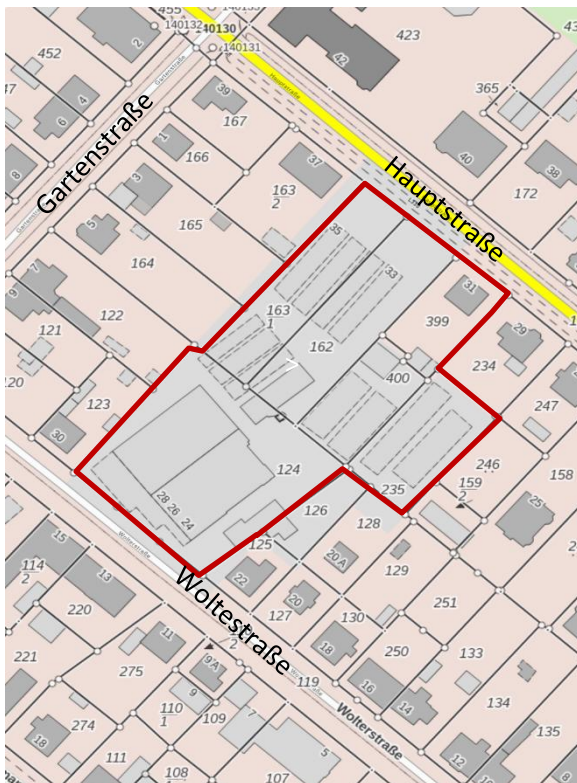


Öffentliche Bekanntmachung

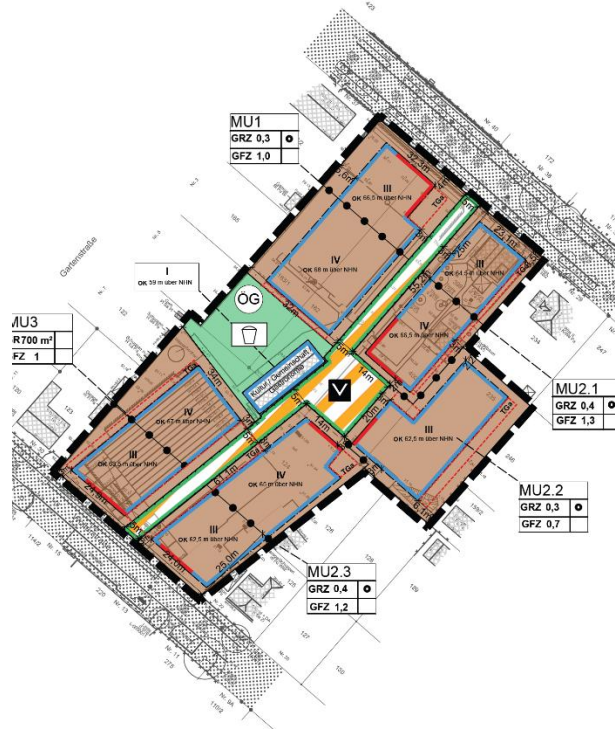
des Entwurfs des Bebauungsplans „Wolterstraße 24, 26, 28“ der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuenhagen bei Berlin hat am 08.12.2025 in öffentlicher Sitzung (Drucksache 095/2025) den Entwurf des Bebauungsplans „Wolterstraße 24, 26, 28“ bestehend aus Planteil A und Begründung B im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gebilligt und beschlossen, ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 9.300 m². Teil des Geltungsbereichs sind die Flurstücke 124, 162, 163/1, 235, 399, 400 sowie teilweise 119 und 168 der Flur 14 der Gemarkung Neuenhagen bei Berlin. Der Bebauungsplan setzt für fünf Baugebiete die Nutzung als Urbanes Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO fest. Dies ermöglicht eine flexible Mischung aus Wohnen und nicht erheblich störendem Gewerbe.



© GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0



© insar PartG

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Gemeinde ist es, die städtebauliche Entwicklung der innerörtlich gelegenen Grundstücke Wolterstraße 24, 26, 28 und Hauptstraße 31 auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei „Blumen Liebe“ im Sinne der Innenentwicklung zu steuern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nutzungsgemischte, überwiegend wohnorientierte Bebauung zu schaffen. Vorgesehen ist die Entwicklung eines Urbanen Gebiets mit neuen Wohnangeboten in Verbindung mit zentrenrelevanten

gewerblichen Nutzungen, kleinteiligem Einzelhandel sowie kulturellen und freizeitbezogenen Angeboten.

Die Planung dient der Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs am S-Bahnhof Neuenhagen, indem eine brachliegende Fläche im Ortszentrum nachgenutzt wird. Gleichzeitig sollen qualitätsvolle öffentliche und private Grünflächen, ein nachbarschaftsorientierter Platz im Inneren des Quartiers sowie ein verkehrsberuhigter Straßenraum mit guter Anbindung für den Fuß- und Radverkehr geschaffen werden. Auf diese Weise wird ein lebendiges, durchmisches Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität und ortsbildverträglicher Bauweise angestrebt.

Auslegungsunterlagen und umweltbezogene Informationen

Der Entwurf des Bebauungsplans „Wolterstraße 24, 26, 28“ besteht aus:

- der Planzeichnung (Teil A) und
- der Begründung (Teil B, Stand 16.10.2025), inkl. Artenschutzgutachten (Trautmann, Oktober 2025), schalltechnischer Untersuchung (Ihler, Oktober 2025) und Baugrundgutachten (HPC AG, Juli 2024)

Es sind insbesondere folgende Arten umweltbezogener Informationen aus den oben genannten Unterlagen verfügbar (einschließlich Informationen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern):

Informationen zum Schutzgut Boden:

Angaben zur bisherigen Nutzung als Gärtnerei; Beschreibung des Bodenaufbaus; Aussagen zur Versickerungsfähigkeit.

Informationen zum Schutzgut Wasser:

Darstellungen zur Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten; Angaben zu Grundwasserständen.

Informationen zum Schutzgut Klima/Luft:

Beschreibung der klimatischen Ausgangssituation im Siedlungsraum.

Informationen zu den Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Artenschutzgutachten des Jahres 2025; Beschreibung der vorhandenen, überwiegend gärtnerisch und siedlungsbedingt geprägten Biotopstrukturen; faunistische Erhebungen (Fledermäuse, Brutvögel, Kriechtiere); Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen; Betroffenheit von Schutzgebieten.

Informationen zum Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Einordnung des Plangebiets; Beschreibung des prägenden „Gartenstadt“-Charakters Neuenhagens mit durchgrünter Bebauung und Baumalleen.

Informationen zum Schutzgut Mensch/Gesundheit:

Darstellungen zur bestehenden Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr; Angaben zu den angestrebten Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

Angaben zu Kulturdenkmälern; Hinweis auf in unmittelbarer Nähe gelegene Baudenkmäler.

Informationen zum Eingriff in Natur und Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Umweltauswirkungen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt vom 05. Januar 2026 bis einschließlich 16. Februar 2026

in der Gemeindeverwaltung, 15366 Neuenhagen bei Berlin, Am Rathaus 1, (Neubau Erdgeschoss, Eingangsbereich) während der Dienststunden

Mo., Mi. 9.00 Uhr bis 12.00 und 13.00 bis 15.00 Uhr,
Di. 9.00 Uhr bis 12.00 und 13.00 bis 18.00 Uhr
Do. 8.00 Uhr bis 12.00 und 13.00 bis 17:00 Uhr und
Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr.

Die Unterlagen finden Sie auch im Internet unter: <https://www.neuenhagen-bei-berlin.de/startseite-de/bauen-wohnen/bebauungsplaene-fnp/oeffentliche-bekanntmachungen-b-plaene-und-fnp/>

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen beim Fachbereich III (Bauverwaltung und öffentliche Ordnung), Am Rathaus 1, Zimmer 229, 15366 Neuenhagen bei Berlin, abgegeben werden; bei Bedarf auch außerhalb der Dienststunden oder auf postalischem oder elektronischem Wege. Es wird jeder und jedem Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

„Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.“

Neuenhagen, den 09.12.2025

gez.
Ansgar Scharnke
Bürgermeister