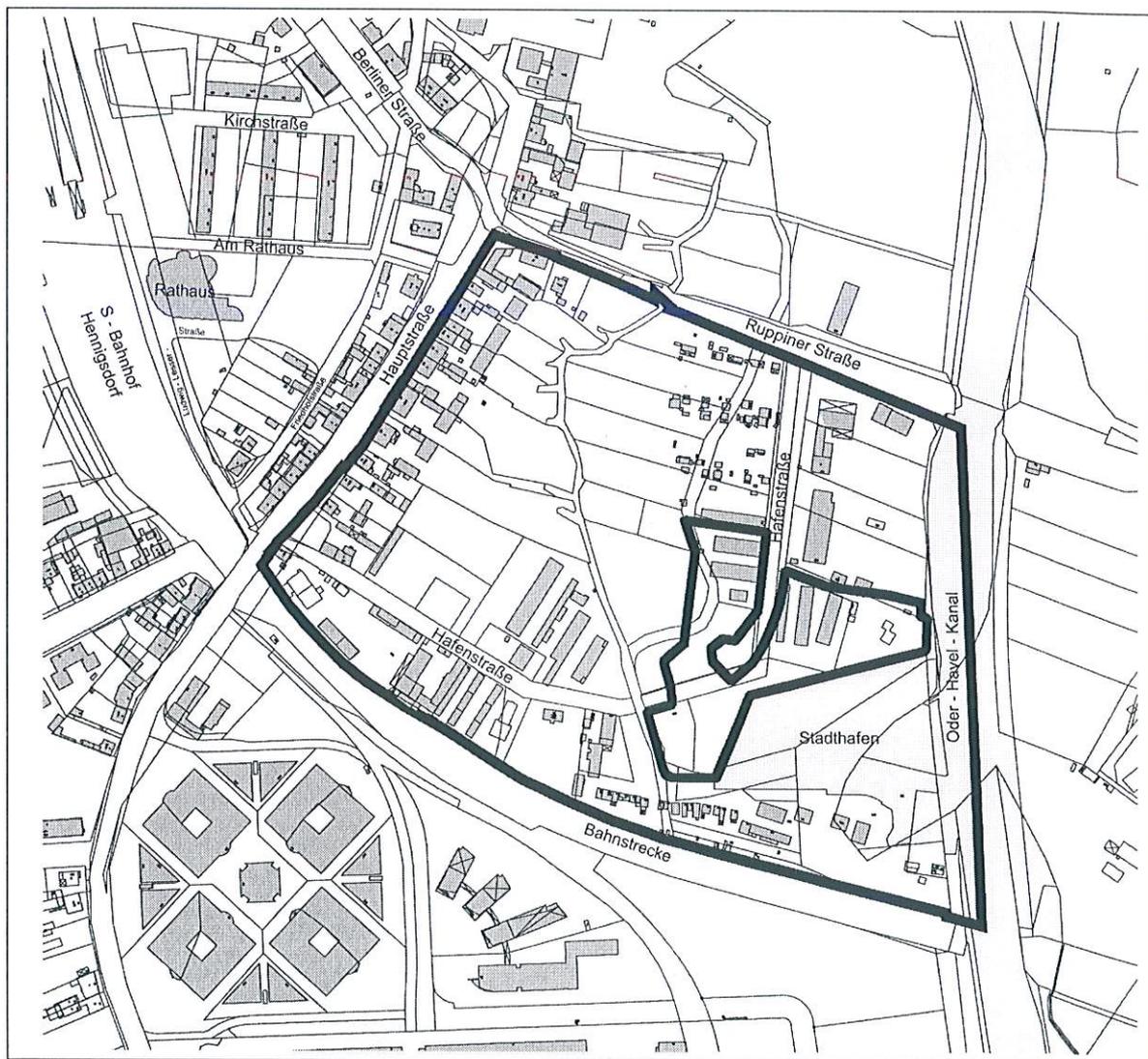


Zusammenfassende Erklärung zum

Bebauungsplan Nr. 16/I – „Gebiet am Stadthafen“

für das Gebiet zwischen der Ruppiner Straße, der Hauptstraße, dem Bahndamm und dem Oder-Havel-Kanal mit Ausnahme der Flächen nördlich und westlich des Stadthafens zwischen Hafenbecken und dem Grünbereich am Havelaltarm



Berlin, August 2007

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur

GfP

Kottbusser Damm 79
10967 Berlin
Fon 030 / 695 995 50
Fax 030 / 695 994 00
mail@gfp-stadtplanung.de
www.gfp-stadtplanung.de



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**zum Bebauungsplan Nr. 16/I „Gebiet am Stadthafen“**

für das Gebiet zwischen der Ruppiner Straße, der Hauptstraße, dem Bahndamm und dem Oder-Havel-Kanal mit Ausnahme der Flächen nördlich und westlich des Stadthafens zwischen Hafenbecken und dem Grünbereich am Havelaltarm

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

1. Ziel des Bebauungsplans

Die städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet, das innerhalb des nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortskern Hennigsdorf“ liegt, leiten sich aus den im Neuordnungskonzept vom 27.08.1997 formulierten Zielstellungen für das Sanierungsgebiet ab. Wesentliche Ziele für das Bebauungsplangebiet sind demnach die Sicherung und Aufwertung der historisch gewachsenen Bebauungsstrukturen an der Hauptstraße, die Sicherung und Entwicklung von privaten Gartenanlagen, Hofanlagen sowie der Kleingartenanlage westlich der Hafenstraße, die Entwicklung von Standorten für Wohnen und nicht störende Gewerbenutzungen im südwestlichen Abschnitt der Hafenstraße am Bahndamm, die Sicherung und Entwicklung von Erholungs- und Freizeitnutzungen, insbesondere im Bereich des Wassersports, die Schaffung von wohnungsnahen Freiräumen, Spiel- und Naherholungsbereichen und im Zusammenhang damit die Verbesserung der Grün- und Freiraumversorgung, der Ausbau der Havelauen als Naturlandschaft, die Verknüpfung der Havelauenlandschaft mit den angrenzenden Wohn- und Gewerbegebieten des Ortskerns und mit dem Stadtzentrum über direkte Wegeverbindungen sowie die planerische Sicherung der Funktion der unterbrochenen Hafenstraße sowie der Wendeflächen, Parkflächen, Stellplätze und Radwege.

2. Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Beschluss-Nr. und -Datum	Beteiligung
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 16	Beschluss Nr. 65/34/93 vom 26.05.1993	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)		Schreiben vom 05.08.2005
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)		06.09. – 30.09.2005 Bürgerversammlung am 05.09.2005
Beschluss zur Benennung des Bebauungsplanes Nr.16 und zur Änderung des Geltungsbereiches	Beschluss Nr. 37/2006 vom 17.05.2006	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)	Beschluss Nr. 0052/2006 vom 28.06.2006	Schreiben vom 03.07.2006
Öffentlichkeitsbeteiligung / öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Beschluss Nr. 0052/2006 vom 28.06.2006	17.07.2006 – 18.18.2006
erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	Beschluss Nr. 0121/2006 einschließlich Änderungsantrag AN/BV0121/2006/02/01 vom 21.02.2007	Schreiben vom 02.03.2007
erneute Öffentlichkeitsbeteiligung / öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB)	Beschluss Nr. 0121/2006 einschließlich Änderungsantrag AN/BV0121/2006/02/01 vom 21.02.2007	12.03.2007 – 16.04.2007
Abwägungsbeschluss B-Plan Nr. 16	Beschluss Nr. 0051/2007 vom 27.06.2007	
Teilungsbeschluss B-Plan Nr. 16 in die B-Pläne Nr. 16/I und 16/II	Beschluss Nr. 0053/2007 vom 27.06.2007	
Satzungsbeschluss B-Plan Nr. 16/I	Beschluss Nr. 0054/2007 vom 27.06.2007	

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

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, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Schaffung eines verdichteten und urbanen Ortskerns im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung. Neben der Erhaltung des Bestandes und der Entwicklung weiterer Mischgebietsnutzungen durch Umnutzung zuvor gewerblich genutzter Bauflächen im Zentrum von Hennigsdorf werden Grün- und Freiräume gesichert und entwickelt und die Erholungsnutzungen entlang des Oder-Havel-Kanals gestärkt. Durch die Aufwertung innerstädtischer Wohnlagen und die Steigerung der Attraktivität des Ortskerns wird einer Siedlungsentwicklung nach Außen entgegenwirkt. Gleichzeitig haben die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Einpassung des Plangebietes in die Stadtgestaltung sowie die Sicherung und Entwicklung von Freiflächen positive ökologische Wirkungen. Sie tragen zu einer verbesserten Qualität des Erholungs- und Freizeitangebotes bei und führen zu einer Aufwertung des Ortsbildes.

Die vorhandenen hohen Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr in Nähe zum Wohnen werden durch die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit Neubau- und Sanierungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen verringert. Im Bereich der vorhandenen Kleingärten führt die Festsetzung der Unterbrechung der Hafestraße zu einer dauerhaft gesicherten Lärminderung aus einer Richtung.

Die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege haben im Rahmen des Bebauungsplans durch verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung gefunden. So wurden die Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch Berücksichtigung vorhandener Vegetationsstrukturen bei der Festsetzung der geplanten Nutzungen, durch die Planung des Weges östlich des Havelaltarms unter möglichst geringer Inanspruchnahme von Flächen des Niederungsbereichs sowie durch die Minimierung der Verkehrsbelastung durch planungsrechtliche Sicherung der Unterbrechung der Hafestraße auf ein vertretbares Maß reduziert. Trotz der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet (z.B. durch planungsrechtliche Sicherung des Parkplatzes sowie eines Wendehammers), die sich unter Berücksichtigung der Ziele für die Entwicklung des Planungsgebietes nicht vermeiden lassen. Diesen Eingriffen werden im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt, durch die den Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden u.a. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich der Havelauen, neue Flächen für öffentliche Parkanlagen sowie die Durchgrünung des Parkplatzes festgesetzt. Durch diese Maßnahmen kann die bestehende naturräumliche Situation in vielerlei Hinsicht verbessert und erheblich aufgewertet werden. Insgesamt gesehen kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplans der gemäß § 1a BauGB erforderliche Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt nicht nur vollständig nachgewiesen, sondern ein beträchtlicher Kompensationsüberschuss erreicht werden. Insbesondere aufgrund der Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Havelauen wird eine positive Bilanz erreicht, die in Form eines Ökokontos als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für spätere Eingriffe dienen kann.

Der im Geltungsbereich liegende Niederungsbereich mit dem Havelaltarm ist ein wertvoller Biotopkomplex mit gesetzlich geschützten Biotopen. Am östlichen Rand des Niederungsbereiches ist die Anlage eines Weges geplant. Da sich hier jedoch nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope befinden, ist für die Anlage des Weges eine Befreiung von den Verboten des § 32 BbgNatSchG erforderlich. Diese wurde gemäß § 72 BbgNatSchG durch den Landkreis Oberhavel mit Schreiben vom 08.01.2007 und vom 14.05.2007 mit Auflagen erteilt.

Die Altlastenstandorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden untersucht und die erforderlichen Maßnahmen eingeleitet. Auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes sind hohe Bodenbelastungen vorhanden, die trotz bereits erfolgter Beseitigung des Altlastenher-

des noch zu Nutzungseinschränkungen führen können. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in den Trinkwasserschutzzonen II und III der Wasserversorgungsanlagen des Wasserwerkes Stolpe, sind die Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 16, dessen Geltungsbereich neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16/I die Flächen nördlich und westlich des Stadthafens zwischen Hafenbecken und dem Grünbereich am Havelaltarm umfasste, wurden insbesondere Fragen zu den Garagen (Kündigung der Pachtverträge, Abriss, mögliche Ausgleichsstellplätze), zur Sicherung von Bootsgaragen, zur Festsetzung öffentlicher Grünflächen, zum Erhalt von Gärten, zur Wegeverbindung durch die Havelauen, zu den vorhandenen Altlasten, zum Kunsthof und zur Zulässigkeit der bestehenden Gebäude im Mischgebiet MI 1 nach geltender Bauordnung gestellt. Unter Würdigung der vorgebrachten Fragen waren keine Änderungen der Planung erforderlich. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2006 wurde jedoch unter Ausdehnung des Sondergebietes Wassersport SO 5 der Erhalt der bestehenden Bootsgaragen westlich des Havelaltarms und im Zusammenhang damit das Verschieben des geplanten Parkplatzes zu Lasten des Mischgebietes MI 2 beschlossen. In derselben Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde beschlossen, die Abgrenzungen des Sondergebietes Wassersport SO 2 im Süden, des nunmehr außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 16/I gelegenen Sondergebietes Freizeithafen im Norden, sowie der dazwischen liegenden öffentlichen Grünfläche zu ändern.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der parallel zur Offenlage durchgeführten Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen betrafen bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16/I insbesondere die Lage im Trinkwasserschutzgebiet, die Festsetzung von Wasserflächen, die Festsetzungen zum Pumpwerk, die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Sondergebieten Wassersport SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5, die Baukörperfestsetzung, die Zulässigkeit von Staffelgeschossen sowie die Beschränkung der Nebenanlagen im Mischgebiet MI 1, das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet Wassersport SO 5 und die Festsetzung von Bezugshöhen. Ferner wurden Hinweise auf Leitungsbestände gegeben. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen sowie weiterer Überlegungen der Stadt wurden in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16/I Änderungen (Einführung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse entlang der Hauptstraße, Entwicklung einer Regelung für eine Telekom-Hauptleitung, Festsetzung einer absoluten Höhe für das Regenwasserpumpwerk, Regelung von Einfriedungen in den Sondergebieten Wassersport und der Dauerkleingartenanlage) vorgenommen, die die Grundzüge der Planung berührten und demnach eine erneute Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderten.

Die von den Bürgern während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen bezogen sich insbesondere auf die im Geltungsbereich geplanten öffentlichen Wegeverbindungen, auf den Erhalt von Garagen und Bootsgaragen, auf die Verlagerung der Nutzungen des nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16/II gelegenen Sondergebietes Wassersport in das Mischgebiet MI 2, auf den Verzicht auf Einbeziehung des Erkers des Gebäudes Hauptstraße 23 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf die planungsrechtliche Sicherung des Erhalts des Gebäudes Hauptstraße Nr. 15. Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurden bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16/I Änderungen im Bereich der Hauptstraße Nr. 15 (reine Baukörperfestsetzung mit zwingender Geschossigkeit) vorgenommen.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen wurden die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erneut zur Stellungnahme aufgefordert und eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt. Die von den Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vor-

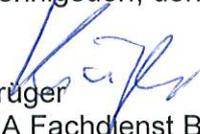
gebrachten Anregungen bezogen sich insbesondere auf die Festsetzung einer Geländehöhe im Bereich Dauerkleingärten, auf die Überprüfung der Erforderlichkeit der detaillierten Festsetzungen zur Unterschreitung der Abstandsflächen sowie auf den Verzicht auf die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Zusammenhang mit der nach § 34 zulässigen baulichen Entwicklung im Mischgebiet MI 1. Weitere Bedenken wurden in Bezug auf die Aufrechterhaltung der Zweckbestimmung des nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16/II gelegenen Sondergebietes Wassersport SO 3 und im Zusammenhang damit auch zur Aufrechterhaltung des Entwicklungszieles für das ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16/II gelegene Sondergebiet Freizeithafen geäußert. Grund hierfür war der Änderungsbeschluss BV/0121/2006/02/01 vom 21.02.2007. Aufgrund der zum Sondergebiet Wassersport SO 3 und zum Sondergebiet Freizeithafen vorgebrachten Bedenken sowie aufgrund der in diesem Bereich nicht abschließend geklärten Entwicklungsabsichten soll die Planung zu diesen Flächen vorerst ausgesetzt werden und die Ziele möglicherweise erst im Zusammenhang mit konkreten Ansiedlungsvorhaben präzisiert werden. Um die Entwicklung der übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 gelegenen Flächen nicht zu behindern, wurde der Geltungsbereich in die Bebauungspläne Nr. 16/I und Nr. 16/II geteilt. Die Planung wird in getrennten und zeitlich versetzten Planverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 16/II wird zu einem späteren Zeitpunkt zur Festsetzung gebracht. Über die Teilung des Geltungsbereiches hinaus wurden aufgrund der im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, vorgebrachten Anregungen in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16/I lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen. Diese Änderungen berührten nicht den Planinhalt des Bebauungsplans Nr. 16/I.

Die Anregungen, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung vorgebracht wurden, betrafen den geplanten Fußweg entlang der Niederung am Havelaltarm. Sie führten zu keiner Planänderung.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den Sanierungszielen entsprechende Entwicklung des Bebauungsplangebietes, sie fügen sich in die planerische Gesamtkonzeption der Stadt Hennigsdorf ein. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans setzen dabei einen engen Rahmen für die Entwicklung des Gebietes, der kaum anderweitige Planungsmöglichkeiten zulässt. Lediglich im Bereich der nunmehr als Sondergebiet Wassersport SO 5 festgesetzten Flächen stellte der am 18.11.1999 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan Grünflächen dar, so dass hier im Bebauungsplan die Festsetzung einer Grünfläche in Betracht zu ziehen war. Gleichzeitig wird jedoch im Neuordnungskonzept die Sicherung und Entwicklung von Erholungs- und Freizeitnutzungen insbesondere im Bereich des Wassersports als Ziel formuliert. Diesem Ziel entsprechend werden im Bebauungsplan die auf einen Wasserzugang angewiesenen, bereits vorhandenen kleinteiligen Bootsgaragen im Sondergebiet Wassersport SO 5, die das Ortsbild in diesem Bereich maßgeblich prägen, planungsrechtlich gesichert. Der Flächennutzungsplan wurde während der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert, die entsprechenden Flächen sind nunmehr als Sonderbauflächen, z.T. mit hohem Grünanteil, dargestellt. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 06.12.2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und mit Schreiben vom 3.07.2007 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.

Hennigsdorf, den 3.08.2007


Krüger
MA Fachdienst Bauleitplanung