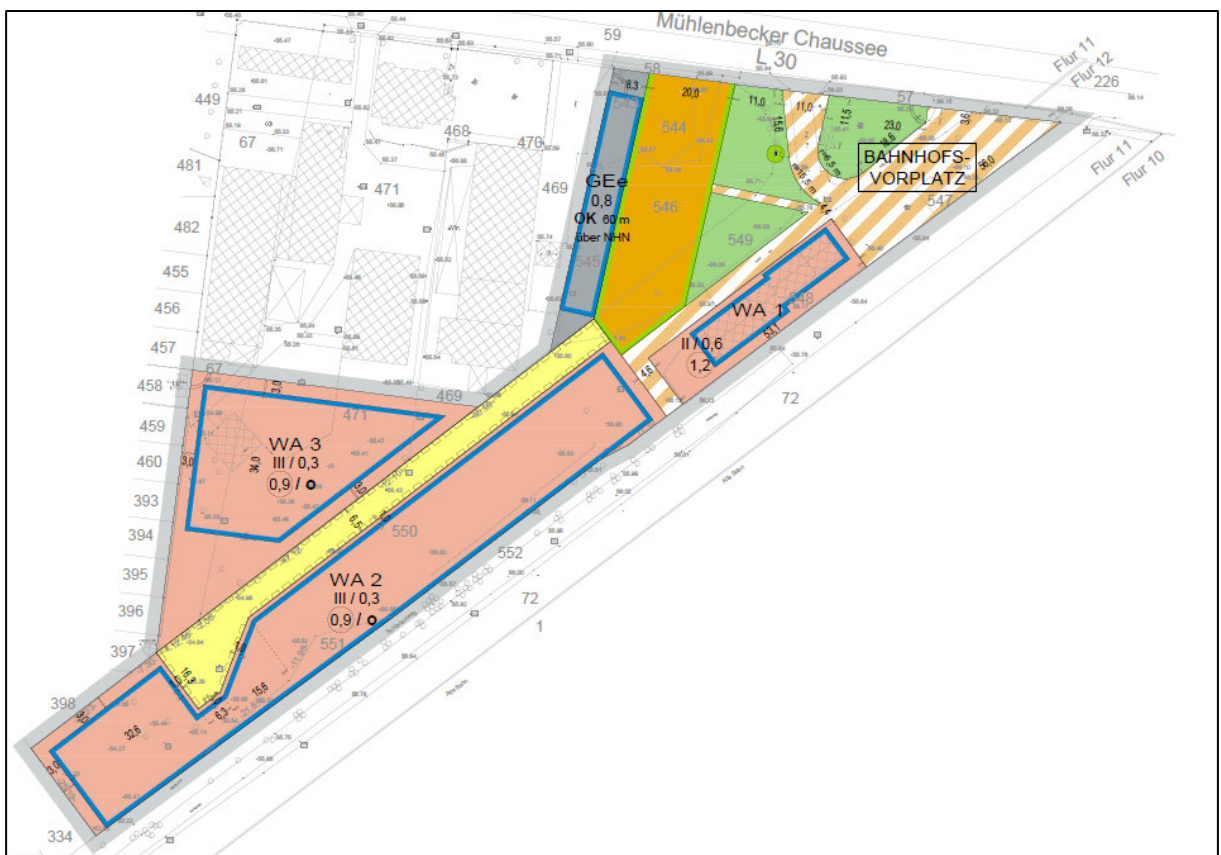


Bebauungsplan
„Bahnhof Schönwalde - West“
in der Gemeinde Wandlitz,
Gemarkung Schönwalde, Flur 11

für das Gelände nördlich der Bahnanlagen am ehemaligen Bahnhof Schönwalde –
West

(Flurstücke 543 bis 551 sowie die Flurstücke 67, 471 469 (jeweils teilweise))



Begründung

gemäß § 2a BauGB

Stand 25.01.2024

Plangeber:

Gemeinde Wandlitz
Hochbauamt
Prenzlauer Chaussee 157
16348 Wandlitz

Planverfasser:

BSM
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Katharinenstraße 19 - 20
10711 Berlin

Umweltbericht:

Büro Stefan Wallmann
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20
13469 Berlin

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	5
2	PLANGEBIET	5
2.1	<i>Räumliche Lage</i>	5
2.2	<i>Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse</i>	5
3	BESTAND	6
3.1	<i>Historische Entwicklung</i>	6
3.2	<i>Bebauungs- und Nutzungsstruktur</i>	6
3.3	<i>Erschließung</i>	7
3.4	<i>Technische Infrastruktur</i>	8
3.5	<i>Soziale Infrastruktur</i>	8
4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	8
4.1	<i>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</i>	8
4.2	<i>Flächennutzungsplan (FNP)</i>	9
4.3	<i>Natur- und Landschaftsschutz</i>	10
4.4	<i>Bau- und Bodendenkmale</i>	10
4.5	<i>Geltendes Planungsrecht</i>	10
II	UMWELTBERICHT	11
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG	12
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	12
2	ZIELE UND WESENTLICHER PLANINHALT	12
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
3.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	13
3.1.1	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	13
3.1.2	<i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>	14
3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	15
3.2.1	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	15
3.2.2	<i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>	16
3.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i>	16
3.3.1	<i>Allgemeines Wohngebiet</i>	16
3.3.2	<i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>	17
3.4	<i>Weitere Arten der Nutzung</i>	17
3.4.1	<i>Öffentliche Grünfläche</i>	17
3.4.2	<i>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</i>	17
3.4.3	<i>Private Verkehrsfläche</i>	17
3.4.4	<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz)</i>	17
3.5	<i>Immissionsschutz</i>	18
3.6	<i>Grünfestsetzungen</i>	18
3.7	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	18
3.8	<i>Sonstige Festsetzungen</i>	18
3.9	<i>Nachrichtliche Übernahme</i>	19
3.10	<i>Hinweise</i>	19
IV	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	21

1	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	21
2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE	21
3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	21
4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFT	21
5	VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN.....	21
V	VERFAHREN	22
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	22
2	ANFRAGE ZU DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	22
3	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG.....	22
VI	RECHTSGRUNDLAGEN.....	23
VII	ANHANG.....	24

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 *Veranlassung und Erforderlichkeit*

Anlass der Planung ist die geplante Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke am ehemaligen Haltepunkt Schönwalde. Mit der Wiederinbetriebnahme soll ein den zeitgemäßen Anforderungen genügender Haltepunkt mit zugeordneten Anlagen (Bahnhofsvorplatz mit Buswendeschleife, Park&Ride- sowie Bike&Ride- Stellplätzen) geschaffen werden. Voraussetzung hierfür ist ein Tausch von Grundstücksflächen mit dem Eigentümer des westlich an den Vorplatz angrenzenden Grundstücks. Der geplante Flächentausch ermöglicht eine moderate Arrondierung der gewerblichen Nutzung auf dem Nachbargrundstück. Die übrigen, weitgehend brach liegenden Grundstücksflächen der Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB) entlang der Bahntrasse (ehemalige Ladestraße) und im Norden angrenzende, ebenfalls untergenutzte Grundstücksflächen des Nachbareigentümers sollen städtebaulich eine Aufwertung durch Wohnbebauung erfahren. Die geplanten Wohngebäude sollen sich in ihrer Geschossigkeit und Größe harmonisch in das vorhandene bauliche Umfeld einpassen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planerischen Voraussetzungen für diese Nutzungen zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu gewährleisten. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

2 *Plangebiet*

2.1 *Räumliche Lage*

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wandlitz im westlichen Teil des Ortsteils Schönwalde. Es liegt nordwestlich der Trasse der „Heidekrautbahn“ im Umfeld des Haltepunktes „Schönwalde-West“. Im Westen des Plangebietes grenzt die nach 2000 entstandene, aus Einzel- und Doppelhäusern bestehende Wohnbebauung „An der Birkenstraße“ an. Nördlich schließt sich ein teilweise im Plangebiet liegendes Grundstück mit überwiegend gewerblicher Nutzung (Vermietung von Lagerflächen und Handwerksbetrieb) an. Jenseits der Bahntrasse liegt im Südosten ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern unterschiedlicher Entstehungszeiten.

2.2 *Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 69, 70 und 283 sowie die Flurstücke 67, 355, 469 und 471 (teilweise) in der Flur 11 der Gemarkung Schönwalde mit

einer Gesamtgröße von ca. 1,1 ha. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der NEB und eines Privateigentümers.

Das Plangebiet wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Mühlenbecker Chaussee
- im Südosten: durch die Bahnanlagen der Heidekrautbahn
- im Südwesten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 70
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 67 bzw. die östliche Grenze des Flurstücks 469.

3 Bestand

3.1 Historische Entwicklung

Die ehemals selbstständige Gemeinde Schönwalde geht auf eine Gründung des preußischen Königs Friedrich II als Kolonistendorf im Jahr 1753 zurück. Die ursprüngliche Bestimmung der Siedlung war die Herstellung von Leinentuch für die preußische Armee. Nach dem Niedergang der Leinenweberei und der Entwicklung einer umfangreichen Holzwarenfabrikation änderte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts das Ortsbild erheblich. Die ehemaligen strohgedeckten Kolonistenhäuser wurden zum Großteil durch größere Häuser im Stil des Historismus ersetzt. Mit der Errichtung der „Heidekrautbahn“ Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden weitere Siedlungsbauten. Die Lage an der Straßenverbindung zwischen Berlin und Prenzlau (heute L 100) erhöhte die Attraktivität des Dorfes für gewerbliche Ansiedlungen. Die Wende und die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete führte zu umfangreicher Bautätigkeit und in etwa zu einer Verdoppelung der Einwohnerzahl in der Gemeinde auf rund 2.500.

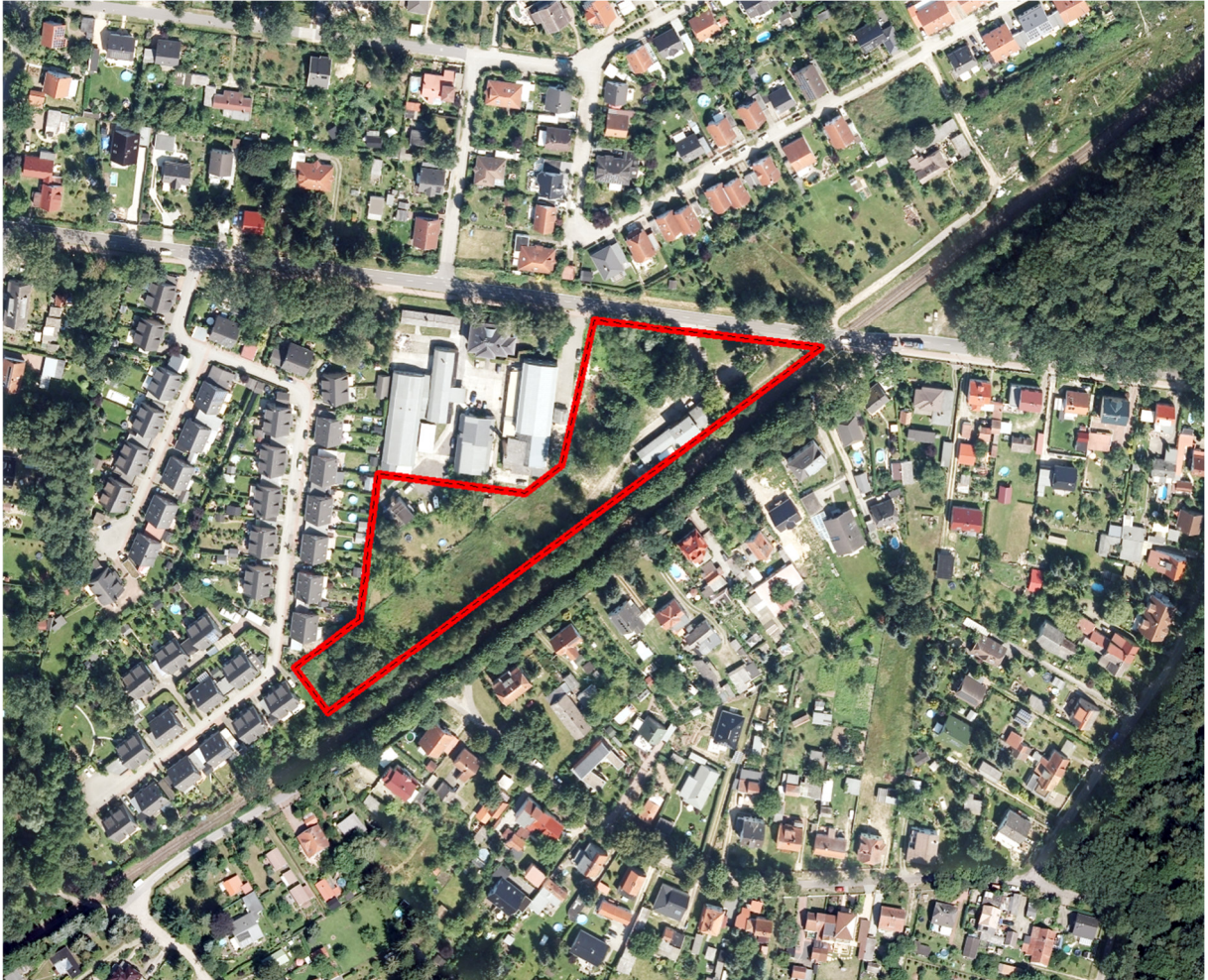
Der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Bahnhofs Schönwalde, der 1901 mit der Eröffnung der Bahnlinie von Berlin-Reinickendorf nach Liebenwalde entstand. Ab Basdorf verlief eine gesonderte Verbindung nach Groß-Schönebeck. Die Bahnlinie führte zu einer wesentlich besseren Anbindung an die Reichshauptstadt, und die örtliche Wirtschaft profitierte durch den auf der Bahnstrecke betriebenen Güterverkehr und auch den Ausflugstourismus von Berlin ins Umland. In der Folge entstanden in den 1920er Jahren erste Erweiterungen der Siedlungsflächen der Gemeinde, so zum Beispiel die „Bahnhofssiedlung“ im Südosten des Plangebietes. Nach dem Mauerbau wurde der Bahnbetrieb eingestellt und durch die neue Strecke nach Berlin-Karow ersetzt. Das Gelände des ehemaligen Bahnhofs lag im Anschluss weitgehend brach.

3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut. Einziges Gebäude auf den Flächen der NEB ist das ehemalige Bahnhofsgebäude an der Mühlenbecker Chaussee, das gewerblich vermietet ist (Cateringbetrieb mit begleitendem Gastronomieangebot). Der nach Südwesten anschließende Grundstücksbereich ist ungenutzt und durch den Bewuchs mit Spontanvege-

tation charakterisiert. Als Anlagen des ehemaligen Bahnhofs sind noch Reste der Laderampe und der frühere Mittelbahnsteig des Bahnhofs Schönwalde noch zu erkennen.

Auf dem im Plangebiet liegenden Teil des Nachbargrundstücks ist ein eingeschossiges gewerblich genutztes Gebäude vorhanden, die übrigen Flächen des Grundstücksteils sind gärtnerisch für Freizeitnutzungen gestaltet.



Lage des Plangebietes

Quelle: Geobroker, dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB

3.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mühlenbecker Chaussee im Norden als Verbindung zwischen Schönwalde und den Nachbargemeinden Mühlenbeck und Schönfließ (Landesstraße 30). Hierdurch ist auch eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (L100 sowie B 96a) gegeben.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs sind ein Bushaltpunkt direkt am ehemaligen Bahnhofsgelände sowie der Bahnhof Schönwalde in etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet. Nach der geplanten Wiederinbetriebnahme der Zweigstrecke

der Heidekrautbahn mit Haltepunkt und Bushaltestelle direkt am Plangebiet wird der Standort über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV verfügen.

3.4 Technische Infrastruktur

Trinkwasser-, Abwasser-, Gas- und Stromleitungen liegen in der Mühlenbecker Chaussee an. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen technischen Infrastruktur gewährleistet ist.

3.5 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Wandlitz verfügt über drei Grundschulen, eine Oberschule und ein Gymnasium. Der nächstgelegene Grundschulstandort befindet sich im Nachbarortsteil Basdorf. Von den insgesamt 14 Kindertagesstätten in der Gemeinde Wandlitz befinden sich zwei im Ortsteil Schönwalde.

4 Planerische Ausgangssituation

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13. Mai 2019 (Brandenburg: GVBl. Nr. 35, S. 294 ff.) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion

Um die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen zu begünstigen, Zersiedlungstendenzen entgegenwirken und zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Neuversiegelung von Böden beizutragen, beinhaltet das LEPro die Konzentration der Siedlungsentwicklung (§ 5 Abs. 1 Satz 1), den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) und die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 Abs. 3) als zentrale Grundsätze. Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte ausgerichtet werden. Der dem Mittelbereich Bernau zugeordneten Gemeinde Wandlitz sind keine über die Grundversorgung hinausgehenden Funktionen zugewiesen.

Gemäß § 5 LEP HR (Grundsatz der Raumordnung) soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, der gemäß Ziel Z 5.6 Abs. 1 Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Abs. 3 stellt klar, dass hier eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den Eigenbedarf hinaus möglich ist.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat in Ihrer 35. Sitzung am 8. Oktober 2020 den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) als Satzung beschlossen, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg Rechtskraft erlangt hat. In der Festlegungskarte dieses Teilregionalplans ist die Gemeinde Wandlitz (Ortsteil Wandlitz) als Grundfunktionale Schwerpunkt (Z 2.1) festgelegt. Für den Ortsteil Schönwalde werden keine Festlegungen getroffen.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Für das Plangebiet gilt derzeit noch der Teilflächennutzungsplan der (seinerzeit eigenständigen) Gemeinde Schönwalde, der am 7.12.2000 genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Gemeinde Wandlitz befindet sich derzeit im Verfahren und wurde im September/ Oktober 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Schönwalde stellt für einen Teil des Plangebietes eine Gewerbliche Baufläche und das ehemalige Bahnhofsgebäude als Gemischte Baufläche dar. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und parallel zur Bahntrasse sind Grünflächen mit dem Symbol „P“ (öffentliche Parkanlage) dargestellt.

Im Jahr 2009 wurde durch die Gemeinde Wandlitz die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans begonnen, der das gesamte Gemeindegebiet umfasst. Dieses Bauleitplanverfahren ist bislang nicht abgeschlossen worden. Im Dezember 2021 wurde der erneute Abwägungsbeschluss über die Stellungnahmen aus den erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand: Januar 2020), der Gegenstand der erneuten Beteiligungsverfahren war, ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche (Planung) und der südliche Bereich als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

Mit den Darstellungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des derzeit gültigen FNPs der ehemaligen Gemeinde Schönwalde entwickelt werden (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB). Er ist aber aus den beabsichtigten FNP-Darstellungen des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Wandlitz entwickelbar. Selbst wenn der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wandlitz bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nicht beschlossen wurde, kann der Bebauungsplan schon vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Es

bedürfte in diesem Fall einer Genehmigung des Bebauungsplans durch den Landkreis Barnim.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Ortsteil Schönwalde ist durch das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim umschlossen. Die bebaute Ortslage einschließlich des Plangebiets ist jedoch nicht Teil dieses Schutzgebietes.

4.4 Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in dessen Umgebung befinden sich keine in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmale.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. 40672, Siedlung Bronzezeit). Weitere Vorkommen von Bodendenkmalen sind nicht bekannt. Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

Es ist davon auszugehen, dass denkmalrechtliche Belange von der Umsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen sind.

4.5 Geltendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Westlich des Plangebietes schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Birkenstraße (1. Änderung)“ aus dem Jahr 2001 an. Dieser setzt im Westen Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 fest. Nördlich des Plangebietes wird durch diesen Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde West“ überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplans „An der Birkenstraße“ und wird dort dessen Festsetzungen (eingeschränktes Gewerbegebiet und Waldfläche) ersetzen.

II UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung des Bebauungsplans erforderlich, in der alle umweltrelevanten Belange zusammengeführt werden. Im Umweltbericht, der das Ergebnis der Umweltprüfung darstellt, werden die auf den unterschiedlichen Fachgesetzen beruhenden Umwelanforderungen in einen Bericht integriert. Zudem ist zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu prüfen, ob durch die Planung ein Eingriff vorbereitet wird und ob dieser nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig ist. Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (u. a. Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Mensch) werden gutachterliche Untersuchungen beauftragt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Sie sind zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Insofern soll zunächst die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen werden. Der Umweltbericht wird dann zu den nachfolgenden Verfahren der formellen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erstellt.

III PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 *Entwicklung der Planungsüberlegungen*

Mit Schreiben vom 14.2.2020 hat die Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft bei der Gemeinde Wandlitz die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Bahnhof Schönwalde West beantragt. Hintergrund des Antrages war die geplante Wiederinbetriebnahme der dortigen, stillgelegten Bahnstrecke mit Wiedereinrichtung eines Haltepunktes. Als Ziel des Bebauungsplanverfahrens wurde die Schaffung von Planungsrecht für Einrichtungen auf dem Vorplatz des Haltepunktes (Bushaltestelle, P&R- sowie B&R- Stellplätze) und für den Bau von Mehrfamilienhäusern auf den nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen sowie auf einer Teilfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks benannt. Teil des Antrages war ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung des Areals mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Am 18.06.2020 hat die Gemeindevertretung Wandlitz die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Birkenstraße- Bahnhof Schönwalde-West“ beschlossen.

In den Jahren 2022/2023 erfolgten konkretisierende städtebauliche Planungen zur Erschließung und Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes durch die Gemeinde und zur Erschließung und Bebauung der südwestlich anschließenden Flächen der NEB und des Nachbarigentümers, die die Grundlage für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes darstellen.

2 *Ziele und wesentlicher Planinhalt*

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Umfeldes am zukünftigen Bahnhof Schönwalde-West,
- Schaffung von Planungs- und Baurecht,
- Klärung der erforderlichen Erschließung einschließlich P & R sowie B & R,
- Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Klärung der Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan trifft die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes und zur Realisierung von Park&Ride- Stellplätzen.
- Festsetzung einer Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung („Bahnhofsvorplatz“) zur Erschließung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes, des Bahnhaltepunktes und der Anordnung einer Buswendeschleife.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen am Bahnhofsvorplatz zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung, Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zum Erhalt vorhandenen Baumbestandes,

- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur moderaten baulichen Erweiterung der gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16,
- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche im südwestlichen Anschluss an den Bahnhofsvorplatz zur Erschließung der dortigen Grundstücksflächen,
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf den südwestlichen Grundstücksflächen und für den Bereich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes und von Baufens-tern für die Realisierung von maximal zwei (ehem. Bahnhofsgebäude) bzw. dreige-
schossiger Bebauung (sonstige Baufelder).

Für das Plangebiet des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße m ²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet WA	6.299	55
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	519	5
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.205	11
Private Verkehrsfläche	964	8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvor- platz)	1.430	13
Öffentliche Grünfläche	1.015	9
Gesamter Geltungsbereich	11.432	100

3 *Begründung der Festsetzungen*

3.1 **Art der baulichen Nutzung**

3.1.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung der angestreb-ten Wohnbebauung auf den Teilflächen WA 1 und WA 2 und des Erhalts des ehemaligen Bahnhofsgebäudes auf der Teilfläche WA 3. Die Festsetzung einer Wohnnutzung erfolgt, weil das Segment des Geschosswohnungsbaus in der Gemeinde Wandlitz nur unzureichend vorhanden ist und Wohnbebauung in direkter Bahnhofsnähe zur Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen und zur Förderung des ÖPNV beiträgt.

Das Bahnhofsgebäude wird zurzeit ausschließlich gewerblich genutzt wird (Gastronomie und Cateringservice) und wäre in einem eigenständigen WA nicht zulässig. Aus diesem Grund sind die Teilflächen WA1 bis WA3 als zusammenhängendes Allgemeines Wohngebiet zu betrachten.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig. Durch die nachfolgende Textfestsetzung wer-den Tankstellen aufgrund ihres hohen Störpotenzials für die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Weiterhin erfolgt ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, die meist einen hohen Flächenbedarf aufweisen und in direkter Bahnhofsnähe eine intensivere und höherwertige Nutzung städtebaulich gewünscht ist.

Textliche Festsetzung:

1. *Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA1, WA 2 und WA3 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

3.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Norden des Plangebietes wird eine ca. 8 m breite Fläche entlang dem Nachbargrundstück Mühlenbecker Chaussee 16 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Birkenstraße“ ist für den überwiegenden Teil des Grundstücks Mühlenbecker Chaussee 16 ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das somit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans um die o.g. Fläche erweitert wird. Hiermit wird dem Investitionsinteresse des Nachbareigentümers entsprochen, der eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf seinem Grundstück anstrebt.

Die nachfolgende Textfestsetzung ist identisch mit Textfestsetzung 1 Buchstabe a des Bebauungsplans „An der Birkenstraße“, um gleiche Zulässigkeitsvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16 zu schaffen.

Textliche Festsetzung:

2. *Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind zulässig:*

- *Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO,*
- *Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Durch die Textfestsetzung werden die Zulässigkeitsregelungen für Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für das Plangebiet modifiziert, um das Störpotenzial für die Wohnnutzung im Plangebiet zu reduzieren.

Durch den ersten Spiegelstrich wird der Störgrad der zulässigen Gewerbebetriebe herabgesetzt. Während im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, erfolgt im Plangebiet eine Beschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also nur solche Gewerbebetriebe, die auch im Mischgebiet zulässig wären.

In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 BauNVO Tankstellen allgemein und Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Abweichend hiervon sind Tankstellen und Vergnügungsstätten in der Textfestsetzung nicht benannt und damit im Plangebiet nicht zulässig, um das von diesen Nutzungen ausgehende Störpotenzial auszuschließen.

Im Übrigen entsprechen die in der Textfestsetzung genannten Nutzungen den in § 8 BauNVO genannten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Für die Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximale Zahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Weiterhin wird die zulässige GFZ auf 0,9 begrenzt. Die mögliche bauliche Dichte ist damit gegenüber den angrenzenden Wohngebieten des Bebauungsplans „An der Birkenstraße“ (GRZ 0,25, max. 2 VG, GFZ 0,5) leicht erhöht. Sie ermöglicht auch die Errichtung kleiner Mehrfamilienhäuser, die aufgrund der größeren Zentralität des Plangebietes (Lage direkt am künftigen Haltepunkt der Heidekrautbahn) städtebaulich gewünscht sind.

Für die Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebietes werden eine GRZ von 0,6, maximal zwei Vollgeschosse und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen zielen auf den Erhalt des historischen Bahnhofsgebäudes. Sie liegen hinsichtlich GRZ und GFZ deutlich höher als in den Teilflächen WA2 und WA3, weil die Flächenbedarfe für den Bahnhofsvorplatz und die Erschließung des Bahnhaltepunktes nur eine sehr geringe Grundstücksgröße für das Bahngelände erlauben. Die zulässige Geschossigkeit ist gegenüber den Teilflächen WA2 und WA3 reduziert. Grund ist die exponierte Lage der Fläche im Plangebiet und am künftigen Haltepunkt. Bei einer höheren Geschossigkeit könnte hier ein Fremdkörper im baulichen Umfeld aus Ein- und Zweifamilienhäusern entstehen. Demgegenüber ist die höhere zulässige Geschossigkeit auf den Teilflächen WA2 und WA3 aufgrund ihrer rückwärtigen Lage städtebaulich vertretbar.

Durch Textfestsetzung 3 werden die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erweitert. Dieses ist erforderlich, um die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz auf den Baugrundstücken erfüllen zu können.

Textliche Festsetzung:

- 3. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2 und WA3, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.*

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

3.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 und eine Oberkante baulicher Anlagen von 60 m über NHN festgesetzt. Die festgesetzte Höhe erlaubt die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von ca. 4 m über dem vorhandenen Geländeniveau. Durch die Höhenbeschränkung wird ein Übergang zur unbebauten Fläche des Bahnhofsvorplatzes gewährleistet und die Entstehung von städtebaulich nicht gewünschten hohen Brandwänden an der Grundstücksgrenze vermieden. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht der GRZ-Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Nachbarbebauungsplan und gewährleistet damit gleiche Zulässigkeitsvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine flächenmäßige Ausweisung durch Baugrenzen festgesetzt.

Im Teilbereich WA1 des allgemeinen Wohngebietes umschließen die Baugrenzen eng das Bestandsgebäude, das erhalten werden soll.

Im WA 2 verläuft die Baugrenze im Südosten parallel zur Bahntrasse auf der Grundstücksgrenze und im Nordosten in einem Abstand von einem Meter parallel zur geplanten privaten Verkehrsfläche. Die großzügige Bemessung des Baufensters ist aufgrund der Grundstücksgestalt erforderlich, um eine Bebaubarkeit zu gewährleisten und hinreichende Flexibilität für die Baukörperanordnung und -geometrie anzubieten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen verläuft die Baugrenze in einem Abstand von drei Metern entsprechend der bauordnungsrechtlichen Mindestgröße von Abstandsflächen.

Im WA2 wird ein trapezförmiges Baufenster festgesetzt, das im Westen und Osten ebenfalls zur Gewährleistung der Mindestabstandsflächen in einer Distanz von drei Metern zur Grundstücksgrenze verläuft. Im Norden verläuft die Baugrenze innerhalb des Grundstücke Mühlenbecker Chaussee 16 mit einem Abstand von drei Metern zur Geltungsbereichsgrenze, um eine Distanz zum nördlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (Bebauungsplan „An der Birkenstraße“) herzustellen. Die dreieckige Fläche südlich des Baufensters bis zur privaten Verkehrsfläche liegt außerhalb des Baufensters, um die Fläche für ggf. erforderliche Versickerungsanlagen zur Entwässerung der Verkehrsfläche vorzuhalten.

Für die Teilflächen WA2 und WA3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Längenausdehnung von Baukörpern wird damit auf maximal 50 Meter beschränkt. Hiermit wird dem ländlichen Umfeld und der überwiegenden Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen, in das sich die künftige Bebauung einfügen soll. Für die Teilfläche WA1 ist eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich, weil die Abmessung des Baufensters ohnehin nur offene Bauweise ermöglicht.

3.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet im Norden des Plangebietes (Teilfläche des Grundstücks Mühlenbecker Chaussee 16) ermöglicht das festgesetzte Baufenster eine weitgehende Überbauung. Mit dieser Festsetzung wird die Planung des Grundstückseigentümers für eine Bebauung aufgenommen. Sie ist auch städtebaulich sinnvoll, weil durch die Ausbildung eines langgestreckten Baukörpers eine visuelle Trennung zwischen Bahnhofsvorplatz und gewerblicher Nutzung hergestellt und der Bahnhofsvorplatz vor gewerblichen Emissionen weniger stark beeinträchtigt wird. Um diese Bebauung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer offenen Bauweise verzichtet. Das Baufenster grenzt an die im Nachbarbebauungsplan „An der Birkenstraße“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, so dass auch eine zusammenhängende Bebauung möglich ist.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Grünfläche

Die nicht für Erschließungszwecke im Bereich des Bahnhofsvorplatzes benötigten Flächen sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung zielt auf eine ansprechende Gestaltung des Vorplatzes, eine Minderung der Neuversiegelung von Flächen und den Erhalt vorhandenen Baumbestandes ab. Entsprechend wird ein großer, prägender Bestandsbaum als zu erhaltender Baum festgesetzt.

3.4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen dient der Erschließung des geplanten Haltepunktes der „Heidekrautbahn“ und der Bebauung im Bereich der Teilflächen WA1 und WA2 über die sich anschließende private Verkehrsfläche und soll weiterhin die Einrichtung von Park&Ride- Stellplätzen ermöglichen.

3.4.3 Private Verkehrsfläche

Die weitergehende Erschließung erfolgt durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche. Sie besitzt eine Breite von 6,5 m und endet mit einem Wendeplatz. Die Straßenbreite ist aufgrund des relativ geringen Umfangs der zu erschließenden Nutzungen ausreichend und ermöglicht einen Zweirichtungsverkehr.

3.4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz)

Im Umfeld des ehemaligen Bahnhofsgebäudes wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bahnhofsvorplatz“ festgesetzt. Die Fläche dient der Erschließung des geplanten Haltepunktes der „Heidekrautbahn“. Sie ermöglicht die Realisierung einer Buswendeschleife zur Anbindung an den örtlichen ÖPNV und die Unterbringung von weiteren Nutzungen im Zusammenhang mit dem Haltepunkt (z.B. Fahrradstellplätze, Sitzmöglichkeiten, Angebote im Bereich Gastronomie/ Reisebedarf).

3.5 Immissionsschutz

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

3.6 Grünfestsetzungen

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Mit der nachfolgenden Textfestsetzung werden Vorgaben für die Gestaltung geneigter Dachflächen gemacht, um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Ortslage zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung:

4. *Bei Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind für die Dacheindeckung nur Dachziegel in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Durch die textliche Festsetzung 5 wird für das in den Teilflächen WA2 und WA3 des allgemeinen Wohngebietes zulässige dritte Vollgeschoss die Ausbildung eines Dachgeschosses in Form eines geneigten Daches oder als Staffelgeschoss gefordert, um die Baukörper an das Erscheinungsbild der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Umfeld anzupassen.

Textliche Festsetzung:

5. *Im Allgemeinen Wohngebieten, Teilflächen WA2 und WA3 ist das oberste zulässige Vollgeschoss wie folgt auszubilden:*

- *als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad. oder*
- *als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um mindestens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

3.8 Sonstige Festsetzungen

Durch das gemeindliche Tiefbauamt wurde darauf hingewiesen, dass in der südwestlichen Ecke der Flurstücke 67 und 471 voraussichtlich eine Versickerungsfläche für das auf der Privatstraße anfallende Niederschlagswasser erforderlich wird und eine vorhandene Aufwallung (Höhe ca. 2 m, Fußbreite ca. 3,5 m) zum Schutz der benachbarten Grundstücke vor Überflutung zu erhalten und zu erweitern ist. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird geprüft, inwieweit bzw. in welcher Form in diesem Zusammenhang Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich sind.

[Wird im weiteren Verfahren geprüft]

Die nachfolgende textliche Festsetzung zur Regenwasserversickerung zielt auf die Grundwasseranreicherung als Ausgleich für die hinzukommende Bodenversiegelung und die Anpassung an den Klimawandel ab.

Textliche Festsetzung:

6. *Von baulichen Anlagen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstückes schadfrei zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 BbgWG

Die festgesetzte private Verkehrsfläche dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Um Sicherzustellen, dass über diese Privatstraße auch die Müllentsorgung und die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) erfolgen soll, wird eine entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt und die Begünstigten der zu begründenden Rechte in der textlichen Festsetzung Nr. 6 benannt.

Textliche Festsetzung:

7. *Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde, und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die funktionale Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß nachfolgender textlicher Festsetzung nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern obliegt dem Träger der Straßenbaulast. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert.

Textliche Festsetzung:

8. *Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

3.9 Nachrichtliche Übernahme

Keine.

3.10 Hinweise

In der Bebauungsplanurkunde wird klargestellt, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere die Baumschutzsatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu berücksichtigen sind:

Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Gemeinde Wandlitz hingewiesen:

- 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2020

- Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 15.12.2022

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Grundsätze nach § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauGB miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die bauliche Entwicklung einer innerörtlichen, untergenutzten Fläche werden ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert und die städtebauliche Ordnung gesichert.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Die Entwicklung der Wohnnutzung am Standort trägt dem Wohnraumbedarf in der Gemeinde Rechnung.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt (siehe II.).

[Ergänzung im weiteren Verfahren]

4 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Festsetzung einer Teilfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ermöglicht eine moderate, wohnverträgliche Erweiterung der angrenzenden gewerblichen Nutzung und trägt damit den Belangen der Wirtschaft Rechnung.

5 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die relativ geringe Zahl der im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das innerörtliche und übergeordnete Straßennetz zu erwarten.

Die Wiederinbetriebnahme des Bahnhalt punktes Schönwalde-West leistet im Zusammenhang der Bereitstellung von P&R-Plätzen und einer Bushaltestelle einen Beitrag zur Verlagerung des Individualverkehrs auf den ÖPNV und fördert die Mobilität der Bevölkerung.

V VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss

Am 18.06.2020 hat die Gemeindevertretung Wandlitz die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Birkenstraße - Bahnhof Schönwalde-West“ beschlossen (Vorlage-Nr. BV-GV/2020-0153)

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Birkenstraße - Bahnhof Schönwalde-West“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 26. August 2020 öffentlich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 ff Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dieses beinhaltet die Darlegung und Begründung der Ziele und der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes sowie die Durchführung einer Umweltprüfung.

2 Anfrage zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Anpassung der Bauleitplanung im Land Brandenburg sowie die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen erfolgen dabei auf Grundlage des Erlasses zur „Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes“ vom 10. August 2005 (ABl./05, [Nr. 38], S. 946).

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. Die Anfrage zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte am 19.08.2020 und wurde am 27.08.2020 positiv beantwortet.

3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Der Entwurf mit den Zielen und Zwecken sowie möglichen Auswirkungen der Planung liegt vom [Datum wird nachgetragen] bis zum [Datum wird nachgetragen] im Hauptamt (Altbau) der Gemeindeverwaltung Wandlitz, Prenzlauer Chaussee 157 sowie zusätzlich im Bauamt (Neubau), Sachgebiet Bauleitplanung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Entwurf ist auch auf der Internetseite der Gemeinde unter www.wandlitz.de * Bauen & Wohnen * Bauleitplanung * Aktuelles/Auslegungen * sowie unter www.geoportal-wandlitz.de hinterlegt.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom [Datum wird nachgetragen] öffentlich bekannt gemacht.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I NR. 184)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

VII ANHANG

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA1, WA 2 und WA 3 sind Gartenbau-
betriebe und Tankstellen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind zulässig:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in
Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

3. Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2 und WA3, darf die festgesetzte Grundflä-
chenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne
des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche,
durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von
0,6 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Örtliche Bauvorschriften

- 4 Bei Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind für die Dacheindeckung
nur Dachziegel in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

5. Im Allgemeinen Wohngebieten, Teilflächen WA2 und WA3 ist das oberste zulässige
Vollgeschoss wie folgt auszubilden:

- als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegen-
überliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad. oder
- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens einer Seite um min-
destens 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollge-
schosses zurücktreten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

Sonstige Festsetzungen

6. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB