

7.12.2024

Antje und Andreas Eichhorn
Schillerstr. 14
16562 Hohen Neuendorf - Bergfelde
andi@eichhorn-bergfelde.de

Rathaus der Stadtverwaltung Hohen Neuendorf
Fachbereich 5 Bauen
Oranienburger Str. 2
16540 Hohen Neuendorf

Einspruch gegen den Bebauungsplan 76

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 76 „Nördlich der Uhlandstraße zwischen Schiller- und Wielandstraße, Stadtteil Bergfelde“ ein, der am 12. November 2024 veröffentlicht wurde.

Nach meiner Überprüfung enthält der Plan fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen.

Meine Gründe für den Einspruch sind wie folgt:

1. Unzureichende Berücksichtigung bestehender Bebauung:

Der Plan berücksichtigt nicht die bestehende Bebauung und führt zu unverhältnismäßigen Eingriffen in bestehenden Grundstücksnutzungen.

1. Das Ziel des Bebauungsplans – siehe Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Januar 2023- ein Allgemeines Wohngebiet mit einer der umliegenden Wohnbebauung verträglichen begrenzten Baumasse zu erstellen, wurde nicht berücksichtigt.
2. Es wurde keine Geschossflächenzahl festgesetzt. Es kann dadurch mehr als die 3-fache Geschossfläche der derzeitigen Bebauung erreicht werden.
3. Es sind bis zu 3 Vollgeschosse erlaubt. Im Bestand sind max. 2 Vollgeschosse.
4. Die mögliche Bebauung wurde nicht mit der derzeitigen Bebauung des WA1 verglichen, sondern mit nur mit einem Grundstück (Maximal- und nicht Durchschnittswert).
5. Die erlaubten Dachformen entsprechen nicht dem Bestand und weicht den Bebauungsplan Nr. 1 auf.
6. Der Bauplan stellt nicht sicher, dass Grundstücksgrenzen nicht überbaut werden oder Grundstücke zusammengelegt werden.

2. Die erfassen Daten der aktuellen Bebauung enthalten Fehler:

1. Die Zugrunde gelegten Daten der aktuellen Bebauung sind falsch. Zumindest für unser Grundstück wurden folgende Daten falsch angegeben:

		Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße	Anzahl Hauptgebäude
Schillerstraße	14	Bergfelde	2	1221	887,88	2

Richtig sind folgende Daten:

		Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücksgröße	Anzahl Hauptgebäude
Schillerstraße	14	Bergfelde	2	1221	925.0*	1**

* Quelle <https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de/>

** 1 Wohngebäude + 1 Nebengebäude.

Ich fordere Sie hiermit zur Korrektur der Daten und Mitteilung der Korrektur an Jeden, dem die falschen Daten zugegangen sind.

2. Aktuell handelt es sich um ein „reines Wohngebiet“ (nicht „allgemeines Wohngebiet“).

3. Negative Auswirkungen auf die Umwelt:

1. Der Bebauungsplan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna, die nicht ausreichend geprüft wurden.
2. Auf der Wiese und um das Grünegebiet herum leben viele heimische Tierarten z. B. Fledermäuse, die unter Artenschutz stehen. Darunter sind auch Arten, die auf der roten Liste stehen z.B. Feldlerche, Knoblauchkröte
3. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche ist deutlich zu groß (GRZ). Der Bedarf für eine derart große Bebauung an dieser Stelle ist nicht untersucht worden (mögliche Tiefgarage mit GRZ 0,6).
4. Die im Bebauungsplan 1 vorhandene Lärmschutzwand ist entfallen. Ohne das angekündigte Lärmschutzgutachten soll die Bebauung in WA2 der Lärmschutz für sich selbst und die dahinterliegenden Bauten sein? Die Lärmschutzwand muss unbedingt wieder in den Bebauungsplan aufgenommen werden
5. Diese Grünfläche begünstigt die klimawirksame Verdunstungsleistung und Kaltluftproduktion, deren Kühlungsverlust bei einer Bebauung nicht ausgeglichen werden kann.
6. Auf die Schichtwasserproblematik und den festen Lehmboden wird nicht eingegangen. Durch starke Überbauung, insbesondere mit einer Tiefgarage, kann das Schichtwasser nicht mehr abfließen.

7. Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen:

1. Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht berücksichtigt.
2. Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Investors und der Verbesserung der städtischen Haushaltslage.
3. Die Entwässerungssituation ist nicht hinreichend berücksichtigt. Schon heute stehen viele Keller insbesondere bei langen Regenphasen unter Wasser.

4. Die mehrjährige Bauphase in dem schon jetzt dichtbesiedelten Gebiet ist den Anwohnern nicht zumutbar. Ein zeitlicher Rahmen ist nicht vertraglich festgelegt.
5. Die bestehenden Baugrenzen von Bebauungsplan 1 sind entfallen. Diese müssen wieder eingefügt werden und eine feste Baulinie zu Bestandsgrundstücken: mindestens 5 m.
8. Der Bebauungsplan widerspricht dem Leitbild der Stadt Hohen Neuendorf: „Alle Vorhaben in der Stadt respektieren die gewachsenen Strukturen, sind nachhaltig und auf umfassenden Klimaschutz ausgerichtet.“ (<https://hohen-neuendorf.de/sites/default/files/beteiligungsverfahren/leitbildbroschuere.pdf> S.3)
9. Der Bebauungsplan widerspricht dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS): „Erhalt der Charakteristika der Stadtteile und der Wohnviertel“ (https://hohen-neuendorf.de/sites/default/files/beteiligungsverfahren/2018-03-27_snc_wus_hohen-neuendorf_komplett.pdf S.51,S.53)
10. Der Bebauungsplan 76 widerspricht der Begründung zum Bebauungsplan:
„Die Bebauung der derzeit brach liegende Fläche im nördlichen Teil des Bebauungsplanes soll das Wohngebiet fortführen und so die Potentiale der Verdichtung im Gebiet nutzen, **jedoch ohne den Gesamtcharakter zu überformen oder das Bestandsgebiet zu beeinträchtigen.**“ (https://hohen-neuendorf.de/sites/default/files/beteiligungsverfahren/2024-11-08_bp_76_uhlandstrasse_ve_begr_mitschutzgutbetrachtung-und-anlagen_endf.pdf S.38)
„Die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung des Gebietscharakters und stehen im Einklang mit den Entwicklungszielen der Stadt Hohen Neuendorf. Insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung und die geplante Bauweise entsprechen der vorhandenen Gebietsstruktur und -gestalt, welche durch eine Bestandsaufnahme im Dezember 2023 bis Februar 2024 ermittelt wurde.“ (https://hohen-neuendorf.de/sites/default/files/beteiligungsverfahren/2024-11-08_bp_76_uhlandstrasse_ve_begr_mitschutzgutbetrachtung-und-anlagen_endf.pdf S.50)
11. Die geplante Bebauung ist zu massiv und zu dicht. Sie verschärft die Verkehrsproblematik in dem Ortsteil.
12. Der Bauplan ermöglicht eine Bebauung mit Wohnblöcken mit 3 Vollgeschossen bis 50m Seitenlänge. Das widerspricht dem Gebietscharakter und steht im Widerspruch zur bestehenden Bebauung im Dichterviertel.
13. Das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hat in der Planung keine Beachtung gefunden. Sie konterkariert die Vorgaben des Bundes und des Landes den immer weiter fortschreitenden Flächenfraß zu reduzieren.
14. Die Nachfolgelasten sind nicht ermittelt worden (Infrastrukturkosten z. B. für Zuwegung, Medien). Die Übernahme dieser Kosten durch den Investor ist nicht vertraglich abgesichert.
15. Die Bebauung stellt keine „Ortsabrundung“ dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer weitergehenden Ausweitung des danach bebauten Ortsbereiches.
16. Die Grundsätze des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg: wurden nicht berücksichtigt und weit überschritten. (40 Wohneinheiten je ha https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/lep_hr_nichtamtliche_arbeitsfassung_text.pdf Seite Grundsatz 5.1. Absatz 1 Tabelle 2.

17. Verkehrs- und Infrastrukturprobleme wurden nicht erkannt:

Der Bauplan ermöglicht eine massive Bebauung mit vielen Wohnungen. Für diese fehlen die nötigen Verkehrsflächen beispielsweise für:

- Wendeschleifen der Schiller- und Wielandstraße
- Standflächen für Lieferverkehr, Gäste und Feuerwehr
- Parkplätze der Anwohner

Eine große Tiefgarage kann kein Ersatz dafür sein, zumal diese von Anwohnern aus Kostengründen nicht genutzt wird.

Die Zufahrtsstraßen (Schiller- und Wielandstraße) sind für das höhere Verkehrsaufkommen insbesondere während der Bauarbeiten zu schmal.

Ich bitte um eine erneute Überprüfung des Bebauungsplans und die Berücksichtigung der genannten Punkte.

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.

Mit freundlichen Grüßen,

Antje und Andreas Eichhorn