

# Bebauungsplan zur Steuerung der Innenentwicklung für das Gemeindegebiet von Neuenhagen bei Berlin

Vorstellung Ergebnisse Onlinebefragung

16.07.2025 um 18 Uhr im Bürgerhaus Neuenhagen

Holger Pietschmann und Jakob Köhler

# Begrüßung

Bürgermeister Ansgar Scharnke

# Agenda

1. Begrüßung
2. Einführung
3. Ergebnisse der Befragung
4. Ausblick
5. Rückfragen und Diskussion



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

# Einführung

# Anlass und Ziel des Bebauungsplans zur Steuerung der Innenentwicklung

## Anlass:

- Starkes Bevölkerungswachstum (+ca. 8.000 Einwohner seit 1990)
- Bauliche Verdichtung und gestalterische Veränderung des Ortsbilds

## Ziele:

- Sicherung Ortsbild und Attraktivität
- Erhalt Gartenstadtcharakter
- Steuerung der baulichen Verdichtung

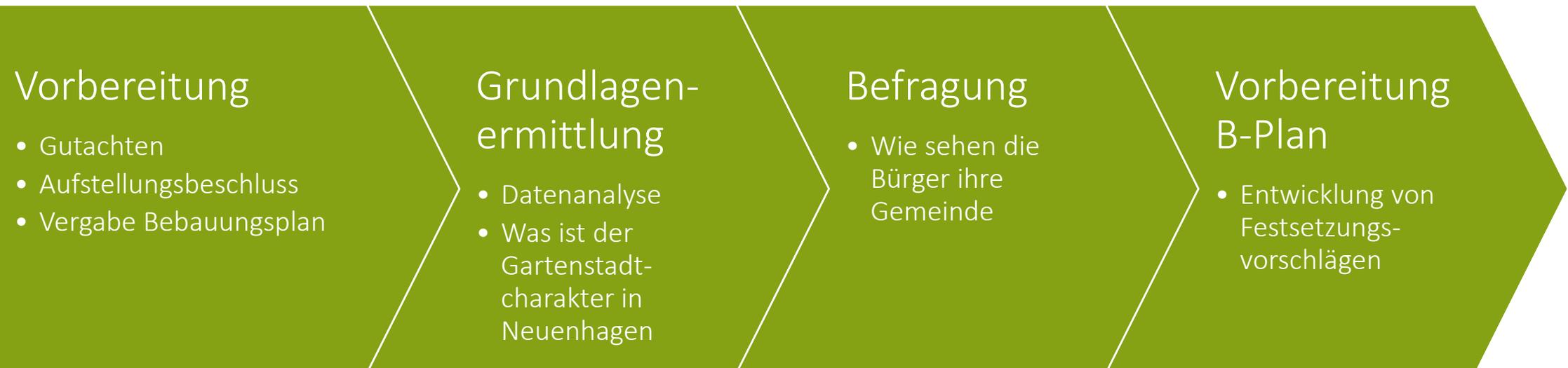
# Bebauungsplan der Innenentwicklung

- Einfacher Bebauungsplan für den Innenbereich mit möglichen Festsetzungen zu:
  - Geschossigkeit
  - Versiegelungsanteil der Flächen
  - Gestalterische Festsetzungen (Vorgartenzonen, Einfriedungen)
  - Grundstücksgrößen
  - ...
- Sicherung einer gleichartigen Entwicklung innerhalb der Quartiere
- Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (umgebende Bebauung) in Verbindung mit diesem Bebauungsplan

# Bebauungsplan der Innenentwicklung

- Umfasst die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche ohne bestehende Bebauungspläne
- Zunächst ein Geltungsbereich mit differenzierten Festsetzungen für die einzelnen Quartiere
- nach frühzeitiger Beteiligung ggf. Aufteilung in mehrere Geltungsbereiche

# Der Weg vom politischen Willen zum Bebauungsplan



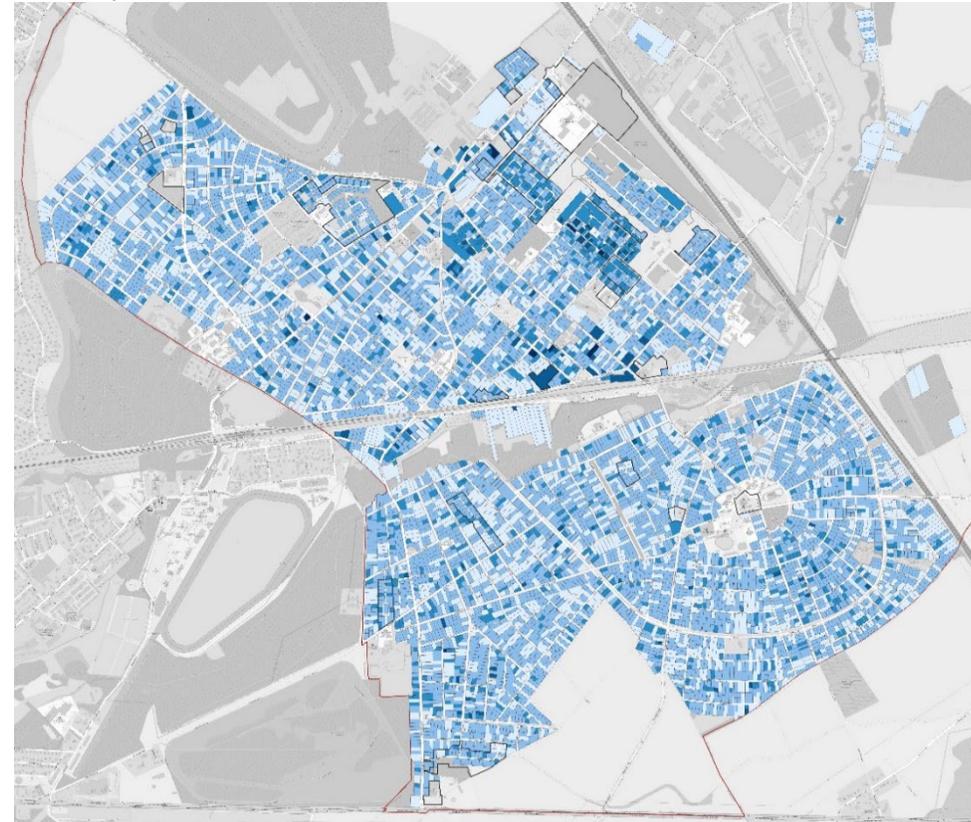
# Datenanalyse

Analyse: Größe der Grundstücke



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Beitragende

Analyse: Bauliche Dichte



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Beitragende

# Konzept der Gartenstadt

- Leitbild von Ebenezer Howard aus dem Jahr 1898
- Idee:
  - Stadtneugründung auf grüner Wiese
  - Verhinderung von Bodenspekulationen durch gemeinschaftliches Eigentum
  - Gegenentwurf zum Wohnelend während der Industriellen Revolution
- Charakteristisch für Gartenstädte: von Grünflächen durchzogene, aufgelockerte und planmäßig durch Radialstraßen in Nachbarschaften gegliederte Siedlungsstruktur mit räumlicher Trennung wichtiger Funktionen

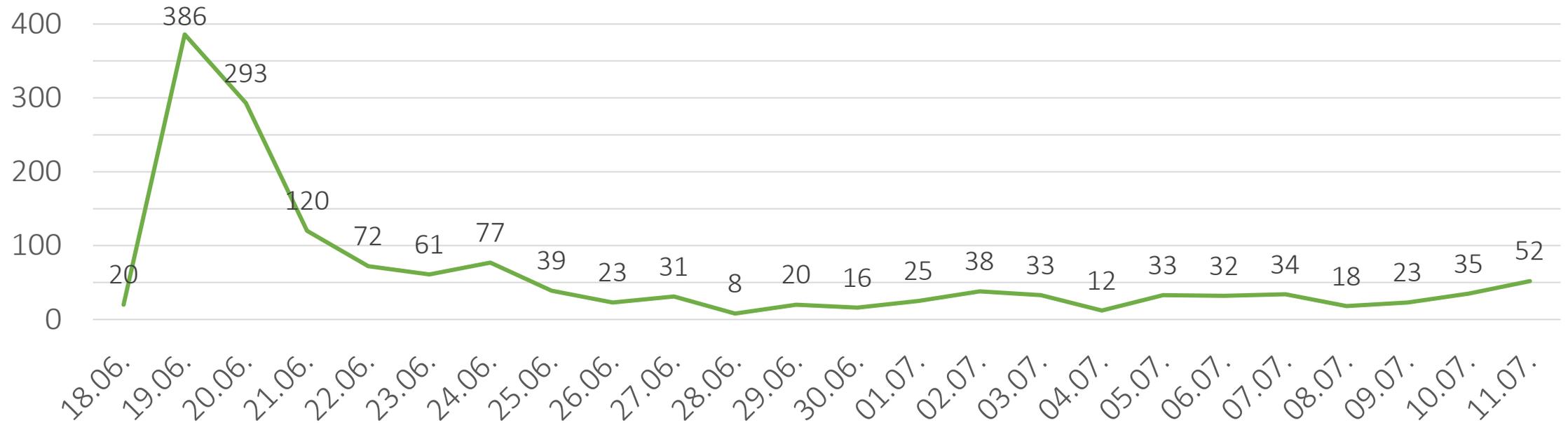
# Gartenstadtcharakter in Neuenhagen

- Keine klassische Gartenstadt in Neuenhagen
- Elemente sind in Neuenhagen zu finden
- Bollensdorf: ringförmig angelegt mit zentralen Funktionen in der Mitte
- Neuenhagen: große Grundstücke mit Einfamilienhäusern und viel Grün
- Veränderungen in den letzten ca. 30 Jahren

# Ergebnisse der Befragung

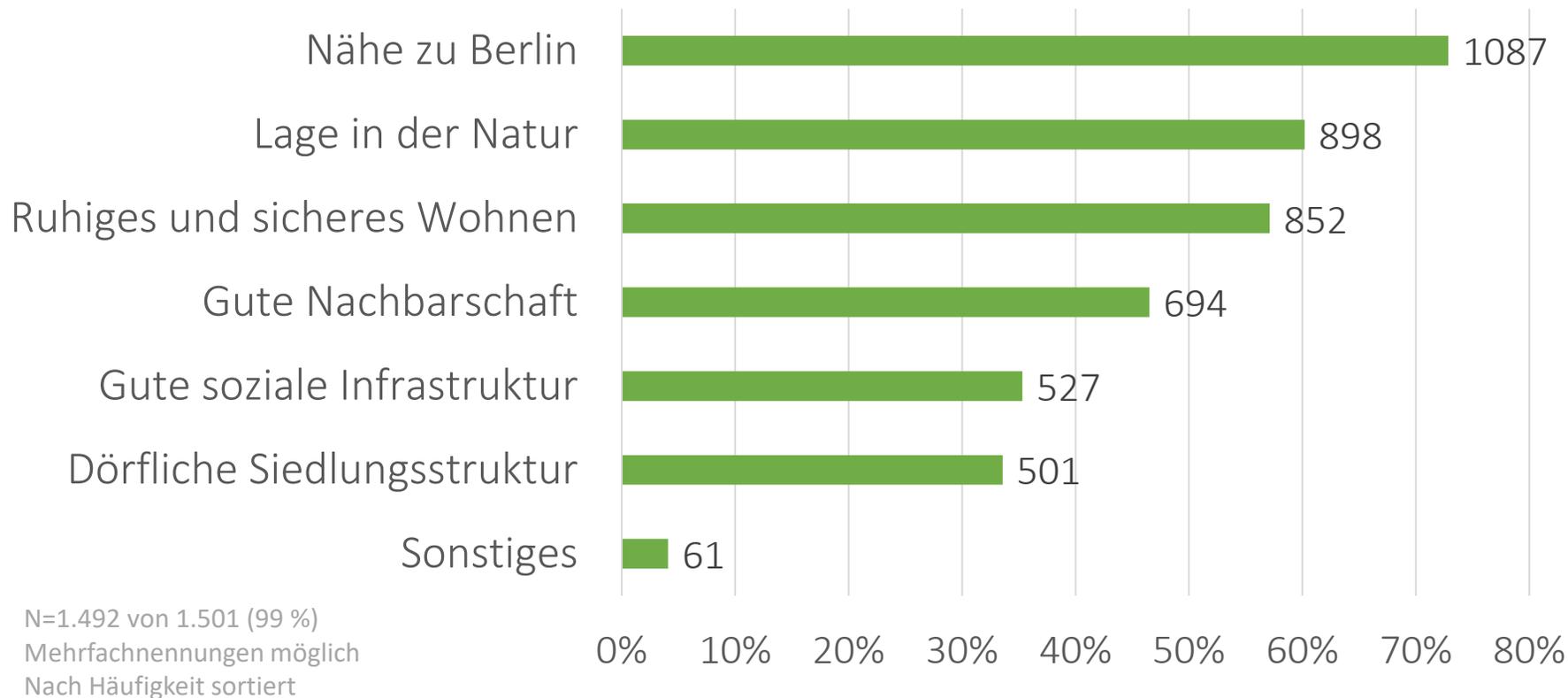
# Allgemeines zur Befragung

- Zeitraum: 18. Juni bis 11. Juli 2025
- Teilnehmerzahl: 1.501



Quelle: eigene Darstellung

# 1. Was ist Ihrer Meinung nach das Besondere an Ihrer Gemeinde?

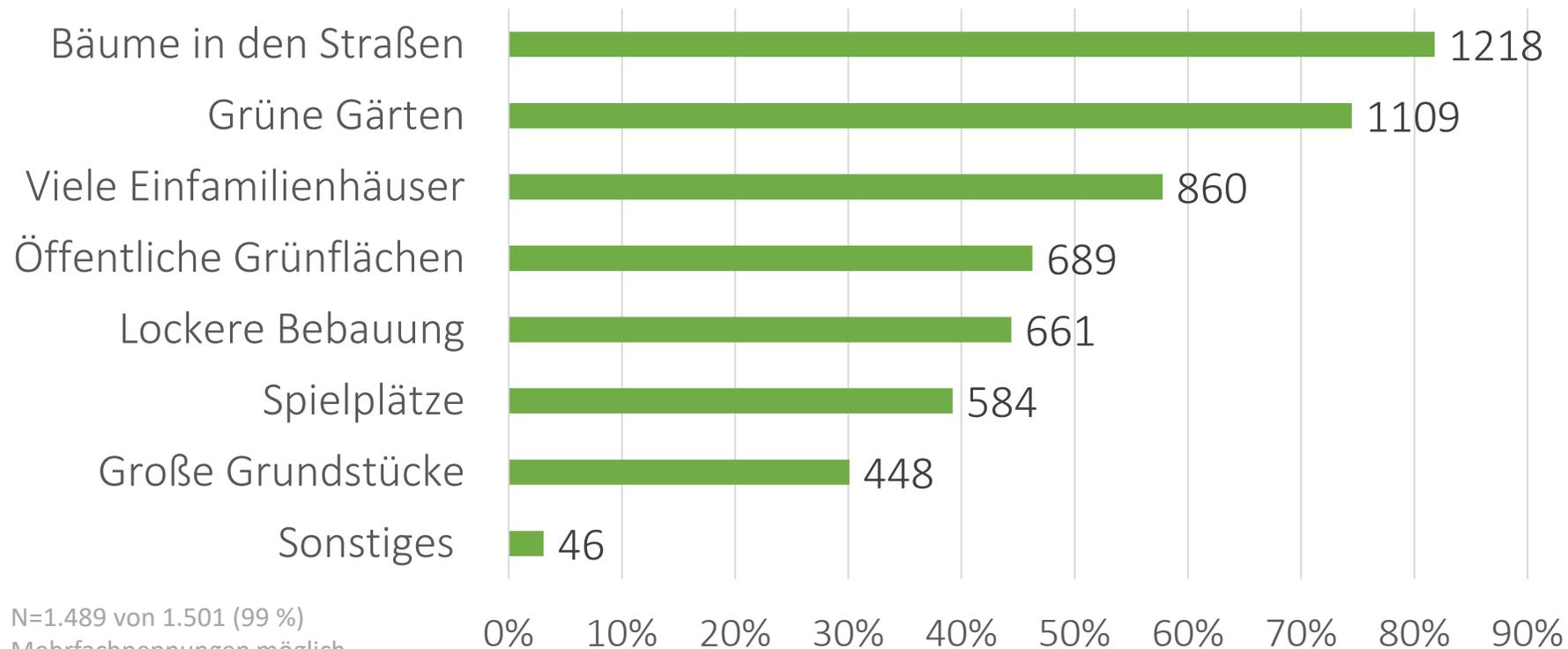


Sonstiges:

- Grün und Gartenstadt
- Gute Anbindung
- Tolle Vereine
- Familienfreundlich
- Wenig Migration

Quelle: eigene Darstellung

## 2. Was schätzen Sie am Ortsbild von Neuenhagen bei Berlin?



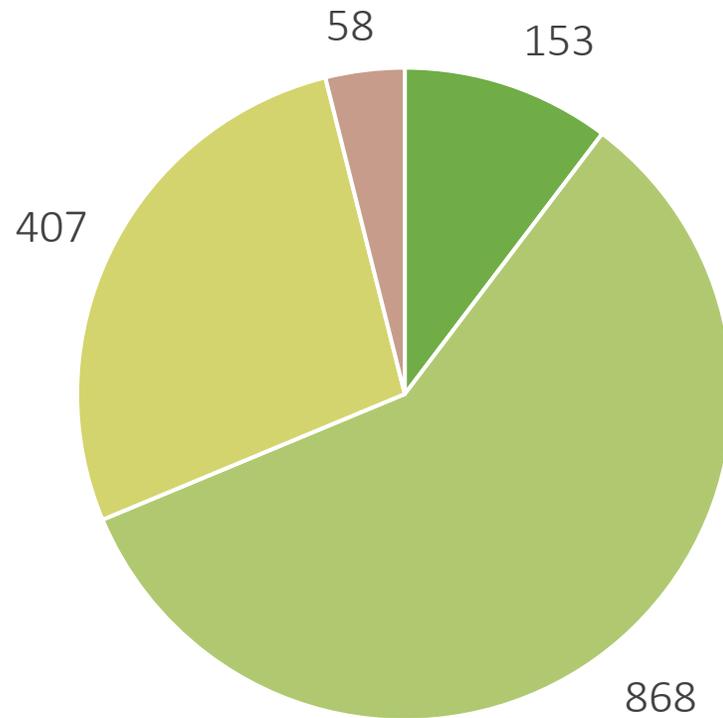
Sonstiges:

- Kleingärten
- Freibad
- Wenig Schottergärten
- Saubere Straßen

N=1.489 von 1.501 (99 %)  
Mehrfachnennungen möglich  
Nach Häufigkeit sortiert

Quelle: eigene Darstellung

### 3. Wie finden Sie das derzeitige Ortsbild von Neuenhagen bei Berlin?

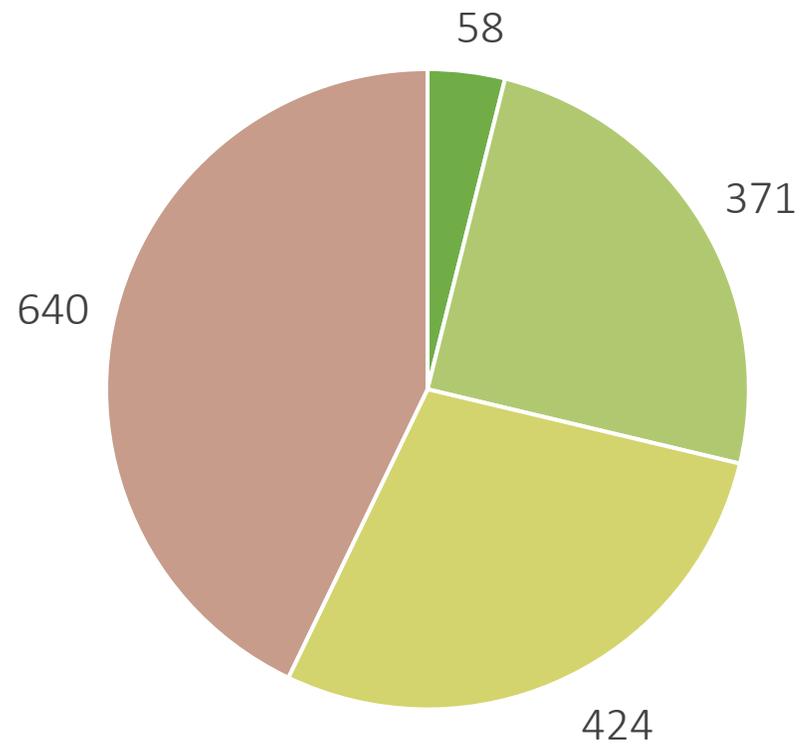


N=1.486 von 1.501 (99 %)

- Das Ortsbild gefällt mir sehr gut und es besteht kein Verbesserungsbedarf.
- Das Ortsbild gefällt mir gut, erfordert aber leichten Verbesserungsbedarf.
- Das Ortsbild hat Schwächen, es besteht ein größerer Verbesserungsbedarf.
- Das Ortsbild gefällt mir nicht und es bestehen umfassende Verbesserungsbedarfe.

Quelle: eigene Darstellung

## 4. Sollte Ihrer Meinung nach in Neuenhagen bei Berlin neuer Wohnraum geschaffen werden?

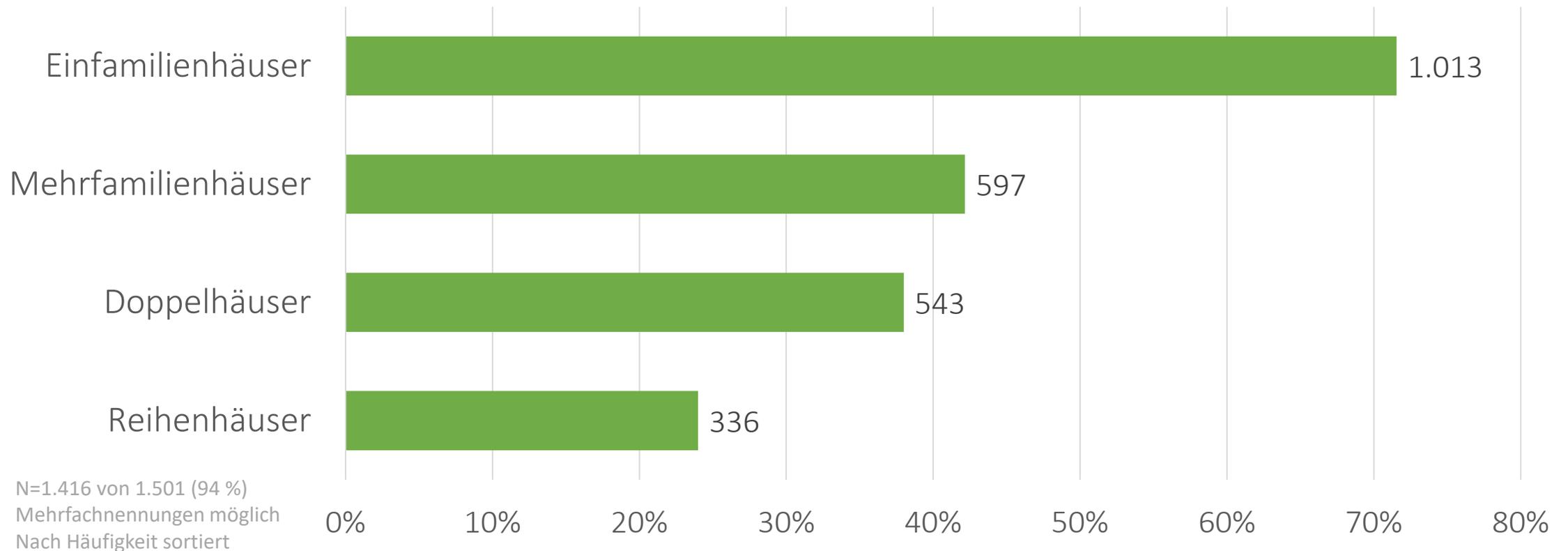


- Ja, die Gemeinde sollte weiterhin stark wachsen.
- Ja, die Gemeinde sollte moderat wachsen.
- Ja, die Gemeinde sollte geringfügig wachsen.
- Nein, die Gemeinde sollte nicht weiter wachsen.

N=1.493 von 1.501 (99 %)

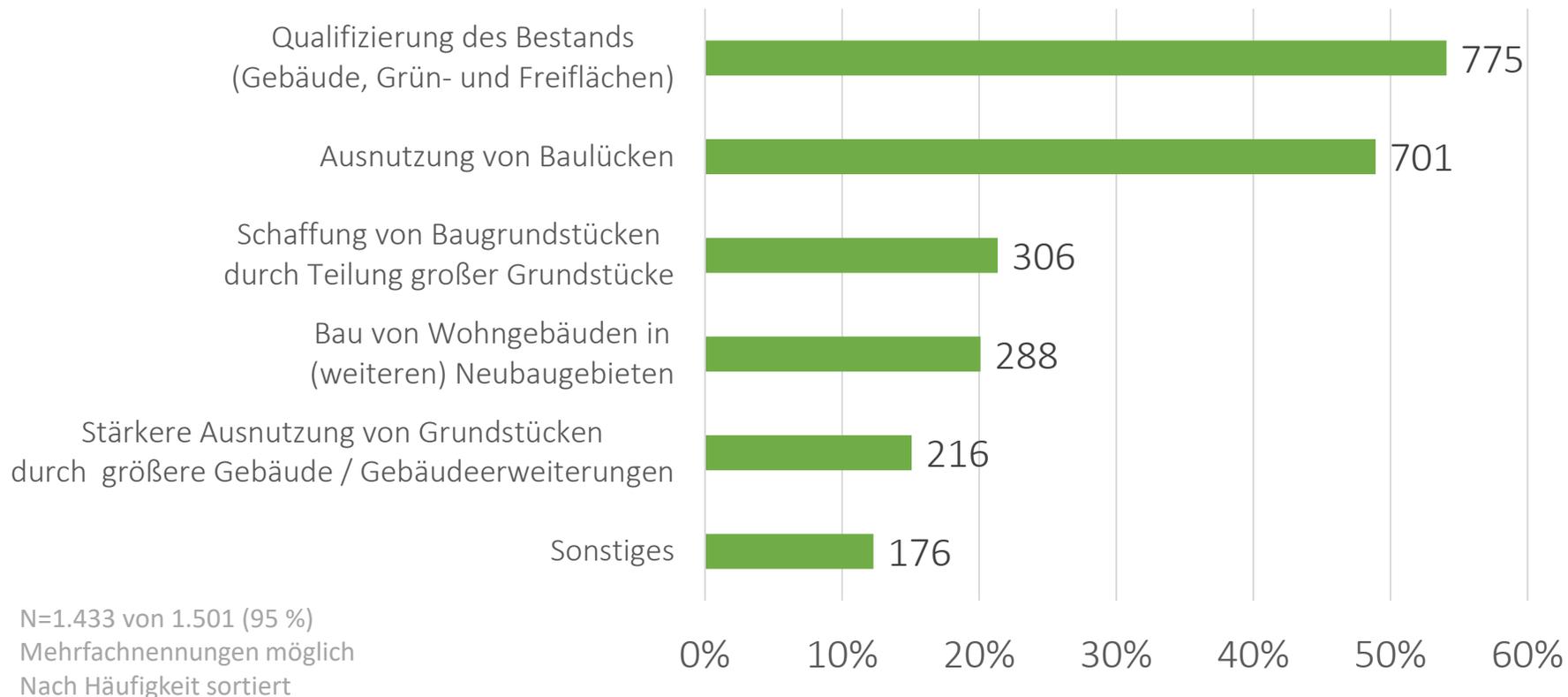
Quelle: eigene Darstellung

## 5. Wenn neuer Wohnraum geschaffen wird, welche Wohnangebote sollen Ihrer Meinung nach entstehen?



Quelle: eigene Darstellung

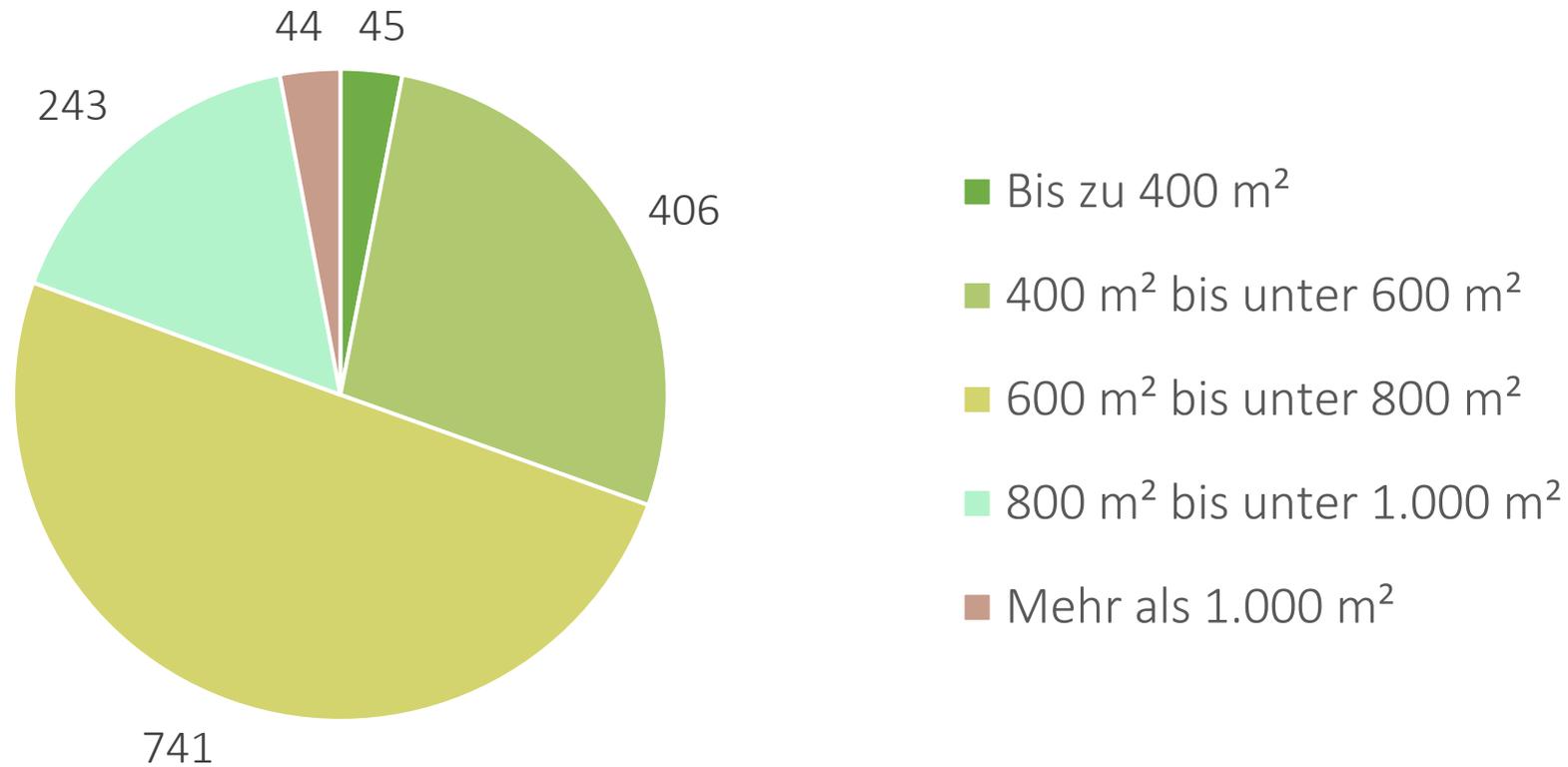
## 6. Welche bauliche Ortsentwicklung ist Ihrer Meinung nach wünschenswert?



### Sonstiges:

- Keine weitere Bebauung
- Altersgerechtes Wohnen
- Mehr Grün(pflege)
- Bezahlbarer Wohnraum
- Straßenausbau
- Gebäudesanierung
- Beseitigung von Bauruinen
- Oberschule
- Mehr Radwege
- Spiel- und Sportplätze

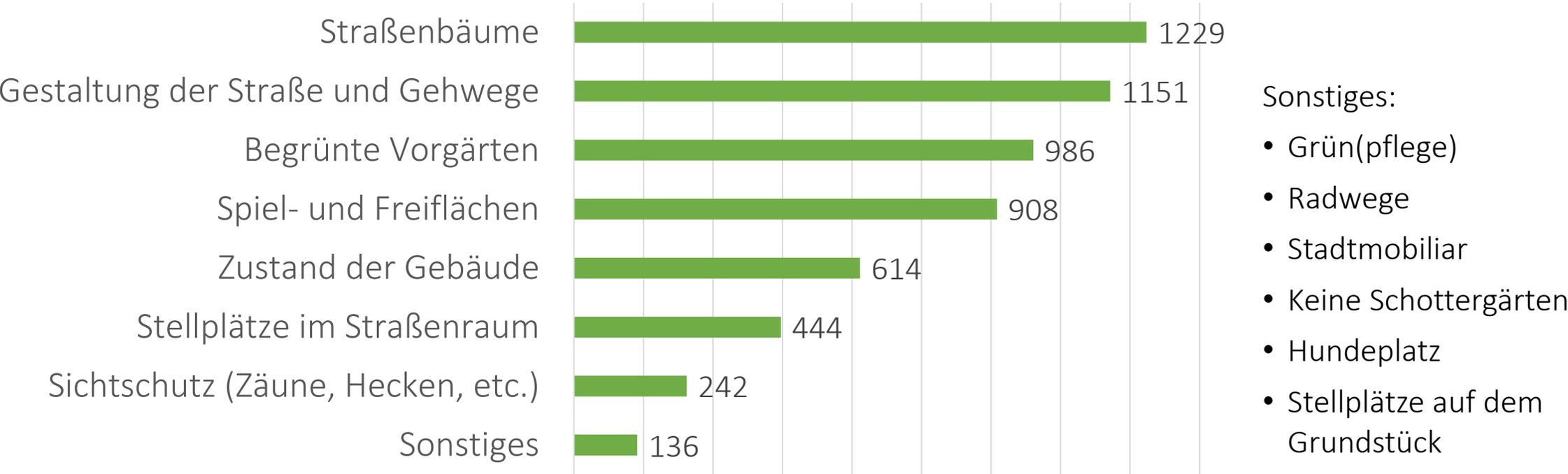
## 7. Was halten Sie für eine angemessene Grundstücksgröße für Einzelgebäude in Neuenhagen bei Berlin?



N=1.479 von 1.501 (98 %)

Quelle: eigene Darstellung

# 8. Welche Gestaltungselemente sind Ihnen am Ortsbild Ihrer Nachbarschaft wichtig?

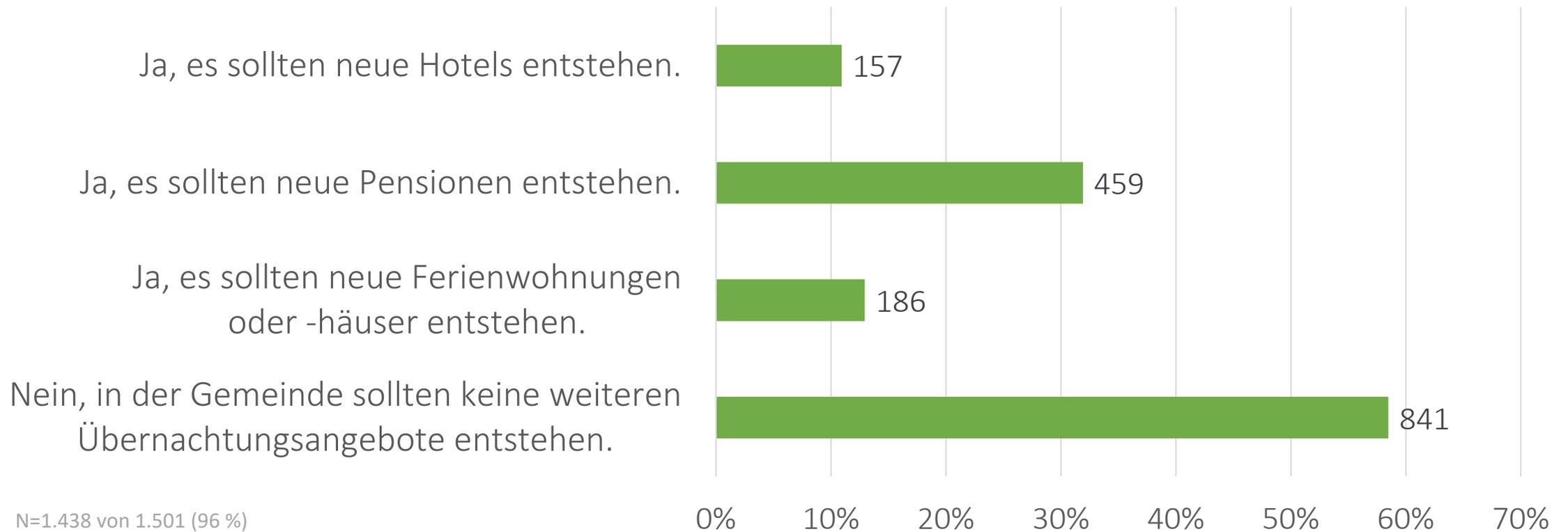


N=1.492 von 1.501 (99 %)  
Mehrfachnennungen möglich  
Nach Häufigkeit sortiert

0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90%

Quelle: eigene Darstellung

## 9. Sollten neue (touristische) Übernachtungsangebote geschaffen werden?



N=1.438 von 1.501 (96 %)  
Mehrfachnennungen möglich

Quelle: eigene Darstellung

10. Was schätzen Sie über die vorangestellten Themen hinaus besonders an Neuenhagen bei Berlin?



N=732 von 1.501 (46 %)

Quelle: eigene Darstellung

## 11. Was missfällt Ihnen an Neuenhagen bei Berlin?

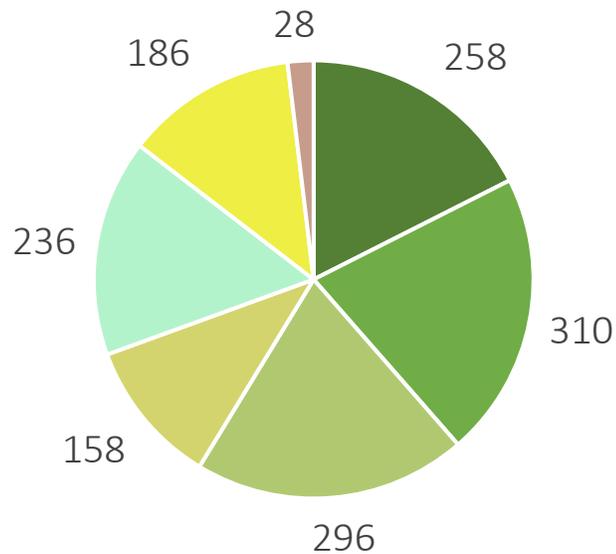


N=1.031 von 1.501 (69 %)

Quelle: eigene Darstellung

## Persönliche Angaben

- Auswertung der persönlichen Angaben erfolgt ohne jegliche Wertung
- Beteiligung aus allen Teilen der Gemeinde:



- Quartier A – Nordwesten Neuenhagen
- Quartier B – Zentrum Neuenhagen
- Quartier C – Östliches Neuenhagen
- Quartier D – Südlich Grünstraße
- Quartier E – Westliches Bollensdorf
- Quartier F – Östliches Bollensdorf
- Außerhalb der genannten Quartiere

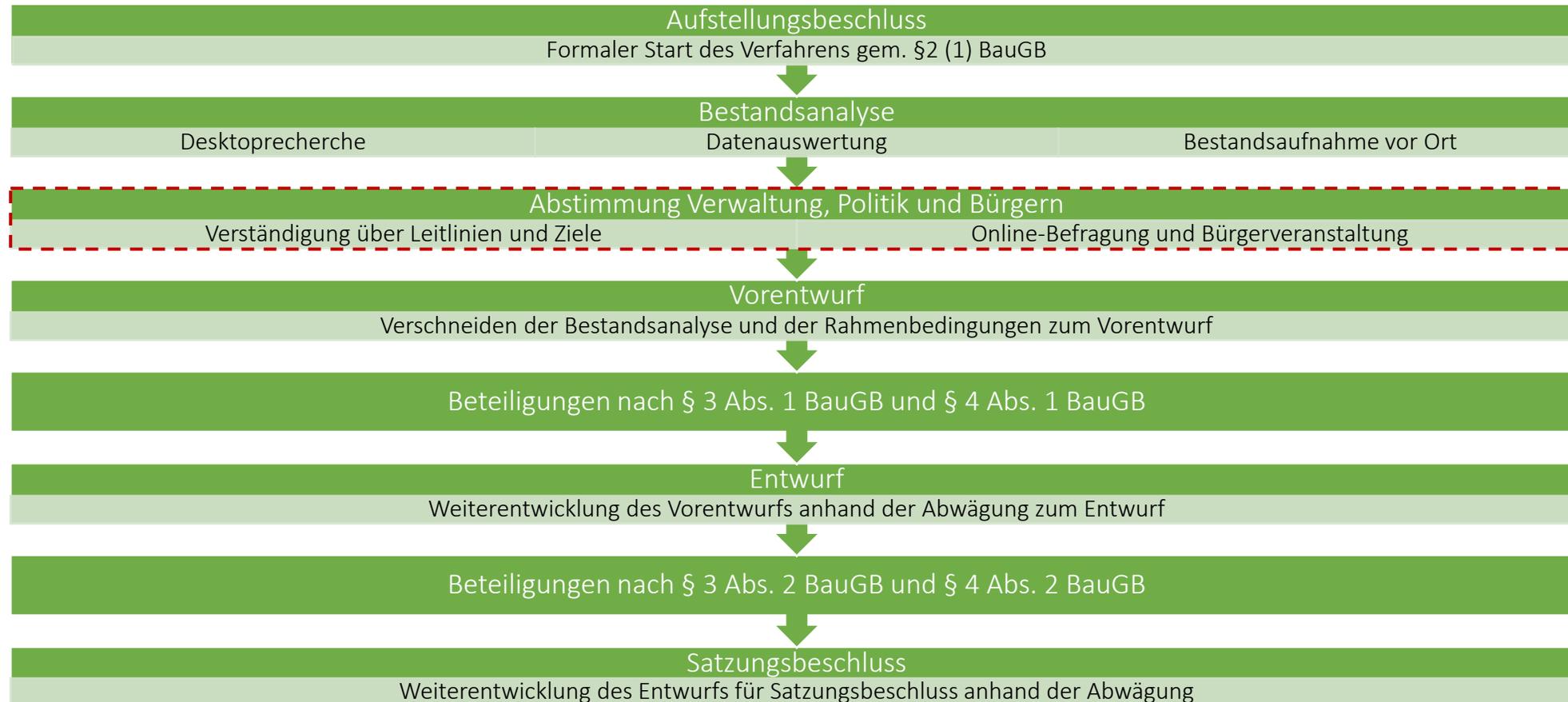
Quelle: eigene Darstellung



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Beteiligende  
Quelle: eigene Darstellung

# Ausblick

# Ablauf Bebauungsplan der Innenentwicklung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Holger Pietschmann

Jakob Köhler

Plan und Praxis GbR

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

Audre-Lorde-Straße 25

10997 Berlin

030 / 6165348-10

[berlin@planundpraxis.de](mailto:berlin@planundpraxis.de)