der Gebäude wird entsprechend dem jeweiligen Bodenniveau und der möglichen Geschossigkeit festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen auf einzelne Baufelder beschränkt und mit Baulinien ergänzt. Die Baulinien bilden die wichtigsten Raumkanten, die die Bebauung an den Eingangsbereichen und am Stadtplatz definieren und gleichzeitig die aktiven Erdgeschosszonen bilden. Es wird eine offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt, um eine typologische Einpassung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die öffentliche Grünfläche wird als Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Auf der Grünfläche wir es eine überbaubare Grundfläche geben, die die besondere Zweckbestimmung „Kultur / Gemeinschaft / Gastronomie“ hat und als Ersatzbau des bestehenden Heizhauses, ein Nachbarschaftscafé, ein kleines Restaurant oder Kulturräume für die Einwohner Neuenha-

gens aufnehmen kann. Das Regenwasser soll mittels Festsetzung und gültiger Satzung der Gemeinde auf dem Grundstück versickert werden. Um die Versickerung zu sichern, werden anteilig Gründächer festgesetzt, die als Retentionsflächen dienen. Zusätzlich wird mittels textlicher Festsetzung die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Anlegung von Wegen, Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen vorgeschrieben. Die nicht überbauten Flächen sollen bepflanzt werden, um einen Gartencharakter herzustellen. Einfriedungen sollen nur als Hecken oder Hecken in Kombination mit Zäunen möglich sein und auf eine Höhe von 1,5 Meter beschränkt werden.

Die Verkehrsfläche wird als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt und eingerichtet, wobei Kfz-Verkehr die Ausnahme bilden soll und nur für Anlieger und in Schrittgeschwindigkeit zulässig sein wird. Zur Sicherung des ruhenden Verkehrs werden Flächen für Nebenanlagen nach §19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Mittels örtlicher Bauvorschriften werden eine einheitliche Gestaltung des öffentlichen Straßenraums und seiner Übergänge zu privaten Grundstücken gesichert und Leuchtreklame unterbunden.

6.1 Art der Nutzung

6.1.1 Urbanes Gebiet

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet wird das Urbane Gebiet MU1, das Urbane Gebiet MU2 und das Urbane Gebiet MU3 festgesetzt.

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

Begründung:

Entsprechend des gültigen Flächennutzungsplans werden die Baugebiete als gemischte Bauflächen festgesetzt. Um die städtebauliche Entwicklungszielen der Gemeinde zu Stärkung des Einzelhandels und zur Schaffung neuer Wohnangebote zu sichern, wird das Urbane Gebiet als Festsetzung gewählt. Hiermit wird eine angemessene und flexibel handhabbare Mischung von Wohnen und nicht erheblich störendem Gewerbe ermöglicht.

Textliche Festsetzung 1

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Ferienwohnungen, Ferienhäuser und Tankstellen unzulässig.

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

Begründung:

Ziel des Bebauungsplans ist es vorrangig Wohnangebote in Mischung mit kleinteiligen Versorgungs- und Kulturangeboten und kleinteiligen Arbeitsstätten für die Bewohnerinnen und Bewohner von Neuenhagen zu schaffen. Beherbergungsgewerbe, Ferienwohnungen und Ferienhäuser stehen diesem Interesse entgegen, da sie eine Nutzungskonkurrenz darstellen. Tankstellen werden ausgeschlossen, um keinen erheblichen zusätzlichen Verkehr auf das Plangebiet zu induzieren.

Textliche Festsetzung 2

Innerhalb des Urbanen Gebietes 1 und innerhalb des Urbanen Gebietes 2 ist im Erdgeschoss entlang der festgesetzten Baulinien mit einer Tiefe von 9 Metern Wohnen nicht zulässig.

Im Urbanen Gebiet 3 ist im Erdgeschoss entlang der Wolterstraße und der Verkehrsfläche des Bebauungsplanes Wohnen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans soll es an definierten Stellen Versorgungs- oder Kulturangebote geben. Aus diesem Grund wird an den Eingängen zur zukünftigen Nachbarschaft und in dessen Zentrum auf dem zentralen Platz die Wohnnutzung im Erdgeschoss teilweise ausgeschlossen. Das ehemalige Gewächshaus im MU3 soll zudem zu einem kulturellen oder gewerblichen Angebot für Neuenhagen ausgebaut werden. Daher wird hier die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung 3

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU1 und MU2 sind mindestens 60 Prozent der zulässigen Geschossfläche für Wohnen zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Das Urbane Gebiet erlaubt die Möglichkeit einen Anteil der zulässigen Geschossfläche für die Wohnnutzung festzusetzen. In diesem Fall sollen ca. 60 Prozent Wohnnutzung im Plangebiet gesichert werden, damit ausreichend neue Wohnangebote für Neuenhagen geschaffen werden.

6.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, Grundflächenzahlen nach §19 Abs. 1 Der BauNVO, einer Geschossflächenzahl nach §20 Abs. 2 BauNVO, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, und maximalen Gebäudehöhen nach §16 geregelt, um Verortung und Volumen der zulässigen Baukörper zu definieren.

6.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO

Zeichnerische Festsetzung

Im Urbanen Gebiet MU1, MU2.1, MU2.2 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt

Im Urbanen Gebiet MU2.3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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

Begründung:

Die Grundflächenzahlen resultieren aus dem städtebaulichen Vorentwurf und orientieren sich an Neuenhagens Ortsbild als Gartenstadt. Aus diesem Grund wird die GRZ in drei Urbanen Gebieten auf 0,3 festgesetzt, um die Bebauung an die Umgebung anzugleichen und das Orts- und Landschaftsbild zu wahren. Die etwas höhere GRZ von 0,4 im Urbanen Gebiet MU2.3 ergibt sich aus dem kleineren Zuschnitt des Baufeldes und damit auch hier eine angemessene Bebauung möglich wird.

6.2.2 Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Zeichnerische Festsetzung

Im Urbanen Gebiet MU3 wird eine Grundfläche von 700 m² zugelassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Grundfläche orientiert sich an dem Gewächshausbestand, der etwa 700 m² Grundfläche hat. Es soll ermöglicht werden, das Gewächshaus zu erhalten oder im Falle eines Neubaus keine größere Grundfläche zu überbauen.

Zeichnerische Festsetzung

Auf der Fläche „Kultur / Gemeinschaft / Kultur“ wird eine Grundfläche von 180 m² mit einem Vollgeschoss zugelassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und §19 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Grundfläche orientiert sich an dem bestehenden Heizhaus.. Es wird ermöglicht das Heizhaus zu erhalten oder einen Neubau in gleicher Größe oder kleiner auf dem Standort zu errichten.

6.2.3 Zulässige Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Textliche Festsetzung 4:

Innerhalb des Urbanen Gebiet MU1 und innerhalb des Urbanen Gebiets MU2.3 sind zusammen maximal 2.000 m² für Tiefgaragen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

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

Begründung:

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Mit der Festsetzung und Erhöhung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 2.000 m² wird die Einrichtung der notwendigen Stellplätze ermöglicht.

Textliche Festsetzung 5:

Innerhalb der Urbanen Gebiete ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und Baulinien und nur zwischen den Gebäuden zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Es sollen keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum entstehen, um die öffentliche Zugänglichkeit und Aufenthaltsqualität sicherzustellen. Die Positionierung von Stellplätzen zwischen Häusern soll sicherstellen, dass Stellplätze nicht auf straßenseitigen Vorgärten oder in rückwärtigen Gartenbereichen geschaffen werden.

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden die Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die notwendigen Flächen für die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen als Flächen für Tiefgaragen ausgewiesen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Um die Schaffung der notwendigen Stellplätze zu sichern, wurden notwendige Flächen für Tiefgargenflächen und dessen Ein- und Ausfahrten eingezeichnet, um die Einrichtung der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen.

6.2.4 Zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, maximale Gebäudehöhe

Zeichnerische Festsetzung

Innerhalb des Urbanen Gebiets MU1 und MU 2 dürfen bauliche Anlagen maximal vier Vollgeschoss aufweisen. Innerhalb des Urbanen Gebiets MU3.1 dürfen bauliche Anlagen maximal drei Vollgeschosse ausbilden. Innerhalb des Urbanen Gebiets MU3.2 dürfen bauliche Anlagen maximal zwei Vollgeschosse ausbilden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) in dem Urbanen Gebiet MU2.2 wird auf 1,0 begrenzt.

Die GFZ in dem Urbanen Gebieten MU1, MU2.1 wird auf 1,1 begrenzt.

Die GFZ in dem Urbanen Gebiet MU2.3 wird auf 1,3 begrenzt.Die maximalen Gebäudehöhen (OK = Oberkante) werden wie folgt begrenzt:

Urbanes Gebiet MU1: OK 68 m über NHN

Urbanes Gebiet MU2: OK 66 m über NHN

Urbanes Gebiet MU3.1: OK 64 m über NHN

Urbanes Gebiet MU3.2: OK 60 m über NHN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, § 18 und § 21 BauNVO)

Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung folgt dem städtebaulichen Entwurf. Durch die Festsetzung von Geschossen, Geschossflächenzahlen und Maximalhöhen ist das zulässige Bauvolumen hinreichend definiert. Die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse gewährleistet in Kombination mit der textlichen Festsetzung 6 (Ausbildung des vierten Geschosses als Staffelgeschoss) sowie in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhe, dass zu hohe Gebäude oder überhohe Geschosse oder Dächer gebaut werden.

Im MU 3 werden angelehnt an den Bestand zwei Vollgeschosse möglich sein. Zu der nördlichen Grünfläche hin soll es möglich sein ein weiteres drittes Stockwerk zu errichten, um einen Kopfbau am Nachbarschaftsplatz zu ermöglichen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Zeichnerische Festsetzung

In den Urbanen Gebieten werden die überbaubaren Flächen durch eine äußere Baugrenze räumlich gefasst.

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

Begründung:

Aufgrund des geplanten Konzeptverfahrens soll eine hohe Flexibilität in der möglichen Anordnung der Baukörper gewährleistet werden. Um Abstände zwischen Baukörpern, den Grenzen der Baugebiete (die bei einer Teilung des Grundstücks im Rahmen des Konzeptverfahrens zukünftig als Grundstücksgrenzen fungieren könnten) und zu den benachbarten Grundstückgrenzen zu sichern sowie Garten und Vorgartenbereiche zu ermöglichen, werden die überbaubaren Flächen beschränkt.

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 werden die überbaubaren Flächen in speziellen Bereichen durch Baulinien definiert.

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

Textliche Festsetzung 6

Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen an den Baulinien um maximal 1 Meter ist zulässig.

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

Begründung:

An den Eingangsbereichen soll eine bauliche Fassung des öffentlichen Raums und die Herstellung einer klaren Baukante gesichert werden, um die Eingänge zur neuen Nachbarschaft baulich zu markieren. Auf dem zentralen Nachbarschaftsplatz werden aktive Erdgeschosszonen genutzt, um den Platz räumlich klar zu fassen und attraktiv zu machen.

Textliche Festsetzung 7

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:

- ***als Staffelgeschoss, dessen Außenwände um jeweils mindestens 1,5 Meter hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten oder als Dachgeschoss.***

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

Begründung:

Durch die Ausbildung der obersten Stockwerke im MU1 und MU2 als Staffel- oder Dachgeschosse soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer Baumasse in die nähere Umgebung einfügen. Die angrenzenden Wohnbauflächen sind durch eine kleinteilige Bebauung gekennzeichnet. Mit der Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss oder als Dachgeschoss wird auf die angrenzende Bebauung eingegangen

Textliche Festsetzung 8

In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf maximal 30 Meter betragen.

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

Begründung:

Die Entstehung von Zeilenbauten oder geschlossener Bauweise soll unterbunden werden, da die Typologie der Umgebung überwiegend aus Einzelhausbebauung (Einfamilien- oder Doppelhäuser) besteht. Die Dimensionierung der Gebäude des umlie-

genden Ortsbildes ist zudem kleinteilig, aus diesem Grund soll die Gebäudelänge auf 30 Meter begrenzt werden.

6.4 Einfriedungen

Textliche Festsetzung 9:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Einfriedungen, welche baulich angelegt sind (insbesondere Mauern und Zäune) unzulässig. Einfriedungen durch Bepflanzungen (Hecken) sind nur bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem jeweiligen Niveau zulässig. Nicht blickdichte Zäune und Rankgitter sind im Zusammenhang mit den Einfriedungen durch Bepflanzungen zulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 87 Abs. 9 BbgBO***)***

Begründung:

Es soll möglich sein, eine Einfriedung in Form von Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen und innerhalb des Grundstücks zu errichten. Ziel ist eine hohe Durchgrünung der Neubebauung entsprechend des Ortbildes von Neuenhagen. Daher sind Zäune und Rankgitter nur zulässig, wenn sie mit einer Bepflanzung kombiniert werden.

6.5 Verkehrsflächen und ruhender Verkehr

Zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich wird eine verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „gemischte Verkehrsfläche“ festgesetzt und mittels einer Straßenbegrenzungslinie räumlich gefasst.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die neue Nachbarschaft soll möglichst Kfz-frei eingerichtet werden, damit ein ungestörter Aufenthalt und Kinderspiel auf der ‚Wohnstraße’ und dem Nachbarschaftsplatz möglich ist und befördert wird. Kfz- Verkehr wird auf das nötige Maß (Erschließung, Müll- und Rettungsfahrzeuge) begrenzt. Damit stell die Einrichtung einer gemischten Verkehrsfläche die richtige und angemessene Form dar.

Textliche Festsetzung 10:

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchläs-

sigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Mit der Festsetzung soll eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden. Somit sind sämtliche Befestigungen über das ausgewiesene Maß hinaus unzulässig. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zeichnerische Festsetzung

Im Geltungsbereich wird eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

Neuenhagen bei Berlin hat einen Bedarf für öffentliche, innerstädtische Erholungsflächen. Zusätzlich schreibt die Spielplatzsatzung der Gemeinde die Schaffung neuer Spielplätze in neuen Baugebieten vor. Aus diesen Gründen wird eine öffentliche Grünfläche mit ausreichend Spielflächen für die Anwohnerschaft des Plangebiets und für die Umgebung eingerichtet.

Zeichnerische Festsetzung

Auf der öffentlichen Grünfläche wird eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Kultur / Gemeinschaft / Gastronomie“ festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

Auf der Grünfläche soll es ermöglicht werden, das vorhandene Heizhaus zu erhalten oder einen Ersatzbau zu errichten, der gastronomische oder kulturelle Angebot aufnimmt. Hiermit kann eine Gliederung zwischen öffentlicher Grünfläche und dem Nachbarschaftsplatz hergestellt werden.

Textliche Festsetzung 11:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wege, Zufahrten und Terrassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, also vollflächig mit Vegetation zu begrünen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben notwendige Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen. Neben der stadtgestalterischen Funktion trägt ein mit Vegetation begrünter Garten zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbindung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit), des Boden- und Wasserhaushalts und der biologischen Artenvielfalt bei.

Die Anlage von Kiesflächen ist aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht und widerspricht dem Ziel ein grüngeprägtes Landschaftsbild mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Schotterflächen wirken monoton und zeigen keine jahreszeitlichen Aspekte oder Veränderungen und heizen sich im Sommer stark auf. Zudem bieten sie Tieren keine Nahrung und keinen Unterschlupf.

Niederschlagswasserversickerung

Textliche Festsetzung 12

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende Regenwasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern. Die Regelungen der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin bleiben unberührt.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 und 2 BbgWG)

Begründung:

Entsprechend dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) ist nach § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vorgeschrieben, sofern dies nicht verunreinigt ist. Für das Plangebiet trifft dies zu. Das Niederschlagswasser des privaten Grundstücks ist auf diesem zu versickern.

Mit der Regenwasserversickerung vor Ort bleibt dem Gebiet das natürlich anfallende Wasser erhalten, infolgedessen wird ein wichtiger Beitrag zur Grundwasserneubildung und Stabilisierung des Gebietswasserhaushalt geleistet. Die wichtigen Bodenfunktionen der Speicherung sowie der natürlichen Reinigung bleiben erhalten.

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 13

In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU2 sind je Gebäude mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 30 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Davon ausgenommen sind die Dächer untergeordneter Nebenanlagen mit einer Grundfläche < 10 m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Begründung:

Als ökologische Maßnahme ist im Geltungsbereich eine anteilige Dachbegrünung je Gebäude mit einem Substrataufbau von mind. 30 cm zu realisieren. Die Festsetzung erfolgt zur Minimierung der durch die Neubebauung verursachten Eingriffe in die vorhandenen Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Es ist Ziel und Erfordernis das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Die Dachbegrünung sorgt für eine Abflussverzögerung, eine stärkere Bindung der Niederschläge und verbessert das Mikroklima. Ein begrüntes Dach hat gegenüber einem Bitumendach zudem den Vorteil, dass es einer Aufheizung des Gebäudes entgegenwirkt.

Es sind mindestens 50 Prozent jeder Dachfläche zu begrünen, davon ausgenommen sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche < 10 m². Damit verbleibt ausreichend Fläche für Solaranlagen, Belichtungsflächen etc. Solaranlagen können auch in Kombination mit einer extensiven Begrünung realisiert werden. Untergeordnete Nebenanlagen werden, um Verhältnismäßigkeit zu wahren, hiervon ausgenommen. Dachbegrünungen erfordern durch die speziellen Aufbauten erhöhte Aufwendungen für die statische Ausgestaltung der Dächer und Gebäude.

Eine Regelung der Dachform (z.B. Flachdach bzw. flach geneigtes Dach) ist nicht erforderlich, da die Dächer so herzustellen sind, dass eine Dachbegrünung realisiert werden kann.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzung 14

Die Belagsgestaltung der straßenseitigen Vorzonen von Gebäuden ist an die Beläge der öffentlichen Flächen anzugleichen. Dieser Anteil muss mindestens 35 % der zugehörigen Gebäudelänge betragen.

(§ 87 BbgBauO)

Begründung:

Der Übergang zwischen privaten und öffentlichen Flächen soll fließend sein und den offenen Gartenstadt Charakter Neuenhagens repräsentieren. Zudem soll über eine einheitliche Gestaltung der öffentlichen und privaten Straßenvorzonen eine städtebauliche Gestaltungsqualität geschaffen werden, da durch das Konzeptverfahrens von einer qualitätsvollen architektonischen Gestaltung der Nachbarschaft ausgegangen wird.

Textliche Festsetzung 15

Rotierende und lichtreflektierende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit wechselndem Licht und in Form von Kastenkörpern sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf den Gebäudeflächen zulässig. Aufgeständerte und auf dem Dach angebrachte Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.

(§ 87 BbgBauO)

Begründung:

Werbeanlagen sollen weitgehend ausgeschlossen werden Die Gestaltung von Werbeanlagen soll sich in die Bebauung weitgehend einfügen.

6.8 Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet erfolgt eine Unterteilung des Urbanen Gebiets MU2 in drei Teilgebiete durch Knotenlinien.

(§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Begründung:

Die Unterteilung des Urbanen Gebietes MU2 dient der Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung, um eine Feinsteuerung der baulichen Auslastung zu gewährleisten.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

Versickerung von Niederschlagswasser

Die Regenwasserbewirtschaftung auf den Baugrundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer, der mit dem Bauantrag das Konzept zur Regenentwässerung einzureichen hat. Vorrang beim Umgang mit dem Niederschlagswasser hat die Versickerung oder Zurückhaltung in Retentionsanlagen auf dem Grundstück. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in Mulden oder Rigolen zu versickern. Wenn das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland zu beantragen.

Gehölzschutz

Es gilt die Satzung zum Schutz von Bäumen in der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin vom 09.02.2006 (Baumschutzsatzung).

Bebauungsplan "Steuerung des Einzelhandels"

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Steuerung des Einzelhandels" der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin mit Planungsstand vom 07.01.2013.

Spielplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin über Kinderspielplätze (Spielplatzsatzung) vom 04.04.2022, die nach §3 Abs. 2 die Herstellung von Spielflächen für Kleinkinder, 6-12 Jährige und 12 bis 18 Jährige vorschreibt. Pro Bewohner ist dabei eine Spielfläche 1m² herzustellen.

7 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE

Die Abwägung öffentlicher und privater Belange wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Das Kapitel wird im weiteren Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben.

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt derzeit brach und wird von einer Saatgutproduktionsfirma zur Aufzucht von Pflanzen genutzt. Ebenfalls finden einzelne kulturelle Veranstaltungen in den bestehenden gläsernen Gewächshäusern statt, z.B. Kunstausstellungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden neue Nutzungen ermöglicht und die Nutzung zur Saatguther-stellung wird eingeschränkt. Weitere Auswirkungen auf bestehenden Nutzungen bestehen nicht, da die restlichen Flächen des Geltungsbereichs brach liegen. Die umliegende Wohnnutzung wird nicht eingeschränkt, da die hauptsächliche Festsetzung als Urbanes Gebiet nach § 6a Abs.1. BauGB nur Gewerbenutzungen zulässt, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Es ist nicht von erhöhten Emissionswerten auszugehen, die eine Wohnnutzung einschränken würden.

8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit der Schaffung von voraussichtlich 50 Wohneinheiten, wovon rund ein Drittel Wohnangebote für Senioren sein sollen, wird Neuenhagen eine leichte Erhöhung der Nachfrage nach Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten und Pflegeheimen erfahren. Das Angebot an Freiflächen und Spielplätzen wird innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche mit einem Spielplatz gesichert. Es werden voraussichtlich 34 Wohneinheiten errichtet, die bei zwei Kindern pro Wohneinheit einem Spielplatzbedarf von 68 m² entsprechend der Spielplatzsatzung Neuenhagens haben. Die festgesetzte Grünfläche mit Spielplatz hat eine Fläche von 724 m², damit wird ausreichend Fläche zur Herstellung der notwendigen Spielflächen gesichert.

8.3 Verkehr

Durch die Schaffung von 77 Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereichs wird der Bedarf für den ruhenden Verkehr durch die Schaffung neuer Nutzungen abgedeckt.

Die Erschließung wird für den motorisierten Individualverkehr keine Möglichkeit bieten, das Plangebiet von der Hauptstraße bis zur Wolterstraße und andersherum zu queren. Zur Bewertung ob mit der Neubebauung gegenüber der vorherigen Nutzung als Gartenmarkt eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs eintritt, liegen keine Daten vor. Die verkehrliche Belas-

tung der Hauptstraße mit einer Verkehrsfrequenz 12.000 Kfz/h zu Spitzenzeiten wird sich bei einem angenommenen Quell- und Zielfahrten durch die Neubebauung von 80 PKW-Fahrten pro Tag durch Anwohnerparken nicht deutlich erhöhen. Der Bebauungsplan hat damit voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf verkehrliche Leistungsfähigkeit der Hauptstraße.

Für die Erschließung über die Wolterstraße wird ein zusätzlicher Verkehr von 100 PKW-Fahrten pro Tag angenommen, was zu keiner signifikanten Veränderung der Belastungen durch die Wolterstraße führen wird.

8.4 Ver- und Entsorgung

Leitungen für Strom, Abwässer und Telekommunikation, sind sowohl an der Hauptstraße wie auch an der Wolterstraße vorhanden und ermöglichen damit die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes. Die verkehrliche Erschließung sichert die Zufahrt von Müllfahrzeugen zur Abfallentsorgung.

8.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt werden nach Vorlage des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ausgearbeitet.

9 VERFAHREN

Mit dem Aufstellungsbeschluss-Nr. 094/2021 vom 07.10.2021 hat die Gemeinde Neuenhagen bei Berlin entschieden, ein Bebauungsplanverfahren für das Areal „Wolterstraße 24, 26, 28“ einzuleiten.

Das Kapitel wird im Laufe des weiteren Verfahrens fortgeschrieben.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023. in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

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

Brandenburgisches Wasssergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012(GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

11 ANHANG

Städtebaulicher Vorentwurf

Stellplatznachweise