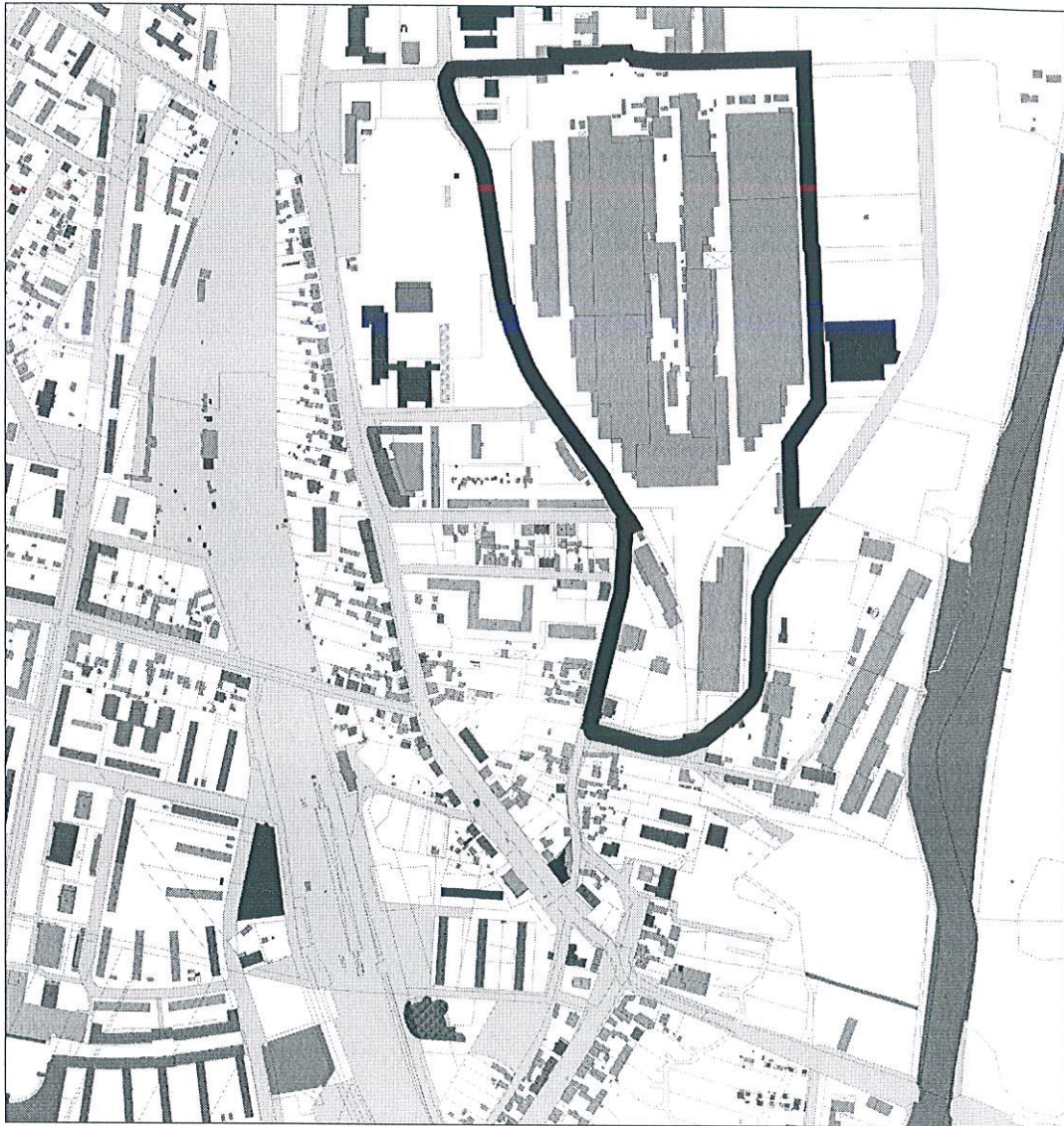


Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 44 – „Altwalzwerk“

Für das Gebiet zwischen der August-Conrad-Straße, der Fabrikstraße, der Wolfgang-Küntscher-Straße, dem Stahlwerkseingang, der Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wolfgang-Küntscher-Straße, der östlichen Grundstücksgrenze am Altwalzwerk sowie eine Teilfläche des Flurstückes 634.



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**zum Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“**

für das Gebiet zwischen der August-Conrad-Straße, der Fabrikstraße, der Wolfgang-Küntscher-Straße, dem Stahlwerkseingang, der Verlängerung der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Wolfgang-Küntscher-Straße, der östlichen Grundstücksgrenze am Altwalzwerk sowie eine Teilfläche des Flurstückes 634

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.

1. Ziel des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt in dem nach § 142 Abs. 3 BauGB förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Ortskern Hennigsdorf. Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Geltungsbereich den Sanierungs- und Planungszielen entsprechend zu entwickeln, indem nach Durchführung der Baufeldfreilegung innerhalb des Altwalzwerkes ein Angebot an gewerblichen Bauflächen zur Ansiedlung von Betrieben und zur Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert wird. Gleichzeitig soll durch die Revitalisierung nicht mehr betriebsnotwendiger Industrieflächen zugunsten einer Gewerbestruktur den gesetzlichen Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan schafft diesen Zielen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten, Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung, Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen.

2. Verfahrensübersicht

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf hat mit Beschluss vom 28.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Altwalzwerk“ beschlossen (BV 0055/2006). 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 24.07.2006 in den Räumen der Stadtverwaltung Hennigsdorf unterrichtet. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.07.2006 zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Mit Beschluss vom 06.12.2006 hat die Stadtverordnetenversammlung die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Entwurfsbegründung und der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Auslegung fand in der Zeit vom 02.01. – 05.02.2007 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2006 vom Auslegungszeitraum in Kenntnis gesetzt und zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Am 28.03.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf die Abwägung der Stellungnahmen, welche im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung vorgebracht worden sind, beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“ wurde am 28.03.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt. Mit öffentlicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 03/2007 vom 09.06.2007 ist der Bebauungsplan Nr. 44 „Altwalzwerk“ in Kraft getreten.

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

Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan in der Gesamtbeurteilung der ökologischen Verhältnisse nach der Umsetzung der Planung eine deutlich verbesserte Ökobilanz sowie sicht- und spürbare Verbesserungen aufweisen wird. Der Schutzbedarf für die angrenzenden Wohnnutzungen und das Oberstufenzentrum wurde durch die Gebietserschließung von Norden, die Rückstufung eines Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet und die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) berücksichtigt. Damit verbessert sich die aus der Gemengelage resultierende Situation für die schutzbedürftigen Nutzungen im Vergleich zur ehemaligen Belastung und Zulässigkeit nach § 34 BauGB erheblich.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Schaffung eines verdichteten Gewerbegebietes im Sinne einer nachhaltigen Bodennutzung (Wiederverwendung von Gewerbeflächen durch Flächenrecycling) sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Einpassung des Gewerbegebietes in die Stadtgestaltung sowie die Sicherung und Entwicklung von Freiflächen als Vegetationsflächen haben positive ökologische Wirkungen und tragen darüber hinaus zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität bei. Die festgesetzten Grünflächen tragen zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen bei. Neben der Begrünung der Flächen verhilft die Ausrichtung der Grünflächen in Richtung Oder-Havel-Kanal zu einer besseren stadtklimatischen Situation. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch diese Maßnahmen gestalterisch fortentwickelt.

Die mit der planungsrechtlichen Steuerung bestehender Baurechte verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen keine ökologischen Eingriffe im Sinne des Baugesetzbuches für die Baugebiete. Ein Ausgleich für die Eingriffe in den Naturraum im Gewerbegebiet ist insofern gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Die Neuanlage von Straßen stellt planungsrechtlich zwar einen Eingriff im Sinne des § 1a BauGB dar. Unter Berücksichtigung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen erfolgt jedoch nicht nur ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Geltungsbereich, sondern darüber hinaus wird ein Ausgleichsüberschuss für das Schutzgut Boden und für das Schutzgut Pflanzen erreicht.

Im Rahmen der geplanten Rückbau- und Sanierungsmaßnahme sind Bodenverunreinigungen erkennbar und werden in den notwendigen Bereichen punktuell beseitigt. Damit wird die bestehende Situation nachhaltig verbessert.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassungen des Wasserwerkes Stolpe, sind die Verbote der Trinkwasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

Mit der Umsetzung der Planung ist der Verlust von Lebensstätten für den Turmfalken und den Hausrotschwanz sowie der Verlust von Lebensräumen für die Sandstrohlume, die nach § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG zu den streng bzw. besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten zählen, verbunden. Eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG zur Beseitigung von Niststätten des Turmfalkens und des Hausrotschwanzes und zur Beseitigung mehrerer Exemplare der Sandstrohlume ist durch das Landesumweltamt Brandenburg mit Schreiben vom 09.01.2007 und 09.02.2007 erteilt worden. Der Verlust wird durch Ersatz im näheren Umgebungsbereich ausgeglichen.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Fragen zum Thema der Möglichkeit der Einhaltung der Lärmwerte an der Wohnbebauung Seilerstraße vorgebracht. Im Bebauungsplan wurde auf die Lärmproblematik, die aus dem Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen resultiert, durch verschiedene Festsetzungen zum Immissionsschutz angemessen reagiert.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen betrafen insbesondere

- die Einschränkung der Art der Nutzung in den Gewerbegebieten GE 7 und GE 9,
- die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten,
- die Streichung der textlichen Festsetzung zur planungsrechtlichen Sicherung der gärtnerischen Prägung der Vorzonen in den Gewerbegebieten GE 1, GE 3 und GE 7 entlang der Fabrikstraße und im Gewerbegebiet GE 9 entlang der August-Conrad-Straße,
- die Forderung von Nutzungseinschränkungen aufgrund der Lage in der Trinkwasserschutzzone III,
- die Festsetzung von Leitungsrechten, sofern vor dem Realisieren von Erschließungsstraßen keine konkreten Daten zum Versorgungsbedarf vorliegen,
- Sicherung der Leitungsbestände, die nicht innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen liegen, durch entsprechende Festsetzungen

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen sowie weiterer Überlegungen der Stadt wurden Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes vorgenommen, die jedoch überwiegend der Klarstellung dienten und insofern nicht die Grundzüge der Planung berührten. Eine geringfügige und die Grundzüge der Planinhalte ebenfalls nicht betreffende materielle Änderung resultierte aus der Beschränkung der Zulässigkeit von Tankstellen in den Gewerbegebieten GE 7 und GE 9. Da diese aber weiterhin nicht ausgeschlossen sind, sondern ausnahmsweise zulässig bleiben, war keine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erforderlich.

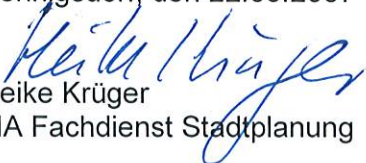
Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuordnung des gesamten Geltungsbereichs. Als anderweitige Planungsmöglichkeiten war die Festsetzung von Industriegebieten und im Übergang zu den Wohnnutzungen entlang der Fabrikstraße die Festsetzung weitergehender Einschränkungen der Gewerbegebiete in Betracht zu ziehen. Die Wiederaufnahme einer industriellen Nutzung kommt jedoch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht in Frage. Gegen eine aufgrund der Gemengelage erwogene Festsetzung der Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem lediglich mischgebietstypische Gewerbebetriebe zulässig sind, spricht u.a. die damit verbundene ungleichmäßige Verteilung der erforderlichen Rücksichtnahme zu Lasten der gewerblichen Nutzungen und die Einschränkung der Nutzungsflexibilität, die u.U. über das erforderliche Maß hinausgehen würde.

Über die Art der Nutzung hinaus wurden im Aufstellungsverfahren verschiedene Varianten der öffentlichen Erschließung geprüft. Um die Durchgangsverkehre sowohl durch die angrenzenden Wohngebiete und als auch durch die Innenstadt zu minimieren, erfolgt die Anbindung des Plangebietes nunmehr ausschließlich von Norden aus.

Hennigsdorf, den 22.06.2007


Heike Krüger
MA Fachdienst Stadtplanung