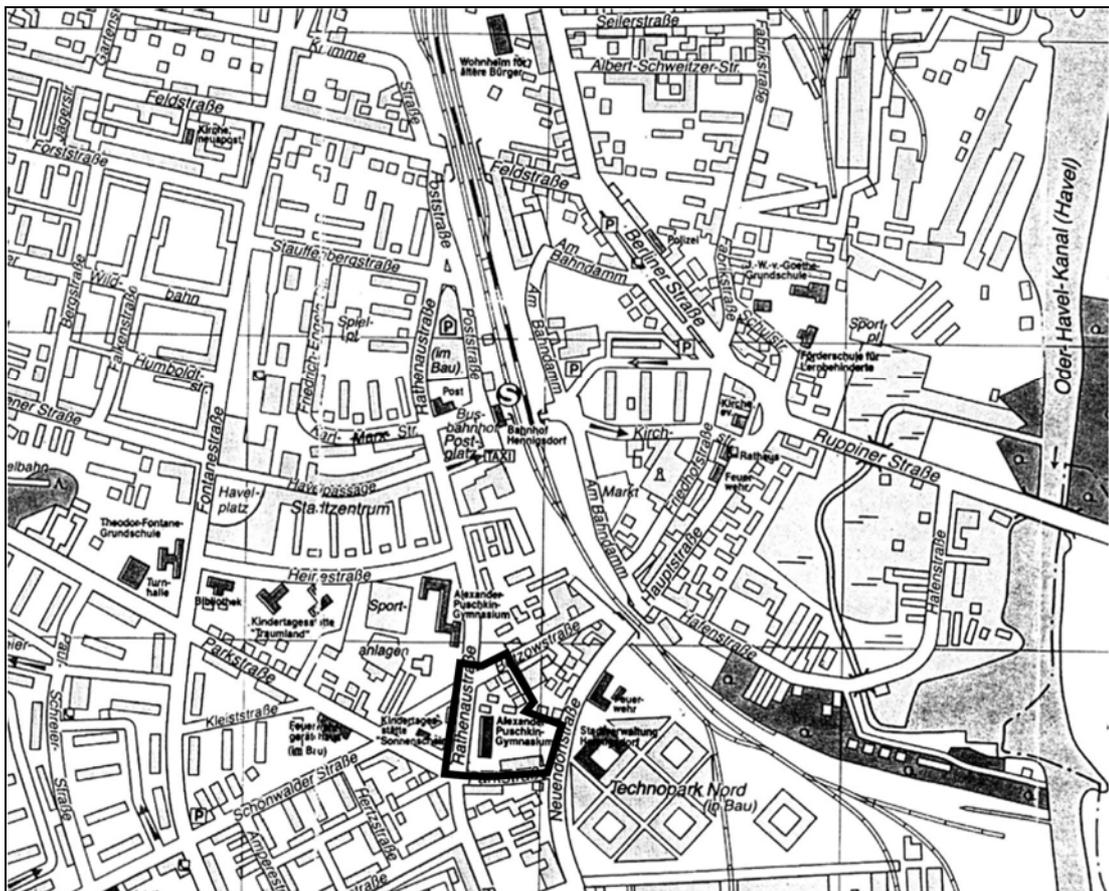


Stand: 08. März 2012

Zusammenfassende Erklärung zur
**1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 15-b – „Stadtbad“**

für das Gebiet zwischen der Neuendorfstraße, der Parkstraße, der Rathenaustraße, der Bötzowstraße sowie der nordöstlichen Abgrenzung des Grundstücks des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasiums



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“**

für das Gebiet zwischen der Neuendorfstraße, der Parkstraße, der Rathenaustraße, der Böt-zowstraße sowie der nordöstlichen Abgrenzung des Grundstücks des ehemaligen Alexander-Puschkin-Gymnasiums

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

1. Ziel des Bebauungsplans

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b ist die planungsrechtliche Sicherung eines Standorts für ein Stadtbad. Damit im Zusammenhang steht die Anpassung der im bisher gelten-den Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ eröffneten Nutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Alexander-Puschkin-Gymnasium. Mit dem Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezent-rum“, der am 24.01.2004 in Kraft getreten ist, wurde ein Angebot an gewerblichen Bauflächen planungsrechtlich gesichert. Das damals geplante Technologiezentrum ist jedoch nicht realisiert worden. Nunmehr bestehen Planungen für den Neubau eines von den Stadtwerken Hennigsdorf betriebenen Stadtbads am Standort „Altes Gymnasium Rathenaustraße“ als Ersatzbau für das im Norden Hennigsdorfs gelegene bestehende, sanierungsbedürftige Stadtbad. Der Bebauungsplan schafft diesen Zielen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Flächen für Sportanlagen, eines Gewerbegebiets sowie öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“ tritt mit der 1. Änderung au-ßer Kraft.

2. Verfahrensübersicht

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat mit Beschluss vom 15.12.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15-b sowie die Umbenennung des Be-bauungsplans Nr. 15-b von „Technologiezentrum“ in „Stadtbad“ beschlossen (BV 0166/2010). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.2011 zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf-gefordert. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen im Rahmen einer Bürgerversammlung am 02.05.2011 in den Räumen der Stadt-verwaltung Hennigsdorf unterrichtet.

Mit Beschluss vom 29.06.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b „Stadtbad“ mit der Entwurfsbegrün-dung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 15.08.2011 bis 16.09.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.07.2011 vom Auslegungszeitraum in Kenntnis gesetzt und zur Stellung-nahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 15-b „Stadtbad“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 15.02.2012 gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Schaffung eines Gewerbegebiets sowie einer Fläche für Sportanlagen im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung (Wiederverwendung von zuvor bereits baulich genutzten Flächen) sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Bo-den. Durch die Ansiedlung des geplanten Stadtbads können zusätzlich die innerstädtischen Wohnlagen aufgewertet und die Attraktivität des Ortskerns erhöht und so einer Siedlungsentwick-

lung nach Außen entgegenwirkt werden. Die Umweltbelange wurden im Bebauungsplan durch verschiedene Festsetzungen berücksichtigt (z.B. Mindestbepflanzung der Grundstücke sowie der Stellplatzanlage, Reduzierung des Maßes der Nutzung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht, Festsetzungen zum Immissionsschutz, teilweise Erhaltungsbindung für vorhandene Baumreihen, Dachbegrünung).

Im Rahmen des Verfahrens ist eine Umweltprüfung durchgeführt worden, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Untersucht und dargestellt wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan in der Gesamtbetrachtung der ökologischen Verhältnisse nach der Umsetzung der Planung im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht eine verbesserte Ökobilanz aufweisen wird. Zwar wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Bebaubarkeit des derzeit mit verschiedenen Schulgebäuden bebauten Grundstücks gegenüber der bestehenden Situation erhöht, gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 15-b „Technologiezentrum“) jedoch bewirkt die 1. Änderung eine Verringerung der maximal zulässigen Versiegelung.

Die aus den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b resultierenden Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen keine ökologischen Eingriffe im Sinne des Baugesetzbuches für die Fläche für Sportanlagen sowie für das Gewerbegebiet. Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturraum ist hier insofern gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Neuanlage von Straßen, d.h. die geplante Erweiterung der Parkstraße, stellt planungsrechtlich hingegen einen Eingriff im Sinne des § 1a BauGB dar. Hier kommt es zu geringfügigen naturschutzrechtlichen und kompensationspflichtigen Eingriffen in den Boden (durch Versiegelung und Überbauung) und in Pflanzen / Vegetation (durch Fällung von Bäumen und die Entnahme von Gehölzen). Unter Berücksichtigung der im Rahmen der 1. Änderung getroffenen textlichen Festsetzungen (u.a. Baum- und Strauchpflanzungen, Dachbegrünung) erfolgt jedoch nicht nur ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich, sondern darüber hinaus wird ein Ausgleichsüberschuss erreicht.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung erbrachte das Ergebnis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans zwar Lebensraum von europäischen Brutvögeln ist, dauerhaft geschützte Lebensstätten (z.B. Baumhöhlen) aber nach aktuellem Planungsstand nicht betroffen sind. Im Dachstuhl des alten Gymnasiums wurden besetzte Niststätten von Mauerseglern und Haussperlingen sowie in einer der vorhandenen Garagen vom Gartenrotschwanz festgestellt. Diese sind bei Sanierungs- oder Abrissarbeiten gemäß den naturschutzrechtlichen Vorschriften entsprechend zu sichern oder in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zu ersetzen. Um die Brutvögel nicht zu beeinträchtigen, sollten die Räumungs- und Fällarbeiten daher außerhalb der Brutzeit stattfinden. Andere besonders geschützte Tierarten wurden im Planbereich nicht festgestellt.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Fragen zur Entscheidung über den Standort des Schwimmbads, zur Kündigung und zum Abriss der im Norden des Geltungsbereichs gelegenen Garagen, zur Lage der Stellplätze sowie zur Ausstattung des Schwimmbads gestellt. Änderungen der Planung resultierten aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht.

Durch die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Planinhalt in seinen Grundzügen nicht berührt. In der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans fanden jedoch insbesondere Hinweise zum Bodendenkmalschutz, zur bestehenden technischen Infrastruktur sowie zum Umweltbericht und zum Artenschutz Berücksichtigung.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich teilweise auf Stellungnahmen, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden und die somit bereits Bestandteil des Abwägungsvorgangs waren. Die darüber hinaus vorgebrachten Anregungen betrafen insbesondere die Überprüfung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bereich der geplanten Schwimmhalle (Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche entsprechend der parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-b durchgeführten 5. Änderung des Flächennutzungsplans oder Festsetzung als Sondergebiet) sowie Hinweise zur technischen Infrastruktur (Leitungsbestand). Die Anregungen hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Planinhalte und berührten somit auch nicht die Grundzüge der Planung.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von den Bürgern eine Stellungnahme eingereicht. Die in der Stellungnahme vorgebrachten, im Rahmen der Bebauungsplanung relevanten Anregungen (Verlagerung der Rutsche auf die andere Seite wegen Lärmbelästigung, Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände, Errichtung einer geschlossenen Einfriedung) führten zu keiner Planänderung.

Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Sommer 2011 vom Grundstückseigentümer ein Planungswettbewerb für den Neubau der Schwimmhalle durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde anschließend nochmals geringfügig modifiziert, so dass er weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Die Konkretisierung der Planung durch den Wettbewerb hatte jedoch zwei geringfügige Änderungen im Bebauungsplan zur Folge. Die Ergänzungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Weitere Verfahrenserfordernisse (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und / oder der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) ergaben sich insofern nicht.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeit war der Verzicht auf die Änderung des B-Plans und die Beibehaltung der Festsetzungen als Gewerbegebiete in Betracht zu ziehen. Da jedoch gegenwärtig kein Interesse an einer solchen Nutzung besteht, würde die Fläche voraussichtlich weiter brach liegen. Insbesondere für das denkmalgeschützte Gebäude ist aber eine fehlende Nutzung langfristig problematisch, da es ohne eine Nutzung kaum zu erhalten ist.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Stadtverwaltung Hennigsdorf eine Prüfung verschiedener Standortoptionen für das neue Stadtbad innerhalb der Stadtgrenzen beauftragt bzw. durchgeführt. Insgesamt acht verschiedene Standorte wurden anhand eines umfassenden Kriterienkatalogs beurteilt und miteinander verglichen. Der Standort „Altes Gymnasium“ wurde in der Gesamtbetrachtung v.a. wegen seiner stadtstrukturell günstigen Lage, seines hohen Freizeit- und Erholungswerts, der guten Straßenanbindung, den erwarteten Synergieeffekten mit der bereits vorhandenen Infrastruktur sowie dem erwarteten Vitalisierungseffekt für den Stadtkern den anderen Standortoptionen vorgezogen.